

Znak sprawy: WGM.683.0066.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 4g art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a, 2, 3, 3a, art. 133 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.344 ze zm.), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w związku z decyzją Starosty Lublinieckiego nr 2/2021 sygn. akt. WB.6740.1.3.2020 z dnia 30.03.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na : Budowie drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym

o r z e k a m o :

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **12 463 zł** (słownie: dwanaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka **o nr 96/1 , na mapie 122-18, obręb Sadów, o powierzchni 0,0098 ha, powstałej wyniku podziału działki nr 96 , która z mocy prawa stała się własnością Gminy Koszęcin na podstawie decyzji Starosty Lublinieckiego nr 2/2021 (sygn. akt. WB.6740.1.3.2020) z dnia 30.03.2021r.** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
2. Odmówić powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1,
3. Zobowiązać Wójta Gminy Koszęcin do wypłacenia jednorazowo odszkodowania na rzecz Państwa , (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska , **udział ½ tj. 6 231,50 zł** (słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych 50/100)
4. Zobowiązać Wójta Gminy Koszęcin do złożenia na okres 10 lat kwoty po zmarłym Panu Pawle Szymiec, (**udział ½ tj. 6 231,50 zł**, słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych 50/100) do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna,
5. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt.4 podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją Starosta Lubliniecki zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „ Budowie drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym ”, powyższa decyzja stała się ostateczna 04.05.2021 roku i z tym dniem – stosownie do art. 12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomość stała się własnością Gminy Koszęcin.

Stosownie do art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (zwanej dalej *specustawą drogową*) decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Na podstawie art. 12 ust.5 do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art.18.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowania odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art.132 ust.1 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Pismem nr WGM.683.0066.2021 z dnia 28 grudnia 2022 r. strony zostały poinformowane z uwagi na pojawienie się nowych okoliczności podyktowanych zapisami działu II księgi wieczystej (własność) wskazujących nowych właścicieli i niezbędnością wyjaśnienia przedmiotowego stanu rzeczy, poproszono o dołączenie dokumentu, z którego wynikała własność zapisana w dziale II ww. księgi.

W dniu 20 stycznia 2023 r. pismem nr WGM.683.0066.2021 strony zostały poinformowane, że ze względu na posiadane przez tutejszy organ informację, które nie są tożsame z zapisami zawartymi w księdze wieczystej w dziale II(-własność), poproszono o dołączenie dokumentu wskazującego właścicieli ww. działki w terminie 14 dni od dnia otrzymania ww. pisma.

Pismem nr WGM.683.0066.2021 z dnia 14 listopada 2023 r. tutejszy urząd poinformował, że w związku z koniecznością przeprowadzenia procedury wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego w celu sporządzenia operatu szacunkowego, wyceny przedmiotowej nieruchomości oraz koniecznością jego weryfikacji i wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy, wskazano nowy termin załatwienia sprawy tj. do dnia 30 czerwca 2024 r.

W dniu 05 marca 2024 r. pismem nr WGM.683.0066.2021 wystąpiono z wnioskiem do Gminy Koszęcin o udzielenie informacji w jakiej dacie została wydana nieruchomość wydzielona pod drogę gminną, a będąca przedmiotem postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania, a także czy poprzedni właściciel wystąpił z propozycją wydania ww. nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

Pismem nr GG.6833.13.13.2021.GP z dnia 12.03.2024 r. (15.03.2024 r. – data wpływu do tut. urzędu) Urząd Gminy Koszęcin poinformował, że poprzedni właściciel nie wystąpił z propozycją wydania nieruchomości w trybie art.18 ust. 1e przywołanej wyżej ustawy. Ponadto zaznaczono, iż wydanie nieruchomości nie nastąpiło, ponieważ przedmiotowy teren w dniu wydania decyzji Starosty Lublinieckiego nr WB.6740.1.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Budowa drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym” t. j. 30 marca 2021r., był ogólnodostępny, zajęty pod drogę – boczną od ul. Podlesie znajdował się we władaniu Gminy Koszęcin, natomiast częściowo znajdował się wewnątrz ogrodzonej posesji. Poinformowano, że ogrodzenie to do dnia dzisiejszego nie zostało zdemontowane.

W powyższym stanie rzeczy stwierdzić należy, iż nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%.

W dniu 26 kwietnia 2024 r. pismem nr WGM.683.0066.2021 tutejszy organ zawiadomił strony postępowania, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia istnieje możliwość zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów. Po określonym wyżej terminie zostanie wydana decyzja w sprawie ustalenia odszkodowania za wyżej wymienioną nieruchomość.

Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego w dniu 22 marca 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Krzysztofa Walko (nr uprawnień zawodowych 5927).

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. specustawy drogowej, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Stosownie do art. 134 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu rynkowej wartości nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomości.

Na podstawie przedłożonego operatu stwierdza się, że jest to nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Sadów, gmina Koszęcin. Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Nieruchomość przeznaczona pod drogę zlokalizowana w obszarze posiadającym dostęp do drogi nawierzchni asfaltowej ul. Podlesie. Wielkość i kształt nieruchomości związana jest z jej aktualnym przeznaczeniem na realizację inwestycji drogowej. Teren płaski. W otoczeniu nieruchomości występują tereny rolne, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej niskiej intensywności zabudowy zlokalizowane wzdłuż ul. Podlesie. Na obszarze lokalizacji przedmiotu wyceny występuje: W – sieć wodociągowa, E – sieć elektroenergetyczna. Dla terenu lokalizacji przedmiotu wyceny obowiązuje uchwała nr 168/XX/2008 Rady Gminy Koszęcin z dnia 14 lutego 2008r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadów w gminie Koszęcin, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku plany symbolem KDd – drogi dojazdowe.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Do określenia wartości składnika budowlanego (ogrodzenie z paneli wraz z bramą – dł. 30,6 mb) zastosowano podejście kosztowe metodą kosztów odtworzenia przy zastosowaniu techniki elementów skalonych. Wartość nieruchomości gruntowej wraz ze składnikiem budowlanym i roślinnym według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wynosi: **12 463 zł**, w tym wartość rynkowa działki gruntu: **1 977 zł**, wartość odtworzeniowa składnika budowlanego: **9 470 zł** oraz wartość odtworzeniowa składnika roślinnego: **1 016 zł**. Do zapłaty ustalonego odszkodowania **12 463 zł** (słownie: dwanaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote 00/100) dla: Państwa (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, **udział ½ tj. 6 231,50 zł**, słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych 50/100) oraz złożenia na okres 10 lat kwoty po zmarłym Panu Pawle Szymiecu (**udział ½ tj. 6 231,50 zł**, słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych 50/100): zobowiązana jest Gmina Koszęcin, ponieważ działka nr 96/1, na mapie 122-18, obręb Sadów stanowi część drogi publicznej gminnej i stała się własnością Gminy Koszęcin.

W oparciu o zebrane w sprawie dokumenty tutejszy organ ustalił, że Pan Paweł Szymiec posiadający udział ½ w ww. nieruchomości nie żyje. W odpowiedzi na pismo WGM.683.0066.2021 z dnia 06 czerwca 2023 r. Sąd Rejonowy w Lublińcu I Wydział Cywilny w dniu 14 marca 2024 r. (21.03.2024 r. - data wpływu do tutejszego organu) poinformował, że po zmarłym Pawle Szymiecu nie toczyła się sprawa do stwierdzenia nabycia spadku. Nie zarejestrowano również aktu poświadczenia dziedziczenia po w/w. W związku z czym 26 kwietnia 2024r., Starosta Lubliniecki poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn. „Budowie drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym”, jednocześnie informując, że w terminie 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia mogą się zgłaszać do Starostwa Powiatowego w Lublińcu osoby, którym przysługują prawa rzeczowe (spadkobiercy) po ww. zmarłych w celu przedstawienia swoich praw do nieruchomości objętej postępowaniem.

Ogłoszenie zostało wywieszone na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lublińcu przy ul. Paderewskiego 7 oraz w siedzibie Urzędu Gminy Koszęcin przy ul. Powstańców Śląskich 10, 42-286 Koszęcin, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lublińcu www.lubliniec.straostwo.gov.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego www.lubliniec.starostwo.bip.info.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Koszęcin.

W okresie 14 dni od dnia publikacji powyższego ogłoszenia nie zgłosiła się żadna osoba, aby udokumentować swoje prawa do nieruchomości.

Aktem zgonu potwierdzono zasadność i konieczność złożenia odszkodowania do depozytu.

W związku z czym kwota odszkodowania w ½ części podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Złożenie do depozytu następuje w sądzie rejonowym w trybie postępowania nieprocesowego zgodnie z art. 692 -693 Kodeks Postępowania Cywilnego – Dz. U. z 2023 r. poz.1550 ze zm.

Odszkodowanie, o którym mowa ww. decyzji podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Uznając, że wycena została dokonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, postanowiono przyjąć ją jako właściwą do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 23 specustawy drogowej, w związku z art. 132 ust. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do zapłaty ustalonego odszkodowania zobowiązany jest Wójt Gminy Koszęcin.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 , 127a, art. 129 § 1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia za pośrednictwem Starosty Lublinieckiego odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Otrzymują adresaci wymienieni w rozdzielniku, który pozostaje w aktach sprawy.