

Znak sprawy: WGM.683.0093.2021

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 2023 r., poz. 162 ze zm.), 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 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z decyzją Starosty Lublinieckiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na : Rozbudowie ulicy Korfantego w Boronowie.

orzekam o:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **3 478 zł** (słownie: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt osiem złotych 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka **o nr 6156/1717, na mapie 2, obręb Boronów, o powierzchni 0,0126 ha, powstałej wyniku podziału działki nr 1717**, która z dniem 28.07.2021 roku z mocy prawa stała się własnością Gminy Boronów.
2. Odmówić powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1,
3. Zobowiązać Wójta Gminy Boronów do złożenia na okres 10 lat, do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, wysokości odszkodowania ustalonego w pkt.1.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust.1 podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją Starosta Lubliniecki zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „ Rozbudowa ulicy Korfantego w Boronowie”, powyższa decyzja stała się ostateczna 28 lipca 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 Boronów.

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 odszkodowania, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Pismem nr WGM.683.0093.2021 z dnia 22 listopada 2023 r. tutejszy organ zawiadomił, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia istnieje możliwość zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów. Jednocześnie poinformowano, że w związku z ww. terminem możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia co do zebranych dowodów oraz udzielenia ewentualnie stosownych wyjaśnień

wskazano nowy termin załatwienia sprawy tj. do dnia 31 marca 2024 r. Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego w dniu 15 września 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Kazimierza Dłubała (nr uprawnień zawodowych 193).

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 Boronów, gmina Boronów. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej części miejscowości w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomość stanowi fragment przebiegu drogi gminnej – ulicy Korfantego. Kształt działki zbliżony do prostokąta, jej konfiguracja wskazuje na jej funkcję komunikacyjną. Teren działki płaski. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr 15/IV/2015 Rady Gminy w Boronowie z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfantego i Poprzecznej w Boronowie (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego dnia 19 lutego 2015 r. pod pozycją 862) wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 8KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, uznając, że wycena została dokonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności z §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, postanowiono przyjąć ją jako właściwą odnośnie określania wartości przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o zebrane w sprawie dokumenty tutejszy organ ustalił, że Pani Gertruda Bonk i Pan Franciszek Bonk (Bonk - Bąk) nie żyją. W odpowiedzi na pismo WGM.683.0093.2021 z dnia 23 listopada 2023r. Sąd Rejonowy w Lublińcu I Wydział Cywilny w dniu 14.12.2023r. (data wpływu do tutejszego organu) poinformował, że po zmarłym Franciszku Bonk oraz zmarłej Gertrudzie Bonk, nie toczyły się postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku. Nie zarejestrowano również aktu poświadczenia dziedziczenia po w/w. W związku z czym 8 stycznia 2024r., Starosta Lubliniecki poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn. „, Rozbudowie ulicy Korfantego w Boronowie” , 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 Boronów przy ul. Dolnej 2 , 42-283 Boronów, 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 Boronów.

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

Aktami zgonów potwierdzono zasadność i konieczność złożenia odszkodowania do depozytu.

W związku z czym kwota odszkodowania 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.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 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.



z up. STAROSTY
mgr Jolanta Grabińska
Zastępca Naczelnika Wydziału
Gospodarowania Nieruchomościami
Skarbu Państwa i Gospodarki Mieniem