

Decyzja

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 176), art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 i 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2 i ust. 5, art. 133 ust. 2, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.), oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), działając z urzędu,

Starosta Lęborski orzeka:

1. o ustaleniu odszkodowania za przejęcie z mocy prawa nieruchomości położonej w obrębie 3 miasta Lęborka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 239/2 o powierzchni 8m², dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1L/00014863/1, a która na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Lęborskiego z dnia 14 lutego 2020 roku nr 67/2020 sygn. akt B.6740.605.2019.GG zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „*rozbudowa z przebudową ulicy Kazimierza Wielkiego w Lęborku z budową kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego*”, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miasto Lębork, w wysokości 1.470,00zł (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt złotych 00/100),
2. odszkodowanie ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji, przyznać na rzecz spadkobierców n.ż. Lucyny Stawickiej (c. Kazimierza i Anieli) oraz n.ż. Tadeusza Stawickiego (s. Józefa i Franciszki) zamieszkałych ostatnio w Lęborku przy ul. Kazimierza Wielkiego 14/1,
3. zobowiązać Burmistrza Miasta Lęborka do wystąpienia w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, do Sądu Rejonowego w Lęborku z wnioskiem o zezwolenie na złożenie depozytu sądowego odszkodowania określonego w pkt 1 na rzecz osób uprawnionych określonych w pkt 2, a następnie przekazania tego odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty. Waloryzacji dokonuje organ zobowiązany do wypłaty odszkodowania.

Uzasadnienie

W dniu 14 lutego 2020 roku Starosta Lęborski wydał decyzję nr 67/2020 sygn. akt B.6740.605.2019.GG zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „*rozbudowa z przebudową ulicy Kazimierza Wielkiego w Lęborku z budową kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego*”. Decyzji nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 26 marca 2020 roku. Z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna, nieruchomości nią objęte, a niestanowiące własności Gminy Miasta

Lębork, przeszły z mocy prawa na jej własność. Decyzją tą została objęta m.in. działka nr 239/2 o powierzchni 8m² położona w obrębie 3 miasta Lęborka, która powstała w wyniku zatwierdzenia podziału działki nr 239 zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych nr SL1L/00006977/4.

Do ustalenia wysokości odszkodowania oraz jego wypłacenia stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) z zastrzeżeniem wynikającym z art. 18 cyt. wyżej ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, który stanowi, iż wysokość odszkodowania ustalana jest 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.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, zatem w postępowaniu administracyjnym w sprawie o ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie (przejęcie z mocy prawa) nieruchomości kluczowym i podstawowym dowodem jest opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości.

Do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem Starosta Lęborski pierwotnie powołał rzeczoznawcę majątkowego Zygmunta Kamińskiego reprezentującego LEGIS NIERUCHOMOŚCI Wyceny i Doradztwo Prawne, następnie wskutek uchylenia się biegłego od wykonania operatu, organ postanowieniem z dnia 11 stycznia 2021 roku do sporządzenia operatu powołał rzeczoznawcę majątkowego Adama Korczaka i rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Ryder.

Operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych i wiedzy specjalistycznej w sferze szacowania nieruchomości. Zasady i tryb jego sporządzania uregulowane zostały w rozdziale 1 działu IV ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555). Operat szacunkowy jest dowodem w sprawie dotyczącej ustalenia odszkodowania, co za tym idzie ma bezpośredni wpływ na treść decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Tylko operat szacunkowy spełniający warunki formalne i oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości oraz nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 11 lutego 2015r. sygn. akt II SA/Gd 774/14).

Operat szacunkowy jako dowód w prowadzonym postępowaniu podlega ocenie organu. Organ kontroluje czy operat zawiera wszystkie wymogi określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, czy opiera się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości

podobnych, właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 sierpnia 2013r., sygn. akt II OSK 829/12). Niemniej w tym miejscu przywołać należy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 09 grudnia 2015 roku, sygn. akt II SA/Gd 461/15, w którym sąd ten zauważył, że „*sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, jak stanowi art. 152 ust. 1 u.g.n. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 u.g.n.). Generalnie w zakres merytoryczny powyższych wyborów nie ingerują ani rozstrzygające sprawę organy administracji ani sąd administracyjny*” oraz zaznaczył, że „*organ administracji prowadzący postępowanie dysponuje wyłącznie narzędziami proceduralnymi do zbadania formalnej poprawności sporządzonego operatu, nie ma zaś instrumentów, by wkraczać w merytoryczną treść opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły*”.

Powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły przedstawił organowi operat szacunkowy z dnia 11 marca 2021 roku.

Starosta Lęborski, po zapoznaniu się z treścią opinii biegłego, sporządził w dniu 19 kwietnia 2021 roku protokół kontroli operatu szacunkowego i przekazał rzeczoznawcy majątkowemu uwagi, co do budzących wątpliwości organu zapisów operatu, tym samym zwrócił się z prośbą o skorygowanie operatu lub ustosunkowanie się do uwag zawartych w protokole. W odpowiedzi na powyższe, biegły przesłał nowy operat szacunkowy z dnia 21 kwietnia 2021 roku. Organ ponownie poddał kontroli przedstawiony operat i uznał go za sporządzony prawidłowo.

Zakres wyceny z dnia 21 kwietnia 2021 roku obejmuje określenie wartości nieruchomości gruntowej wraz z częściami składowymi według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej tj. 14 lutego 2020 roku oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Zgodnie z zapisami operatu „*Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr 239/2 o powierzchni 8 m² z obrębu ewidencyjnego 0003 Lębork, Lębork, gmina Miasto Lębork, powiat lęborski, województwo pomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi Księgę Wieczystą nr SL1L/00014863/1. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się przy ul. Kazimierza Wielkiego, stanowiąc dojazd do osiedla domków jednorodzinnych. Według stanu nieruchomości na dzień Decyzji nr 67/2020 z dnia 14.02.2020 r. sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowane ze zrealizowaną zabudową mieszkaniową. Na gruncie znajduje się chodnik z płyt betonowych wraz z krawężnikami*”.

W myśl art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego analiza uwarunkowań prawnych, celu wyceny, rynku nieruchomości oraz ilości dostępnych

danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, wskazała na zasadność określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości z zastosowaniem podejścia kosztowego, przy uwzględnieniu przepisu art. 153 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zwrócić uwagę należy, że w myśl art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania, rzeczoznawca majątkowy powinien określić według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W pozostałych przypadkach określenie wartości nieruchomości następuje na podstawie aktualnego sposobu użytkowania – art. 134 ust. 3 cyt. ustawy. Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej tj. 14 lutego 2020 roku „*Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązywał Miejskowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i części T.7, zatwierdzony Uchwałą nr LXV-643/2002 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 27.09.2002 r. Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem 02.01.UG – o dominującej funkcji komercyjnej – funkcje terenów, na których prowadzona jest/będzie działalność nastawiona na zysk, np. produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla infrastruktury technicznej. Ze szczegółowych ustaleń dla tego terenu elementarnego wynika zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych niż wolnostojąca i bliźniacza form zabudowy jednorodzinnej*”, co potwierdza zgromadzone w aktach sprawy zaświadczenie Burmistrza Miasta Łęborka z dnia 2 kwietnia 2020 roku sygn. AR.6727.121.2020.Y. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że „zasada korzyści” oparta jest na założeniu, że odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny; jeśli więc takie zwiększenie wartości rzeczywiście nastąpi, osoba wywłaszczona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawy nie będzie stanowić wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu użytkowania, lecz wartość określona z uwzględnieniem alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny- tj. pod drogę publiczną. W niniejszym przypadku, jak stwierdził biegły na stronie 18 operatu „*Z uwagi na faktyczny sposób korzystania jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co jest zgodne z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego analizie poddano rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, sprzedawanych jako przedmiot prawa własności*” oraz „*Z analizy rynku nieruchomości wynika, że najwyższa cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele „drogowe” jest mniejsza aniżeli najniższa cena nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele „mieszkaniowe*”.

W związku z tym, wyceny dokonano na podstawie analizy porównawczej transakcji nieruchomościami nabywanymi na cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 134.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym przypadku „zasada korzyści” nie zachodzi. Przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje jej zwiększenia”.

Po przeprowadzeniu obliczeń biegły stwierdził, że wartość rynkowa nieruchomości (gruntu) bez wartości odtworzeniowej obiektów budowlanych stanowi kwotę 910,00zł (słownie: dziewięćset dziesięć złotych 00/100).

Na terenie nieruchomości w dniu wydania decyzji „zrid” znajdowały się naniesienia w postaci chodnika z płyt betonowych o powierzchni 8m² oraz krawężników betonowych o długości 6m. Wartość odtworzeniową obiektów budowlanych biegły oszacował w podejściu kosztowym, metodą kosztów

odtworzenia, techniką wskaźnikową. Według obliczeń wartość naniesień równa jest kwocie 560,00zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt złotych 00/100).

Wartość nieruchomości określono na dzień 21 kwietnia 2021 roku, według stanu na 14 lutego 2020 roku, zatem uznać należało, że rzeczoznawca przeprowadził wycenę nieruchomości w oparciu o § 36 ust 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym „wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (...) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji (...)”.

Biorąc powyższe pod uwagę organ ocenił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Adama Korczaka pod względem formalnym i materialnym i uznał, że operat szacunkowy z dnia 21 kwietnia 2021 roku zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy, jest spójny i logiczny, podpisany przez uprawnioną osobę, a tym samym zgodny z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny (...) a także wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec powyższego organ uznał, że operat z dnia 21 kwietnia 2021 roku może stanowić podstawę do określenia wysokości odszkodowania w niniejszym postępowaniu i przyjął wycenę jako dowód w sprawie. Prawdopodobnie sporządzenia operatu nie została podważona przez właściwą organizację samorządu zawodowego, a strony nie przedstawiły własnych wycen, wobec powyższego organ ustalił wysokość odszkodowania na podstawie wyceny z dnia 21 kwietnia 2021 roku.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na treść art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych „w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego”. Podkreślić należy, że zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 września 2013 roku., sygn. akt I OSK 787/12 „również bierne zachowanie polegające na zaprzestaniu wykonywania uprawnień właścicielskich oznaczać może przekazanie władztwa fizycznego”. W świetle powyższego stwierdzić należy, że podstawą do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości może być ustalenie, że przed upływem terminu na wydanie nieruchomości inwestor rozpoczął roboty budowlane na działce, a zatem faktycznie objął ją w posiadanie.

Organ pozyskał informację Wydziału Realizacji Inwestycji Urzędu Miejskiego w Lęborku z dnia 13 maja 2020 roku, z której wynika, że w terminie określonym w ww. art. 18 ust. 1 e, Inwestor nie podjął żadnych działań związanych z realizacją inwestycji, jak również nie przejął nieruchomości. Wobec czego

jednoznacznie stwierdzić należy, że w niniejszym przypadku nie przysługuje uprawnienie do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 176), w którym ustawodawca określił osoby uprawnione do uzyskania odszkodowania za odebrane prawa rzeczowe do nieruchomości, podmiotami, którym należne jest odszkodowanie są: dotychczasowy właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty nieruchomości, oraz osoby, którym przysługiwało do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Tylko te podmioty posiadają bezpośredni interes prawny do bycia stroną postępowania o ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogę na podstawie specustawy drogowej, a więc posiadają indywidualny, wynikający z konkretnej normy prawa administracyjnego interes prawny (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 29 czerwca 2012r. sygn. akt II SA/Bk 316/12).

Wg stanu na dzień wydania, jak i w dniu ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej nr SL1L/00006977/4 byli: nieżyjący Tadeusz Stawicki (s. Józefa i Franciszki) i nieżyjąca Lucyna Stawicka (c. Kazimierza i Anieli) /zmarła w trakcie postępowania/ na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Dział III księgi wieczystej pozostawał wolny od wpisów, natomiast dział IV zawierał wpis hipoteki umownej kaucyjnej na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej S.K.O.K. im. F. Stefczyka Oddziału w Lęborku.

Na podstawie zgromadzonych materiałów dowodowych ustalono, że po zmarłych nie przeprowadzono dotychczas postępowania spadkowego /postępowanie spadkowe jest w trakcie i trudnym do określenia jest termin jego zakończenia/, wobec czego nie ma możliwości ustalenia komu przysługują prawa do nieruchomości. W tym stanie rzeczy uznać należy, że nieruchomość objęta niniejszym rozstrzygnięciem jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

W związku z zapisami działu IV księgi wieczystej, organ działając na podstawie art. 18 ust. 1i ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wystąpił do wierzyciela hipotecznego o udzielenie informacji, czy wierzytelność ta przysługuje ww. jednostce oraz zwrócił się o wskazanie wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką na dzień wydania decyzji „zrid” oraz aktualnych kwot. W odpowiedzi Spółdzielnia Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa poinformowała, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką została całkowicie spłacona przed wydaniem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Dlatego też organ uznał nieustalonych spadkobierców nieżyjącego Tadeusza Stawickiego i nieżyjącej Lucyny Stawickiej za podmioty uprawnione do otrzymania odszkodowania za przejęcie nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem pod realizację inwestycji drogowej, przez Gminę Miasto Lębork.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga treść art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 176), z którego wynika, że do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast w myśl art. 133 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami – za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, jak również jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Z uwagi na to, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej decyzji jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, właściwym do zastosowania jest tryb określony w art. 118a ust. 3 oraz art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, że odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat, przy czym jak wyjaśniono w orzecznictwie sądowym – w związku z faktem, że współwłaściciel nieruchomości nie żyje i nie zostało przeprowadzone po nim postępowanie spadkowe *„w tej sytuacji odszkodowanie nie jest „za wywłaszczenie”, bo nie pozbawiono prawa żadnej konkretnej osoby, ale z tego tytułu, że została wydana decyzja o nabyciu prawa do nieruchomości przez podmiot publicznoprawny”* (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2012r. sygn. akt I OSK 2172/12). Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobom lub podmiotom, które wykazą się tytułem prawnym do nieruchomości objętej niniejszym rozstrzygnięciem na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wskazuje, że *„koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym”*. Z kolei w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 688) stwierdza się, że zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetu gminnego. Art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1376 ze zm.) wskazuje, że *„organ administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego, do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg jest zarządcą drogi”*, z kolei zarządcą dróg gminnych, zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy o drogach publicznych jest odpowiednio: wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że właściwym do wypłaty odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 3 miasta Lęborka, oznaczoną jako działka nr 239/2 jest Burmistrz Miasta Lęborka.

W ostatnim etapie postępowania organ zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranego materiału dowodowego w prowadzonym postępowaniu przed wydaniem

decyzji. Strony zawiadomiono poprzez wysłanie stosownego zawiadomienia oraz podanie treści zawiadomienia do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej organu oraz na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lęborku. W terminie wyznaczonym w zawiadomieniu nie zostały wniesione uwagi i zastrzeżenia do zgromadzonego materiału.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

1. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Jeżeli osoba uprawniona odmawia przyjęcia odszkodowania albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego.
3. Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Lęborskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, tj. Starosty Lęborskiego. 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. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z up. STAROSTY

Paweł Jędrzejewski
GEODETA POWIATOWY

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Lęborka, ul. Armii Krajowej 14, 84-300 Lębork (e-PUAP),
2. Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa im. Franciszka Stefczyka, ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 6, 81-455 Gdynia,
3. Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), w związku z treścią art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.) treść niniejszej decyzji została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej organu oraz na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lęborku. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem przym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.
4. a/a.