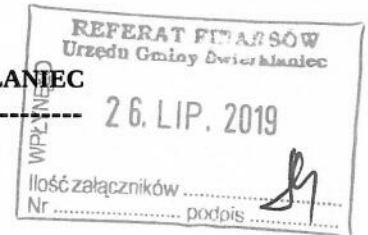


WÓJT GMINY ŚWIERKLANIEC

w miejscu



W związku z decyzją Wojewody Śląskiego nr NWXIV.7581.2.13.2019 z dnia 16.07.2019r. (wpływ do Urzędu dnia 19.07.2019r.) zaistniała potrzeba zapłaty odszkodowania za nabycie nieruchomości zajętej pod drogę publiczną gminną – ul. Łączną w Nakle Śląskim, w trybie art 73 ustawy z dnia 13.10.1998r – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r nr 133, poz 872 z późn. zm.), w kwocie 112.400,00zł., a nie jak ustalił Starosta decyzją nr GN.683.11.2015 z dnia 22.03.2019r. w kwocie 16.860,00zł, proszę o zabezpieczenie w budżecie środków, w dziale 700, rozdziale 70005 – Gospodarka Gruntami i nieruchomościami, paragraf 4590, pozostałej kwoty tj. 95.540,00 zł.

Zapłaty odszkodowania należy dokonać w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna, zatem do dnia 02.08.2019r.

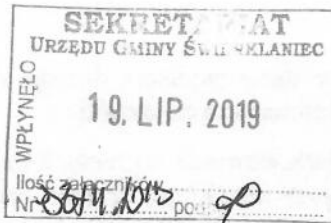
Kierownik
Referatu Geodezji, Planowania Przestrzennego
Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami

Lucyła Jaskiewicz
Lucyła Jaskiewicz



16-07-2019

WOJEWODA ŚLĄSKI



Katowice,

NWXIV.7581.2.13.2019

DECYZJA

Podstawa prawna: art. 138 § 1 pkt, 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – dalej Kpa (t.j. – Dz. U. z 2016 r., poz. 23, ze zm.), w związku z art. 16 ustawy z 12 maja 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw – dalej u.z.Kpa.n.i.u. (Dz. U. z 2017 r., poz. 935), art. 9a i art. 129 ust. 5 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – dalej u.g.n. (t.j. – Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, ze zm.) oraz art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – dalej p.w.u.r.a.p. (Dz. U. nr 133, poz. 872, ze zm.).

Po rozpatrzeniu odwołania od decyzji Starosty Tarnogórskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej z 22 marca 2019 r. znak GN.683.11.2015 o ustaleniu na jego rzecz odszkodowania w kwocie 16.860,00 zł (szesnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych) za nieruchomość położoną w Świerklańcu (obręb Nakło Śląskie), oznaczoną jako działka 2852/75 o powierzchni 1113 m² (zapisaną w księdze wieczystej GL1T/00066167/7) – zajętej pod drogę publiczną

uchylam zaskarżoną decyzję organu I instancji w całości i ustalam na rzecz odszkodowanie za nieruchomość położoną w Świerklańcu (obręb Nakło Śląskie), stanowiącą działkę 2852/75 o powierzchni 1113 m² (zapisaną w księdze wieczystej GL1T/00066167/7) z tytułu zajęcia jej pod drogę w wysokości 112.400,00 zł (sto dwanaście tysięcy czterysta złotych).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 10 września 2004 r. (złożonym 13 września 2004 r.) zwrócił się do Wójta Gminy Świerklaniec o ustalenie odszkodowania za przejętą pod drogę nieruchomość położoną w Świerklańcu (obręb Nakło Śl.), oznaczoną jako działka 2852/75 o powierzchni 1113 m² (zapisanej w księdze wieczystej Jako podstawę roszczenia wskazał art. 73 p.w.u.r.a.p.

Pismem z 26 lutego 2015 r. Wójt Gminy Świerklaniec przekazał wniosek Staroście Tarnogórskiemu wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej – do rozpatrzenia zgodnie z właściwością.

Decyzją z 22 marca 2019 r. znak GN.683.11.2015 Starosta Tarnogórski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił na rzecz odszkodowanie za ww. nieruchomość. W uzasadnieniu wskazał, że odwołującemu przysługuje odszkodowanie za udział 3/20 cz. przypadający (jednemu z byłych właścicieli przejętego gruntu 31 grudnia 1998 r.). Podniósł, że operat szacunkowy określający wartość działki 2852/75 został sporządzony zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz należytą starannością.

Od decyzji tej, w ustawowo przewidzianym terminie, odwołanie złożył reprezentowany przez pełnomocnika Dorotę Nieszporek-Zmudę, zarzucając:

1. naruszenie art. 73 ust. 4 p.w.u.r.a.p., poprzez błędną wykładnię pojęcia *właściciel* i przysługujących mu praw. Podniesiono, że 31 grudnia 2005 r. jedynym właścicielem działki 2852/75 był
2. bezpodstawne powołanie się na wyrok NSA z 7 października 2014 r. sygn. akt I OSK 328/13, który nie ma zastosowania w rozpatrywanej sprawie;

3. błędną interpretację, że w dacie wydania decyzji deklaratoryjnej o przejęciu nieruchomości, był właścicielem cz. działki.

Procedura wypłaty odszkodowania za nieruchomości przejęte 1 stycznia 1999 r. pod drogi publiczne uregulowana została w art. 73 p.w.u.r.a.p. oraz przepisami rozdziału 5 działu III u.g.n. W myśl ust. 4 ww. art. 73 odszkodowanie jest ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości na wniosek właściciela złożony w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2005 r.

Ustalanie odszkodowania za pozbawienie praw do nieruchomości – stosownie do art. 129 ust. 5 pkt 3 u.g.n. – spoczywa na staroście wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej. Wojewoda natomiast jest w tym zakresie organem wyższego stopnia (art. 9a u.g.n.), zatem właściwym do rozpatrzenia odwołania jest Wojewoda Śląski.

Organ odwoławczy – w sytuacji, gdy uzna decyzję organu I instancji za nieprawidłową – wydaje decyzję, w której uchyla zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo uchylając tę decyzję umarza postępowanie pierwszej instancji w całości albo w części (art. 138 § 1 pkt 2 Kpa).

Postępowania administracyjne wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie u.z.Kpa.n.i.u., tj. 1 czerwca 2017 r., ostateczną decyzją lub postanowieniem prowadzi się na podstawie przepisów Kpa sprzed jego nowelizacji (art. 16 u.z.Kpa.n.i.u.). W podstawie prawnej powołano zatem tekst jednolity obowiązujący przed tą nowelizacją.

Organ odwoławczy stwierdził, co następuje:

Ostateczną decyzją z 20 września 2018 r. znak NWIIIc.7533.396.2018 Wojewoda Śląski stwierdził nabycie z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 r., przez gminę Świerklaniec własności działki 2852/75 o powierzchni 1113 m², ujawnionej w księdze wieczystej GL1T/00066167/7 (poprzednio GL1T/00010188/3), jako zajętej pod gminną drogę publiczną położoną w Świerkłańcu (obrzebie Nakło Śląskie), będącą 31 grudnia 1998 r. współwłasnością

Nieruchomość ta była przedmiotem kolejnych umów: o zniesienie współwłasności rep. A 13148/2003 z 29 września 2003 r., o warunkowej sprzedaży rep. A 7292/2004 z 22 czerwca 2004 r. i przeniesienia prawa własności nieruchomości rep. A 8730/2004 z 26 lipca 2004 r. – w wyniku których ww. działka przeszła na rzecz

W myśl art. 28 Kpa stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Stronami postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nabycie z mocy prawa nieruchomości pod drogę publiczną jest były jej właściciel lub jego następca prawny oraz podmiot, który został zobowiązany do wypłaty odszkodowania. Zgodnie z art. 73 ust. 2 pkt 1 p.w.u.r.a.p zobowiązany do wypłaty odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne jest gmina, która stała się właścicielem drogi.

W ocenie Wojewody Śląskiego kontrolowana decyzja narusza art. 73 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 p.w.u.r.a.p. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z 28 listopada 1983 r. sygn. akt I Ns 514/83 o nabyciu spadku właścicielami działki 2852/75 31 grudnia 1998 r. byli

(5/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.), (3/20 cz.) i (3/20 cz.). Umową o zniesienie współwłasności (dziale spadku) rep. A 13148/2003 z 29 września 2003 r.

przenieśli prawo własności działki 2852/75 na . Następnie warunkową umową sprzedaży rep. A 7294/2004 z 22 czerwca 2004 r. i umową przeniesienia prawa własności nieruchomości rep. A 8730/2004 z 26 lipca 2004 r. sprzedał ww. działkę Należy wskazać, iż pierwotnie w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmowano, że uprawnionymi do odszkodowania wynikającego z ww. art. 73 ust. 4 są wyłącznie osoby będące 31 grudnia 1998 r. właścicielami przejmowanych nieruchomości. Stanowisko to było praktykowane zarówno przez

organy rozpatrujące wnioski, jak i sądy administracyjne orzekające w tym zakresie. Obecnie funkcjonuje nowa linia orzecznicza – zapoczątkowana wyrokiem NSA z 11 stycznia 2011 r. sygn. akt I OPS 3/09 – zgodnie z którą prawo do odszkodowania, jeżeli wniosek został złożony w przypisanym terminie, przechodzi na osobę (podmiot), która nabyła nieruchomość przed dniem wydania przez wojewodę decyzji o przejęciu nieruchomości z mocy prawa. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Nie można zatem zgodzić się z organem I instancji, że odwołującemu przysługuje odszkodowanie jedynie za udział przypadający 31 grudnia 1998 r., zainteresowany stał się bowiem właścicielem całej działki 2852/75 przed wydaniem przez Wojewodę Śląskiego ww. decyzji NWIIIc.7533.396.2018 i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej oraz złożył on stosowny wniosek. Co prawda Starosta powołał w kontrolowanej decyzji ww. wyrok I OPS 3/09, jednak błędnie go zinterpretował. Zgodzić się także należy z odwołującym, że wyrok NSA z 7 października 2014 r. sygn. akt I OSK 328/13 nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż dotyczy odmiennej problematyki – złożenia wniosku o odszkodowanie przez jedną ze stron po terminie.

Tym samym potwierdziły się zarzuty wskazane w odwołaniu.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 u.g.n. warunkiem określenia przez starostę wysokości odszkodowania jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości danej nieruchomości w postaci operatu szacunkowego. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości według jej stanu na 29 października 1998 r. Określając jej wartość bierze się pod uwagę ceny w obrocie nieruchomościami podobnymi na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu (art. 134 u.g.n.). Operat szacunkowy musi spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109, ze zm.) – dalej r.w.n.s.o.s. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych do zadań organów administracji publicznej należy dokonanie oceny, czy operat zawiera wymagane elementy oraz odpowiada zasadom określonym przepisami prawa (por.: wyroki WSA w Gliwicach z: 10 sierpnia 2018 r. II SA/Gl 436/18 30 lipca 2018 II SA/Gl 522/18).

W myśl § 36 ust. 6 pkt 1 r.w.n.s.o.s. wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne – w trybie art. 73 ust. 1 p.w.u.r.a.p. – określa się, przyjmując stan nieruchomości na dzień 29 października 1998 r., nie uwzględnia się przy tym nakładów poniesionych na nieruchomości przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem. Natomiast 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. W sytuacji gdy na realizację inwestycji drogowej została przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych (ust. 4 § 36 r.w.n.s.o.s.).

Organ I instancji oparł swe rozstrzygnięcie na operacie szacunkowym sporządzonym 18 stycznia 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Olszewskiego. Wartość rynkową działki 2852/75 określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Zgodnie z operatem działka 2852/75 na 29 października 1998 r. była objęta planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego Świerklańca, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Świerklańca z 27 kwietnia 1992 r. nr XXVIII/110/92. Obszar działki częściowo oznaczony był symbolem B30 – teren budownictwa rodzinnego niskiej intensywności (ok. 953m²) i częściowo 03 Zo 1/2 – droga zbiorcza obszarowa (ok. 160 m²)

W świetle § 4 r.w.n.s.o.s. w podejściu porównawczym z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej

przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Po dokonaniu analizy operatu szacunkowego organ nadzoru ustalił, iż rzeczoznawca majątkowy objął badaniem rynek lokalny – powiat tarnogórski. Badanie obejmowało okres 3 lat przed sporządzeniem szacunku i dotyczyło transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod teren budownictwa mieszkalnego i dróg. Biegły wskazał, iż na terenie Świerklańca brak jest wystarczającej ilości transakcji gruntami pod komunikację, dlatego rozszerzył badanie o powiat tarnogórski. Wartość części działki 2852/75 (953 m²) określił jako iloczyn 1 m² gruntów do niej przyległych, wartość pozostałej części (160 m²) na podstawie transakcji drogowych. Wyjaśnił, że cechy, które miały wpływ na ceny to: lokalizacja ogólna i szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo oraz infrastruktura. Do porównań przyjął 13 transakcji nieruchomościami drogowymi i 17 nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod teren budownictwa mieszkalnego. Przedstawił daty transakcji, położenie, cenę ogólną i jednostkową (za m²) oraz powierzchnię. Średnią cenę transakcyjną nieruchomościami drogowymi ustalił na poziomie 68,96 zł/m², a pod budownictwo mieszkalne 99,99 zł/m². Po zastosowaniu współczynników korygujących wartość 1m² wycenianej nieruchomości określono na poziomie: pod drogi 83,58 zł/m², pod zabudowę mieszkaniową 103,89 zł/m². Biegły pomnożył je (zgodnie z przedstawionymi procentami) przez powierzchnię działki 2852/75, otrzymując wartość po zaokrągleniu 112.400,00 zł.

W ocenie organu odwoławczego ww. operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a zatem jest prawidłowy.

Mając na uwadze, że Starosta odszkodowanie ustalił tylko za 3/20 cz. nieruchomości, a w ocenie Wojewody przysługuje ono za całą działkę 2852/75 uchylono decyzję Starosty i orzeczono w tym zakresie.

Decyzja ta jest ostateczna

Na niniejszą decyzję służy stronom prawo wniesienia skargi, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania.

Zwolnione z opłaty skarbowej na podst.: art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej w związku z częścią I pkt 53 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej stanowiącego załącznik do ww. ustawy.



Z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Daria Kolonko
Daria Kolonko
Dyrektor
Wydziału Nadzoru Właścicielskiego

Otrzymują:

1. **Dorota Nieszporek-Zmuda**
pełnomocnik
Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Starowiejska 17, 41-700 Ruda Śląska
2. **Gmina Świerklańiec**
ul. Młyńska 3
42-622 Świerklańiec
3. **Starosta Tarnogórski**
wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej
ul. Karłuszowiec 5, 42-600 Tarnowskie G.
4. aa (WT)