

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 roku Nr 193 poz. 1194 z późn. zm.) w związku z art. 130 ust. 2, art. 133 ust. 2, art. 134, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.), oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 267 z późn. zm.),

ustalam

1. odszkodowanie w wysokości 95,82 zł (słownie: dziewięćdziesiąt pięć 82/100 zł) za udział wynoszący 3264/38592 w nieruchomości położonej w obrębie Suchodoły gmina Fajslawice, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 1653/1 o powierzchni 0,0053ha, 1709/1 o powierzchni 0,0025ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na przebudowie drogi powiatowej Nr 3124 L Fajslawice – Ksawerówka;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Na mocy decyzji Starosty Krasnostawskiego z dnia 20 sierpnia 2007 roku, znak: AB/7046/1/07 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej, zezwalającej na realizację inwestycji pod nazwą: „Przebudowa drogi powiatowej klasy G Nr 3124 L Fajslawice – Ksawerówka, odcinek od drogi krajowej nr 17 do skrzyżowania z drogą powiatową Siedliska – Izdebnó z przebudową sieci nn 0,4 kW kolidującą z projektowaną drogą powiatową w Suchodołach”, działki nrnr 1653/1 o pow. 0,0053ha i 1709/1 o pow. 0,0025ha, położone w obrębie Suchodoły gmina Fajslawice, stały się własnością Powiatu Krasnostawskiego i zostały przeznaczone pod pas drogowy.

Powyższa decyzja Starosty Krasnostawskiego nie zatwierdza projektu podziału nieruchomości. Działki będące przedmiotem postępowania powstały w wyniku podziału działek:

- nr 1653 o powierzchni 0,60ha, na działki nr 1653/1 o powierzchni 0,0053ha i nr 1653/2 o powierzchni 0,5947ha,

- nr 1709 o powierzchni 0,01ha, na działki nr 1709/1 o powierzchni 0,0025ha i nr 1709/2 o powierzchni 0,0075ha,

zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/159/2005.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zamościu XII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krasnymstawie prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00054630/2. Z załączonego do akt sprawy odpisu księgi wieczystej wynika, że właścicielem udziału wynoszącego 3264/38592 części w nieruchomości był Pan Mieczysław Sosnowski.

Z odpisu skróconego aktu zgonu nr 3601/2011, wydanego przez Zastępcę Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego we Wrocławiu wynika że Pan Mieczysław Sosnowski zmarł 21 czerwca 2011 roku. Do czasu wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku ani aktu poświadczenia dziedziczenia. Wobec powyższego przedmiotowy udział w nieruchomości nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielone pod inwestycję działki nrrn 1653/1, 1709/1, położone w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 20 sierpnia 2007r., na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stały się z mocy prawa własnością Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym przez Starostę Krasnostawskiego, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 4a i ust. 5).

W myśl art. 12 ust. 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odszkodowanie za nieruchomości, które stały się własnością Powiatu Krasnostawskiego przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Według art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. W myśl art. 130 ust. 2 o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości, natomiast podstawę ustalenia odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowią operaty szacunkowe, sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działki nrrn 1653/1 i 1709/1 została dokonana z zastosowaniem podejścia porównawczego – metodą korygowania ceny średniej. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, w myśl art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 4 przywołanego rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, 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.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operaty szacunkowe w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości dokonane 12.07.2011r. Z załączonych do operatów szacunkowych protokołów z oględzin wynika, że na działkach brak jest nasadzeń i składników budowlanych.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Fajslawice zatwierdzonym Uchwałami Rady Gminy Fajslawice Nr XVIII/85/99 z dnia 18.12.1999r., Nr XII/104/2000 z dnia 26.05.2000r., Nr VI/26/03 z dnia 31.03.2003r., Nr XXXIX/141/2006 z dnia 30.07.2006r., wyceniane działki przylegają do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od 07.2009r. do 07.2011r., przyjmując do analizy transakcje sprzedaży nieruchomości położonych w powiecie krasnostawskim i zamojskim.

W wyniku analizy tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych położonych na terenie województwa lubelskiego, stanowiących podstawę wyceny. Wartość rynkową nieruchomości szacowanej uzyskano w drodze korygowania średniej ceny, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: położenie, uzbrojenie terenów przyległych, sąsiedztwo i otoczenie oraz rodzaj drogi.

W dniu 26 sierpnia 2011 roku weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r., zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985). Stosownie do § 36 ust. 1 zmienionego rozporządzenia, wartość rynkową 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 przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r., Nr 193, poz. 1194 i Nr 199 poz. 1227 oraz z 2009r. Nr 72 poz. 620) określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji.

W trakcie postępowania ustalono, że pomimo zmiany przepisów operaty szacunkowe sporządzone 18.07.2011r. mogą być nadal wykorzystane w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Rzeczoznawca majątkowy wydał do operatów szacunkowych oświadczenie o ich aktualności.

Ze sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych wynika, że wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 1653/1 i 1709/1 wynosi łącznie 1.133,00zł (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści trzy zł), w tym: wartość rynkowa działki nr 1709/1 wynosi 363,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy zł), wartość rynkowa działki nr 1653/1 wynosi 770,00 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt zł).

Przedłożone opinie o wartości rynkowej nieruchomości zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, wobec czego stanowią dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

W piśmie z dnia 10.10.2012r., znak: ZDP-SDM/1308/12 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie wskazał datę przejęcia działek nrnr 1653/1 i 1709/1 na rzecz Powiatu Krasnostawskiego – na dzień 20.07.2010r.

W związku z tym odszkodowanie dla dotychczasowego właściciela nie zostanie powiększone o 5%, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 18 ust. 1 e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

W dniu 19.06.2012r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatów szacunkowych, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Ponieważ udział wynoszący 3264/38592 części w nieruchomości oznaczonej nrnr 1653/1 i 1709/1 nie posiada uregulowanego stanu prawnego, w myśl art. 118a ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niniejsza decyzja zostaje ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego i zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie oraz zamieszczona na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie. Po upływie 14 dni od daty ogłoszenia zostanie uznana za doręczoną.

Stosownie do art. 133 ust. 2 i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za część nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Powiat Krasnostawski, gdyż zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są m.in. na podstawie przepisów o drogach publicznych.

W myśl art. 20 pkt 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115, z późniejszymi zmianami) do zarządcy drogi należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Stosownie do art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art. 132 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Kwota odszkodowania została rozliczona proporcjonalnie do posiadanego udziału w prawie własności nieruchomości.

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Krasnostawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Powiat Krasnostawski
ul. Sobieskiego 3, 22-300 Krasnostaw
2. Zarząd Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6, 22-300 Krasnostaw
3. a/a.