

GG.683.19.2012

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 2000 roku Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

ustalam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 1.843,00 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset czterdzieści trzy zł), za nieruchomość położoną w obrębie Suchodoły gmina Fajslawice, składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami: 1899/1 o powierzchni 0,0007ha, 2690/1 o powierzchni 0,0005ha, 1708/1 o powierzchni 0,0012ha, 2745/1 o powierzchni 0,0012ha, 1764/1 o powierzchni 0,0007ha, 1880/1 o powierzchni 0,0028ha, 1883/1 o powierzchni 0,0004ha 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 – Izdebn z przebudową sieci nn 0,4 kW kolidującą z projektowaną drogą powiatową w Suchodołach”, działki oznaczone numerami 1899/1 o powierzchni 0,0007ha, 2690/1 o powierzchni 0,0005ha, 1708/1 o powierzchni 0,0012ha, 2745/1 o powierzchni 0,0012ha, 1764/1 o powierzchni 0,0007ha, 1880/1 o powierzchni 0,0028ha, 1883/1 o powierzchni 0,0004ha, 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 1899 o powierzchni 0,08ha, na działki nr 1899/1 o powierzchni 0,0007ha i nr 1899/2

o powierzchni 0,0793ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/166/2005;

- nr 2690 o powierzchni 0,20ha na działki nr 2690/1 o powierzchni 0,0005ha i nr 2690/2 o powierzchni 0,1995ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/66/2005;

- nr 1708 o powierzchni 0,46ha na działki nr 1708/1 o powierzchni 0,0012ha i nr 1708/2 o powierzchni 0,4588ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/62/2005;

- nr 2745 o powierzchni 2,50ha na działki nr 2745/1 o powierzchni 0,0012ha i nr 2745/2 o powierzchni 2,4988ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/37/2005;

- nr 1764 o powierzchni 0,04ha na działki nr 1764/1 o powierzchni 0,0007ha i nr 1764/2 o powierzchni 0,0393ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/26/2005;

- nr 1880 o powierzchni 0,25ha na działki nr 1880/1 o powierzchni 0,0028ha i nr 1880/2 o powierzchni 0,2472ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/175/2005;

- nr 1883 o powierzchni 0,15ha na działki nr 1883/1 o powierzchni 0,0004ha i nr 1883/2 o powierzchni 0,1496ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/175/2005;

Powyższa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego. Do dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znajdowała się w samoistnym posiadaniu Gminy Fajslawice.

Wydzielone pod inwestycję działki nr 1899/1, 2690/1, 1708/1, 2745/1, 1764/1, 1880/1, 1883/1, 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 Górnik.

Wyceny przedmiotowych nieruchomości zostały dokonane 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 wycenianych nieruchomości dokonane w dniach 14 i 18 lipca 2011r. Z załączonych do operatów szacunkowych protokołów z oględzin wynika, że na przedmiotowych działkach brak jest nasadzeń. Na działkach 1899/1, 1708/1 i 2745/1 znajduje się utwardzenie terenu o nawierzchni asfaltowej bez krawężników. Działki 2690/1, 1880/1, 1764/1, 1883/1 stanowią drogi gruntowe.

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., działki nr 1899/1, 1708/1, 1764/1 przylegają do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej, działki nr 2690/1, 2745/1 przylegają do terenów oznaczonych symbolem RP – tereny upraw polowych, działka nr 1880/1 przylega do terenów oznaczonych symbolem 2 UO – tereny zabudowy oświaty, działka nr 1883/1 przylega do terenów oznaczonych symbolem 2 UO – tereny zabudowy oświaty i wychowania oraz terenów baz i składów.

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. Rzecznik majątkowy wydał do operatów szacunkowych oświadczenia o ich aktualności.

Ze sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych wynika, że:

- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1899/1 wynosi 325,00zł, w tym wartość gruntu wynosi 46,00zł, wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu wynosi 279,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 2690/1 wynosi 18,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1708/1 wynosi 652,00zł, w tym wartość gruntu wynosi 174,00zł, wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu wynosi 478,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 2745/1 wynosi 522,00zł, w tym wartość gruntu wynosi 44,00zł, wartość odtworzeniowa utwardzenia terenu wynosi 478,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1880/1 wynosi 269,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1764/1 wynosi 46,00zł;
- wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1883/1 wynosi 38,00zł;

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 11.06.2012r., znak: ZDP-SDM/686/12 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie wskazał datę przejęcia działek Nr 1899/1, 2690/1, 1708/1, 2745/1, 1764/1, 1880/1, 1883/1 na rzecz Powiatu Krasnostawskiego – na dzień 20.07.2010r.

W związku z tym odszkodowanie 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 postępowanie dotyczyło nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obwieszczenie o wszczęciu postępowania oraz zawiadomienie o zakończeniu postępowania wywieszone były na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego

w Krasnymstawie oraz zamieszczone były na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie.

Niniejsza decyzja zostaje ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 133 ust. 2 i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie 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).

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 Krasnystaw
2. Zarząd Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6
22-300 Krasnystaw
3. a/a.