

GG.683.30.2011

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.),

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 10.128,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy sto dwadzieścia osiem zł), za nieruchomość położoną w obrębie Krasnystaw Miasto gmina Miejska Krasnystaw, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 1378/10 o powierzchni 0,0068ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającą na przebudowie układu komunikacyjnego miasta Krasnegostawu;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 24 maja 2010 roku, znak: AB/7046/1/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Przebudowa układu komunikacyjnego miasta Krasnegostawu w ciągu ulic: Kościuszki, Szkolna, Mickiewicza, PCK, Oleszczyńskiego, Sikorskiego, Rzeczna”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy. Działka nr 1378/1 o powierzchni 0,1079ha położona w obrębie Krasnystaw Miasto, została podzielona na działki:

- nr 1378/11 o powierzchni 0,1011ha,
- nr 1378/10 o powierzchni 0,0068ha, która została przeznaczona na pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Na nieruchomość wydany został akt własności ziemi z dnia 15.11.1975r., Nr GUON 451/01/1/58/75, na nazwisko Jurkiewicz Franciszka c. Jana i Józefy.

Z załączonego do akt sprawy odpisu skróconego aktu zgonu Nr 533/2003, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Krasnymstawie wynika, że Pani Franciszka Jurkiewicz zmarła 29.11.2003r. Do czasu wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania jej spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia. Wobec powyższego powyższa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka Nr 1378/10, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 24 maja 2010r., na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stała 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 i 7 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, a także jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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 stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1378/10 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, metodą korygowania ceny średniej albo metodą 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 operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości dokonane 07.06.2011r. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce rośnie świerk – szt. 1 w wieku 20 lat oraz róża – szt. 1 w wieku 5 lat.

Na działce znajduje się ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych osadzonych w gruncie (wysokość siatki – 1,50m, długość ogrodzenia – 28,47mb) oraz szambo betonowe lane o pojemności 5,0m³.

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Krasnystaw Nr XXVI/202/2005 z dnia 09.03.2005r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciągu komunikacyjnego ulic Polewana – Kościuszki – Gawryłowa – Nieczaja w Krasnymstawie, wyceniana działka leży na terenie oznaczonym symbolem 02KD-G – ulica główna i przylega do terenów oznaczonych symbolem 28MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od 06.2009r. do 06. 2011r., i stwierdził brak transakcji sprzedaży takich nieruchomości na rynku lokalnym. Wobec powyższego uwzględnił rynek regionalny obejmujący miasta powiatowe województwa lubelskiego: Zamość, Tomaszów Lubelski i Biłgoraj.

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, sąsiedztwo i otoczenie, uzbrojenie terenów przyległych 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 operat szacunkowy sporządzony 11.06.2011r. może być nadal wykorzystany w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Rzeczoznawca majątkowy wydał do operatu szacunkowego oświadczenie o jego aktualności.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki 1378/10 wynosi 10.128,00zł, w tym wartość rynkowa prawa własności działki gruntu wynosi 5.101,00 zł, wartość odtworzeniowa ogrodzenia wynosi 1.874,00 zł, wartość odtworzeniowa zbiornika na ścieki wynosi 2.844,00 zł, wartość roślin ozdobnych wynosi 309,00 zł.

Przedłożona opinia o wartości rynkowej nieruchomości została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, wobec czego stanowi dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

Zgodnie z pismem Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie z dnia 14.10.2011r., znak: ZDP-SDM/1176/11, działka nr 1378/10 nie została jeszcze przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego. 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.

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.