

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.), art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 130 ust. 2, art. 133 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651) 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 785,00 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt pięć zł), za nieruchomość położoną w obrębie Równianki gmina Rudnik, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 655/2 o powierzchni 0,0124ha o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej polegającej na umocnieniu dna oraz odwodnieniu wąwozu lessowego w ciągu drogi powiatowej Nr 3108L Równianki – Władysławin.
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 12 maja 2009 roku, znak: AB/7046/2/09 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Umocnienie dna oraz odwodnienie wąwozu lessowego w ciągu drogi powiatowej nr 3108L Równianki – Władysławin w miejscowości Kaszuby (0,375km)”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy. Działka Nr 655 o powierzchni 0,12ha została podzielona na działki:

- Nr 655/1 o powierzchni 0,1076ha
- Nr 655/2 o powierzchni 0,0124ha, która została przeznaczona pod pas drogowy.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiadała uregulowanego stanu prawnego i znajdowała się w samoistnym posiadaniu Wspólnoty Gruntowej Wsi Równianki.

Wydzielona pod inwestycję działka Nr 655/2, która powiększyła istniejący pas drogowy drogi powiatowej Nr 3108 L, zgodnie decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 12 maja 2009., 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 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).

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Dopiero w przypadku braku wymienionych cen transakcyjnych wartość gruntów określa się w sposób podany w § 36 ust. 2 przywołanego rozporządzenia.

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnik. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działka nr 655/2 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 korygowania średniej ceny otrzymanej z porównania nieruchomości podobnych poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących, które przedstawiają różnice w przyjętych 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 28.04.2011r. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce brak jest nasadzeń i budowli.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych nabywanych pod drogi publiczne, w okresie od 05.2009r. do 05. 2011r. Do porównania uwzględnił transakcje sprzedaży z terenu powiatu krasnostawskiego oraz z terenu powiatu zamojskiego.

W wyniku analizy tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Wartość rynkową nieruchomości szacowanej uzyskano w drodze korygowania średniej ceny, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 785,00 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt pięć 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 04.08.2011r., znak: ZDP-SDM/904/11, działka nr 655/2 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).

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.