

GG.683.30.2015

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 2013 roku poz. 687 z późn. zm.) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku poz. 518 z późn. zm.) oraz § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.), zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku (Dz. U. z 2011r. Nr 165, poz. 985) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 267 z późn. zm.),

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 831,00 zł (słownie: osiemset trzydzieści jeden zł) za nieruchomość położoną w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 349/1 o powierzchni 0,0082ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi powiatowej Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków i drogi powiatowej Nr 3105 Olchowiec – Gorzków;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, znak: AB/7046/4/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej, zezwalającej na realizację inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej klasy G Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków od km 5+750 do km 13+329,71 dł. 7,579.71 km i drogi powiatowej klasy G Nr 3105 Olchowiec – Gorzków od km 7+411 do km 8+462.01 dł. 1.051.01 km. Łączna długość 8,630.72 km”, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku, nr IF.II/AS/7047/7-49/08, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 349 o pow. 0,3000ha, położona w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, została podzielona na działki: Nr 349/1 o pow. 0,0082ha i Nr 349/2 o pow. 0,2918ha, która przeznaczona została na pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Dla powyższej nieruchomości wydany został akt własności ziemi z dnia 25 lipca 1974 roku, nr GUON 451/3/16/302/74, w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Właścicielką przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z w/w aktem własności była Pani Bronisława Łazowska c. Jakuba i Marii.

Z załączonego do akt sprawy odpisu skróconego aktu zgonu nr 3403/1982, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Lublinie wynika, że Pani Bronisława Łazowska zmarła 20 grudnia 1982 roku.

Pismem z dnia 20 maja 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie stwierdził brak postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Bronisławie Łazowskiej.

Do czasu wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania ewentualni spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia. Wobec powyższego organ uznał, iż przedmiotowa nieruchomość nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 349/1, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku nr IF.II/AS/7047/7-49/08, 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 (tj. 25 września 2008 roku), 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 stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działka nr 349/1 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, stan nieruchomości 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 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.

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, 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 1 października 2011 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce rosły: sosna – szt. 1 w wieku 8 lat, świerk – szt. 2 w wieku 8 lat, jałowiec płożący – szt. 1 w wieku 8 lat, forsycja – szt. 1 w wieku 8 lat. Na działce nie było budowli.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzków zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Gorzków Nr XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku, wyceniana działka przylega do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej. Działka przylega do drogi powiatowej Orchowiec – Gorzków.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od września 2009 roku do września 2011 roku, 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.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985), 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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 349/1 wynosi 831,00zł, w tym:

- wartość rynkowa prawa własności działki – 531,00zł,
- wartość drzew i krzewów ozdobnych – 300,00zł.

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

W dniu 21 kwietnia 2015 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku poz. 518 z późniejszymi zmianami).

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2015 roku, znak: ZDP-SDM/944/15 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania w dacie pisma nie została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego.

W związku z tym odszkodowanie nie zostało 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.

Pismem z dnia 2 czerwca 2015 roku, Starosta Krasnostawski obwieścił zakończenie postępowania dowodowego w sprawie ustalenia odszkodowania informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Ponieważ działka nr 349/1 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 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 2015r. poz. 460) 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.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych 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. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6, 22-300 Krasnostaw,
3. a/a.



Z up. STAROSTY
Marcin Dziewulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami