

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 0,82 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa grosze) za udział wynoszący 1/40 części w nieruchomości położonej w obrębie Suchodoły gmina Fajslawice, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 2365/1 o powierzchni 0,0005ha o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na przebudowie drogi powiatowej klasy G 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 – Izdebnio z przebudową sieci nn 0,4 kW kolidującą z projektowaną drogą powiatową w Suchodołach”, działka nr 2365/1 o pow. 0,0005ha, położona w obrębie Suchodoły gmina Fajslawice, stała się własnością Powiatu Krasnostawskiego i została przeznaczona pod pas drogowy.

Powyższa decyzja Starosty Krasnostawskiego nie zatwierdza projektu podziału nieruchomości. Działka będąca przedmiotem postępowania powstała w wyniku podziału działki nr 2365 o powierzchni 0,40ha, na działki nr 2365/1 o powierzchni 0,0005ha i nr 2365/2 o powierzchni 0,3995ha, zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy Fajslawice z dnia 28.10.2005r., znak: GG.7431/80/2005.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00053112/8.

Do akt sprawy dołączony jest odpis księgi, sporządzony według stanu na dzień 29.01.2008r. Z dokumentu wynika, że właścicielem udziału wynoszącego 1/40 części w nieruchomości był Pan Jan Chmiel s. Walentego i Magdaleny, na podstawie aktu własności ziemi z dnia 5 czerwca 1973 roku, nr GUON 451/35/7/691/73.

Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów.

Z załączonego do akt sprawy odpisu skróconego aktu zgonu nr 228/2000, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Krasnymstawie wynika, że Pan Jan Chmiel zmarł 29 kwietnia 2000 roku.

Pismem z dnia 21 listopada 2013 roku, L.dz. 126/13 Sąd Rejonowy w Zamościu IX Zамiejscowy Wydział Cywilny w Krasnymstawie, stwierdził brak postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Janie Chmielu. 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 2365/1 położona 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, 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).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2365/1 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 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, 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 07.07.2011r. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce brak było nasadzeń i składników budowlanych. Działka stanowiła drogę gruntową.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Fajstławice zatwierdzonym Uchwałami Rady Gminy Fajstławice 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., wyceniana działka przylega do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej. Działka przylega do drogi powiatowej Fajstławice – Ksawerówka.

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 wyłączone 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 18.07.2011r. 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 numerem działki 2365/1 wynosi 33,00zł (słownie: trzydzieści trzy zł).

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 10.06.2013r., znak: ZDP-SDM/1087/13 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie wskazał datę przejęcia działki nr 2365/1 na rzecz Powiatu Krasnostawskiego – na dzień 20.07.2010r.

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 22 kwietnia 2015 roku, Starosta Krasnostawski obwieścił zakończenie postępowania dowodowego w sprawie ustalenia odszkodowania informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Ponieważ przedmiotowy udział wynoszący 1/40 części w nieruchomości oznaczonej numerem działki 2365/1 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, 2201399 Krasnostaw,
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