

GG.683.110.2013

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 (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 (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),

ustalam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 2 813,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset trzynaście złotych zł), za nieruchomość położoną w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 223/1 o pow. 0,0087 ha i Nr 314/1 o pow. 0,0124 ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającą na rozbudowie drogi powiatowej Nr 3105 G 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 223 o pow. 0,1800 ha, położona w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, została podzielona na działki: Nr 223/1 o pow. 0,0087 ha i Nr 223/2 o pow. 0,1713 ha. Działka nr 223/1 została przeznaczona na pas drogowy.

Działka nr 314 o pow. 0,0400 ha, położona w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, została podzielona na działki: Nr 314/1 o pow. 0,0124 ha i Nr 314/2 o pow. 0,0276 ha. Działka nr 314/1 została przeznaczona na pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

Na dzień uostatecznienia się decyzji o lokalizacji przedmiotowej drogi działki z których wydzielono grunty pod drogę publiczną nie miały uregulowanego stanu prawnego.

Sądu Rejonowy w Zamościu I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 13.10.2014 r. Sygn. akt I Ns 1322/14 stwierdził nabycie prawa własności tylko do działek Nr 223/2 i Nr 314/2, położonych w miejscowości Orchowiec gmina Gorzków. Uwłaszczenie nie objęło działek Nr 223/1 i Nr 314/1, położonych w obrębie Orchowiec gm. Gorzków – będących przedmiotem niniejszego postępowania.

Wydzielone pod inwestycję działki nr 223/1 i nr 314/1, położone 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 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 i zaktualizowany przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działki nr 223/1 i 314/1 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, 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 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, 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 16 września 2011 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołów z oględzin wynika, że na działce nr 223/1 nie było zabudowań. Na działce Nr 314/1 rosły modrzew - szt. 1 o pierśnicy 50 cm, śliwa - szt. 2 w wieku 5 lat, świerk - szt. 1 w wieku 2 lat, lilak - szt. 2 w wieku 10 lat. Na działce znajdowało się ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych osadzonych na gruncie (wysokość ogrodzenia – 1,50m, długość ogrodzenia – 33,82mb). Ogólny stan techniczny ogrodzenia rzeczoznawca uznał za zły.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzków zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Gorzków Nr XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku, działki Nr 223/1 i 314/1 przylegają do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej. Ponadto 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 2013r., poz. 687 z późn. zm.) 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 223/1 i 314/1 wynosi 2 813,00zł, w tym

- wartość rynkowa prawa własności działek – 1 368,00 zł,
- wartość roślin sadowniczych – 89,00 zł,
- wartość drzew i krzewów ozdobnych – 158 zł,
- wartość drzewostanu – 325 zł,
- wartość odtworzeniowa ogrodzenia – 873 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 28 kwietnia 2014 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku poz. 518 z późn. zm.).

W piśmie z dnia 30 października 2013 roku, znak: ZDP-SDM/1998/13 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania nie została jeszcze przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego.

W związku z tym odszkodowanie dla dotychczasowego właściciela nie zostanie powiększone o 5%, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ponieważ nieruchomość składająca się z działek oznaczonych numerami 223/1, 314/1 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.) zarządcą dróg powiatowych z terenu Powiatu krasnostawskiego jest Zarząd Powiatu w Krasnymstawie. W myśl art. 20 pkt 17 powołanej wyżej ustawy, do zarządcy drogi należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości. Zgodnie z art. 21 ust. 1 cyt. ustawy zarządca drogi, może wykonywać swoje obowiązki przy pomocy jednostki organizacyjnej będącej zarządem drogi, utworzonej przez radę powiatu. Rada Powiatu Krasnostawskiego uchwałą Nr III/13/98 z dnia 29 grudnia 1998 r., powołała Zarząd Dróg Powiatowych w Krasnymstawie.

W związku z powyższym wypłata odszkodowania zostanie zrealizowana przez Zarząd Dróg Powiatowych w Krasnymstawie.

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 Krasnostaw,
2. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6, 22-300 Krasnostaw,
3. a/a.