

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 2015 roku poz. 2031 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 2015 roku poz. 1774 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.), art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 23)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 929,50 zł (słownie: dziewięćset dwadzieścia dziewięć 50/100 zł) za udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część w nieruchomości położonej w obrębie Jaślików gmina Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 302/4 o powierzchni 0,0107ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi powiatowej Nr 3120 L Zakręcie – Jaślików – Majdan Krzywski – Kolonia Krzywe;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 29 sierpnia 2014 roku, znak: AB.6740.372.2014 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „, Rozbudowa drogi powiatowej nr 3120 L Zakręcie – Jaślików – Majdan Krzywski – Kolonia Krzywe od km 0+000 do km 5+769,68” – etap I, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 302/1 o pow. 0,15 ha, położona w obrębie Jaślików gmina Krasnystaw, została podzielona na działki: nr 302/4 o pow. 0,0107 ha i nr 302/5 o pow. 0,14 ha.

Działka nr 302/4 przeznaczona została na pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Prawo własności nieruchomości uregulowane zostało aktem własności ziemi z dnia 29 maja 1975 roku, Nr GUON 451/5/4/66/75, decyzją Naczelnika Gminy Krasnystaw z dnia 6 listopada 1985 roku, Nr KZ-9260/27/85, decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 22 czerwca 1998 roku, Nr GG.IV.6326a-2/6/98, postanowieniem Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 4 listopada 2015 roku sygn. akt I Ns 746/15 oraz aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 25 lipca 2014 roku, Rep A 6594/2014.

Zgodnie z powyższymi dokumentami właścicielami nieruchomości będącej przedmiotem postępowania byli: Pani Danuta Paradowska c. Seweryna i Kazimierzy (w udziale $\frac{1}{4}$ części), Pan Piotr Paradowski s. Ryszarda i Danuty (w udziale $\frac{1}{4}$ części) oraz Pani Genowefa Paradowska c. Stanisława i Marianny (w udziale $\frac{1}{2}$ części).

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu Nr 111/2006 wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego dnia 24 marca 2015 roku, Pani Genowefa Paradowska zmarła 5 marca 2006 roku.

Ponieważ ewentualni spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia organ uznał, iż udział 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości, należący do zmarłej Pani Genowefy Paradowskiej, nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 302/4, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 29 sierpnia 2014 roku, 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. 30 września 2014 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 Górnik. Wycena gruntu dokonana została 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, 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 20 listopada 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce rośli: orzech włoski – szt. 2 w wieku 17 lat, jabłoni – szt. 1 w wieku 25 lat, jabłoni – szt. 1 w wieku 6 lat, porzeczka czerwona – szt. 2 w wieku 17 lat, śliwa – szt. 1 w wieku 8 lat, żywopłot z mirabelki – długość 3m w wieku 11 lat. Na działce brak jest składników budowlanych.

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, 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.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Krasnystaw uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Krasnystaw nr XIII/91/2003 z dnia 30 grudnia 2003 roku, wyceniana nieruchomość położona jest na terenach pasa drogowego. Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od stycznia 2013 roku do listopada 2014 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w okresie od stycznia 2012 roku do listopada 2014 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego nie było transakcji sprzedaży takich nieruchomości. Dlatego też biegły rozszerzył badany rynek o powiat zamojski. Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na w/w obszarze rynku kształtują się na poziomie od 1,50 – 30,86zł/m².

Rzeczoznawca majątkowy badając rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie gminy Krasnystaw uznał, że jest on dość dobrze rozwinięty. Ceny takich gruntów kształtują się na poziomie od 5,31 – 28,89 zł/m², a najwyższe ceny uzyskiwano za nieruchomości położone w sąsiedztwie terenów mieszkalnych, posiadających dobre uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Rzeczoznawca przeprowadził badanie skutków zasady korzyści, w związku z § 36 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły stwierdził, na podstawie analizy rynku, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne ($C_{sr} - 15,68\text{zł/m}^2$) są na nieznacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – zabudowa zagrodowa mieszkaniowa ($C_{sr} - 11,11\text{zł/m}^2$). Wobec powyższego uznał, że przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 36 ust. 1 rozporządzenia dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w § 36 ust. 4. Do określenia wartości gruntu przyjął transakcje sprzedaży nieruchomości drogowych, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku analizy tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych położonych na terenie powiatu krasnostawskiego i powiatu zamojskiego, stanowiących podstawę wyceny. Wartość rynkową szacowanego gruntu 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 działki, uzbrojenie terenów przyległych oraz sąsiedztwo i otoczenie.

Wartość roślin sadowniczych określił w podejściu kosztowym, na podstawie poradnika „Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich” autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego.

Wartość żywopłotu określono w podejściu kosztowym według kosztów odtworzenia, techniką szczegółową, przyjmując do obliczeń dane z pomiarów uzyskanych w czasie oględzin.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 302/4 wynosi 1.859,00zł, w tym:

- wartość rynkowa prawa własności działki gruntu – 1.518,00 zł,
- wartość żywopłotu – 92,00 zł,
- wartość roślin sadowniczych – 249,00 zł.

W/w kwota określa wartość całości nieruchomości. Wysokość odszkodowania określona w sentencji decyzji ustalona została proporcjonalnie do posiadanego przez nieżyjącą Panią Genowefę Paradowską udziału w prawie własności nieruchomości.

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

W dniu 3 listopada 2015 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 16 marca 2015 roku, znak: ZDP-SDM/736/2015 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego w dniu 20 lutego 2015 roku.

W ocenie organu nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 18 ust. 1 e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Wobec powyższego odszkodowanie nie zostało powiększone o 5%.

Pismem z dnia 3 lutego 2016 roku, Starosta Krasnostawski obwieścił zakończenie postępowania dowodowego w sprawie ustalenia odszkodowania informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Ponieważ udział ½ części w działce 302/4 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.

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, 2201399 Krasnostaw,
2. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6, 22-300 Krasnostaw,
3. a/a.



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