

GG.683.44.2.2016

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) 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 **34,25 zł (słownie: trzydzieści cztery 25/100 zł)** za udział wynoszący $\frac{1}{4}$ część w nieruchomości położonej w **obrębie Krzywe gmina Łopiennik Górny**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 575/1 o powierzchni 0,0060ha**, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej pod nazwą „Odbudowa drogi gminnej Nr 109639L od km 0+580 do km 0+980 w miejscowości Krzywe uszkodzonej w wyniku gwałtownego spływu wód opadowych w 2014 roku”;
2. zobowiązać Gminę Łopiennik Górny do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 13 maja 2015 roku, znak: AB.6740.176.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Odbudowa drogi gminnej Nr 109639L od km 0+580 do km 0+980 w miejscowości Krzywe uszkodzonej w wyniku gwałtownego spływu wód opadowych w 2014 roku”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 575 o pow. 1,13 ha, położona w obrębie Krzywe gmina Łopiennik Górny, została podzielona na działki: nr 575/1 o pow. 0,0060 ha i nr 575/2 o pow. 1,12 ha.

Działka nr 575/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00030949/7. Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu w/w księgi wieczystej, właścicielami działki nr 575 o pow. 1,13ha, położonej w obrębie Krzywe gmina Łopiennik Górny byli: Pani Ewa Kulpa c. Franciszka i Marii (udz. $\frac{1}{4}$ części), Pani Teresa Pałka c. Franciszka i Heleny (udz. $\frac{1}{4}$ części) oraz Pan Andrzej Tymicki s. Bolesława i Wandy (udz. $\frac{1}{2}$ części), na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 18 czerwca 1991 roku, Rep A 2315/91 oraz umowy darowizny z dnia 28 lutego 1997 roku, Rep A 1212/97.

Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu skróconego aktu małżeństwa Nr 0663011/00/AM/1991/317214 wydanego z upoważnienia Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Lublinie, w dniu 5 września 2016 roku, wynika że Pani Teresa Pałka zawarła związek małżeński z Panem Januszem Sikorą i przyjęła nazwisko Sikora.

Z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu Nr 0663011/00/AZ/2005/081414 wynika, że Pani Teresa Sikora zmarła w dniu 9 października 2005 roku.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, L. dz. 616/16 poinformował organ, że w okresie od 2007 roku do daty pisma, nie toczyło się postępowanie o nabycie spadku po Teresie Sikorze.

Z informacji Archiwum Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie wynika, że postępowanie takie nie toczyło się również w latach 2005-2006.

Ponieważ w toku postępowania nie zgłosili się ewentualni spadkobiercy, a do organu nie wpłynął dokument stwierdzający nabycie praw do spadku uznano, iż udział $\frac{1}{4}$ części w przedmiotowej nieruchomości, należący do zmarłej Pani Teresy Sikory, nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 575/1 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 13 maja 2015 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 Gminy Łopiennik Górny z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 17 czerwca 2015 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 Gminy Łopiennik Górny 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 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, 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 2 października 2015 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce nie było nasadzeń i 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 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, 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 Łopiennik Górny uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Łopiennik Górny nr XXVII/157/2005 z dnia 18 listopada 2006 roku, wyceniana nieruchomość położona jest na terenach pasa drogowego. Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – tereny upraw polowych.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od stycznia 2013 roku do października 2015 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe, w okresie od października 2013 roku do października 2015 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego było kilka transakcji sprzedaży takich nieruchomości. Były to transakcje o niskich i bardzo wysokich cenach. Dlatego też, dla poprawnej analizy 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 1,65 – 30,86 zł/m².

Rzeczoznawca majątkowy badając rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe na terenie gminy Łopiennik Górny uznał, że jest on dość dobrze rozwinięty. Ceny takich gruntów kształtują się na poziomie od 9.000,00 zł – 30.737,70 zł/ha, 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 ($C_{sr} = 12,25 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – tereny upraw polowych ($C_{sr} = 19.946,70 \text{ zł/ha}$). Wobec powyższego uznał, że przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia 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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 575/1 wynosi 137,00 zł.

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

W/w kwota określa wartość całości nieruchomości. Wysokość odszkodowania określona w sentencji decyzji ustalona została proporcjonalnie do udziału w prawie własności nieruchomości, należnego zmarłej Pani Teresie Sikorze.

W piśmie z dnia 24 maja 2016 roku, znak: GKI.6833.18.2016 Wójt Gminy Łopiennik Górny poinformował organ, że jako datę przejęcia działki będącej przedmiotem postępowania na rzecz Gminy Łopiennik Górny, należy przyjąć dzień 25 maja 2015 roku, ponieważ w tym dniu nastąpiło protokolarne przekazanie terenu dla wykonawców robót budowlanych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w myśl którego w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej zrid odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1/ doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności,
 - 2/ doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji zrid rygoru natychmiastowej wykonalności albo
 - 3/ w którym decyzja zrid stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Jak wskazuje treść przepisu art. 18 ust. 1e pkt 1 i 2 Specustawy drogowej bieg terminu dla wydania nieruchomości rozpoczyna się dla zobowiązanego z momentem doręczenia albo zawiadomienia o wydaniu decyzji opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności albo z momentem doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji zrid rygoru natychmiastowej wykonalności. W niniejszej sprawie decyzji Starosty Krasnostawskiego nadany został rygor natychmiastowej wykonalności. Zatem zastosowanie ma art. 18 ust. 1e pkt 1 tej ustawy.

Jak ustalono Pani Teresa Sikora zmarła 9 października 2005 roku. Krąg jej spadkobierców nie został ustalony. Wobec powyższego nie było możliwe faktyczne wydanie przysługującej jej części w nieruchomości.

Dlatego też, odszkodowanie ustalone w sentencji niniejszej decyzji nie zostało powiększone o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 26 września 2016 roku, Starosta Krasnostawski zawiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Strony nie wniosły zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Ponieważ udział ¼ części w działce Nr 575/1 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 w Biuletynie Informacji Publicznej. 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 zobowiązana jest Gmina Łopiennik Górny, 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 z późn. zm.) 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. Wójt Gminy Łopiennik Górny
Łopiennik Górny 1, 22-351 Łopiennik Górny,
2. a/a.



Z up. STAROSTY
Mieczysław Dziwulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami