

GG.683.119.1.2013

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (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 (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 2004 roku 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 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 23 z późn. zm.),

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 632,00 zł (słownie: sześćset trzydzieści dwa złote) za nieruchomość położoną w obrębie Krupiec gmina Krasnystaw, składającą się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 686/1 o pow. 0,0136 ha o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej pn.: „Przebudowa drogi powiatowej nr 3127L Wola Żulińska- Kasjan od km 2+600 do km 6+661,31 wraz z remontem mostu, budową zatoki z miejscem do kontroli i ważenia pojazdów i oświetleniem ulicznym”,
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 września 2011 roku, nr AB.6740.523.2011 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Przebudowa drogi powiatowej nr 3127L Wola Żulińska- Kasjan od km 2+600 do km 6+661,31 wraz z remontem mostu, budową zatoki z miejscem do kontroli i ważenia pojazdów i oświetleniem ulicznym”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 686 o pow. 0,04 ha, położona w obrębie Krupiec gmina Krasnystaw, została podzielona na działki: Nr 686/1 o pow. 0,0136 ha i Nr 686/2 o pow. 0,0264ha. Działka Nr 686/1 o pow. 0,0136 ha przeznaczona została na pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. W operacie ewidencji gruntów i budynków działka ujawniona jest jako własność Gminy Krasnystaw na podstawie zapisów księgi wieczystej KW 29735. Informacja ta została zweryfikowana w toku niniejszego postępowania. Analiza wykazała, że zapis o prowadzeniu dla nieruchomości

księgi wieczystej jest błędny, a jedyne prawo jakie przysługuje Gminie Krasnystaw to samoistne posiadanie. Stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 686/1, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 września 2011 roku, nr AB.6740.523.2011 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, 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. 2 listopada 2011 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 Janusza Prączko. Wycena nieruchomości oznaczonej jako działka nr 686/1 została dokonana z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. 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. Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy 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 29 listopada 2013 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce Nr 686/1 nie było zabudowań, budowli czy nasadzeń.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krasnystaw działka Nr 686/1 położona jest w terenie opisanym jako obszar przeznaczony pod drogę powiatową Wola Żulińska- Kasjan.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, oraz nieruchomości rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej, w okresie od listopada 2011 do grudnia 2013 roku, przyjmując do analizy transakcje sprzedaży nieruchomości położonych w powiecie krasnostawskim i chełmskim. Analiza wykazała, że ceny transakcyjne nieruchomości nabywane pod budowę dróg publicznych są w analizowanym okresie wyższe, niż nieruchomości rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej. Podstawą wyceny były więc nieruchomości nabyte pod inwestycje drogowe.

W wyniku analizy tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Wartość rynkową nieruchomości szacowanej uzyskano w drodze porównywania nieruchomości parami. Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: lokalizacja ogólna i lokalizacja szczegółowa. Opis cech oraz stopnie ich gradacji zawiera operat szacunkowy.

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 2015 roku poz. 2031 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 wsi Krupiec gmina Krasnystaw numerem działki 686/1 wynosi 632 zł.

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

W piśmie z dnia 18 lutego 2014 roku, znak: ZDP-SDM/342/14 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania do dnia dzisiejszego nie została 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.

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 roku 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).

Pismem z dnia 28 czerwca 2016 roku, Starosta Krasnostawski obwieścił zakończenie postępowania dowodowego w sprawie ustalenia odszkodowania informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Ponieważ działka nr 686/1 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.

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.



[Handwritten signature in blue ink]
Z up. STAROSTY
Marcin Dziewulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami