

GG.683.79.2016

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 (Dz. U. z 2015 r., 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 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23, z późn. zm.)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 1 359,00 zł (słownie: Jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt dziewięć zł) za nieruchomość położoną w obrębie Łopiennik Dolny Kolonia gmina Łopiennik Górny, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 55/15 o powierzchni 0,0132 ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 109605L w Łopienniku Dolnym Kolonii;
2. zobowiązać Gminą Łopiennik Górny do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 21 sierpnia 2015 roku, znak: AB.6740.356.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej nr 109605L w Łopienniku Dolnym Kolonii”, utrzymaną w mocy decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 26 października 2015 r., znak: IF.I.7821.11.2015.HP, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 55/1 o pow. 1,28 ha, położona w obrębie Łopiennik Dolny Kolonia gmina Łopiennik Górny, została podzielona na działki: Nr 55/15 o pow. 0,0132 ha i Nr 55/16 o pow. 1,27 ha.

Działka nr 55/15 została przeznaczona pod pas drogowy.

Z załączonego do akt sprawy odpisu księgi wieczystej KW ZA1Z/00041065/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wynika, że właścicielem działki Nr 55/1 położonej w obrębie Łopiennik Dolny Kolonia gmina Łopiennik Górny, była Pani Maria Danuta Piszczek c. Józefa i Marianny na podstawie Aktu Własności Ziemi GUON 451/7/7/104/76 z dnia 30 marca 1976 roku.

Działy III i IV księgi wieczystej nie zawierają wpisów.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu nr 0606011/00/AZ/2011/613264 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Krasnymstawie dnia 1 sierpnia 2016 roku, Pani Maria Danuta Piszczek zmarła dnia 20 grudnia 2011 roku.

Pismem z dnia 25 października 2016 roku, L.dz. 111/16, Sąd Rejonowy w Krasnymstawie I Wydział Cywilny, stwierdził brak postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Marii Danucie Piszczek.

Ponieważ ewentualni spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia organ uznał, iż nieruchomość, należąca do zmarłej Pani Marii Danuty Piszczek, nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 55/15 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 21 sierpnia 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 samorządu terytorialnego – Gminy Łopiennik Górny z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 26 października 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. Przepis ten stosuje się również, 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 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, metodą 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 24 listopada 2015 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce były nasadzenia.

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 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.

Gmina Łopiennik Górny dla wycenianego terenu posiada aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopiennik Górny zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Łopiennik Górny z dnia 18 listopada 2006 r. nr XXVII/157/2005 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 37 poz. 863 z 2006 r. wyceniana działka położona jest na terenach pasa drogowego.

Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – tereny zabudowy zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od października 2013 roku do listopada 2015 roku, rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w okresie od stycznia 2013 roku do listopada 2015 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego było kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Były to transakcje o niskich i bardzo wysokich cenach. Dlatego też, dla poprawnej analizy biegły rozszerzył badany rynek nieruchomości na powiat zamojski. Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na terenie powiatu krasnostawskiego i zamojskiego kształtują się na poziomie od 1,65 – 30,86 zł/m².

Rzeczoznawca majątkowy badając rynek nieruchomości niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gminie Łopiennik Górny uznał że, jest on słabo rozwinięty. W ostatnich dwóch latach była tylko jedna transakcja sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. W związku z tym rzeczoznawca badanie rynku rozszerzył na gminy sąsiadujące z gminą Łopiennik Górny i okres badania od dnia 1 stycznia 2013 r. ustalił, że ceny takich gruntów kształtują się na poziomie od 4,23 – 20,00 zł/m². 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 ($C_{sr} = 14,21 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy zagrodowej ($C_{sr} = 10,35 \text{ zł/m}^2$).

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.

Wycenę prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wykonano według cen rynkowych na dzień wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia wartości prawa własności nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne na terenie powiatu krasnostawskiego i zamojskiego. Rzeczoznawca na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń stwierdził, że określona wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w dolnej części zakresu cenowego badanego rynku. Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: położenie działki, uzbrojenie w media terenów przyległych oraz otoczenie.

Wartość drzewostanu oszacowano przeprowadzając szacunek brakarski drzew.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 55/15 wynosi 1 359,00 zł, w tym:

- wartość rynkowa prawa własności działki gruntu – 1 346,00 zł,
- wartość drzewostanu – 13,00 zł.

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

Z ustaleń organu wynika, że w przedmiotowej sprawie zastosowania nie znajduje uregulowanie zawarte w 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 większa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Obwieszczeniem z dnia 2 stycznia 2017 roku, Starosta Krasnostawski zawiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Ponieważ nieruchomość 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440, z późn. zm.) do zarządcy drogi należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

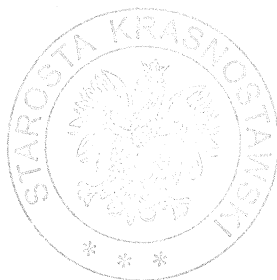
Stosownie do art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka 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.



Z up. STAROSTY
Marek Dziewulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami