

DECYZJA

Na podstawie art. 129 - 130, art. 132 ust. 1a, ust. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r., Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.) i art. 73 ust. 1, ust. 2 pkt 2, ust. 4 - 5 ustawy z dnia 13 października 1998 r., - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Adama Lecha,

o r z e k a m

- 1) ustalić odszkodowanie w wysokości **257,00 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100), za udział w $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości przejętej z mocy prawa na rzecz Województwa Lubelskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka gruntu **Nr 566/1 o pow. 0,0050 ha**, położonej w obrębie 0017- Wierzbica, jedn. ewid.: 060609_2 Rudnik, zajętej pod część pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 837 relacji: Piaski - Żółkiewka Wieś - Nielisz - Sitaniec.
- 2) zobowiązać Starostę Krasnostawskiego reprezentującego Skarb Państwa do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 24 marca 2016 roku znak: GN-I.7533.3.409.2015.PC wydaną przez Wojewodę Lubelskiego stwierdzono, że z dniem 1 stycznia 1999 roku nieruchomość położona w obrębie Wierzbica gmina Rudnik oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 154/3 o pow. 0,0031 ha i Nr 566/1 opow. 0,0050 ha pow. 0,0170 ha, zajęta pod drogę wojewódzką Nr 837 relacji: Piaski - Żółkiewka Wieś - Nielisz - Sitaniec stała się z mocy prawa za odszkodowaniem własnością Województwa Lubelskiego.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż współwłaścicielem do $\frac{1}{2}$ części działki Nr 566 jest Pan Adam Lech s. Lucjana i Ireny, który w ustawowym terminie złożył wniosek o ustalenie odszkodowania. Kierowane do strony pisma pod adres wskazany we wniosku oraz ujawniony operacie ewidencji gruntów i budynków tj. zam. Wierzbica 75, gm. Rudnik 22-330 Rudnik, pow. krasnostawski woj. lubelskie nie były odbierane przez Pana Adama Lecha. PPUP „Poczta Polska” dwukrotnie awizowała korespondencję kierowaną do strony oraz zamieściła adnotację „nie podjęto w terminie”, „adresat nieobecny”. Ustalony przez organ adres zameldowania na pobyt stały Adama Lecha potwierdził na piśmie z dnia 04 maja 2017 r., znak: EL.5345.49.2017 Wójt Gminy Rudnik.

Wobec napotkanych trudności w dostarczeniu do strony postępowania korespondencji w przedmiotowej sprawie organ uznał, iż w myśl obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art.118a) nieruchomość oznaczoną Nr 566/1 należy potraktować jako działkę o nieuregulowanym stanie prawnym a kwotę odszkodowania należy przekazać do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Działka Nr 566 o pow. 0,009 ha, położona w obrębie Wierzbica, gmina Rudnik, została podzielona na działki: Nr 566/1 o pow. 0,0050 ha i Nr 566/2 o pow. 0,08 ha. Działka Nr 566/1 została przeznaczona na pas drogowy.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie działu II księgi wieczystej KW Nr ZA1Z/00032949/3 był Pan Adam Lech w udziale $\frac{1}{2}$ części oraz Pan Ryszard Lech w udziale $\frac{1}{2}$ części.

W dziale III księgi wieczystej ujawnione jest ograniczone prawo rzeczowe - bezpłatna dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb uprawnionej i prawie użytkowania 30 arów gruntu w miejscu dowolnie przez strony ustalonym oraz bezpłatna dożywotnia służebność polegająca na prawie zamieszkiwania w całym domu mieszkalnym i korzystania ze wszystkich budynków gospodarczych i użytkowania 50 arów gruntu z dz. Nr 153. Wg oświadczenia rzeczoznawcy majątkowego w/w opisane prawa rzeczowe nie wpływają na wartość wycenianej nieruchomości. Dział IV księgi wieczystej jest wolny od wpisów.

Stosownie do postanowień art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r., we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r., stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Odszkodowanie, o którym mowa powyżej jest ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach odszkodowaniu za wywłaszczenie nieruchomości, na wniosek właściciela złożony w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego okresu roszczenie wygasa (art. 4 w/w ustawy). Organem właściwym do ustalenia odszkodowania jest właściwy starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 wyżej wymienionej ustawy).

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 9 września 2016 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin, opracowanego na podstawie dokonanych oględzin wynika, że na terenie działki Nr 566/1 nie ma składników roślinnych i budowlanych.

Stosownie do § 36 ust. 6 pkt 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), przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r., Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), z tym, że stan tej nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r., nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem.

Zgodnie z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/67/88 Gminnej Rady Narodowej Rudnik z dnia 24 maja 1988 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zamościu Nr 6 poz. 27 z dnia 12.03.1990 r. wyceniana działka leży na terenie pasa drogowego. Przeznaczenie gruntów o przeważającym przeznaczeniu wśród gruntów przyległych na dzień 29.10.1998 r. do działki Nr 566/1 – tereny zabudowy zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od stycznia 2013 roku do września 2016 roku, oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w okresie od stycznia 2013 roku do września 2016 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 poprawności wykonywanej 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 2,29 – 30,86 zł/m².

Z kolei rzeczoznawca majątkowy badając rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie gminy Rudnik uznał, że jest on słabo rozwinięty. W ostatnich dwóch latach była tylko jedna transakcja sprzedaży nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę zagrodową. Wobec powyższego dla dokonania właściwej analizy rozszerzył rynek nieruchomości na gminy sąsiadujące z gminą Rudnik. Ceny takich gruntów kształtują się na poziomie od 4,23 – 20,00 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 ($C_{sr} = 13,94 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – tereny zabudowy zagrodowej ($C_{sr} = 10,56 \text{ zł/m}^2$). Wobec powyższego uznał, że przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 36 ust. 1 rozporządzenia dla określenia wartości rynkowej wycenianej działki 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 Nr 566/1 dla udziału 1/2 części nieruchomości wynosi **257,00 zł**.

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

Obwieszczeniem z dnia 19 czerwca 2017 roku, Starosta Krasnostawski poinformował 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 organ uznał, iż nieruchomość będącą przedmiotem postępowania należy uznać za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym to 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 Biuletynu 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 zobowiązany jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Krasnostawskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. Zgodnie z art. 73 ust. 2 pkt 2 ustawy z 13 października 1998 roku - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), odszkodowanie za nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa, niestanowiące jego własności, a zajęte pod drogi publiczne, wypłaca Skarb Państwa. Odszkodowanie będzie ustalane i wypłacane wg zasad i trybu, określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości (art. 73 ust. 4 w/w ustawy). Zgodnie zaś z art. 132 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 z późn. zm.) do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Decyzja niniejsza zwolniona jest od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r., o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Skarb Państwa
reprezentowany przez Starostę Krasnostawskiego
ul. Sobieskiego 3
22-300 Krasnostaw
2. a/a.

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie
ul. Turystyczna 7a
20-207 Lublin (po ustatkowaniu się decyzji)
2. Wydział Finansowy w/m



Z up. STAROSTY

Wojciech Hryniewicz
Sekretarz Powiatu