

GG.683.43.2017

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 2017 roku, poz. 1496 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 roku poz. 2147 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 z późn. zm.)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **2.470,00 zł (słownie: dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt zł)** za nieruchomości położone w **obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn**, składające się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami **594/1 o powierzchni 0,0060ha, 589/1 o pow. 0,0086ha, 79/1 o pow. 0,0022ha**, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, pod nazwą „Przebudowa drogi powiatowej nr 3150L Kraśniczyn – Anielpol od km 0+000 do km 5+104”;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 19 września 2011 roku, znak: AB.6740.498.2011 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Przebudowa drogi powiatowej nr 3150L Kraśniczyn – Anielpol od km 0+000 do km 5+104”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 594 o pow. 0,21ha, położona w obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn, została podzielona na działki: nr 594/1 o pow. 0,0060ha i nr 594/2 o pow. 0,2040ha.

Działka nr 589 o pow. 0,08ha, położona w obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn, została podzielona na działki: nr 589/1 o pow. 0,0086ha i nr 589/2 o pow. 0,0714ha.

Działka nr 79 o pow. 1,08ha, położona w obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn, została podzielona na działki: nr 79/1 o pow. 0,0022ha i nr 79/2 o pow. 1,0778ha.

Działki nr 594/1, 589/1, 79/1 zostały przeznaczone pod pas drogowy.

Dla powyższych nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie VI Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste: KW ZA1K/00034209/6, ZA1K/00037695/0.

Z załączonego do akt sprawy odpisu księgi wieczystej KW ZA1K/00034209/6 wynika, że właścicielką działek Nr 589, 594 położonych w obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn, była Pani Barbara Bronisława Hus c. Eugeniusza i Stefanii, na podstawie umowy darowizny z dnia 12 listopada 1997 roku, Rep A 6178/97.

W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista polegająca na prawie zamieszkania w domu mieszkalnym i prawie korzystania

ze wszystkich budynków gospodarczych – na rzecz Pana Eugeniusza Mendyka i Pani Stefanii Mendyk.

Z ustaleń rzeczoznawcy majątkowego wynika, że opisane wyżej ograniczone prawo rzeczowe nie wpływa na wartość nieruchomości.

Dział IV księgi wieczystej jest wolny od wpisów.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej KW ZA1K/00037695/0, właścicielką działki nr 79, położonej w obrębie Anielpol gmina Kraśniczyn była Pani Barbara Bronisława Hus c. Eugeniusza i Stefanii, na podstawie umowy darowizny z dnia 27 lutego 1996 roku, Rep A 1150/96.

Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu nr 0606062/00/AZ/2001/934275 wydanego przez Zastępcę Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Kraśniczynie dnia 24 lutego 2017 roku, Pani Barbara Bronisława Hus zmarła dnia 23 czerwca 2001 roku.

Pismem z dnia 25 maja 2017 roku, L.dz. 35/17, Sąd Rejonowy w Zamościu stwierdził brak postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Barbarze Bronisławie Hus.

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

Wydzielone pod inwestycję działki nr 594/1, 589/1, 79/1, położone w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 19 września 2011 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. 18 października 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, ust. 7 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 Aleksandra Zawalskiego. Wycena nieruchomości, oznaczonych numerami działek 594/1, 589/1, 79/1, 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 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 porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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, 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 5 września 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce nr 594/1 posadowione było nowe ogrodzenie z siatki metalowej osadzonej na słupkach metalowych, o wysokości 1,5m i długości 6mb (9 m²) oraz nowe ogrodzenie ze sztachet drewnianych osadzonych na słupkach drewnianych o wysokości 1,2m i długości 30mb (36m²) nie było nasadzeń i składników budowlanych. Na działce tej znajdowały się nasadzenia: jabłoń – szt. 2 w wieku 20 lat, jabłoń – szt. 1 w wieku 5 lat, jesion – szt. 1 w wieku 7 lat.

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.

Biegły rzeczoznawca majątkowy ustalił, że wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Kraśniczyn zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy nr XXI 92/04 z dnia 21 grudnia 2004 roku wyceniane działki przylegają do terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości określono jako „drogowe”.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod:

- drogi publiczne,
- zabudowę zagrodową oraz usługi na obszarach słabo i średnio zurbanizowanych,
- uprawy polowe i leśne w okresie od II kwartału 2012 roku do dnia wyceny, tj. 30 października 2014 roku.

Z ustaleń rzeczoznawcy wynika, że na lokalnym rynku nie zanotowano wystarczającej ilości transakcji nieruchomości podobnych przeznaczonych pod drogi, dlatego obszar badania

rynku poszerzony został o sąsiednie powiaty – chełmski, zamojski, hrubieszowski – rynek regionalny wschodniej części województwa, a okres badania rynku wydłużono do II kw. 2012 roku.

Na monitorowanym obszarze, w segmencie gruntów nabywanych pod drogi publiczne, biegły stwierdził jednolitość poziomów cen w poszczególnych lokalizacjach i o jednolitym charakterze gruntów przyległych. Ceny nieruchomości „drogowych” na analizowanym rynku mieszczą się najczęściej w jednym z trzech przedziałów: poniżej 5 zł/m² (1,5 – 5 zł), 5-14 zł/m² oraz 15-30 zł/m². Z analizy rynku wynika, że w przypadku gruntów nabywanych pod drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowe), ceny kształtują się zazwyczaj w przedziale 5-14 zł/m².

Z analizy cen nieruchomości przeznaczonych pod uprawy polowe i leśne wynika, że rynek obrotu gruntami przeznaczonymi pod uprawy polowe na terenie gminy Kraśniczyn jest dobrze rozwinięty (ponad 40 transakcji) – większość transakcji mieści się w przedziale cenowym 1,5 – 2,1 zł/m².

Dokonując analizy cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, rzeczoznawca stwierdził, że rynek obrotu w/w gruntami jest bardzo słabo rozwinięty. Więcej transakcji zanotowano w sąsiedniej gminie – Krasnymstaw. Ceny tych gruntów uzależnione są od lokalizacji, wielkości, uzbrojenia i sąsiedztwa. Po odrzuceniu cen najwyższych i najniższych, biegły określił przedział cenowy dla w/w gruntów - 3,0 zł – 5,35 zł/m².

Biegły wskazał, że przeprowadzona analiza cen transakcyjnych sugeruje stabilizację cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

W wyniku przeprowadzonego badania tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych położonych na terenie wschodniej części województwa lubelskiego, stanowiących podstawę wyceny.

Biegły ustalił, że cechą która ma zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku jest położenie nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie skutków zasady korzyści, w związku z § 36 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na podstawie analizy rynku stwierdził, że zasada korzyści nie występuje, a przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 36 ust. 1 rozporządzenia dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w § 36 ust. 4. Ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określił zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Wartość budowli – ogrodzenia rzeczoznawca określił stosując podejście kosztowe, w oparciu o Scalone normatywy do wycen budynków i budowli: Biuletyny cen obiektów budowlanych BCO i BCA III kwartał 2014 roku. Zastosowano ceny jednostkowe z uwzględnieniem regionalnych cen uzyskiwanych na przetargach skorygowane o średnioważone zużycie techniczne elementów.

Wartość drzew owocowych rzeczoznawca oszacował w podejściu kosztowo – dochodowym w oparciu o tabele zamieszczone w poradniku „Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości” autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego.

Wartość drzew i krzewów ozdobnych ustalono podejściem kosztowym jako sumę kosztów materiału szkółkarskiego, kosztów sadzenia i kosztów corocznej pielęgnacji.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 594/1, 589/1, 79/1 wynosi 2.470,00 zł, w tym

- wartość nakładów na działkę wynosi 1.080,00 zł,
- wartość roślin sadowniczych wynosi 330,00 zł,

- wartość roślin ozdobnych i użytkowych wynosi 20,00zł.

Wartość rynkową odniesioną do 1 m² gruntu wydzielonego z terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich gruntów obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych otrzymując wynik: 6,17 zł/m².

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

W dniu 31 października 2016 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 24 lutego 2017 roku, znak: SDM.416.69.2017.HK Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania nie została jeszcze przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego.

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 powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Jak ustalono, nie spełnione zostały przesłanki przywołanego wyżej unormowania do powiększenia wysokości odszkodowania o 5%.

Obwieszczeniem z dnia 24 lipca 2017 roku, Starosta Krasnostawski poinformował 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 będąca przedmiotem postępowania 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 Publicznych. 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 2016r., poz. 1440) 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
Marcin Dziewulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami