

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) 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, art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego

orzekam

ustalić odszkodowanie za udziały w nieruchomości położonej **w obrębie Czajki gmina Kraśniczyn**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 1011/2 o powierzchni 0,0049ha**, która stała się z mocy prawa własnością Powiatu Krasnostawskiego:

1. **za udział wynoszący 1/16 części – na rzecz Pani Ireny Bekier odszkodowanie w wysokości 18,75 zł (słownie: osiemnaście 75/100 zł),**
2. **za udział wynoszący 1/32 części – na rzecz Pani Małgorzaty Buczak odszkodowanie w wysokości 9,37 zł (słownie: dziewięć 37/100 zł),**
3. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Bartosza Całki odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
4. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Roberta Całki odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
5. **za udział wynoszący 1/16 części – na rzecz Pana Juliana Grudnia odszkodowanie w wysokości 18,75 zł (słownie: osiemnaście 75/100 zł),**
6. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Janusza Jelenia odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
7. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Ryszarda Jelenia odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
8. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pani Marii Kury odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
9. **za udział wynoszący 1/32 części – na rzecz Pana Andrzeja Lubasia odszkodowanie w wysokości 9,37 zł (słownie: dziewięć 37/100 zł),**
10. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Antoniego Lubasia odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
11. **za udział wynoszący 1/32 części – na rzecz Pana Bogusława Lubasia odszkodowanie w wysokości 9,37 zł (słownie: dziewięć 37/100 zł),**
12. **za udział wynoszący 1/8 części – na rzecz Pana Czesława Lubasia odszkodowanie w wysokości 37,50 zł (słownie: trzydzieści siedem 50/100 zł),**
13. **za udział wynoszący 1/32 części – na rzecz Pana Romana Lubasia odszkodowanie w wysokości 9,37 zł (słownie: dziewięć 37/100 zł),**
14. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Stanisława Lubasia odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
15. **za udział wynoszący 1/24 części – na rzecz Pana Tadeusza Lubasia odszkodowanie w wysokości 12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**

16. **za udział wynoszący 1/24 części** – na rzecz Pani Henryki Niedobit odszkodowanie w wysokości **12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
17. **za udział wynoszący 1/24 części** – na rzecz Pani Krystyny Ostrowskiej odszkodowanie w wysokości **12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
18. **za udział wynoszący 1/24 części** – na rzecz Pani Celiny Potockiej odszkodowanie w wysokości **12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł),**
19. **za udział wynoszący 1/8 części** – na rzecz Pani Izabeli Siedleckiej odszkodowanie w wysokości **37,50 zł (słownie: trzydzieści siedem 50/100 zł),**
20. **za udział wynoszący 1/24 części** – na rzecz Pana Bogusława Szydłowskiego odszkodowanie w wysokości **12,50 zł (słownie: dwanaście 50/100 zł).**

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 1011/1 o pow. 1,23ha, położona w obrębie Czajki, gmina Kraśniczyn, została podzielona na działki: nr 1011/2 o pow. 0,0049ha i nr 1011/3 o pow. 1,2251ha.

Działka nr 1011/2 została przeznaczona pod pas drogowy.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00014979/8. Z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego w/w księgi wieczystej wynika, że w dziale II jako właściciele działki nr 1011/1 wpisani byli na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Pani Władysława Jeleń c. Tomasza i Stanisławy oraz jej mąż Pan Stanisław Jeleń s. Antoniego i Katarzyny, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 1979 roku, Rep A 463/79

Działy III i IV księgi wieczystej były wolne od wpisów.

Z ustaleń organu wynika, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest nieaktualny. Na dzień ostateczności decyzji zrid, tj. na dzień 18 października 2011 roku właścicielem działki nr 1011/1, położonej w obrębie Czajki, gmina Kraśniczyn był Pan Zbigniew Jeleń s. Stanisława i Władysławy, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 27 lutego 1989 roku sygn. akt I Ns 48/89, w sprawie o zniesienie współwłasności i dział spadku po Władysławie Jeleń.

W toku postępowania ustalono, że Pan Zbigniew Jeleń zmarł w dniu 25 marca 2015 roku. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 27 kwietnia 2017 roku sygn. akt I Ns 48/17, spadek po Zbigniewie Jeleniu nabyli: Pani Irena Bekier c. Józefa i Marianny (udz. 1/16 części), Pani Małgorzata Buczak c. Edwarda i Izabeli (udz. 1/32 części), Pan Bartosz Całka s. Janusza i Teresy (udz. 1/24 części), Pan Robert Całka s. Franciszka i Alojzy (udz. 1/24 części), Pan Julian Grudzień s. Józefa i Marii (udz. 1/16 części), Pan Janusz Jeleń s. Piotra i Czesławy (udz. 1/24 części), Pan Ryszard Jeleń s. Piotra i Czesławy (udz. 1/24 części), Pani Maria Kura c. Józefa i Aleksandry (udz. 1/24 części), Pan Andrzej Lubaś s. Edwarda i Izabeli (udz. 1/32 części), Pan Antoni Lubaś s. Józefa i Aleksandry (udz. 1/24 części), Pan Bogusław Lubaś s. Edwarda i Izabeli (udz. 1/32 części), Pan Czesław Lubaś s. Tomasza i Stanisławy (udz. 1/8 części), Pan Roman Lubaś s. Edwarda i Izabeli (udz. 1/32 części), Pan Stanisław Lubaś s. Jana i Marianny (udz. 1/24 części), Pan Tadeusz Lubaś s. Jana i Heleny (udz. 1/24 części), Pani Henryka Niedobit c. Piotra i Czesławy (udz. 1/24 części), Pani Krystyna Ostrowska c. Jana i Marianny (udz. 1/24 części), Pani Celina Potocka c. Franciszka i Alojzy (udz. 1/8 części), Pani Izabela Siedlecka c. Władysława i Heleny (udz. 1/8 części), Pan Bogusław Szydłowski s. Wiesława i Ewy (udz. 1/24 części).

Wydzielona pod inwestycję działka nr 1011/2, położona 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.

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, oznaczonej numerem działki 1011/2, 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 11 września 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce nie było nasadzeń i nakładów 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 (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 wyceniana działka przylega do terenów przeznaczonych pod tereny upraw rolnych w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

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 – Krasnystaw. 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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1011/2 wynosi 300,00zł.

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 29 sierpnia 2017 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 25 września 2017 roku, znak: SDM.416.175.2017.HK Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania, została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego z dniem 18 sierpnia 2014 roku.

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, wobec powyższego byłym właścicielem nie przysługuje uprawnienie do powiększenia wysokości odszkodowania o 5%.

Ze względu na fakt, że w postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron, o wszelkich czynnościach podejmowanych w sprawie Starosta Krasnostawski zawiadamiał w formie publicznego obwieszczenia, w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu postępowania administracyjnego, poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie.

Obwieszczeniem z dnia 4 października 2017 roku, Starosta Krasnostawski powiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

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.

Ponieważ w postępowaniu bierze udział więcej jak 20 stron, 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.

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.



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