

GG.683.6.2017

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) 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)

Orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 100,00 zł (słownie: sto zł) z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, na nieruchomości położonej w obrębie Felicjan gmina Gorzków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 67/1 o pow. 0,0155ha, która z dniem 25 września 2008 roku stała się z mocy prawa własnością Powiatu Krasnostawskiego;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania w/w kwoty odszkodowania do depozytu sądowego;
3. ustalić odszkodowanie na rzecz Pana Jana Henryka Łosia w wysokości 810,00 zł (słownie: osiemset dziesięć zł) za nieruchomość położoną w obrębie Felicjan, gmina Gorzków, oznaczoną numerem działki 67/1 o pow. 0,0155 ha, która z dniem 25 września 2008 roku stała się z mocy prawa własnością Powiatu Krasnostawskiego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, znak: AB/7046/4/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej, zezwalającej na realizację inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej klasy G Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków od km 5+750 do km 13+329,71 dł. 7,579.71 km i drogi powiatowej klasy G Nr 3105 Olchowiec – Gorzków od km 7+411 do km 8+462.01 dł. 1.051.01 km. Łączna długość 8,630.72 km”, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku, nr IF.II/AS/7047/7-49/08, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 67 o pow. 1,00ha, położona w obrębie Felicjan gmina Gorzków, została podzielona na działki: nr 67/1 o pow. 0,0155ha i nr 67/2 o pow. 0,9845ha.

Działka nr 67/1 została przeznaczona pod pas drogowy.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1Z/00023949/7. Z załączonego do akt sprawy odpisu zwykłego w/w księgi, sporządzonego według stanu na dzień 18 września 2009 roku wynika, że właścicielem działki nr 67 położonej w obrębie Felicjan gmina Gorzków był Pan Jan Henryk Łoś s. Edwarda i Krystyny, na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 13 lipca 1984 roku, Rep A 2014/84.

W dziale III księgi wieczystej wpisane było ograniczone prawo rzeczowe – dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z domu mieszkalnego i budynków gospodarczych w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb uprawnionych

oraz prawie użytkowania 30 arów gruntu w miejscu uzgodnionym przez strony – na rzecz Pana Edwarda Łosia i Pani Krystyny Łoś.

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

W dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła w kwocie 100,00 zł – kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na budowę domu mieszkalnego, udzielony przez bank na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 6 kwietnia 1987 roku, na rzecz Banku Spółdzielczego w Gorzkowie (chwila wpływu wniosku o wpisanie hipoteki: 06.04.21987r.).

Wydzielona pod inwestycję działka nr 67/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku nr IF.II/AS/7047/7-49/08, 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. 25 września 2008 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. Jeżeli na nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu jej wygaśnięcia ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami (art. 18 ust. 1c), jednocześnie wysokość odszkodowania nie może przekroczyć wartości nieruchomości (art. 18 1b).

Jak wynika z materiałów dowodowych, dołączonych do akt sprawy GG.683.81.2013, Bank Spółdzielczy w Gorzkowie nie istnieje. Zakończenie postępowania upadłościowego wobec tego Banku stwierdzono postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy z dnia 26 sierpnia 2004 roku, sygn. akt IX U 1/96. Nie ustanowiono następcy prawnego tej instytucji.

Wobec powyższego, organ uznał, iż odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia w/w hipoteki, należy przekazać do depozytu sądowego.

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 67/1 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 13 września 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce rośli maliny w wieku 2 lat (19,5m²). Na działce nie było składników 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.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzków zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Gorzków Nr XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku, działka nr 67/1 przylega do terenów przeznaczonych pod uprawy rolne – RP.

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 5zł/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 Gorzków 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 i jednorodziną, 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 - 3,0zł – 5,35 zł/m². W terenach znacznie zurbanizowanych w stosunku do wycenianych gruntów, w miejscowościach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, podobnych do wycenianych gruntów, ceny kształtują się w granicach 6,5 zł/m² do 14,5 zł/m². Biegły wskazał, że przeprowadzona analiza cen transakcyjnych sugeruje stabilizację cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i 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 wyłączenia 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 wyłączenia 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 67/1 wynosi 910,00 zł, w tym:

- wartość roślin sadowniczych wynosi 320,00zł.

Wartość rynkową odniesioną do 1 m² gruntu wydzielonego z terenów przeznaczonych pod uprawy polowe obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych otrzymując wynik: 3,79 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 30 stycznia 2017 roku, znak: SDM.416.53.2017.HK Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania, w dacie pisma, nie została 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 zriid 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 byłej właścicielce nie przysługuje uprawnienie do powiększenia wysokości odszkodowania o 5%.

Obwieszczeniem z dnia 17 października 2017 roku, powiadomiono o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Ze względu na trudne do przezwyciężenia przeszkody, jakie organ napotkał w związku z zapisami działu IV prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej, postępowanie toczy w trybie art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego. Niniejsza decyzja 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 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 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.

Otrzymują:

1. Pan Jan Łoś
Felicjan 32, 22-315 Gorzków - Osada,
2. Powiat Krasnostawski
ul. Sobieskiego 3, 22-300 Krasnostaw,
3. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych
w Krasnymstawie
ul. Borowa 6, 22-300 Krasnostaw,
4. a/a.



[Signature]
Z up. STAROSTY
Marcin Dziemulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami