

GG.683.239.2017.KB

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 2018 roku poz. 121 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 2017 roku, poz. 1257)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **590,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt zł)** za nieruchomość położoną **w obrębie Wojciechów Kolonia gmina Kraśniczyn**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 63/1 o powierzchni 0,0042ha**, 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 63 o pow. 0,43ha, położona w obrębie Wojciechów Kolonia gmina Kraśniczyn, została podzielona na działki: nr 63/1 o pow. 0,0042ha i nr 63/2 o pow.0,4258ha.

Działka nr 63/1 została przeznaczona pod pas drogowy.

W trakcie analizy stanu prawnego nieruchomości ustalono, że powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

Z ustaleń organu wynika, aktem notarialnym z dnia 29 lipca 1987 roku, Rep A 1578/87, Państwo Stanisław i Helena małżonkowie Kwiatek nabyli posiadanie działek nr 319, 320, 321 o pow. 0,44ha, położonych w obrębie Pniaki, gmina Kraśniczyn.

Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 12 lipca 1994 roku, nr GG.IIIa.6323/13/94, za działki nr 319, 320, 321 położone w obrębie Pniaki gmina Kraśniczyn został wydzielony ekwiwalent w działce nr 63 położonej w obrębie Wojciechów Kolonia gmina Kraśniczyn, na rzecz Stanisława i Heleny małżonków Kwiatek.

Decyzja powyższa nie nadaje prawa własności. Ponieważ w wymianie brały udział działki znajdujące się w posiadaniu samoistnym, nabywcy otrzymali jako ekwiwalent również prawo posiadania samoistnego. W ocenie organu, nieruchomość będącą przedmiotem postępowania należy traktować jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 63/1 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.

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.

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 63/1, 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 w 24 września 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce nie było nasadzeń i 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 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 wyceniana działka przylega do terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości określono jako „drogowe”.

Rzecznawca 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 63/1 wynosi 590,00zł.

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: 14,08 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 10 stycznia 2018 roku, znak: SDM.416.9.2018.HK Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego w dniu 24.11.2016 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 rygiorem 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 8 lutego 2018 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 2017r., poz. 2222 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.



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