

GG.683.44.2018.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 r., 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 r., 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 2004 r., 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 **1.560,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt zł)** za nieruchomość położoną w obrębie **0011 Zastawie Przedmieście, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 203/4 o pow. 0,0052ha**, która z dniem 10 lutego 2016 roku stała się z mocy prawa własnością Miasta Krasnystaw.
2. zobowiązać Miasto Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 grudnia 2015 roku, znak: AB.6740.504.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Przebudowa drogi gminnej ulicy Łukasińskiego w Krasnymstawie wraz z przebudową urządzeń towarzyszących”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 203/1 o pow. 0,3000ha, położona w obrębie 0011 Zastawie Przedmieście jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki: nr 203/3 o pow. 0,2948 ha i nr 203/4 o pow. 0,0052 ha.

Działka nr 203/4 przeznaczona została na pas drogowy.

Na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (tj. na dzień 10 lutego 2016 roku), działka nr 203/1 położona w obrębie Zastawie Przedmieście, gmina Miasto Krasnystaw, ujawniona była w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - KW ZA1K/00030537/6, w której jako właściciel wpisane było Miasto Krasnystaw.

Z ustaleń organu wynika, że powyższy stan prawny nie jest aktualny. Zgodnie z decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 23 sierpnia 1995 roku, nr GG.IIIa.6326a/9/95, o przeniesieniu własności nieruchomości z zasobu mienia komunalnego Gminy Miejskiej Krasnystaw, działka nr 203/1 położona w Zastawiu Przedmieście, gmina miejska Krasnystaw, stała się własnością Pani Agaty Śluz c. Walentego i Anny.

W toku postępowania stwierdzono, że Pani Agata Śluz nie żyje (odpis aktu zgonu oznaczonego numerem 0208021/00/AZ/1997/993658 w aktach sprawy). Z informacji Sądu

Rejonowego w Kłodzku, zawartej w piśmie z dnia 28 czerwca 2018 roku wynika, że przed tamtejszym Sądem nie toczyło się, ani nie toczy postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Pani Agacie Śluz.

Ponieważ w trakcie postępowania, organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia Starosta Krasnostawski uznał, iż nieruchomość należąca do zmarłej Pani Agaty Śluz, nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 203/4, położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 grudnia 2015 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 samorządu terytorialnego – Gminy Miasto Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, 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 Miasta Krasnystaw 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 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, 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 22 września 2016 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 2011 r. (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 2003 r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r., Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r., 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Krasnystaw uchwalonym Uchwałą Rady Miasta nr XXVIII/230/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Bohaterów Września, Łukasińskiego, Bieleży, Niesieckiego, Czuby i Ulańskiej w Krasnymstawie, wyceniana działka położona jest na terenie pasa drogowego – ulicy Łukasińskiego.

Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od stycznia 2013 roku do października 2016 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresie od stycznia 2013 roku do października 2016 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi biegly stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie miasta Krasnystaw była tylko jedna transakcja sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Dlatego też biegly rozszerzył badany rynek nieruchomości o sąsiednie miasta powiatowe: miasto Zamość, miasto Biłgoraj i miasto Chełm oraz wydłużył okres badania. Biegly zauważył, że w miastach Tomaszów Lubelski i Hrubieszów w badanym okresie nie było sprzedaży nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, natomiast w Świdniku i Lublinie poziom cen transakcyjnych sprzedaży wszystkich typów nieruchomości jest znacznie wyższy od rynku lokalnego (miasto Krasnystaw) – rynek nie jest podobny.

Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na wyżej określonym obszarze rynku kształtują się na poziomie od 30,00 – 85,00 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano za nieruchomości drogowe położone w sąsiedztwie terenów mieszkalnych i usługowych, posiadających dobre uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Badając rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie miasta Krasnystaw, rzeczoznawca spostrzegł, że jest on dość dobrze rozwinięty. Ceny gruntów niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w mieście Krasnystaw kształtują się na poziomie od 38,20 – 102,99 zł/m². 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. Na podstawie analizy rynku, biegły stwierdził, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne ($C_{sr} = 58,02 \text{ zł/m}^2$) są na nieznacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ($C_{sr} = 48,06 \text{ zł/m}^2$).

Wobec powyższego uznał, że przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 36 ust. 1 rozporządzenia dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek 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.

Wycenę prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wykonano według cen rynkowych na dzień wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia wartości prawa własności nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne na terenie miasta Krasnystaw, miasta Zamość i miasta Chełm. Rzeczoznawca na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń stwierdził, że określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 203/4, jako przedmiotu prawa własności, według stanu na dzień 30 grudnia 2015 roku wynosi 1.560,00zł.

Oszacowana wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi 30,00 zł/m².

W/w kwota określa wartość całości nieruchomości. Wysokość odszkodowania ustalona niniejszą decyzją została wyznaczona proporcjonalnie do posiadanego udziału w prawie własności nieruchomości.

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości w badanym rynku są: położenie działki, uzbrojenie oraz sąsiedztwo i otoczenie.

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

W dniu 30 sierpnia 2017 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Pismem Burmistrza Krasnegostawu z dnia 7 lutego 2018 roku, znak: MOŚ.6833.29.2017-2018 przekazano Staroście Krasnostawskiemu kopię protokołu przekazania placu budowy z dnia 25 września 2017 roku, wskazując tę datę jako termin przejęcia nieruchomości na rzecz Miasta.

W ocenie organu 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 zriid rygoru natychmiastowej wykonalności albo
 - 3/ w którym decyzja zriid stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

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

Obwieszczeniem z dnia 31 lipca 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.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązana jest Gmina Miasto Krasnystaw, 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 (Dz. U. z 2017 r., 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.

Informuję, że w myśl art. 127a §1, §2 kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. STAROSTY
Marcin Dziemiński
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami