

GG.683.116.2018.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 2017 roku, poz. 1257 z późn. zm.),

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **11.936,40 zł (słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć 40/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w **obrębie nr 0009 Dąbie, jednostka ewidencyjna 060611_2 Żółkiewka**, składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami **584/1 o pow. 0,0196ha, 585/2 o pow. 0,0715ha, 586/1 o pow. 0,0039ha, 587/1 o pow. 0,0982ha, 925/2 o pow. 0,0382ha, 1087/1 o pow. 0,0026ha, 1087/3 o pow. 0,0166ha, 1097/2 o pow. 0,0038ha, 2451/1 o pow. 0,0055ha, 2544/2 o pow. 0,0316ha**, która z dniem 23 lutego 2016 roku stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Żółkiewka.
2. zobowiązać Gminę Żółkiewka do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Na mocy decyzji Starosty Krasnostawskiego z dnia 19 stycznia 2016 roku, znak: AB.6740.12.2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa drogi gminnej nr 109706L od km 0+000,00 do km 1+936,50 w miejscowości Dąbie – Celin”, działki położone w obrębie nr 0009 Dąbie, jednostka ewidencyjna 060611_2 Żółkiewka, oznaczone numerami: 584/1 o pow. 0,0196ha, 585/2 o pow. 0,0715ha, 586/1 o pow. 0,0039ha, 587/1 o pow. 0,0982ha, 925/2 o pow. 0,0382ha, 1087/1 o pow. 0,0026ha, 1087/3 o pow. 0,0166ha, 1097/2 o pow. 0,0038ha, 2451/1 o pow. 0,0055ha, 2544/2 o pow. 0,0316ha, stały się własnością Gminy Żółkiewka i zostały przeznaczone na pas drogowy.

Powyższa decyzja Starosty Krasnostawskiego nie zatwierdza projektu podziału nieruchomości. Działki nr 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 925/2, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2, położone w obrębie Dąbie gmina Żółkiewka, powstały w wyniku podziałów działek nr: 584 o pow. 0,1600ha, 585 o pow. 0,2300ha, 586 o pow. 0,0800ha, 587 o pow. 0,1100ha, 925 o pow. 0,06ha, 1087 o pow. 2,3000ha, 1097 o pow. 0,0500ha, 2451 o pow. 0,11ha, 2544 o pow. 0,0800ha, zatwierdzonych decyzjami Wójta Gminy Żółkiewka: z dnia 20 listopada 2007 roku, nr GKR-7430-17/07, z dnia 20 grudnia 2007 roku, nr GKR-7430-18/07.

Powyższa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego. Z ustaleń organu wynika, że na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

(tj. na dzień 13 kwietnia 2016 roku), działki nr: 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 925/2, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2, były w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa.

Zajęte pod inwestycję działki nr 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 925/2, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2, położone w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 19 stycznia 2016 roku, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stały się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Żółkiewka 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 Gminy Żółkiewka 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 Mieczysława Górnikę. 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 8 września 2016 roku. Z załączonych do operatu szacunkowego protokołów z oględzin wynika, że na wycenianych działkach nie było składników budowlanych.

Na działce nr 925/2 znajdowały się nasadzenia:

- 1/ klon o pierśnicy 35 cm i wysokości 13 m – szt. 1,
- 2/ klon o pierśnicy 30 cm i wysokości 10 m – szt. 1,
- 3/ klon o pierśnicy 25 cm i wysokości 9 m – szt. 2,
- 4/ klon o pierśnicy 22 cm i wysokości 9 m – szt. 1,
- 5/ klon o pierśnicy 20 cm i wysokości 8 m – szt. 3,
- 6/ klon o pierśnicy 18 cm i wysokości 8 m – szt. 2,
- 7/ klon o pierśnicy 17 cm i wysokości 8 m – szt. 1,
- 8/ klon o pierśnicy 15 cm i wysokości 7 m – szt. 1,
- 9/ klon o pierśnicy 13 cm i wysokości 7 m – szt. 1,
- 10/ osika o pierśnicy 23 cm i wysokości 13 m – szt. 1,
- 11/ osika o pierśnicy 17 cm i wysokości 11 m – szt. 1.

Na terenie działki nr 585/2 rosły:

- 1/ olsza o pierśnicy 20 cm i wysokości 15 m – szt. 5,
- 2/ olsza o pierśnicy 25 cm i wysokości 16 m – szt. 1,
- 3/ osika o pierśnicy 20 cm i wysokości 12 m – szt. 1,
- 4/ osika o pierśnicy 25 cm i wysokości 13 m – szt. 1.

Na działce nr 587/1 rosły:

- 1/ brzoza o pierśnicy 15 cm i wysokości 12 m – szt. 1,
- 2/ olsza o pierśnicy 15 cm i wysokości 12 m – szt. 2,
- 3/ olsza o pierśnicy 18 cm i wysokości 15 m – szt. 1,
- 4/ olsza o pierśnicy 20 cm i wysokości 15 m – szt. 5,
- 5/ osika o pierśnicy 20 cm i wysokości 12 m – szt. 3,
- 6/ czereśnia o pierśnicy 20 cm i wysokości 12 m – szt. 1.

Na działkach nr 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 925/2, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1 i 2544/2 znajdowało się zakrzaczenie (samosiejki), które w ocenie biegłego nie miały wartości użytkowych.

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 wywłaszczone 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 Gminy Żółkiewka, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 roku, nr XL/285/06, wyceniane działki położone są na terenie pasa drogowego.

Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych do działki nr 925/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, natomiast do pozostałych działek – tereny rolne i leśne.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od stycznia 2013 roku do września 2016 roku, rynku nieruchomości przeznaczonych pod uprawy polowe, w okresie od września 2014 roku do września 2016 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w okresie od stycznia 2013 roku do września 2016 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi biegly stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego było kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Były to jednak transakcje o niskich i bardzo wysokich cenach. Dlatego też biegly rozszerzył badany rynek nieruchomości na powiat zamojski.

Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na wyżej określonym obszarze rynku kształtują się na poziomie od 2,29 – 30,86 zł/m².

Badając rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie gminy Żółkiewka, rzeczoznawca spostrzegł, że jest on słabo rozwinięty. W ostatnich dwóch latach była tylko jedna transakcja sprzedaży dot. takich nieruchomości. W związku z powyższym biegly rozszerzył badany rynek na gminy sąsiadujące z gminą Żółkiewka i wydłużył okres badania od dnia 1 stycznia 2013 roku. Ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie powiatu krasnostawskiego kształtują się na poziomie od 4,23 – 20,00 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano za nieruchomości położone w sąsiedztwie terenów mieszkalnych posiadających dobre uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Zgłębiając rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe na terenie gminy Żółkiewka, rzeczoznawca zauważył, że jest on dość dobrze rozwinięty. Ceny gruntów niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe w gminie Żółkiewka kształtują się na poziomie od 10.000,00 – 35.452,32 zł/ha. 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, biegly stwierdził, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne ($C_{sr} - 13,94 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów upraw polowych ($C_{sr} - 16.889,66 \text{ zł/ha}$) oraz w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy zagrodowej ($C_{sr} - 10,56 \text{ zł/m}^2$).

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 biegly 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.

Wartość drzewostanu została oszacowana metodą zysków, techniką szczegółową, z przeprowadzeniem szacunku brakarskiego drzew.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 925/2, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2, wynosi 11.368,00 zł, w tym:

- wartość rynkowa prawa własności działki gruntu 925/2 – 4.672,00zł
- wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2, – 6.332,00zł,
- wartość drzewostanu na działkach nr 925/2, 585/2, 587/1 – 364,00zł

Wartość rynkowa 1 m² prawa własności działek gruntu 584/1, 585/2, 586/1, 587/1, 1087/1, 1087/3, 1097/2, 2451/1, 2544/2 wynosi 2,50 zł/m². Wartość rynkowa 1 m² prawa własności działki gruntu nr 925/2 wynosi 12,23 zł/m².

Biegły ustalił, że cechami, które mają zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości w badanym rynku są: położenie działki, uzbrojenie terenów przyległych 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 z dnia 16 lipca 2018 roku, znak: GKR.6845.35.2018.BR Wójt Gminy Żółkiewka poinformował organ, że działki będące przedmiotem postępowania zostały przejęta na rzecz Gminy Żółkiewka z dniem 23 lutego 2016 roku.

W ocenie organu zastosowanie 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 wartości prawa użytkowania wieczystego.

Jak ustalono spełnione zostały przesłanki przywołanego wyżej unormowania (art. 18 ust.1e pkt 1), wobec powyższego byłemu właścicielowi przysługuje uprawnienie do powiększenia wysokości odszkodowania o 5%.

Odszkodowanie ustalone w niniejszym postępowaniu, na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez biegłego Mieczysława Górnikę, w wysokości 11.368,00zł (słownie: jedenaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem zł), zostało powiększone o kwotę równą 5% tej wartości, tj. o 568,40 zł (słownie: siedemset pięćset sześćdziesiąt osiem 40/100 zł). Łączna kwota odszkodowania wynosi 11.936,40 zł (słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć 40/100 zł).

Obwieszczeniem z dnia 2 sierpnia 2018 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 zobowiązana jest Gmina Żółkiewka, 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 Dzięwulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami