

GG.683.106.2018.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 2018 r., poz. 1474) 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. 2204, 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 2018 roku, poz. 2096 z późn. zm.),

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **408,00 zł (słownie: czterysta osiem zł)** za nieruchomość położoną w **obrębie 0003 Bobrowe, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 388/1 o pow. 0,0136ha**, która z dniem 13 kwietnia 2016 roku stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego - Powiatu Krasnostawskiego.
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 3 marca 2016 roku, znak: AB.6740.56.2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3119L Majdan Krzywski – Gliniska – Olesin – Bobrowe od km 4+975 do km 5+600 – etap I”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 388 o pow. 0,1800 ha, położona w obrębie nr 0003 Bobrowe jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków, została podzielona na działki: nr 388/1 o pow. 0,0136 ha i nr 388/2 o pow. 0,1664 ha.

Działka nr 388/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Dla powyższej nieruchomości, Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1Z/00018433/2. Z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego powołanej księgi wieczystej wynika, że właścicielem działki nr 388, położonej w obrębie Bobrowe, gmina Gorzków, była Pani Marianna Swatowska c. Stanisława i Katarzyny, na podstawie aktu własności z dnia 12.12.1976r.

Działy III i IV księgi wieczystej były wolne od wpisów.

Jak ustalono, Pani Marianna Swatowska nie żyje (odpis aktu zgonu oznaczonego numerem 0606011/00/AZ/2003/513820 w aktach sprawy). Z informacji Sądu Rejonowego w Zamościu, zawartej w piśmie z dnia 10 października 2018 roku, L.Dz.328/18 wynika, że przed tut. Sądem nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Pani Mariannie Swatowskiej.

Ponieważ w trakcie postępowania organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia stwierdzono, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 388/1, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 3 marca 2016 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 – Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 13 kwietnia 2016 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, 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 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 6 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 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 Gorzków zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Gorzków nr XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku, wyceniane działki położone są na terenie pasa drogowego.

Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – tereny leśne.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od października 2013 roku do sierpnia 2018 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe w okresie od października 2017 roku do sierpnia 2018 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi biegły 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 biegły 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 niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe na terenie gminy Gorzków, rzeczoznawca spostrzegł, że jest on dość dobrze rozwinięty. Ceny gruntów niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe w gminie Gorzków kształtują się na poziomie od 16.444,66 – 40.609,14 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, biegły stwierdził, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne ($C_{sr} = 15,00 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów upraw polowych ($C_{sr} = 24.649,93 \text{ zł/ha}$).

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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej numerem działki 388/1 wynosi 408,00zł.

Oszacowana wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi 3,00zł/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 piśmie z dnia 31 stycznia 2019 roku, znak: SDM.4162.2019.ŁW, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego z dniem 4 lipca 2016 roku.

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 grudnia 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 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 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.

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
Seweryn Kaźmierczak
Zastępca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami