

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.) oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokość **4 459,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć 00/100)** za nieruchomość położoną **w obrębie Maszów, gmina Rudnik**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 79/1 o pow. 0,0414 ha** o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, pod nazwą „Przebudowa drogi gminnej nr 109882L Płonka – Maszów”;
2. zobowiązać Gminę Rudnik do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 marca 2016 roku, znak: AB.6740.79.2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Przebudowa drogi gminnej nr 109882L Płonka - Maszów” (odcinek od km 0+006,50 do km 2+516,00), zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 79 o pow. 2,93 ha, położona w obrębie Maszów gmina Rudnik, została podzielona na działki: 79/1 o pow. 0,0414 ha i nr 79/2 o pow. 2,89 ha.

Działka 79/1 została przeznaczona pod pas drogowy.

Z załączonej do akt sprawy Umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 20 kwietnia 1982 roku, znak: 7019/2/18/82 właścicielem działki nr 79 położonej w obrębie Maszów gmina Rudnik był Pan Zbysław Sowiński s. Józefa.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu nr 2608013/00/AZ/2017/397198 z dnia 19 września 2017 roku wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Działoszycach Pan Zbysław Jerzy Sowiński zmarł 19 kwietnia 2017 roku.

Pismem z dnia 8 listopada 2017 roku, Sygn. Akt I L.dz. 435/17 Sąd Rejonowy w Chrzanowie I Wydział Cywilny stwierdził, iż nie było prowadzone postępowanie spadkowe po Zbysławie Jerzym Sowińskim.

Ponieważ ewentualni spadkobiercy nie przedstawili postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia organ uznał, iż nieruchomość należąca do zmarłego Zbysława Jerzego Sowińskiego, nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 79/1 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 marca 2017 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 Rudnik z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 20 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 Gminy Rudnik 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 nieregulowanym 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 dniu 29 stycznia 2018 roku Starosta Krasnostawski wydał decyzję nr GG.683.174.2017.MK ustalającą wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę. Ze względu na zawarte w operacie szacunkowym rażące nieprawidłowości, które dyskwalifikowały go jako dowód w sprawie, Wojewoda Lubelski decyzją z dnia 14 maja 2018 roku, nr GN-Ch.7534.3.3.2018.KS, stwierdził nieważność ww. decyzji Starosty Krasnostawskiego.

Kontynuując postępowanie Starosta Krasnostawski zobowiązał biegłego rzeczoznawcę majątkowego Mieczysława Górnikę do sporządzenia nowego operatu szacunkowego, zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa i uwzględniającego uwagi zawarte w uzasadnieniu decyzji Wojewody Lubelskiego.

Z przedłożonego organowi nowego operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 10 grudnia 2018 roku, wynika, że wycena nieruchomości została sporządzona 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, metodą 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 wycenianych nieruchomości dokonane 17 września 2016 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce rosną: lipa o pierśnicy 25 cm, szt. 1; leszczyna w wieku 5 lat szt. 1; czereśnia w wieku 10 lat szt. 2; czereśnia w wieku 7 lat szt. 2; czereśnia w wieku 6 lat szt. 3; wiśnia w wieku 4 lat szt. 1; jabłoń w wieku 6 lat szt. 1.

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 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 Rudnik uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Rudnik z dnia 30 listopada 2004 r. nr XXI/73/2004 wyceniana działka położona jest na terenach pasa drogowego.

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

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od września 2015 roku do listopada 2018 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w okresie od stycznia 2015 roku do listopada 2018 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego było kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Były to transakcje o niskich i bardzo wysokich cenach. Dlatego też, dla poprawnej analizy biegły rozszerzył badany rynek nieruchomości na powiat zamojski. Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na terenie powiatu krasnostawskiego i zamojskiego kształtują się na poziomie od 3,64 – 24,04 zł/m².

Rzeczoznawca majątkowy badając rynek nieruchomości niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gminie Rudnik uznał że, jest on słabo rozwinięty. W ostatnich dwóch latach była tylko jedna transakcja sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. W związku z tym rzeczoznawca badanie rynku rozszerzył na gminy sąsiadujące z gminą Rudnik i okres badania od dnia 1 stycznia 2015 r. ustalił, że ceny takich gruntów kształtują się na poziomie od 3,16 – 24,50 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. Biegły stwierdził, na podstawie analizy rynku, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne ($C_{sr} = 15,82 \text{ zł/m}^2$) są na znacznie wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy zagrodowej ($C_{sr} = 11,52 \text{ zł/m}^2$).

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 powiatu krasnostawskiego i zamojskiego. Rzeczoznawca na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń stwierdził, że określona wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w środkowej części zakresu cenowego badanego rynku. Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości w badanym rynku są: położenie działki, uzbrojenie w media terenów przyległych oraz otoczenie.

Rzeczoznawca wartość drzewostanu określił w oparciu o art. 135 ust. 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi: „Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od wartości kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji do dnia wywłaszczenia”. Wyceniany drzewostan – posiada materiał użytkowy, wobec czego wartość drzewostanu oszacowano przeprowadzając szacunek brakarski drzew.

Rzeczoznawca stanowisko, warunki siedliskowe i glebowe, wiek oraz stan zdrowotny roślin sadowniczych określił na podstawie oględzin.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Maszów gmina Rudnik, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 79/1 wynosi 4 901,00 zł, w tym:

- wartość rynkowa prawa własności działki gruntu 79/1 – 4 459,00 zł,
- wartość drzewostanu na działce nr 79/1 – 6,00 zł,
- wartość roślin sadowniczych na działce 79/1 – 393,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności działki gruntu nr 59/2 wynosi 10,77 zł.

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 7 września 2017 roku, znak: MG.6822.48.2017 Wójt Gminy Rudnik poinformował organ, że Gmina Rudnik nie przejęła jeszcze przedmiotowej nieruchomości.

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 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, nie spełnione zostały przesłanki przywołanego wyżej unormowania, wobec powyższego byłemu właścicielowi nie przysługuje uprawnienie do powiększenia wysokości odszkodowania o 5%.

Obwieszczeniem z dnia 15 grudnia 2017 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 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 zobowiązana jest Gmina Rudnik, 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 2016 r., 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.



Z up. STAROSTY
Seweryn Kaźmierczak
p.o. NACZELNIKA WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami