

GG.683.99.2019.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 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 2020 r., poz. 65, 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 **7 348,00 zł (słownie: siedem tysięcy trzysta czterdzieści osiem 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną **w obrębie nr 0001 Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 06061_1 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 1370/11 o pow. 0,0128ha**, która z dniem 19 marca 2018 roku stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Miasta Krasnystaw.
2. zobowiązać Miasto Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 5 lutego 2018 roku, znak: AB.6740.27.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa ul. Bocianiey w Krasnymstawie (dr. gm. Nr 109765L)”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 1370/1 o pow. 0,5012 ha, położona w obrębie nr 0001 Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki nr 1370/11 o pow. 0,0128 ha i nr 1370/12 o pow. 0,4884 ha.

Działka nr 1370/11 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 1370/11 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 5 lutego 2018 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 – Miasta Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 19 marca 2018 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 Miasta Krasnystaw przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości,

użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Dla działki nr 1370/1 położonej w Krasnymstawie został wydany akt własności ziemi z dnia 9 marca 1976 roku, nr GUON 451/01/1/522/76. Zgodnie z tym dokumentem prawo własności nieruchomości, w dniu ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przysługiwało Pani Helenie Banaszkiewicz c. Franciszka i Franciszki.

W związku z faktem, iż Pani Helena Banaszkiewicz zmarła 30 kwietnia 2014 roku, co potwierdza odpis zupełny aktu zgonu wydany dnia 16 stycznia 2020 roku przez Urząd Stanu Cywilnego w Krasnymstawie, pismem z dnia 11 lutego 2020 roku, wystąpiono do Sądu Rejonowego w Krasnymstawie o udzielenie informacji, czy toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po w/w osobie zmarłej. W odpowiedzi Sąd Rejonowy pismem z dnia 19 maja 2020 roku, sygn. akt I L.Dz. 38/20 poinformował, że przed tut. Sądem nie było prowadzone postępowanie o stwierdzenie spadku po zmarłej Helenie Banaszkiewicz.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia uznano, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

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 ugn).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 ugn).

W myśl art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust.4 ugn).

Zgodnie z unormowaniami art. 135 ust.1, ust. 2, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu a oddzielnie wartość jej części składowych. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że dla gruntu ustala się wartość rynkową z zachowaniem wynikającej z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasady korzyści dla dotychczasowych właścicieli. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń

infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 135 ust. 4 ugn). 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 kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia (art. 135 ust. 5 ugn). Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia (art. 135 ust. 6 ugn).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Stanisława Zwolaka (uprawnienia nr 2319). Wycena gruntu dokonana została 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.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin nieruchomości wynika, że na wycenianej działce nie było składników roślinnych, ani nakładów 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 wyceniane nieruchomości znajdują się w obszarze, dla którego Miasto Krasnystaw posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami wyceniana działka położona jest na terenie dróg publicznych – droga dojazdowa KDD – 4.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego. W otoczeniu przyległym przeważają tereny o podobnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, użytkowane na cele rolnicze i mieszkaniowe.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że jest ona zlokalizowana przy granicy miasta, w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego. W okolicy znajdują się tereny zabudowane użytkowane na cele mieszkalne, usługowe i tereny rolnicze – tereny miejskie/podmiejskie. Rzeczoznawca stwierdził, że położenie nieruchomości jest korzystne, ze względu na bliskość ważnych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto, otoczenie wycenianej działki (okolice Krasnegostawu i Chełma), rozwój inwestycji, m.in. planowana budowa kopalni węgla na terenie gminy Siedliszcze oraz rozwijający się handel z Ukrainą, wpływają pozytywnie na wartość nieruchomości.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – czyli gruntów rolnych, gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz gruntów przeznaczonych pod inwestycje, w okresie od 2017 do 2019 roku.

Analizą objęto rynek lokalny: miasto Krasnystaw, a także nieruchomości podobne z terenu powiatu krasnostawskiego.

Jak zauważył biegły, badany rynek charakteryzuje spora oferta gruntów do sprzedaży oraz umiarkowany popyt. Ustalił, że w okolicy występują transakcje, których przedmiotem są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianych. Rodzaj rynku, na którym znajduje się szacowana nieruchomość to rynek lokalny nieruchomości o przeznaczeniu pod inwestycje drogowe.

Ze wskazanych w operacie szacunkowym przykładowych transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych wynika, że ceny takich gruntów kształtują się w granicach 3,28 zł/m² – 4,58 zł/m². Ceny gruntów o przeznaczeniu pod drogi znajdują się w przedziale 34,79 zł/m² – 48,02 zł/m².

Według dokonanej przez biegłego analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową i usługi ceny takich gruntów zawierają się w przedziałach: 55,00 zł/m² – 65,00 zł/m² (w lokalizacji miasta) oraz 40,00 zł/m² – 55,00 zł/m² (w lokalizacji przedmieść miasta).

Badając rynek nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne i porównując je do cen ofertowych ze sprzedaży takich nieruchomości (źródło danych: strony internetowe oraz dane z biur obrotu nieruchomościami) rzeczoznawca stwierdził, iż kształtują się one na podobnym poziomie.

Do wyceny nieruchomości biegły zastosował unormowania zawarte w § 36 ust. 1-4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ze względu na fakt, iż przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości, występuje możliwość zastosowania zasady korzyści dla dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego oraz z uwagi na istnienie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, wyceny dokonano według cen nieruchomości drogowych.

Ze względu na zwiększenie wartości, odszkodowanie obliczono nie według dotychczasowego sposobu użytkowania (użytkowanie na cele rolnicze), lecz wg alternatywnego sposobu użytkowania (użytkowanie pod drogi publiczne).

W wyniku przeprowadzonego badania tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych położonych na terenie miasta Krasnystaw, stanowiących podstawę wyceny.

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: wielkość działki, położenie w strefie rynku, uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, sąsiedztwo i otoczenie oraz dostępność komunikacji.

Ponadto, ze względu na posiadane przez szacowaną nieruchomość zalety wykraczające poza cechy rynkowe i podnoszące jej wartość (położenie) przyjęto współczynnik korygujący 1,10.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0001 Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1370/11 wynosi 7 348,00.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 52,19 zł/m².

Powyższe okoliczności wskazują, że przedłożona opinia o wartości przejętej nieruchomości została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Opinia zawiera wszystkie elementy przewidziane przepisami prawa, jest spójna oraz logiczna i nie stwierdzono w niej błędów rachunkowych, wobec czego stanowi dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

W dniu 16 grudnia 2019 roku, biegły rzeczoznawca majątkowy, w oparciu o dokonaną analizę rynku, potwierdził aktualność przedmiotowego operatu szacunkowego.

Pismem Burmistrza Krasnegostawu z dnia 17 grudnia 2019 roku, znak: GNiOŚ.6833.6.2018-2019 przekazano Staroście Krasnostawskiemu kopię protokołu przekazania placu budowy z dnia 29 października 2019 roku, wskazując tę datę jako termin przejęcia nieruchomości na rzecz Miasta.

W myśl 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 większa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W związku z doręczeniem stronom zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie pkt 1 przytoczonego wyżej artykułu.

Jak ustalono, nie spełnione zostały przesłanki przywołanego wyżej unormowania, wobec powyższego ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętej nieruchomości.

Zatem kwota odszkodowania wynosi **7 348,00 zł**.

Obwieszczeniem z dnia 23 lipca 2020 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 zobowiązane jest 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 2020 r., poz. 470 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 ugn).

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.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Krasnostawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

*Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2019r., poz. 1000 z późn. zm.)*



STAROSTA
Andrzej Leńczuk