

GG.683.113.2020.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 2020 r., poz. 1363 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. 1990 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 2021 roku, poz. 735),

Orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **1 591,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w **obrębie nr 0016-Suszeń, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **464/1 o pow. 0,0271ha**, która z dniem 23 września 2019 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego.
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 14 sierpnia 2019 roku, znak: AB.6740.335.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej 3111L Suszeń – Majdan Borowski – Wirkowice od km 0+000 do km 1+272,50”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 464 o pow. 0,49 ha, położona w obrębie Suszeń gmina Rudnik, została podzielona na działki 464/1 o pow. 0,0271 ha i nr 464/2 o pow. 0,46 ha.

Działka nr 464/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 464/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 14 sierpnia 2019 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. 23 września 2019 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.

Jak ustalono powyższa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego. Z dokumentacji zebranej w sprawie wynika, że dla działki nr 464 położonej w obrębie Suszeń, gmina Rudnik, wydana została decyzja - akt własności ziemi z dnia 7 grudnia 1973 roku, znak: GUON 451/8/14/144/73, na nazwisko Badaszek Wincenty s. Aleksandra i Marii.

Jak ustalono Pan Wincenty Badaszek nie żyje (odpis zupełny aktu zgonu nr 0606092/00/AZ/1980/511953 w aktach sprawy).

Z informacji zawartej w piśmie Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 12 marca 2021 roku, sygn. akt I L. Dz. 78/21 wynika, iż w repertoriach sądowych Pan Wincenty Badaszek nie figuruje jako spadkodawca.

Z ustaleń organu wynika również, że powyższa osoba nie figuruje w systemie teleinformatycznym „Rejestry Notarialne” i wchodzącym w jego skład „Rejestrze Spadkowym”, zawierającym informacje o notarialnych aktach poświadczenia dziedziczenia sporządzonych po 01.03.2009 r. oraz sądowych stwierdzeniach nabycia spadku wydanych po 08.09.2016 r.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia stwierdzono, 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 Eugeniusza Orla (uprawnienia nr 3318). 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, metodą korygowania ceny średniej albo metodą 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.

Jak wynika z przedłożonej opinii, na działce będącej przedmiotem wyceny nie było części składowych.

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 z późn. zm), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - 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 wyceniana nieruchomość znajduje się w terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XXI/73/2004 Rady Gminy Rudnik z dnia 30 listopada 2004 roku. Zgodnie z jego ustaleniami wyceniana działka położona jest w obszarze przeznaczonym pod tereny rolne, oznaczone symbolem RP (dominujące) oraz terenach pasa drogowego drogi powiatowej nr 3111L (marginalnie).

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości, w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to tereny rolne. Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 14 sierpnia 2019 r., nr AB.6740.335.2019, wyceniane nieruchomości zostały przeznaczone pod realizację inwestycji drogowej – rozbudowę drogi powiatowej. Zatem alternatywny sposób użytkowania nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami to droga publiczna – co oznacza, że jest on niezgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Działki położone są głównie w otoczeniu terenów przeznaczonych pod uprawy polowe. Według biegłego, faktycznie wydzielone są one z nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej pobocze drogi powiatowej.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które jest odmienne od przeznaczenia wynikającego z celu wywłaszczenia, rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy dwóch rodzajów rynku: rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod uprawy polowe.

W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne biegły analizował rynek lokalny obejmujący powiaty krasnostawski, chełmski, biłgorajski i kraśnicki z pominięciem miast powiatowych. Ze względu na ograniczony obrót takimi nieruchomościami monitoringiem został objęty rynek z okresu trzech lat tj. od stycznia 2017 roku do daty wyceny.

Natomiast w segmencie nieruchomości gruntowych niedrogowych – przeznaczonych pod uprawy polowe, rzeczoznawca analizował rynek lokalny obejmujący gminę Rudnik, w okresie od stycznia 2019 roku do daty wyceny.

Z ustaleń rzeczoznawcy wynika, że obrót gruntami przeznaczonymi pod drogi publiczne, w obszarze rynku lokalnego, czy regionalnego, stał się ograniczony ponieważ w świetle obowiązujących przepisów prawa, nabycie nieruchomości na ten cel następuje nie w formie umowy cywilno – prawnej, lecz z mocy prawa, za odszkodowaniem ustalonym w trybie decyzji administracyjnej. Badanie rynku nieruchomości drogowych wykazało wyraźną zależność cen nieruchomości od szeroko pojętego położenia, w tym usytuowania względem ośrodków gminnych (siedziby gminy), ich wielkości, a także usytuowania względem istniejących dróg głównych i dostępności komunikacyjnej, a także zurbanizowania terenu otaczającego.

Podczas analizy tego rynku biegły stwierdził, że ceny gruntów nabywanych pod budowę dróg publicznych uzależnione są głównie od położenia szczegółowego, stanu zagospodarowania, przeznaczenia, uzbrojenia i potencjału rozwoju terenów otaczających oraz dostępu do dróg publicznych.

Natomiast wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogi nie ma wpływu na cenę. Ceny transakcyjne za niezabudowane nieruchomości drogowe nawiązują swoim poziomem do cen uzyskiwanych w obrocie „prywatnym” za grunty otaczające, przy czym nieznacznie przewyższają ceny rynkowe uzyskiwane za grunty rolno – budowlane i zdecydowanie przewyższają ceny uzyskiwane za grunty przeznaczone w dokumentach planistycznych pod uprawy polowe, zieleń, czy las.

Najwyższe ceny notowane były w terenach wiejskich, zurbanizowanych (w granicach 12,55 zł/m², 10,52 zł/m²). Najniższe ceny zaobserwowano dla transakcji nieruchomości położonych w obszarach wyłącznie rolnych, bądź z bardzo rozproszoną zabudową siedliskową (3,64 zł/m², 4,55 zł/m²).

Badając rynek lokalny gruntów rolnych, rzeczoznawca zauważył, że jest on dobrze rozwinięty. Wartość rynkowa prawa własności takich nieruchomości odniesiona do 1 m² gruntu wahała się w granicach od ok. 1,29 zł/m² do 2,20 zł/m². Na terenie powiatu obserwuje się dysproporcje, jeśli chodzi o ilość i wartość transakcji gruntami. Nieruchomości położone w obszarach działalności dużych, prężnie działających gospodarstwach osiągają ceny wyższe, niż w obszarach o rozdrobnionym profilu działalności rolnej. Grunty o cenach najwyższych były sklasyfikowane głównie jako uprawy polowe w III klasie bonitacyjnej, bez lub

z marginalnym udziałem użytków zielonych. Tańsze grunty rolne miały nieco niższe klasy, bądź większy udział użytków zielonych.

Z przeprowadzonej analizy rynku niezabudowanych nieruchomości drogowych na rynku lokalnym (powiatu krasnostawskiego) i regionalnym wynika, że ceny gruntów nabywanych pod budowę lub poszerzenie dróg publicznych, wydzielane z terenów rolnych i rolno-budowlanych, przewyższają poziom cen uzyskiwanych za grunty rolne na rynku lokalnym gminy Rudnik.

Spośród odnotowanych na rynku regionalnym transakcji obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi i nabytymi pod drogi, po odrzuceniu danych skrajnych, utworzono zbiór transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, stanowiących podstawę wyceny.

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: położenie ogólne nieruchomości oraz lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości.

Dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust. 1 rozporządzenia.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Suszeń gmina Rudnik, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 464/1 wynosi 1 591,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 5,87zł.

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 piśmie z dnia 31 lipca 2020 roku, znak: SDM.416.33.2020.AM, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że jako datę przejęcia w/w nieruchomości na rzecz Powiatu Krasnostawskiego, należy przyjąć dzień 10 października 2019 roku, w którym nastąpiło protokolarnie przekazanie placu budowy wykonawcy robót budowlanych.

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 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.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma 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 **1 591,00 zł.**

Obwieszczeniem z dnia 17 maja 2021 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 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 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 2020r., poz. 1546 z późn. zm.)*

Z up. STAROSTY
Seweryn Kaźmierczak
p.o. Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami