

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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735)

Orzekam:

- 1) Ustalić odszkodowanie w wysokości **4 791,23 zł (słownie złotych: cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt jeden 23/100 zł)** z tytułu przejęcia na rzecz samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego prawa własności nieruchomości położonej w obrębie **nr 0017-Orchowiec, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków**, składającej się z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków numerami **243/1 o pow. 0,0176ha, 344/1 o pow. 0,0064ha**.
- 2) Zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej w pkt 1 kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.
- 3) Ustalić odszkodowanie w wysokości **10 735,77 zł (słownie: dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści pięć 77/100 zł)** z tytułu przejęcia na rzecz samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego prawa własności nieruchomości położonej w obrębie **nr 0017-Orchowiec, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków**, składającej się z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków numerami **243/1 o pow. 0,0176ha, 344/1 o pow. 0,0064ha**.
- 4) Ustalone w pkt 3 odszkodowanie podlega przekazaniu na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, znak: AB/7046/4/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej, zezwalającej na realizację inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej klasy G Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków od km 5+750 do km 13+329,71 dł. 7,579.71 km i drogi powiatowej klasy G Nr 3105 Olchowiec – Gorzków od km 7+411 do km 8+462.01 dł. 1.051.01 km. Łączna długość 8,630.72 km”, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku, nr IF.II/AS/7047/7-49/08, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 243 o pow. 0,1500 ha, położona w obrębie nr 0017 – Orchowiec, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków, została podzielona na działki: nr 243/1 o pow. 0,0176 ha i nr 243/2 o pow. 0,1324 ha.

Działka nr 344 o pow. 0,2500 ha, położona w obrębie nr 0017 – Orchowiec, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków, została podzielona na działki: nr 344/1 o pow. 0,0064 ha i nr 344/2 o pow. 0,2436 ha.

Działki nr 243/1 i nr 344/1 przeznaczone zostały na pas drogowy.

Wydzielone pod inwestycję działki nr 243/1, 344/1, położone w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku nr IF.II/AS/7047/7-49/08, 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 Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 25 września 2008 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. Jeżeli na nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu jej wygaśnięcia ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami (art. 18 ust. 1c), jednocześnie wysokość odszkodowania nie może przekroczyć wartości nieruchomości (art. 18 1b).

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1Z/00041582/8. Z załączonego do akt sprawy odpisu powołanej księgi wieczystej wynika, że właścicielem działek nr 243, 344, położonych w obrębie Orchowiec, gmina Gorzków, był Pan Edward Franciszek Kiciak s. Kazimierza i Emilii, na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 4 maja 1989 roku, Rep A 828/89 oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 19 stycznia 1989 roku, sygn. akt I Ns 32/83.

W dziale III księgi wieczystej wpisane było ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista mieszkania w budynku mieszkalnym – na rzecz Pani Emilii Zofii Kiciak.

Jak wynika z ustaleń rzeczoznawcy majątkowego, opisane wyżej ograniczone prawo rzeczowe nie wpływa na wartość wycenianej nieruchomości.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane były:

1/ hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 4 791,23 zł z tytułu kredytu na oddłużenie rolnictwa, na rzecz Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, na podstawie Oświadczenia Banku w Gorzkowie z dnia 18 stycznia 1993 roku (data wpływu wniosku: 19.01.1993r., data wpisu do KW: 19.01.1993r.);

2/ hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 30 051,00zł – należność objęta tytułem wykonawczym z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne rolników – na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Biłgoraju, Placówka Terenowa w Zamościu, na podstawie decyzji Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Biłgoraju Placówka Terenowa w Zamościu z dnia 4 marca 2005 roku (data wpływu wniosku: 21.03.2005r., data wpisu do KW: 19.05.2005r.).

Z ustaleń organu wynika również, iż aktualnie w dziale IV księgi wieczystej pod pozycją nr 3. wpisane jest również ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki przymusowej w kwocie 9 721,20 zł – należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne rolników – na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Placówka Terenowa w Krasnymstawie, na podstawie decyzji Prezesa Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z dnia 7 września 2017 roku, znak: 0809-PU/09.412.212.2017 (data wpływu wniosku: 08.01.2018r, data wpisu w KW: 29.01.2018r.).

Jednakże hipoteka ta została ustanowiona po dacie ostateczności decyzji zrid, wobec powyższego nie może być ona uwzględniona w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku, o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r., poz. 2204), hipoteka jest prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

W myśl art. 294 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. 2020 poz. 1740 z późn. zm.), jeżeli kilka ograniczeń obciąża tą samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Przy kilku hipotekach, odszkodowanie powinno zostać przyznane w kolejności, w jakiej te prawa były ujawniane w księdze wieczystej.

Z ustaleń organu wynika jednak, że Bank Spółdzielczy w Gorzkowie przestał funkcjonować, a w 2004 roku zakończyło się postępowanie upadłościowe prowadzone w sprawie w/w podmiotu. Ustalono również, że brak jest następcy prawnego tegoż banku, a tym samym nie ma możliwości oznaczenia strony postępowania.

Okoliczność ta sprawiła, że organ napotkał na trudne do przezwyciężenia przeszkody i zobligowała do prowadzenia niniejszego postępowania w trybie art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadamiając strony o czynnościach podejmowanych w sprawie poprzez podanie do powszechnej wiadomości przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Krasnymstawie.

Ze względu na brak następcy prawnego Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na jego rzecz, w wysokości 4 791,23 zł, zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 4 czerwca 2021 roku, znak: NKP 2930885, Kierownik Placówki Terenowej w Krasnymstawie, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, poinformowała organ, iż hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 30 051,00zł, ujawniona w księdze wieczystej jest nadal wykonywana.

Wobec powyższego, pozostała część odszkodowania - w kwocie 10 735,77 zł, z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na przedmiotowej nieruchomości, zostanie przekazana na rzecz drugiego wierzyciela hipotecznego, tj. Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

Ustalony stan prawny nie budzi wątpliwości.

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 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, 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.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości dokonane 15 września 2011 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce nr 344/1 znajdowały się składniki roślinne: jałowiec płożący – szt. 1 w wieku 6 lat, forsycja – szt. 1 w wieku 6 lat, świerk – szt. 1 w wieku 6 lat. Na działce tej nie było nakładów budowlanych. Natomiast na działce nr 243/1 nie było składników roślinnych. Na działce tej znajduje się część budynku stodoły z przybudówką konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem falistym – w stanie do rozbiórki (stopień zużycia technicznego – 85%). Wymiary budynku stodoły – 15,20 x 7,00m.

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.), 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.

Z ustaleń rzeczoznawcy majątkowego wynika, iż wyceniany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Gorzków nt XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku. Zgodnie z jego ustaleniami, działki nr 243/1 i 344/1 przylegają do terenów oznaczonych symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne, w okresie od października 2015 roku do lipca 2020 roku oraz rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w okresie od stycznia 2018 roku do lipca 2020 roku.

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego była tylko jedna transakcja sprzedaży tego rodzaju nieruchomości. Dla poprawnej analizy biegły rozszerzył badany rynek nieruchomości na powiat zamojski i biłgorajski. Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na terenie powiatu krasnostawskiego, zamojskiego i biłgorajskiego kształtują się na poziomie od 3,64 – 24,04 zł/m².

Monitorując rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie gminy Gorzków, biegły zauważył, że jest on słabo rozwinięty. W ostatnich dwóch latach była tylko jedna transakcja sprzedaży takiego gruntu. Dlatego też, rzeczoznawca rozszerzył rynek nieruchomości na gminy powiatu krasnostawskiego. W wyniku analizy tego rynku stwierdził, że ceny gruntów niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych zabudowę zagrodową na terenie powiatu krasnostawskiego kształtują się na poziomie od 4,83 – 27,78 zł/m². Zauważył, iż 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 ($C_{\text{sr}} = 16,08 \text{ zł/m}^2$) są na wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy zagrodowej ($C_{\text{sr}} = 13,38 \text{ zł/m}^2$).

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, zamojskiego i biłgorajskiego. 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 wycenianej nieruchomości.

Drzewa i krzewy ozdobne oszacowano w podejściu kosztowym. Wartość i wskaźniki oceny bonitacyjnej dobrano na podstawie poradnika „Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich” autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego.

Wartość budynku stodoły określona została jako wartość odtworzeniowa, z zastosowaniem metody kosztów zastąpienia, techniki wskaźnikowej, w oparciu o wartości zawarte w cenniku „Scalone normatywy do wycen budynków i budowli nr 131”.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Orchowiec gmina Gorzków, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 243/1, 344/1 wynosi 15 527,00 zł, w tym:

- 1/ wartość rynkowa prawa własności działek gruntu – 2 743,00zł,
- 2/ wartość drzew i krzewów ozdobnych – 497,00zł,
- 3/ wartość odtworzeniowa budynku stodoły – 12 287,00zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 11,43zł.

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.

Pismem z dnia 23 lipca 2021 roku, znak: SDM.416.45.2021.PJ Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że jako datę przejęcia w/w nieruchomości na rzecz Powiatu Krasnostawskiego, należy przyjąć dzień 28 marca 2017 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 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 rygору 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.

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie pkt 3 przytoczonego wyżej artykułu.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że właściciele przedmiotowej nieruchomości nie wydali jej inwestorowi przed upływem terminu wskazanego w powołanym przepisie, mimo skutecznego zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid.

W związku z powyższym ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętej nieruchomości.

Zatem kwota odszkodowania wynosi **15 527,00 zł**. Ze względu na obciążenia hipoteczne ujawnione dziale IV księgi wieczystej, odszkodowanie ustalono na rzecz wierzycieli hipotecznych.

Obwieszczeniem z dnia 22 czerwca 2021 roku, strony zostały powiadomione o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Strony nie wniosły zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

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