

GG.683.60.2021.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.) i art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2 i art. 134 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 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 z późn. zm.),

Orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **5 223,00 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście dwadzieścia trzy 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w **obrębie nr 0024-Zastawie Kolonia, jednostka ewidencyjna 060605_2 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **200/1 o pow. 0,0123ha**, która z dniem 23 czerwca 2020 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 1 kwietnia 2020 roku, znak: AB.6740.117.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej 3137L Krasnystaw (ul. Bieleszy) – Łany – Kol. Chełmiec w miejscowości Łany na odcinku od km 1+508 m do km 3+630 m”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 200 o pow. 0,8772 ha, położona w obrębie Zastawie Kolonia gmina Krasnystaw, została podzielona na działki 200/1 o pow. 0,0123 ha i nr 200/2 o pow. 0,8649 ha.

Działka nr 200/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 200/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 1 kwietnia 2020 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 czerwca 2020 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 200 położonej w obrębie Zastawie Kolonia, gmina Krasnystaw, wydana została decyzja - akt własności ziemi z dnia 10 maja 1978 roku, znak: GUON 451/5/25/56/78, na rzecz małżonków: Pana Jana Furgały s. Józefa i Agaty oraz Pani Heleny Furgały c. Józefa i Zofii.

Jak ustalono Pan Jan Furgała i Pani Helena Furgała nie żyją (odpisy zupełne aktów zgonu nr 0606011/00/AZ/1977/276962 i nr 0606011/00/AZ/2004/103936 w aktach sprawy).

Pismem z dnia 7 września 2021 roku, sygn. akt I L. Dz. 151/21, Sąd Rejonowy w Krasnymstawie przekazał na wniosek organu odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po Janie Furgała z dnia 7 sierpnia 1986 roku, sygn. akt I Ns 359/86. Zgodnie z ww. orzeczeniem spadek po Janie Furgała nabyła żona Helena Furgała w udziale $\frac{1}{3}$ części oraz zstępni: Ewa Janina Bednaruk i Jolanta Zofia Rój po $\frac{1}{3}$ części każda z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w Kol. Góry, Kol Zastawie i w Borku dziedziczy z mocy ustawy Helena Furgała w całości. Jednocześnie Sąd Rejonowy w Krasnymstawie poinformował, iż przed tut. Sądem toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Helenie Furgała, zarejestrowane pod sygnaturą I Ns 307/21, które jest aktualnie zwieszane postanowieniem Sądu z dnia 25 sierpnia 2021 roku.

Ze względu na nieokreślony krąg spadkobierców i niemożność ustalenia stron postępowania 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 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, dokonane 23 października 2020 roku.

Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin nieruchomości wynika, że na wycenianej działce nr 200/1 znajdowały się składniki roślinne: drzewostan – osika potrójna – szt. 1 (miąższość grubizny całego drzewa 1,86m³), brzoza – szt. 2 (miąższość grubizny drzew 0,40m³). Na działce nie występowały budowlane części składowe.

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 Gmina Krasnystaw posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami szacowana nieruchomość położona jest na terenie dróg publicznych, droga lokalna – D-1L.

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 na terenach wiejskich, niedaleko miasta powiatowego. Obiekty użyteczności publicznej są od niej oddalone. Otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny użytkowane rolniczo na cele upraw oraz mieszkalne i usługowe.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował lokalny i regionalny 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 zagrodową gruntów budowlanych oraz nieruchomości rolnych, w okresie od 2019 do 2020 roku.

Analizowany obszar to: Zastawie Kolonia, Łany, a także tereny, na których usytuowane są nieruchomości podobne do wycenianej - położone w gminie Krasnystaw, na przedmieściach miasta Krasnystaw.

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.

W wyniku badania rynku gruntów drogowych ustalono, że ich ceny są zróżnicowane głównie ze względu na wielość działki i jej położenie. Ceny tych gruntów znajdują się w przedziale $37,71\text{zł/m}^2 - 55,00\text{zł/m}^2$.

Jak zauważył biegły, na ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową ma wpływ położenie nieruchomości względem ścisłego centrum miasta, a także jej dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej i możliwości przyłączenia mediów. Ceny tego rodzaju gruntów kształtują się w granicach $9,26\text{zł/m}^2 - 22,73\text{zł/m}^2$.

Natomiast przedział cenowy nieruchomości rolnych (ziemi rolniczej, gruntów ornych na glebie dobrej jakości bonitacyjnej znajduje się w granicach $4,00\text{zł/m}^2$ do $7,00\text{zł/m}^2$.

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.

W wyniku analizy rynku, rzeczoznawca ustalił, iż ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są wyższe od cen transakcyjnych nieruchomości przyległych – o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz nieruchomości rolnych. Ponadto stwierdził, iż przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości w porównaniu do cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową zagrodową. W związku z powyższym, występuje możliwość zastosowania zasady korzyści dla dotychczasowego właściciela. 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).

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 1,00.

Wartość drzewostanu określono w podejściu kosztowym.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0024-Zastawie Kolonia, jednostka ewidencyjna 060605_2 Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 200/1 wynosi 5 223,00zł, w tym:

1/ wartość gruntu – 5 020,00zł,

2/ wartość składników roślinnych – 203,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 40,81 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 19 listopada 2021 roku, biegły rzeczoznawca majątkowy, w oparciu o dokonaną analizę rynku, potwierdził aktualność przedmiotowego operatu szacunkowego.

W piśmie z dnia 23 lipca 2021 roku, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, iż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego w dniu 24 czerwca 2021 roku.

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.

Ze względu na fakt, że decyzji ZRID nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie pkt 3 przytoczonego wyżej artykułu.

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że nieruchomość nie została wydana inwestorowi przed upływem terminu wskazanego w powołanym przepisie. W związku z powyższym ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętej nieruchomości.

Zatem kwota odszkodowania wynosi **5 223,00 zł**.

Obwieszczeniem z dnia 22 listopada 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.

Pismem z dnia 31 sierpnia 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 2021 r., poz. 1376 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 2021r., poz. 1923 z późn. zm.)*



STAROSTA

Andrzej Leńczuk