

GG.683.5.15.2022.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 2022 r., poz. 176) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 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 2021r., poz. 555), art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 190 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 735 z późn. zm.),

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **2 703,00 zł (słownie: dwa tysiące siedemset trzy 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną **0007-Krakowskie Przedmieście, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 712/10 o pow. 0,0091 ha**, która z dniem 30 grudnia 2020 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Miasta Krasnystaw.
2. zobowiązać Miasto Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 września 2020 roku, znak: AB.6740.351.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa publicznej drogi gminnej nr 109770L – ulicy Cegielnianej w Krasnymstawie”, utrzymaną w mocy decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 30 grudnia 2020 roku, znak: IF-I.7821.8.2020.HP, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 712/4 o pow. 0,1546 ha, położona w obrębie nr 0007 – Krakowskie, Przedmieście, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki 712/10 o pow. 0,0091 ha i nr 712/11 o pow. 0,1455 ha.

Działka nr 712/10 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 712/10 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 września 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 – Miasta Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 30 grudnia 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. W rejestrze ewidencji gruntów prowadzonym dla w/w obrębu, w dniu ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jako posiadacz samoistny działki nr 712/4 położonej w Krasnymstawie Krakowskie Przedmieście wpisana była Pani Monika Maria Karczmarek c. Waldemara i Jadwigi, na podstawie umowy darowizny z dnia 22 grudnia 2008 roku, Rep. A. 7627/2008.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organ nie uzyskał dokumentów potwierdzających prawo własności powyższej działki uznano, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Według art. 113 ust. 6 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.

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 Pana Stanisława Zwolaka (uprawnienia nr 2310). 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.

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 postępowania, 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, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krasnystaw, działka będąca przedmiotem postępowania położona jest na terenach łąk, pastwisk i nieużytków – ZR.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wyceniana działka użytkowana jest jako łąka. Wobec powyższego sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z ustaleniami studium. W otoczeniu przyległym przeważają tereny o podobnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania – użytkowane na cele rolnicze – tereny łąk i pastwisk.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że jest ona zlokalizowana na terenach peryferyjnych miasta. Otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny użytkowane rolniczo na cele upraw oraz mieszkalne i częściowo usługowe.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował lokalny rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – łąki trwałe, w okresie od 2020 do 2021 roku.

W wyniku badania rynku gruntów drogowych ustalono, że ich ceny znajdują się w przedziale $29,33\text{zł/m}^2 - 53,24\text{zł/m}^2$.

Jak zauważył biegły, na ceny gruntów przeznaczonych pod łąki trwałe (tereny rolnicze) kształtują się w granicach $1,59\text{zł/m}^2 - 18,51\text{zł/m}^2$.

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 pod łąki trwałe. Ponadto stwierdził, iż przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości w porównaniu do cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu pod łąki trwałe. 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: rodzaj nieruchomości, położenie w strefie rynku, uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, sąsiedztwo i otoczenie oraz stan zagospodarowania.

Ponadto, ze względu na posiadane przez szacowaną nieruchomość zalety wykraczające poza cechy rynkowe i podnoszące jej wartość (położenie) przyjęto współczynnik korygujący 1,00.

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 nr 0007 – Krakowskie Przedmieście, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 717/13 wynosi 8 702,00 zł.

Wartość rynkowa 1m^2 prawa własności gruntu wynosi 29,70zł.

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 12 kwietnia 2022 roku, znak: GNiOŚ.6833.1.2021-2022, Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta w Krasnymstawie, działając z upoważnienia Burmistrza Krasnegostawu, poinformowała organ, że Miasto Krasnystaw nie posiada protokołu z czynności przejęcia ww. nieruchomości na rzecz Miasta, a także powiadomiła, że realizacja inwestycji drogowej nie została jeszcze rozpoczęta.

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 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.

Ze względu na fakt, iż decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma 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 **2 703,00 zł.**

Obwieszczeniem z dnia 9 maja 2022 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.

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 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.)*



Z up. STAROSTY
Seweryn Kaźmierczak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami