

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 z późn. zm.) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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),

orzekam:

- 1) Ustalić odszkodowanie w wysokości **0,39 zł (słownie złotych: 39/100 zł)** z tytułu przejęcia na rzecz samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego prawa własności nieruchomości położonej w obrębie **nr 0008-Chorupnik, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków**, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem działki **1133/1 o pow. 0,0225ha**.
- 2) Zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej w pkt 1 kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.
- 3) Ustalić odszkodowanie w wysokości **2947,61 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset czterdzieści siedem 61/100 zł)** z tytułu przejęcia na rzecz samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego prawa własności nieruchomości położonej w obrębie **nr 0008-Chorupnik, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków**, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem działki **1133/1 o pow. 0,0225ha**.
- 4) Ustalone w pkt 3 odszkodowanie podlega przekazaniu na rzecz Skarbu Państwa – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 4 marca 2021 roku, znak: AB.6740.51.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3114L Chorupnik – Piaski Szlacheckie – Izbica od km 0+000 do km 0+980 o dł. 0,980”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 1133 o pow. 0,13 ha, położona w obrębie nr 0008 – Chorupnik, jednostka ewidencyjna 060603_2 Gorzków, została podzielona na działki: nr 1133/1 o pow. 0,0225 ha i nr 1133/2 o pow. 0,11 ha.

Działka nr 1133/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 1133/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 4 marca 2021 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. 12 kwietnia 2021 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).

Powyższa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW ZA1Z/00059413/2. Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego ww. księgi wieczystej, właścicielem działki nr 1133 położonej w obrębie Chorupnik, gmina Gorzków, był Pan Janusz Marek Wlizło s. Jana i Krystyny, na podstawie umowy darowizny i umowy sprzedaży z dnia 4 marca 1993 roku, Rep A 1112/93.

Jak wynika z ustaleń organu, stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie jest aktualny. W toku postępowania ustalono, iż Pan Janusz Wlizło nie żyje. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 23 marca 2015 roku, Rep A 844/2015, spadek po Januszu Marku Wliźle nabyli: Pani Ewa Anna Wlizło c. Janusza i Henryki, Pani Gabriela Iwona Kijanka c. Janusza i Henryki, Pan Krzysztof Tomasz Wlizło s. Janusza i Henryki, Pan Grzegorz Adam Wlizło s. Janusza i Henryki oraz Pan Przemysław Paweł Wlizło s. Janusza i Henryki, w częściach równych – po $\frac{1}{5}$ części.

Dział III księgi wieczystej był wolny od wpisów.

W dziale IV księgi wieczystej wpisane były:

1/ hipoteka umowna zwykła w kwocie 3 900,00zł z tytułu kredytu na oddłużenie rolnictwa, na rzecz Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, na podstawie Oświadczenia Banku z dnia 10 maja 1993 roku (data wpływu wniosku: 31.06.1993r., data wpisu w KW: 28.07.1993r.);

2/ hipoteka przymusowa zwykła z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, na rzecz Skarbu Państwa – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju, na podstawie decyzji z dnia 27 stycznia 2004 roku, znak: DDD/43/14/2004 (data wpływu wniosku: 03.03.2004r., data wpisu w KW: 04.03.2004r.).

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.

Pismem z dnia 14 czerwca 2022 roku, Pani Ewa Wlizło, w imieniu swoim i rodzeństwa, poinformowała organ, iż nie są w posiadaniu dokumentu potwierdzającego spłatę kredytu udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Gorzkowie.

Okoliczności te sprawiły, że organ napotkał na trudne do przezwyciężenia przeszkody i zobligowały 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.

Ponadto, jak wynika z księgi wieczystej, hipoteka na rzecz Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, wpisana w poz. nr 1, ustanowiona została w 1993 roku, a więc przed denominacją, która miała miejsce w 1995 roku. Aktualna wartość tej hipoteki, po denominacji wynosi 0,39zł.

Pismem z dnia 29 czerwca 2022 roku, znak: 030000/71/2022-TO-2471/N-RED-JB Naczelnik Wydziału Realizacji Dochodów Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju poinformowała organ, iż aktualne zaległości wobec ZUS, zabezpieczone hipoteką wpisaną w KW ZA1Z/00059413/2, wynoszą łącznie 8 006,44zł.

Wobec powyższych ustaleń, należne odszkodowanie w wysokości kwoty aktualnych zadłużeń hipotecznych, tj. łączna kwota 2 948,00 zł, zostanie przekazane na rzecz wierzycieli hipotecznych.

Ze względu na brak następcy prawnego Banku Spółdzielczego w Gorzkowie, odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na jego rzecz, w wysokości 0,39 zł, zostanie przekazane do depozytu sądowego.

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 Eugeniusza Orła (uprawnienia nr 3318). 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 objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XIII/66/2004 Rady Gminy Gorzków z dnia 26 lutego 2004 roku. Zgodnie z jego ustaleniami wyceniana działka położona jest częściowo na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RP) oraz do zalesienia (RLd).

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 4 marca 2021 r., nr AB.6740.51.2021, 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.

Według biegłego, działka położona jest przy drodze powiatowej wśród pól uprawnych, w pobliżu terenów zabudowy zagrodowej.

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 z pominięciem miast powiatowych. Ze względu na ograniczony obrót takimi nieruchomościami monitoringiem został objęty rynek z okresu 2,5 lat tj. od połowy 2018 roku do daty wyceny.

Natomiast w segmencie nieruchomości gruntowych niedrogowych – przeznaczonych pod uprawy polowe, rzeczoznawca analizował rynek lokalny obejmujący gminę Gorzków, w okresie od stycznia 2021 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.

Według dokonanej analizy, ceny gruntów drogowych zawierają się w przedziale od 5,00 do 20,00 zł/m².

Badając rynek lokalny gruntów przeznaczonych pod uprawy polowe, rzeczoznawca zauważył, że jest on dobrze rozwinięty. Ustalono, iż w ciągu roku notuje się do 20 transakcji kupna sprzedaży tego rodzaju gruntów. Wartość rynkowa nieruchomości prawa własności takich nieruchomości odniesiona do 1 m² gruntu wahała się w granicach od ok. 2,00 zł/m² do 6,36 zł/m². Nieruchomości położone w obszarach działalności dużych, prężnie działających gospodarstw, osiągają wyższe ceny, niż w obszarach o rozdrobnionym profilu działalności rolnej. Dla typowych nieruchomości rolnych, najistotniejszy wpływ na wartość mają: lokalizacja, dojazd, rodzaj użytków rolnych, przydatność rolnicza, klasy bonitacyjne i zdolność produkcyjna gleby, możliwość zabudowy siedliskowej, odległość od centrum dyspozycyjnego, elementy sąsiedztwa, poziom kultury rolnej, warunki terenowe. 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 Gorzków.

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 Chorupnik gmina Gorzków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1133/1 wynosi 2 948,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 13,10zł.

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 21 marca 2022 roku, znak: SDM.416.4.2022.AM, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego w dniu 8 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 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 powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma pkt 1 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.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość jest obciążona hipotekami przewyższającymi wartość tej nieruchomości, odszkodowanie w całości podlega przekazaniu na rzecz wierzycieli hipotecznych.

Obwieszczeniem z dnia 7 lipca 2022 roku, strony zostały powiadomione o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Ze względu na brak następcy prawnego Banku Spółdzielczego w Gorzkowie oraz niemożność oznaczenia wszystkich stron postępowania, 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 2022 r., poz. 1693 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