

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.) 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 2021 r., poz. 555), art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.)

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **4.391,00 zł (słownie: cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt jeden 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną **w obrębie nr 0006 Krupe, jednostka ewidencyjna 060605_2 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 663/1 o pow. 0,0139 ha**, która z dniem 31 stycznia 2020 roku stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Krasnystaw.
2. zobowiązać Gminę Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 9 grudnia 2019 roku, znak: AB.6740.493.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Przebudowa wraz z rozbudową drogi gminnej Nr 110000L w msc. Krupe od km 0+000,00 do km 0+877,40”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 663 o pow. 0,45 ha, położona w obrębie Krupe gmina Krasnystaw, została podzielona na działki 663/1 o pow. 0,0139 ha i nr 663/2 o pow. 0,44 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 663/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 9 grudnia 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 – Gminy Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 31 stycznia 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 Gminy Krasnystaw 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 555 położonej w obrębie Krupe, gmina Krasnystaw, wydany został akt własności ziemi z dnia 15 lipca 1976 roku,

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 Janusza Prączko (uprawnienia nr 3196). Wycena gruntu dokonana została z zastosowaniem podejścia porównawczego - metodą porównywania parami. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, w myśl art. 153 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.

Wyceniana nieruchomość na datę wydania decyzji zrid, w dokumentach planistycznych położona była na terenie przeznaczonym pod drogi publiczne opisane jako drogi gminne – aktualny sposób użytkowania. Decyzją zrid została wywłaszczona pod inwestycję drogową – alternatywny sposób użytkowania. Zatem aktualny i alternatywny sposób użytkowania są tożsame, czyli nie występuje zasada korzyści dla właściciela. W związku z tym wartość nieruchomości do celów odszkodowania określono zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy według aktualnego sposobu jej użytkowania, bowiem przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości, dokonane 18 listopada 2020 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na nieruchomości oznaczonej nr działki 663/1 będącej przedmiotem wyceny nie występowały 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. z 2021 r., poz. 555) 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 oznaczona nr 663/1 położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XIII/91/2003 Rady Gminy Krasnystaw z dnia 30 grudnia 2003 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lub. z dnia 12 marca 2004 r. Nr 42, poz. 868. Zgodnie z miejscowym planem działka nr 663/1 położona jest w obszarze przeznaczonym pod tereny dróg publicznych i opisanym jako drogi gminne.

Aktualny sposób użytkowania ww. nieruchomości, w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to droga publiczna. Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 9 grudnia 2019 r., nr AB.6740.493.2019, wyceniana nieruchomość została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej – rozbudowę drogi gminnej. 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.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 31,59 zł.

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 9 listopada 2021 roku, znak: GK.680.93.2021, Wójt Gminy Krasnystaw poinformował organ, że właściciele przedmiotowej nieruchomości nie złożyli stosownego wniosku do Urzędu Gminy Krasnystaw o jej wydanie.

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 właściciele przedmiotowej nieruchomości nie wydali jej 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 **4.391,00 zł**.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał aktualizacji operatu szacunkowego w dniu 18.05.2022 r. dla przedmiotowej nieruchomości.

Obwieszczeniem z dnia 6 lipca 2022 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 zobowiązana jest Gmina 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