

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 **740,00 zł (słownie: siedemset czterdzieści 00/100 zł)** za udział o nieuregulowanym stanie prawnym wynoszący $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości położonej w **obrębie nr 0006 Krupe, jednostka ewidencyjna 060605_2 Krasnystaw**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 678/1 o pow. 0,047 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 678 o pow. 0,29 ha, położona w obrębie Krupe gmina Krasnystaw, została podzielona na działki 678/1 o pow. 0,0047 ha i nr 678/2 o pow. 0,29 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 678/1 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 powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00055920/9. Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego księgi wieczystej, dotychczasowymi właścicielami działki nr 678/1 położonej w obrębie Krupe

gmina Krasnystaw, był Pan Rafał Łusiak i Pani Marlena Łusiak na zasadzie współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III księgi wieczystej zawiera wpisane ograniczone prawo rzeczowe: „Nieodpłatną służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z 1 pokoju, kuchni, łazienki i ganku położonych na parterze domu na rzecz Anny Siewak”.

Dział IV księgi wieczystej był wolny od wpisów.

Odszkodowanie za przysługujący udział Pani Marlenie Łusiak wypłacono w toku odrębnego postępowania.

Jak ustalono, współwłaściciel nieruchomości Pan Rafał Łusiak nie żyje (odpis zupełny aktu zgonu nr 0664011/00/AZ/2019/103946 w aktach sprawy).

Pismem z dnia 15.11.2021 r., Sygn. akt L.dz. 188/21 Sąd Rejonowy w Krasnymstawie poinformował tut. Urząd, iż nie toczyło i nie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Rafale Łusiaku synu Andrzeja i Zofii zmarłym 16 lipca 2019 roku.

Ze względu na nieokreślony krąg spadkobierców i niemożność ustalenia stron postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa nieruchomość w udziale ½ części 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.

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 23 października 2020 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce 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 z dnia 10 kwietnia 2003r., 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.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Krasnystaw uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Krasnystaw z dnia 30 grudnia 2003 r., nr XIII/91/2003 wyceniana działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem B-12L – teren w pasie drogowym drogi gminnej 110000L.

Przeznaczenie terenów przyległych – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa.

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

Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi stwierdził, że w ostatnich dwóch latach na terenie powiatu krasnostawskiego było tylko kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Dlatego też, dla poprawnej analizy biegły rozszerzył badany rynek nieruchomości na powiat zamojski, biłgorajski i chełmski. Z opinii rzeczoznawcy wynika, że ceny gruntów

przeznaczonych pod drogi publiczne, położonych na terenie powiatu krasnostawskiego, chełmskiego i zamojskiego kształtują się na poziomie od 3,64 – 40,00 zł/m².

Badając rynek nieruchomości niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową w gminie Krasnystaw, biegły zauważył, że jest on słabo rozwinięty. Biegły rynek nieruchomości rozszerzył na gminy powiatu krasnostawskiego. W wyniku analizy tego rynku stwierdził, że ceny gruntów niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na terenie powiatu krasnostawskiego kształtują się na poziomie od 4,83 – 35,00 zł/m². 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 ($C_{sr} = 18,73 \text{ zł/m}^2$) są na wyższym poziomie w stosunku do cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych – terenów zabudowy mieszkaniowej ($C_{sr} = 14,75 \text{ zł/m}^2$).

Wobec powyższego uznał, że przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia 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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Krupe gmina Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 678/1 wynosi 1.480,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności działki gruntu wynosi 31,50 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 piśmie z dnia 18 sierpnia 2021 roku, znak: GK.680.64.2021, 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 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.

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 wysokość odszkodowania ustalonego niniejszą decyzją w wysokości proporcjonalnej do posiadanego udziału w prawie własności nieruchomości wynosi **740,00 zł**.

W dniu 9 sierpnia 2021 r. Wójt Gminy Krasnystaw wniósł uwagi do operatu dotyczącego przedmiotowej nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy pismem z dnia 22 września 2021 r. przedłożył wyjaśnienia dotyczące zarzutów do operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności działki 678/1 o pow. 0,0047 ha.

Biegły wyrażając swoje stanowisko, podtrzymał założenia przyjęte podczas szacowania przedmiotowej nieruchomości i nie znalazł podstaw do zmiany ustalonej wartości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał aktualizacji operatu szacunkowego w dniu 19.11.2021 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.

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 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 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.)*



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