

GG.683.19.2021.MK

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 **1.348,00 zł (słownie: Jeden tysiąc trzysta czterdzieści osiem 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w **obrębie nr 0002 Boniewo, jednostka ewidencyjna 060602_2 Fajslawice**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków **numerami działek 467/1 o pow. 0,0016 ha i 552/1 o pow. 0,0022 ha**, która z dniem 27 września 2019 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 14 sierpnia 2019 roku, Nr: AB.6740.334.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej 2118L Biskupice-Fajslawice od km 5+735 do km 6+715”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 467 o pow. 0,25 ha, położona w obrębie nr 0002 - Boniewo, jednostka ewidencyjna 060602_2 Fajslawice, została podzielona na działki nr 467/1 o pow. 0,0016 ha i nr 467/2 o pow. 0,25 ha.

Działka nr 552 o pow. 0,09 ha, położona w obrębie nr 0002 - Boniewo, jednostka ewidencyjna 060602_2 Fajslawice, została podzielona na działki nr 552/1 o pow. 0,0022 ha i nr 552/2 o pow. 0,09 ha.

Działki nr 467/1 i 552/1 przeznaczone zostały na pas drogowy.

Wydzielone pod inwestycję działki nr 467/1 i 552/1, położone w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 14 sierpnia 2019 roku, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stały się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 27 września 2019 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 działek nr 467/1 i 552/1 położonych w obrębie Boniewo, gmina Fajslawice, wydany został akt własności ziemi z dnia 15 maja 1973 roku, GUON 451/2/2/93/73, na rzecz Pana Czesława Denisa syna Kazimierza i Antoniny.

Jak wynika z zapisów zawartych w operacie ewidencji gruntów, za działki wymienione w powyższym AWZ, oznaczone numerami 350 i 351 o powierzchni łącznej 0,38 ha został wydzielony ekwiwalent w działkach nr 467 i 552 o pow. łącznej 0,38 ha, podczas odnowienia ewidencji gruntów w Gminie Fajslawice, obrębie Boniewo.

Jak ustalono Pan Czesław Denis nie żyje (odpis zupełny aktu zgonu nr 0606022/00/AZ/1992/003447 w aktach sprawy).

Pismem z dnia 2 września 2021 r., Sygn. akt L.dz. 137/21 Sąd Rejonowy w Krasnymstawie poinformował tut. Urząd, iż nie toczyło i nie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Czesławie Denisie zmarłym 26 stycznia 1992 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.

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 1 lipca 2022 roku. Jak wynika z protokołu z oględzin przedmiotowych nieruchomości, na wycenianych działkach oznaczonych nr 467/1 i 552/1 nie było nasadzeń i składników budowlanych.

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 wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie, który posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami wyceniana działka położona jest na terenie dróg publicznych (KP-Z), droga powiatowa nr 2118L. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową (MR).

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.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że jest położona w centrum małej wsi – Boniewo o średnim stopniu urbanizacji. Otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche nieuciążliwe. Nieruchomość zlokalizowana ok. 30 km od siedziby powiatu, ok. 40 km od Lublina i ok. 60 km od granicy państwa z Ukrainą. W sąsiedztwie i okolicy znajdują się tereny o podobnym stanie zabudowy i zagospodarowania, tereny użytkowane rolniczo. Lokalizacja korzystna szacowanej nieruchomości ze względu na sąsiedztwo ważnych ciągów komunikacyjnych (droga gminna, powiatowa, krajowa).

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – czyli gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (MR), w okresie od 2018 do 2022 roku.

Analizą objęto rynek lokalny: gminę Fajslawice oraz powiat krasnostawski i chełmski.

Ze wskazanych w operacie szacunkowym przykładowych transakcji sprzedaży nieruchomości pod zabudowę zagrodową wynika, że ceny takich gruntów kształtują się w granicach 20,00 zł/m² – 40,00 zł/m².

Na analizowanym rynku w badanym okresie czasu rzeczoznawca ustalił trend cenowy stabilny bez znacznych wzrostów i spadków, przyjmując wzrost cen w stosunku rocznym 3,00%.

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. Cechy rynkowe ustalono uwzględniając analogię, w wyniku obserwacji i analizy rynku określonego dla potrzeb wyceny, rynków lokalnych, jak również w drodze preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Określając zbiór nieruchomości do porównań biegły ze zbioru nieruchomości podobnych wybrał do porównań 3 nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej. Wybrane nieruchomości mają tożsame przeznaczenie, stan prawny, sprzedawane były na wolnym rynku.

Ponadto dla tej nieruchomości przyjęto współczynnik korygujący 1,00.

Rzeczoznawca majątkowy w dniu 11 lipca 2022 r. sporządził aktualny operat szacunkowy dotyczący przedmiotowej nieruchomości.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0002 Boniewo, jednostka ewidencyjna 060602_2 Fajslawice, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 467/1 i 552/1 wynosi 1.348,00 zł, tj.:

- dla działki nr 467/1 – 568,00 zł,
- dla działki nr 552/1 – 780,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 35,47 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 12 marca 2021 roku, znak: SDM.416.15.2021.AM Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych poinformował organ, że wyceniana nieruchomość została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego z dniem 15 października 2019 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 związku z doręczeniem stronom zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie pkt 1 przytoczonego wyżej artykułu.

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że właściciel przedmiotowej nieruchomości nie wydał jej inwestorowi przed upływem terminu wskazanego w powołanym przepisie, pomimo skutecznego zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID.

W związku z powyższym ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętej nieruchomości.

Kwota odszkodowania wynosi **1.348,00 zł.**

Obwieszczeniem z dnia 13 września 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 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 2020 r., poz. 470 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.)*



STAROSTA
Andrzej Leńczuk