

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:

Ustalić odszkodowanie za udziały w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie nr 0001-Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 3060/36 o pow. 0,0113 ha, która z dniem 9 lipca 2020 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Powiatu Krasnostawskiego, przy czym odszkodowanie na rzecz:

1. **Pani Henryki Feliksy Drzazgi** w wysokości **392,38 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt 38/100 zł)**, za udział wynoszący 3181/185840 części w prawie własności nieruchomości,
2. **Pani Eugenii Teresy Kowalik** w wysokości **763,55 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy 55/100 zł)**, za udział wynoszący 6190/185840 części w prawie własności nieruchomości,
3. **Pani Doroty Marzeny Kwiecień** w wysokości **763,55 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy 55/100 zł)**, za udział wynoszący 6190/185840 części w prawie własności nieruchomości,
4. **Pani Agnieszki Petrynik** w wysokości **95,44 zł (słownie: dziewięćdziesiąt pięć 44/100 zł)**, za udział wynoszący 3095/743360 części w prawie własności gruntu,
5. **Pani Grażyny Bogusławy Pieróg** w wysokości **477,22 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem 22/100 zł)**, za udział wynoszący 15475/743360 części w prawie własności nieruchomości,
6. **Pana Michała Rafała Pieróg** w wysokości **95,44 zł (słownie: dziewięćdziesiąt pięć 44/100 zł)**, za udział wynoszący 3095/743360 części w prawie własności nieruchomości,
7. **Pana Zbigniewa Dariusza Ślusarskiego** w wysokości **763,55 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy 55/100 zł)**, za udział wynoszący 6190/185840 części w prawie własności nieruchomości,
8. **Państwa Krzysztofa i Róży małżonków Chwiej** w wysokości **630,33 zł (słownie: sześćset trzydzieści 33/100 zł)**, za udział wynoszący 5110/185840 części w prawie własności nieruchomości,
9. **Państwa Zdzisława i Grażyny małżonków Kędzierawskich** w wysokości **636,01 zł (słownie: sześćset trzydzieści sześć 1/100 zł)**, za udział wynoszący 5156/185840 części w prawie własności nieruchomości,
10. **Państwa Mariana i Danuty małżonków Mączka** w wysokości **763,55 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy 55/100 zł)**, za udział wynoszący 6190/185840 części w prawie własności nieruchomości,
11. **Pani Jadwigi Szuryga** w wysokości **314,61 zł (słownie: trzysta czternaście 61/100 zł)**, za udział wynoszący 5101/371680 części w prawie własności nieruchomości,

12. **Państwa Andrzeja i Niny małżonków Wiater** w wysokości **763,55 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy 55/100 zł)**, za udział wynoszący 6190/185840 części w prawie własności nieruchomości,
13. **Państwa Zbigniewa i Haliny małżonków Żuk** w wysokości **636,01 zł (słownie: sześćset trzydzieści sześć 1/100 zł)**, za udział wynoszący 5156/185840 części w prawie własności nieruchomości,
14. **Krasnostawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** w wysokości **15 418,68 zł (słownie: piętnaście tysięcy czterysta osiemnaście 68/100 zł)**, za udział wynoszący 124996/185840 części w prawie własności nieruchomości.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 26 maja 2020 roku, znak: AB.6740.167.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej 3162L ul. Sobieskiego na odcinku od ul. Chmielnej do ul. Bojarczuka w Krasnymstawie”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 3060/12 o pow. 0,3497 ha, położona w obrębie nr 0001 – Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki: nr 3060/36 o pow. 0,0113 ha i nr 3060/37 o pow. 0,3384 ha.

Działka nr 3060/36 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 3060/36 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 26 maja 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 – Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 9 lipca 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.

Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW ZA1K/00056223/0.

Z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego powołanej księgi wieczystej wynika, że współwłaścicielem działki nr 3060/12 położonej przy ul. Sobieskiego w Krasnymstawie, była Krasnostawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krasnymstawie w udziale 124996/185840 części, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2015 roku, Rep A 2779/2005.

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny. Wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokali znajdujących się w tymże budynku, właściciele lokali otrzymali prawo współwłasności w działce gruntu. Wobec powyższego w księdze wieczystej ujawniono wpisy własności do udziałów w gruncie dla właścicieli wyodrębnionych lokali. Jak ustalono, współwłaścicielami wywłaszczonej nieruchomości, na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej byli:

1. Pani Henryka Drzazga c. Ludwika i Marianny – w udziale 3181/185840 części, na podstawie umowy, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 2009 roku, Rep A 3637/2009,

2. Pani Eugenia Teresa Kowalik c. Henryka i Antoniny – w udziale 6190/185840 części, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 21 października 2015 roku, Rep A 5418/2015,
3. Pan Marian Pieróg s. Michała i Janiny oraz Pani Grażyna Pieróg c. Mariana i Krystyny na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – w udziale 6190/185840 części, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 2 października 2007 roku, Rep A 4976/2007,
4. Pan Zbigniew Dariusz Ślusarski s. Henryka i Jolanty – w udziale 6190/185840 części, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 7 grudnia 2009 roku, Rep A 6689/2009,
5. Pan Krzysztof Chwiej s. Tadeusza i Danuty oraz Pani Róża Chwiej c. Stanisława i Janiny, na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – w udziale 5110/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 7 grudnia 2009 roku, Rep A 6725/2009,
6. Pan Zdzisław Kędzierawski s. Mieczysława i Stanisławy oraz Pani Grażyna Kędzierawska c. Władysława i Janiny, na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – w udziale 5156/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 18 października 2007 roku, Rep A 5847/2007,
7. Pan Marian Mączka s. Stanisława i Pauliny oraz Pani Danuta Mączka c. Feliksa i Bogusławy – w udziale 6190/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 9 grudnia 2009 roku, Rep A 6864/2009,
8. Pani Jadwiga Szuryga c. Michała i Marii oraz Pan Adam Szuryga s. Józefa i Anny – w udziale 5101/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 12 października 2007 roku, Rep A 6072/2007,
9. Pan Andrzej Wiater s. Henryka i Zofii oraz Pani Nina Wiater c. Jerzego i Zenony – w udziale 6190/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2016 roku, Rep A 910/2016,
10. Pani Anna Wójcik c. Mirosława i Elżbiety oraz Pan Szymon Wójcik s. Mirosława i Stanisławy na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – w udziale 6190/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 maja 2019 roku, Rep A 485/2019,
11. Pan Zbigniew Żuk s. Stanisława i Genowefy oraz Pani Halina Żuk c. Stanisława i Wandy – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej wynosi 5156/185840 części w prawie własności gruntu, na podstawie na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej z dnia 20 września 2007 roku, Rep A 5252/2007.

Jak ustalono, Pan Adam Szuryga nie żyje. Odszkodowanie za przysługujący mu udział w prawie własności nieruchomości ustalone zostanie w toku odrębnego postępowania.

W toku odrębnego postępowania ustalone zostanie również odszkodowanie za udział w nieruchomości przysługujący Pani Annie Wójcik i Panu Szymonowi Wójcikowi.

Działy III i IV księgi wieczystej były wolne od wpisów.

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 w dniu 11 grudnia 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Janusza Prączko (uprawnienia nr 3196). Data aktualizacji operatu: 17 stycznia 2022 rok. 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 zajętej pod realizację ww. inwestycji znajdowały się nakłady budowlane w postaci chodnika z płytek betonowych o pow. 107 m². Na szacowanych działkach nie było roślinnych części składowych.

Ze względu na fakt, iż na wywłaszczonej nieruchomości znajdowały się ww. nakłady budowlane, organ dokonał ustaleń mających na celu zidentyfikowanie inwestora chodnika.

Jak wynika z pisma przedłożonego przez Prezesa Krasnostawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krasnymstawie, budowa chodnika była realizowana w ramach inwestycji związanej z budową budynków mieszkalnych Spółdzielni wzdłuż ul. Marka Sobieskiego, na przełomie lat 70 – tych i 80 – tych.

Wobec powyższej informacji organ stwierdził, iż w momencie wyodrębnienia własności lokali opisanych wyżej lokali, znajdujących się w budynku wielorodzinnym usytuowanym na działce z której wydzielono działkę nr 3060/36 – tj. na działce nr 3060/12, chodnik ten był już wykonany. Oznacza to, iż wraz z wyodrębnieniem własności lokali, ich właściciele stali się współwłaścicielami nie tylko gruntu, ale również jego części składowych, w tym przedmiotowego chodnika. Wobec powyższego odszkodowanie za części składowe znajdujące się na wywłaszczonej nieruchomości należy przyznać zarówno Krasnostawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krasnymstawie, jak również właścicielom wyodrębnionych lokali, w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w prawie własności.

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 ze studium uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krasnostaw, uchwalonym uchwałą Nr XLIII/283/98 z dnia 29 kwietnia 1998 roku (z późn. zm), wyceniana działka położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości, w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to tereny pod zabudowę wielorodzinną i usługową. Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 26 maja 2020 r., nr AB.6740.167.2021, wyceniana działka została przeznaczona 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, nieruchomość obejmuje grunt wraz z chodnikiem.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych, biegły dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę komercyjną (usługową i wielorodzinną). Natomiast ze względu na cel

wywłaszczenia przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne wydzielanych z terenów komercyjnych.

Dla obu segmentów rynku biegły analizował rynek regionalny obejmujące teren województwa lubelskiego, z okresu około 4-letniego, tj. od stycznia 2017 roku do dnia 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, że ceny jednostkowe działek nabywanych pod drogi wydzielonych z terenów usług jako przedmiotu prawa własności i użytkowania wieczystego ukształtowały się w wysokości od 70,00 do 208,56 zł/m². Ceny tych gruntów zależą przede wszystkim od położenia ogólnego na terenie miasta oraz szczegółowej lokalizacji, w tym ekspozycji terenu z którego nastąpiło wydzielenie działki pod drogę, a także stanu zagospodarowania otoczenia.

Natomiast rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod usługi komercyjne, w tym usługi oraz zabudowę wielorodzinną na terenie miasta Krasnystaw, jak i innych miast woj. lubelskiego jest słabo rozwinięty, co wynika przede wszystkim z dostępności i jakości tego typu gruntów w danym mieście i różnym okresie ich pozyskiwania pod inwestycje.

W analizowanym okresie na terenie miasta Krasnystaw, odnotowano tylko jedną transakcję nabycia gruntów komercyjnych – w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości, przy ul. Sobieskiego (działka na której obecnie znajduje się sklep Stokrotka), za cenę 175,35 zł/m². Wobec powyższego, biegły rozszerzył badany rynek o miasta: Łęczna, Chełm, Rejowiec Fabryczny. Ceny jednostkowe w odnotowanych transakcjach ukształtowały się w wysokości od 124,83 do maks. 221,28 zł/m². Jednakże według biegłego, dla nieruchomości wycenianej, za miarodajny należy przyjąć poziom cen od 124,83 do 175,98 zł/m².

Ceny nieruchomości nabywanych pod usługi komercyjne, w tym usługi i zabudowę wielorodzinną zależą przede wszystkim od szczegółowej lokalizacji w terenie, w tym ekspozycji i usytuowania względem głównych dróg, położenia ogólnego na terenie miasta – dzielnicy, potencjału i możliwości inwestycyjnych, powierzchni i funkcjonalności działek oraz stanu zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa.

Z przeprowadzonej analizy rynku niezabudowanych nieruchomości drogowych na rynku lokalnym miast powiatowych wynika, że ceny gruntów nabywanych pod budowę lub poszerzenie dróg publicznych, wydzielane z terenów komercyjnych, nie przewyższają poziomu cen uzyskiwanych za grunty przeznaczone pod usługi lub budownictwo wielorodzinne.

Z przeprowadzonej analizy rynku niezabudowanych nieruchomości drogowych w szerszym obszarze i dłuższym okresie wynika, że ceny gruntów nabywanych pod budowę lub poszerzenie dróg publicznych, uzależnione są głównie od położenia lokalizacji szczegółowej, stanu zagospodarowania, przeznaczenia, uzbrojenia i potencjału rozwoju terenów otaczających oraz dostępu do dróg publicznych. Natomiast wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne nie ma wpływu na ich cenę.

Z ustaleń biegłego wynika, że ceny gruntów pod zabudowę komercyjną w terenach zurbanizowanych kształtują się na wyższym poziomie w stosunku do nieruchomości nabywanych pod drogi. Zatem zasada korzyści dla właściciela w tym przypadku nie ma zastosowania. W związku z powyższym wartość nieruchomości do celów odszkodowania określono zgodnie z art. 134 ust. 3 ugn, według aktualnego sposobu jej użytkowania, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: położenie ogólne nieruchomości, lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości oraz potencjał inwestycyjny.

Dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust. 1 rozporządzenia.

Składniki budowlane oszacowano w podejściu kosztowym metodą kosztu odtworzenia, techniką wskaźnikową, w oparciu o ceny jednostkowe netto elementów robót. Do wyceny wykorzystano m.in. katalogi: Scalone normatywy nr 133, wyd. WACETOB, III kwartał 2020, Sekocenbud Biuletyn Cen BCO, część II, III kwartał 2020. Przeprowadzono także analizę własną ofert, cen materiałów i robót budowlanych na rynku lokalnym i regionalnym.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w Krasnymstawie przy ulicy Sobieskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 3060/36 na kwotę łączną 22 924,00 zł, w tym:

- wartość gruntu - 17 358,00 zł,
- wartość budowlanych części składowych – 5 566,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 153,61zł.

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 1 czerwca 2022 roku, znak: SDM.416.14.2022.AM, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działki będące przedmiotem postępowania zostały przejęte na rzecz Powiatu Krasnostawskiego w dniu 25 maja 2022 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 rygору 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 i wobec braku obciążeń prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich, przysługuje dotychczasowym współwłaścicielom, w wysokości proporcjonalnej do posiadanych udziałów w prawie własności nieruchomości.

Obwieszczeniem z dnia 4 listopada 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.

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 2022r., poz. 2142 z późn. zm.)*



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