

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 **314,61 zł (słownie: trzysta czternaście 61/100 zł)** za udział o nieuregulowanym stanie prawnym, należący do zmarłego Pana Adama Szurygi, wynoszący 5101/371680 części w 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.
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

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

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

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

Obwieszczeniem z dnia 4 listopada 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.

Informuję, iż w powołanym wyżej obwieszczeniu błędnie podano wysokość udziału przysługującego Panu Adamowi Szurydze. Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, przysługujący mu udział w nieruchomości wynosi 5101/371680 części, a nie 12380/185840 części.

Ponieważ udział w nieruchomości będącej 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 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
Sławomir Kaźmierczak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami