

GG.683.6.2021.KB

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 2023r., poz. 162) 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 2023r., poz. 344 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 **1 931,00 zł (słownie: jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści jeden 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w **obrębie nr 0016-Suszeń, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik**, składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami **455/1 o pow. 0,0054ha, 327/2 o pow. 0,0129 ha**, która z dniem 23 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, znak: AB.6740.335.2019 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej 3111L Suszeń – Majdan Borowski – Wirkowice od km 0+000 do km 1+272,50”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 455 o pow. 0,77 ha, położona w obrębie Suszeń gmina Rudnik, została podzielona na działki: nr 455/1 o pow. 0,0054 ha i nr 455/2 o pow. 0,76 ha.

Działka nr 327/1 o pow. 0,92 ha, położona w obrębie Suszeń gmina Rudnik, została podzielona na działki: nr 327/2 o pow. 0,0129 ha i nr 327/3 o pow. 0,91 ha.

Działki nr 455/1, 327/2 przeznaczone zostały na pas drogowy.

Wydzielone pod inwestycję działki nr 455/1, 327/2, 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. 23 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.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

W toku postępowania organ dokonał analizy stanu prawnego, w oparciu o wpisy ujawnione w części opisowej operatu ewidencji gruntów i budynków, materiały znajdujące się w posiadanym zasobie dokumentacji geodezyjnej, a także inne dokumenty pozyskane na wniosek Starosty Krasnostawskiego w związku z prowadzonym postępowaniem.

Analizując dokumentację zebraną w sprawie organ ustalił, co następuje:

1/ ws. działki nr 327/2 (wydzielonej z działki nr 327/1) - zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Rudnik z dnia 22 lutego 2021 roku, w zasobie dokumentacji uwłaszczeniowej nie ma wzmianki o postępowaniu uwłaszczeniowym dotyczącym działki nr 327 położonej w obrębie Suszeń, gmina Rudnik. W rejestrze ewidencji gruntów sporządzonym w 1976 roku, jako osoba władająca ww. gruntem wpisana była Pani Katarzyna Knysz. Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w Krasnymstawie z dnia 12 października 1973 roku, sygn. akt 220/73 spadek po Katarzynie Knysz nabyła w całości Pani Cecylia Banak. Następnie umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 10 lutego 1982 roku, znak: 7019/2/6/82, wydaną przez Naczelnika Gminy w Rudniku, Pani Celina Banak przekazała nieruchomość na rzecz swojego następcy – Pana Andrzeja Banaka. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 5 lutego, sygn. akt I Ns 20/08, spadek po Andrzeju Banaku nabyli: Pani Grażyna Banak, Pani Anna Banak oraz Pan Grzegorz Banak, w udziałach po 1/3 części;

2/ ws. działki nr 455/1 (wydzielonej z działki nr 455) - dla działki nr 455 położonej w obrębie Suszeń, gmina Rudnik wydany został akt własności ziemi z dnia 6 grudnia 1973 roku, nr GUON 451/8/14/20/73, na nazwisko Banak Mieczysław s. Stanisława i Feliksi oraz Banak Celina c. Szymona i Katarzyny. Na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 10 lutego 1982 roku, znak: 7019/2/6/82, wydanej przez Naczelnika Gminy w Rudniku, przedmiotowa działka została przekazana przez Panią Celinę Banak na rzecz Pana Andrzeja Banaka. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 5 lutego, sygn. akt I Ns 20/08, spadek po Andrzeju Banaku nabyli: Pani Grażyna Banak, Pani Anna Banak oraz Pan Grzegorz Banak, w udziałach po 1/3 części.

Jak wynika z powyższych ustaleń, w aktach sprawy brak jest dokumentu potwierdzającego fakt uwłaszczenia działki nr 327. Postanowienie w sprawie nabycia spadku nie reguluje kwestii własności nieruchomości.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga również sprawa prawidłowości sporządzenia przez Naczelnika Gminy w Rudniku umowy przekazania gospodarstwa rolnego dnia 10 lutego 1982 roku, znak: 7019/2/6/82. Ze względu na fakt, iż na powołanym wyżej akcie własności ziemi z dnia 6 grudnia 1973 roku, nr GUON 451/8/14/20/73 figurują oboje małżonkowie: Pan Mieczysław Banak i Pani Celina Banak, również oboje powinni przystąpić do umowy przekazania na rzecz następcy. Należy zatem ustalić, dlaczego Pan Mieczysław Banak nie uczestniczył w sporządzaniu tego dokumentu. W przypadku, gdy strona zmarła przed zawarciem umowy, niezbędne było przeprowadzenie postępowania spadkowego.

Nadmieniam, iż nie jest jednak rolą Starosty w tym postępowaniu regulacja stanu prawnego nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych.

Pismem z dnia 5 lipca 2021 roku, organ zwrócił się do stron postępowania z prośbą o pisemne ustosunkowanie się do kwestii regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organ nie otrzymał odpowiedzi i nie uzyskał dokumentów potwierdzających prawo własności powyższych działek uznano, iż przedmiotowa nieruchomość 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).

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.

W aktach sprawy znajduje się operat szacunkowy sporządzony w dniu 5 grudnia 2019 roku. Ze względu na przedłużenie postępowania, utracił on swoją ważność.

Podstawą dla ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszym postępowaniu jest operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Janusza Prączko (uprawnienia nr 3196) w dniu 8 lipca 2022 roku. 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. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin nieruchomości wynika, że na wycenianej działce 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 w obszarze, dla którego Gmina Rudnik posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z jego ustaleniami wyceniane działki położone są na terenie przeznaczonym pod tereny rolne oznaczone symbolem RP oraz tereny pasa drogowego drogi powiatowej nr 3111L.

Czyli aktualny sposób użytkowania nieruchomości w rozumieniu art. 134 ust. 3 ugn to tereny rolne. Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 14 sierpnia 2019 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wyceniana nieruchomość została przeznaczona pod rozbudowę drogi powiatowej.

Zatem alternatywny sposób użytkowania nieruchomości w rozumieniu art. 134 ust. 4 ugn to droga publiczna – niezgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że szacowana działka usytuowana jest poza obszarem wsi Suszeń, bezpośrednio przy drodze powiatowej. W otoczeniu głównie tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne w terenach rolnych nisko i średnio zurbanizowanych, a także rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny rolne.

W segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny rolne, analizowano rynek lokalny gminy Rudnik i gmin sąsiednich.

Dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne analizowano rynek regionalny województwa lubelskiego.

Okres badania rynku dla nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym obejmował 3 lata, tj. od marca 2019 roku, natomiast dla nieruchomości drogowych

monitoringiem objęto początkowo okres od czerwca 2020 roku do daty wyceny, a następnie wydłużono od maja 2018 roku – okres 4 letni.

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 wyraźną zależność cen nieruchomości od szeroko pojętego położenia, w tym usytuowania względem ośrodków miejskich, ich wielkości, a także usytuowania względem istniejących dróg głównych i dostępności komunikacyjnej.

W wyniku przeprowadzonego badania rzeczoznawca stwierdził, iż rynek nieruchomości drogowych na terenie rynku lokalnego jest słabo rozwinięty, w związku z powyższym analiza została rozszerzona na rynek regionalny obejmujący powiaty: chełmski, zamojski, biłgorajski, włodawski, hrubieszowski oraz tomaszowski.

Dzięki rozszerzeniu zarówno obszaru, jak i okresu monitorowania, biegły stwierdził, iż odnaleziona ilość transakcji jest mała, ale wystarczająca do przeprowadzenia wyceny. W okresie 4 letnim, na rynku regionalnym odnaleziono kilkanaście transakcji, które zawierały się w przedziale od 3,22 zł/m² do 25,00 zł/m². Jednakże ze względu na zbyt dużą rozpiętość cenową transakcje poddano ponownej, szczegółowej analizie i ustalono, że wiarygodny poziom cenowy dla zebranych transakcji będzie zawierał się w przedziale od 5,00 do 20,00 zł/m².

Podczas analizy tego rynku biegły stwierdził, że ceny gruntów nabywanych pod budowę dróg publicznych uzależnione są głównie od położenia nieruchomości w odniesieniu do ośrodków miejskich lub wsi stanowiących siedzibę gmin, a także stopień urbanizacji terenów otaczających. Natomiast wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogi nie ma wpływu na cenę.

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

Badając rynek lokalny gruntów rolnych biegły stwierdził, iż jest on dobrze rozwinięty. W ciągu roku notuje się do 15 transakcji kupna – sprzedaży tego rodzaju gruntów. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości ww. nieruchomości odniesiona do 1 m² gruntu wahała się w granicach od ok. 1,40 zł/m² do 2,30 zł/m².

Rzeczoznawca zauważył, że nieruchomości położone w obszarach działalności dużych, prężnie działających gospodarstw osiągają ceny wyższe, niż w obszarach o rozdrobnionym profilu działalności rolnej. Podaż nieruchomości rolnych utrzymuje się na mniej więcej stałym poziomie. Dla typowych nieruchomości rolnych, jak wynika z preferencji nabywców, najistotniejszy wpływ na wartość mają: lokalizacja, dojazd, rodzaj użytków rolnych, przydatność rolnicza, klasy bonitacyjne i zdolność produkcyjna gleby, możliwość zabudowy siedliskowej, odległość od centrum dyspozycyjnego, elementy sąsiedztwa poziom kultury rolnej, warunki terenowe. Grunty o cenach najwyższych były sklasyfikowane głównie jako uprawy polowe w III klasie bonitacyjnej, bez lub z marginalnym udziałem użytków zielonych. Tańsze grunty rolne miały nieco niższe klasy bądź większy udział użytków zielonych.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie skutków zasady korzyści. W dokumentach planistycznych, wyceniana nieruchomość położona była w terenie przeznaczonym pod tereny rolne oraz tereny pasa drogowego – aktualny sposób użytkowania. Decyzją zrid została wywłaszczona pod inwestycję drogową – alternatywny sposób użytkowania. Jest to niezgodne z jej przeznaczeniem w dokumentach planistycznych, w związku z powyższym, w świetle art. 134 ust. 3 i 4 ugn, rzeczoznawca majątkowy jest zobligowany do przeprowadzenia analizy cen, celem ustalenia zasad korzyści dla właściciela nieruchomości.

Jak ustalono, ceny gruntów drogowych kształtują się na wyższym poziomie w stosunku do cen gruntów rolnych i leśnych, dlatego uwzględniając zasadę korzyści dla dotychczasowych właścicieli, stosownie do art. 134 ust. 4 ugn, wartość nieruchomości określono według alternatywnego sposobu użytkowania, czyli zgodnie z przeznaczeniem w decyzji zrid – pod drogę publiczną, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Suszeń gmina Rudnik, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 327/2, 455/1 wynosi 1 931,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 10,55 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 31 lipca 2020 roku, znak: SDM.416.33.2020.AM, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działki objęte inwestycją zostały przejęte na rzecz Powiatu Krasnostawskiego z dniem 10 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 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.

Zatem kwota odszkodowania wynosi **1 931,00 zł.**

Obwieszczeniem z dnia 3 kwietnia 2023 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 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 2023r., poz. 645) 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.)*



Sławomir STAROSTY
Sławomir Kaźmierczak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

