

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 2023 r., poz. 162 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 2023 r., 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 2021 r., poz. 555), art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.)

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **262,37 zł (słownie złotych: dwieście sześćdziesiąt dwa 37/100)**, za udział o nieuregulowanym stanie prawnym wynoszący 11/210 części w prawie własności nieruchomości położonej w **obrębie nr 0022 Tokarówka, jednostka ewidencyjna 060611_2 Żółkiewka**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 79/1 o pow. 0,0401 ha**, która z dniem 17 września 2018 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 2018 roku, znak: AB.6740.338.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 2272L Lublin (ul. Głuska) – Głusk – Skrzynice – Chmiel – Krzczonów – Sobieska Wola – dr. woj. 837 od km 33+221 do km 37+450,40”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 79 o pow. 1,0500 ha, położona w obrębie Tokarówka gmina Żółkiewka, została podzielona na działki 79/1 o pow. 0,0401 ha i nr 79/2 o pow. 1,0099 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 79/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 14 sierpnia 2018 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. 17 września 2018 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

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 Janusza Prączko (uprawnienia nr 3196). 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 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, 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.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości, dokonane 22 listopada 2018 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na nieruchomości oznaczonej nr działki 79/1 będącej przedmiotem wyceny występowały składniki budowlane w postaci podjazdu: utwardzenie płytami betonowymi o wymiarach szerokości 6,60 m, długości 2,0 m, pow. 13,2 m²; utwardzenie tłucznem o wymiarach szerokość 4,0 m, długość 2,0 m, pow. 8,0 m² stopień zużycia tech. 60%; utwardzenie z masy bitumicznej (asfaltowej) o wymiarach 2,70 m x 2,50 m, pow. 6,75 m². Występowały również na przedmiotowej działce części składowe w postaci drzewostanu tj. jesion o pierścienicy 35 cm – 1 sztuka, modrzew o pierścienicy 20 cm – 1 sztuka, sosna o pierścienicy 10 cm – 1 sztuka, akacja o pierścienicy 18 cm – 1 sztuka, akacja o pierścienicy 45 cm – 2 sztuki, czereśnia o pierścienicy 15 cm – 8 sztuk, lipa o pierścienicy 25 cm – 1 sztuka.

W powiecie krasnostawskim w okresie od stycznia 2020 r. nie odnotowano żadnych transakcji zakupu gruntów pod drogi w terenach rolnych i słabo zurbanizowanych, po wydłużeniu okresu badania o kolejne 2 lata tj. okres od stycznia 2018 r. do stycznia 2020 r. odnotowano dwie w miejscowości Zakręcie Kolonia – cena jednostkowa gruntu 4,55 zł/m², w miejscowości Białka PSO – cena jednostkowa gruntu 8,00 zł/m².

Biegły stwierdził, że rynek nieruchomości drogowych na terenie powiatu krasnostawskiego jest słabo rozwinięty. W związku z tym analizę rozszerzył na rynek regionalny powiatów sąsiadujących tj. chełmskiego, zamojskiego i biłgorajskiego oraz dodatkowo powiatów bliskich tj. włodawskiego, hrubieszowskiego oraz tomaszowskiego. Z analizy wyłączono powiaty sąsiadujące z miastem Lublin, a więc: lubelski, świdnicki i łączyński.

Dzięki rozszerzeniu zarówno obszaru analizy jak i okresu monitorowania, odnaleziona ilość transakcji jest mała, ale wystarczająca do przeprowadzenia wyceny w oparciu o zebrane transakcje. W okresie 5 letnim na rynku regionalnym znaleziono 18 transakcji, które zawierały się w przedziale od 2,00 zł/m² do 25,00 zł/m². Ze względu na zbyt dużą rozpiętość cenową, transakcje poddano, szczegółowej analizie i ustalono, że wiarygodny poziom cenowy dla zebranych transakcji będzie zawierał się w przedziale od 5,00 zł/m² do 20,00 zł/m². Transakcje poza tym zakresem cenowym zostały odrzucone z dalsze analizy. W konsekwencji pozostało 6 transakcji w których poziom cenowy zawierał się w przedziale od 8,00 zł/m² do 15,00 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. Analiza rynku wykazała, że wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogę nie mają wpływu na cenę.

Badając rynek lokalny gruntów rolnych, rzeczoznawca zauważył, że jest on dobrze rozwinięty. Wartość rynkowa prawa własności takich nieruchomości odniesiona do 1 m² gruntu wahała się w granicach od ok. 1,76 zł/m² do 5,08 zł/m². Na terenie powiatu obserwuje się dysproporcje, jeśli chodzi o ilość i wartość transakcji gruntami. Nieruchomości położone w obszarach działalności dużych, prężnie działających gospodarstw osiągają ceny wyższe, niż w obszarach o rozdrobnionym profilu działalności rolnej. Grunty o cenach najwyższych były sklasyfikowane głównie jako uprawy polowe w III klasie bonitacyjnej, z marginalnym udziałem użytków zielonych. Tańsze grunty rolne miały nieco niższe klasy, bądź większy udział użytków zielonych.

Z przeprowadzonej analizy rynku niezabudowanych nieruchomości drogowych na rynku lokalnym (powiatu krasnostawskiego) i regionalnym wynika, że ceny gruntów nabywanych pod budowę lub poszerzenie dróg publicznych, wydzielane z terenów rolnych i rolno-budowlanych, przewyższają poziom cen uzyskiwanych za grunty rolne na rynku lokalnym gminy Żółkiewka.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie skutków zasady korzyści. W przedstawionej analizie rynku lokalnego wykazano, że ceny gruntów rolnych kształtują się w zakresie od ok. 8,00 do 15,00 zł/m².

Ustalił, że ceny działek przeznaczonych pod drogi publiczne, kształtują się na wyższym poziomie w stosunku do cen gruntów przeznaczonych pod użytki rolne. Dlatego uwzględniając zasadę korzyści dla właściciela, wartość nieruchomości określono według alternatywnego sposobu użytkowania, stosownie do art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość części składowych – drzewostanu zgodnie z art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie przy określaniu wartości

Obwieszczeniem z dnia 26 września 2023 roku, strony zostały powiadomione 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 2023 r., poz. 645 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 2023r., poz. 2111)*



Z up. STAROSTY
Marek Nowosadzki
Wicesarosta