

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 2024 r., poz. 311) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) oraz § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),

orzekam:

- 1) ustalić odszkodowanie w wysokości **8.871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden 00/100 zł)** za nieruchomość położoną w obrębie nr **0005-Lubańki Kolonia, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw**, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **80/1 o pow. 0,0038 ha**, która z dniem 7 grudnia 2022 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Miasta Krasnystaw
- 2) zobowiązać Miasto Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 2 listopada 2022 roku, znak: AB.6740.279.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej nr 109791L – ul. Kwiatowa w Krasnymstawie na odcinku od km 0+135,35 do km 1+362,27” zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 80 o pow. 0,2459 ha, położona w obrębie nr 0005-Lubańki Kolonia, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki: nr 80/1 o pow. 0,0038 ha i nr 80/2 o pow. 0,2421 ha.

Działka nr 80/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 80/1 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 2 listopada 2022 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 – Miasta Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 7 grudnia 2022 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 Miasta Krasnystaw przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Analizując stan prawny nieruchomości Starosta Krasnostawski zauważył, iż wymaga on regulacji. Podkreślić należy, że w niniejszym postępowaniu, rolą organu nie jest doprowadzenie stanu prawnego nieruchomości do zgodności ze stanem faktycznym.

Jak ustalono, powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Jak wynika z informacji Burmistrza Krasnegostawu, zawartej w piśmie z dnia 19 czerwca 2024 r. znak: GNiOŚ.6833.3-56.2023-2024, dla działki tej nie został wydany również akt własności ziemi.

W rejestrze ewidencji gruntów prowadzonym dla obrębu Kol. Lubańki, Miasto Krasnystaw, jako posiadacz samoistny (władający) działki Nr 80 wpisany był Pan Stanisław Pisarski s. Antoniego i Katarzyny

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organ nie uzyskał dokumentów potwierdzających prawo własności powyższej działki 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.

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 przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Sebastiana Prączko (uprawnienia nr 5595).

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, § 7, §8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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 31 sierpnia 2023 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce nr 80/1 były roślinne i budowlane części składowe.

Do składników roślinnych wg rzeczoznawcy należało zaliczyć Tuje ilość 1 szt. wiek 10 lat. Z kolei do składników budowlanych wg rzeczoznawcy należało zaliczyć: utwardzenie wjazdu kruszywem – 4,30 m² (stopień zużycia 30%), ogrodzenie – 19,68 m² (stopień zużycia 35%), utwardzenie chodnika wylewką betonową – 3,28 m² (stopień zużycia 30%),

Stosownie do § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra i Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 roku, 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 położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Krasnystaw, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/277/2018 z dnia 15 marca 2018 r. zmienionym późniejszą uchwałą Nr XLVII/318/2022 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 24 listopada 2022 r. działka nr 80/1, położona jest w obszarze przeznaczonym pod drogę publiczną klasy lokalnej i oznaczoną symbolem KDL-5.

Zatem, aktualny sposób użytkowania nieruchomości wycenianej w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to tereny dróg publicznych. Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 2 listopada 2022r., nr AB.6740.279.2022, wyceniana działka została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej – rozbudowę drogi gminnej. Zatem alternatywny sposób użytkowania nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami to droga publiczna – co oznacza, że jest on zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Według biegłego, faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, to teren zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz cel wyłączenia biegły dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny dróg publicznych w terenach umiarkowanie zurbanizowanych.

Badaniem objęto obszar powiatu krasnostawskiego oraz powiatów sąsiednich, w okresie ok. 3 letnim, tj. od stycznia 2021 roku do daty 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. Biegły ustalił, iż w badanym okresie odnotowano jedną transakcję zakupu gruntu pod poszerzenie drogi na terenie powiatu krasnostawskiego. Transakcja ta miała miejsce w kwietniu 2021 roku i dotyczyła nieruchomości położonej w miejscowości Żdżanne, gmina Siennica Różana. Cena jednostkowa gruntu wyniosła 30,00zł/m².

Jednocześnie stwierdził, iż rynek nieruchomości drogowych na terenie powiatu krasnostawskiego jest słabo rozwinięty. Wobec powyższego analizę rozszerzono na rynek regionalny powiatów sąsiadujących tj. chełmskiego i zamojskiego jako powiatów najbliższych. Z analizy wyłączono transakcje w terenach silnie zurbanizowanych.

Rozszerzenie obszaru badanego rynku oraz okresu monitorowania pozwoliło odnaleźć wystarczającą liczbę transakcji do przeprowadzenia wyceny. Rzeczoznawca uznał, iż najbardziej podobne transakcje do przedmiotowej nieruchomości będą zawierały się w przedziale od 40,00 do 80,00 zł/m².

Analiza rynku wykazała wyraźną zależność cen nieruchomości od szeroko pojętego położenia, w tym usytuowania względem ośrodków miejskich i gminnych, a także stopień urbanizacji terenów otaczających. Wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogę nie mają wpływu na cenę.

Biegły dokonał również analizy zasad korzyści dla dotychczasowego właściciela. Jak wynika z jego powyższych ustaleń, wyceniana nieruchomość na datę wydania decyzji zrid, w dokumentach planistycznych położona była w terenie przeznaczonym pod drogę gminną – aktualny sposób użytkowania. Decyzją zrid wyłączona została pod drogę – alternatywny sposób użytkowania, co nie jest zgodne z jej przeznaczeniem w dokumentach planistycznych. Jak wynika z opisaną wyżej analizy rynków nieruchomości, przedział cenowy dla obu rynków jest na tym samym poziomie (od 40,00 do 80,00zł/m²).

Wartość nieruchomości określono według aktualnego sposobu użytkowania, czyli zgodnie z przeznaczeniem w decyzji zrid – pod drogę publiczną, zgodnie z zapisami ustępu 4 § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

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

Wartość składników roślinnych oszacowano w podejściu kosztowym, przyjmując założenia na podstawie poradnika Krzysztofa Zmarlickiego „Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich”. Gatunek, wiek i ilość nasadzeń roślinnych ustalono w trakcie oględzin nieruchomości. Ceny rynkowe dla nasadzeń przyjęto z terenu woj. lubelskiego, z wywiadu

środowiskowego, analiz ofert, kalkulacji własnej, publikacji pt. „Określanie wartości roślin ozdobnych” SRM w Bydgoszczy, wyd. 2018r. Ceny zostały zwaloryzowane ze względu na upływ czasu od dnia publikacji książkowych tabel.

Wartość obiektów budowlanych określono w podejściu kosztowym, metodą kosztu odtworzenia, techniką wskaźnikową. Ceny jednostkowe netto przyjęto w poziomie cen najnowszych dostępnych katalogów z II i III kwartału 2023 roku: Scalone Normatywy Nr 144, wyd. WACETOB, Katalog Sekocenbud III KW. 2023, BCO i BCA, katalog obiektów inwestycyjnych i drogowych Bistyp, dostęp internetowy, wyd. Wolters Kulwer. Średnioważone zużycie obiektów (elementów) określono na podstawie oceny stanu technicznego podczas oględzin nieruchomości, z wykorzystaniem poradnika „Zużycie techniczne budynków i budowli” wydawnictwa Prawo i Budownictwo”.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0005 – Lubańki Kolonia, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, oznaczonej numerem działki 80/1, została określona na kwotę: 8.871,00 zł, w tym:

- wartość prawa własności gruntu – 2,014,00zł;
- wartość budowlanych części składowych – 6.522,00zł,
- wartość roślinnych części składowych – 335,00zł,

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 52,99zł.

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 11 marca 2024 roku, znak: GNiOŚ.6833.3.2023-2024, Burmistrz Krasnegostawu poinformował organ, iż nie posiada protokołu z czynności przejęcia ww. nieruchomości na rzecz Miasta od poprzednich właścicieli. Ponadto dodał, że realizacja ww. inwestycji drogowej nie została dotychczas rozpoczęta.

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 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.

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 ustawy Kodeks 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. 132 ust. 2i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Obwieszczeniem z dnia 16 sierpnia 2024 r., organ powiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązane jest Miasto Krasnystaw, 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 2024 r., poz. 320), 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 2024r., poz. 1222)*



Zap. STAROSTY
[Signature]
NACZELNIK Urzędu
Geodezji, Kartografii
i Gospodarki Nieruchomościami