

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 z późn. zm.) oraz § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832),

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **10 329,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć 00/100 zł)** za udziały o nieuregulowanym stanie prawnym w nieruchomości położonej w obrębie nr **0001-Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **1216/5 o pow. 0,0272ha**, która z dniem 21 lutego 2023 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Miasta Krasnystaw;
2. zobowiązać Miasto Krasnystaw do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 25 listopada 2022 roku, znak: AB.6740.297.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa przeprawy mostowej w Krasnymstawie na rzece Wieprz (km 197+240) wraz z drogami dojazdowymi”, utrzymaną w mocy decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 21 lutego 2023 roku, nr IF-I.7821.272022.HP, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 1216/2 o pow. 0,0606 ha, położona w obrębie nr 0001 – Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, została podzielona na działki: nr 1216/5 o pow. 0,0272 ha i nr 1216/6 o pow. 0,0334 ha.

Działka nr 1216/5 przeznaczona została na pas drogowy.

Zajęta pod inwestycję działka nr 1216/5 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 25 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 Miasta Krasnystaw z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (z dniem wydania decyzji organu odwoławczego tj. z dniem 21 lutego 2023 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.

Jak wynika z analizy stanu prawnego nieruchomości, prawo własności nieruchomości uregulowane zostało jedynie do udziału $\frac{1}{2}$ części, należące do Pana Grzegorza Marszałka.

Zgodnie z zapisami ujawnionymi w części opisowej ewidencji gruntów i budynków, jako współwłaściciele pozostałych udziałów w przedmiotowej działce wpisani byli: Pan Tomasz Jan Guz s. Czesława i Aleksandry (udź. $\frac{1}{4}$ części), Pani Marlena Karolina Sobieszczańska c. Tadeusza i Marii (udź. $\frac{1}{8}$ części) oraz Pani Dorota Katarzyna Wiórko c. Tadeusza i Marii (udź. $\frac{1}{8}$ części), na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 27 lutego 2024 roku, sygn. akt I Ns 61/23 w sprawie o nabycie spadku po Tadeuszu Jerzym Guzie.

W posiadanych zbiorach ewidencji gruntów i budynków nie ma natomiast dokumentów potwierdzających własność tych udziałów na rzecz Pana Tomasza Jana Guza, Pani Marleny Karoliny Sobieszczańskiej oraz Pani Doroty Katarzyny Wiórko, jako spadkobierczyń Pana Tadeusza Jerzego Guza.

Wobec powyższego organ zwrócił się z prośbą do ww. osób o przedłożenie dokumentów, które wykażą ich umocowanie w przedmiocie własności powyższych udziałów w nieruchomości.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organowi nie przedłożono stosownych dokumentów stwierdzono, iż udziały w nieruchomości przynależne Panu Tomaszowi Janowi Guz ($\frac{1}{4}$ część), Pani Marlenie Karolinie Sobieszczańskiej ($\frac{1}{8}$ część) oraz Pani Dorocie Katarzynie Wiórko ($\frac{1}{8}$ część) nie posiadają uregulowanego stanu prawnego.

Według art. 113 ust. 6, ust. 7 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. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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). Aktualizacja operatu w dniu 4 listopada 2024 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, § 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 dnia 6 września 2023 roku. Z ustaleń biegłego wynika, że na wycenianej działce znajdowały się budowlane części składowe: utwardzenie kostką ciągów pieszych o pow. 32,00m² (stopień zużycia 20%), przyłącze wodociągowe – 5,37m (stopień zużycia 25%), przyłącze energetyczne – 6,78m (stopień zużycia 25%), garaż blaszany na skuter – 1 szt. (stopień zużycia 15%), cokół betonowy do ogrodzenia 9,30m (stopień zużycia 25%), ogrodzenie z siatki – 50,57m² (stopień zużycia 20%), furtka – 1,60m² (stopień zużycia 25%), utwardzenie pod blaszanym garażem – 8,20m² (stopień zużycia 20%), utwardzenie (płyty chodnikowe) – 13,50m² (stopień zużycia 25%), metalowa konstrukcja na winogron z zadaszaniem poliwęglanem – 1 szt. (stopień zużycia 15%), utwardzenie kostką pod konstrukcją winogronową – 4,41 m² (stopień zużycia 20%),

studzienka rewizyjna ujęcia wody – 1 szt. (stopień zużycia 20%), budynek gospodarczy o pow. 17,61m² (stopień zużycia 20%).

Z ustaleń biegłego, wynika iż budynek gospodarczy ma prostą bryłę na planie prostokąta. Wykonany jest w technologii murowano – drewnianej. Strop drewniany. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy pokryty blachą trapezową. Ściany zewnętrzne w części drewnianej obite płytami pilśniowymi lub deską szalówką, a w części murowanej bez otynkowania. Wewnątrz budynku są trzy pomieszczenia o powierzchni 5,09m², 9,04m², 3,48m² (łącznie 17,61m²). Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Rynny i rury spustowe PCV. Do budynku doprowadzona jest energia elektryczna. Budynek posiada opaskę z płyt chodnikowych, kostki brukowej i częściowo wylewki betonowej.

Z opinii biegłego wynika, że ogólnie budynek jest w dobrym stanie technicznym oraz średnim stanie wykończeniowym, zarówno wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Ponadto, na przejętej działce znajdują się nasadzenia roślinne: wiśnia w wieku 3 lat – szt. 3, winogron (jako ozdobny) w wieku 35 lat – szt. 1, świerk konika w wieku 20 lat – szt. 2, tuja w wieku 10 lat – szt. 1, trzmielina w wieku 30 lat, szt. 1, trzmielina w wieku 15 lat – szt. 1, jałowiec w wieku 20 lat – szt. 2, żywopłot w wieku 20 lat o pow. 11m².

Wobec przedłożonych do akt sprawy dowodów, odszkodowanie za roślinne i budowlane części składowe ustalone zostało na rzecz Pana Grzegorza Marszałka, decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 15 listopada 2024 roku, znak: GG.683.6.37.1.2024.KB.

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, zatwierdzonym uchwałą Nr XVIII/145/2004 z dnia 24 czerwca 2004 roku. Zgodnie z jego ustaleniami, działka nr 1216/5 położona jest w obszarze przeznaczonym drogę publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem G (dominujące) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi oznaczone symbolem MN (marginalnie).

Zatem, aktualny sposób użytkowania nieruchomości wycenianej w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to tereny dróg publicznych (dominujące). Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 25 listopada 2022r., nr AB.6740.297.2022, wyceniana działka została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej – budowę przeprawy mostowej w Krasnymstawie na rzece Wieprz. Zatem alternatywny sposób użytkowania nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami to droga publiczna – co oznacza, że jest on w dominującym części zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Według biegłego, faktycznie działka stanowi teren zabudowany.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz cel wywłaszczenia biegły dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny dróg publicznych w terenach zurbanizowanych oraz rynek nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Dla rynku nieruchomości drogowych badaniem objęto obszar powiatu krasnostawskiego oraz powiatów sąsiednich – chełmskiego i zamojskiego, w okresie ok. 3 letnim, tj. od stycznia 2021 roku do daty wyceny. Monitorując zaś rynek nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym objęto obszar miasta Krasnostaw, w okresie ok. 2 letnim, tj. od stycznia 2022 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.

Badając rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową biegły stwierdził, że jest on umiarkowanie rozwinięty. Według niego wynika to z niższego potencjału miasta oraz braku dużych inwestycji, które przyciągnęłyby nowych mieszkańców, a tym samym zwiększyły popyt na nieruchomości. W badanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji. Z przeprowadzonej przez biegłego analizy, wynika iż biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości względem centrum miasta oraz rzeki Wieprz, a więc terenu położonego w obniżeniu, rekomendowane transakcje nieruchomości podobnych występują w środkowym przedziale tj. od 40,00zł do ok. 80,00zł/m².

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 dominującej części w terenie przeznaczonym pod drogę gminną oraz w marginalnej części pod zabudowę usługową i usługi – aktualny sposób użytkowania. Decyzją zrid wyłączone została pod drogę – alternatywny sposób użytkowania, co w części nie jest zgodne z jej przeznaczeniem w dokumentach planistycznych. Jak wynika z opisaną wyżej analizy, przedział cenowy dla rynków nieruchomości drogowych i nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i usługową, jest na tym samym poziomie (od 40,00 do 80,00zł/m²).

Jak wynika z treści operatu szacunkowego, wartość nieruchomości określono w oparciu o przepisy ustępu 4 § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, według alternatywnego sposobu jej użytkowania (przeznaczenie drogowe jako całość 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 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.

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.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0001 – Krasnystaw Miasto, jednostka ewidencyjna 060601_1 Krasnystaw, oznaczonej numerem działki 1216/5, została określona na kwotę: 92 063,00zł, w tym:

- wartość prawa własności gruntu – 20 658,00zł;
- wartość roślinnych części składowych – 2 955,00zł,
- wartość budowlanych części składowych – 68 450,00zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 75,95zł.

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.

Powyższa kwota określa wartość całej nieruchomości.

Odszkodowanie ustalone niniejszą decyzją obejmuje wartość gruntu (bez części składowych) w wysokości proporcjonalnej do udziałów posiadanych przez Pana Tomasza Jana Guza, Panią Marlenę Karolinę Sobieszczańską oraz Panią Dorotę Katarzynę Wiórko, wynoszących łącznie 1/2 część w nieruchomości.

W piśmie z dnia 13 marca 2024 roku, znak: GNiOŚ.6833.1.2024, Burmistrz Krasnegostawu poinformował organ, iż nie posiada protokołu z czynności przejęcia ww. nieruchomości na rzecz Miasta od poprzednich właścicieli. Ponadto 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 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.

Obwieszczeniem z dnia 28 listopada 2024 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 udziały w nieruchomości nie posiadają 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 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 2023r., poz. 2111)*



Seweryn Kuźmierzak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami