

GG.683.6.1.2022.MK

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 § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 190 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 735 z późn. zm.),

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **34,42 zł (słownie złotych: trzydzieści cztery 42/100)** za udział 1/7 części o nieuregulowanym stanie prawnym, w nieruchomości położonej w obrębie nr **0013 Olszanka**, jednostka ewidencyjna **060607_2 Łopiennik Górny**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 539/1 o pow. 0,0011 ha**, która z dniem 30 kwietnia 2021 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Łopiennik Górny.
2. zobowiązać Gminę Łopiennik Górny do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 marca 2021 roku, znak: AB.6740.86.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej w miejscowościach Olszanka i Łopiennik Nadrzeczny”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 539 o pow. 0,21 ha, położona w obrębie Olszanka, gmina Łopiennik Górny, została podzielona na działki 539/1 o pow. 0,0011 ha i 539/2 o pow. 0,21 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 539/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 30 marca 2021 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 – Gminy Łopiennik Górny z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 30 kwietnia 2021 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 Gminy Łopiennik Górny 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 do części udziałów należących do Grażyny Foryś, Małgorzaty Kołtuniak, Jolanty Kotyły, Lesława Łusiaka, Wiesława Łusiaka, Barbary Majdan, Karoliny Ostynowicz-Porębskiej, Grażyny Piotrkowskiej, Elżbiety Rodaczek, Eugenii Sawy,

Krzysztofa Sawy, Bogdana Szadury, Danuty Szadury, Kazimierza Szadury, Mariana Szadury, Władysława Szadury, Eugenii Szwałek, Teresy Wal.

Dla w/w nieruchomości został wydany Akt Własności Ziemi GUON 451/7/13/53/75 w dniu 29 grudnia 1975 roku na nazwisko Szadura Feliks syn Jakuba i Heleny.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Krasnymstawie I Wydział Cywilny Sygn. akt I Ns 324/07 z dnia 31 sierpnia 2007 roku spadek po Feliksie Szadura, zmarłym w dniu 9 grudnia 2006 r. w Olszance, na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: Marianna Łusiak (cóрка Jakuba i Heleny), Stanisława Fornal (cóрка Jakuba i Heleny), Zofia Sawa (cóрка Jakuba i Heleny) po 1/7 części każda z nich, bratankowie: Bogdan Szadura (syn Stanisława i Zofii), Jan Józef Szadura (syn Stanisława i Zofii) po 1/4 części każdy z nich, bratanek Kazimierz Szadura (syn Aleksandra i Franciszki) po 1/21 części, bratanica Eugenia Szwałek (cóрка Aleksandra i Franciszki) po 1/21 części, zstępni bratanka Adolfa Szadury: Jolanta Kotyla (cóрка Adolfa i Tadei Heleny) i Elżbieta Zofia Rodaczek (cóрка Adolfa i Tadei Heleny) po 1/42 części każda z nich, bratanek Marian Szadura (syn Jana i Władysławy) w 1/7 części, siostrzenica Anna Furtak (cóрка Franciszka i Franciszki w 1/14 części, zstępni zmarłego w dniu 13 marca 2004 r. Franciszka Szadury (siostrzeńca spadkodawcy): Danuta Janina Szadura (cóрка Franciszka i Bronisławy), Teresa Jadwiga Wal (cóрка Franciszka i Bronisławy), Władysław Zygmunt Szadura (syn Franciszka i Bronisławy), Grażyna Anna Forys (cóрка Franciszka i Bronisławy) po 1/56 części każde z nich.

Z ustaleń organu wynika, że jeden ze współwłaścicieli nieruchomości nie żyje. Pani Stanisława Fornal zmarła 10.09.2013 r.

Na podstawie informacji z dnia 21 marca 2024 roku z Sądu Rejonowego w Krasnymstawie I Wydział Cywilny wynika, iż nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Stanisławie Fornal.

Z ustaleń organu wynika również, że powyższa osoba nie figuruje w systemie teleinformatycznym „Rejestry Notarialne” i wchodzącym w jego skład „Rejestrze Spadkowym”, zawierającym informacje o notarialnych aktach poświadczenia dziedziczenia sporządzonych po 01.03.2009 r. oraz sądowych stwierdzeniach nabycia spadku wydanych po 08.09.2016 r.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organowi nie przedłożono postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia uznano, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego w części 1/7 udziału w nieruchomości.

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 Stanisława Zwolaka (uprawnienia nr 2310). 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.

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.

Jak wynika z przedłożonej opinii, na działce będącej przedmiotem postępowania, znajdował się ogród przydomowy, trawnik 8m² w stanie agrotechnicznym średnim.

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 z późn. zm), 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 znajduje się w obszarze, dla którego Gmina Łopiennik Górny posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami szacowana nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod komunikację.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego. W otoczeniu przyległym przeważają tereny o podobnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wyceniana działka jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej: drogę o jezdni szutrowej, sieć wodociągową i energetyczną.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że jest ona zlokalizowana w małej wsi Olszanka o średnim stopniu urbanizacji. Otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny użytkowane na cele mieszkaniowe i pod uprawy rolnicze.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz cel wywłaszczenia biegły dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – pod zabudowę zagrodową w okresie od 2021 do 2023 roku.

W wyniku analizy rynku biegły ustalił, że średnie ceny transakcyjne nieruchomości drogowych (18,65 zł/m²) są najwyższe, nieco mniejsze są grunty z prawem zabudowy zagrodowej (16,10 zł/m²), zatem z uwagi, że przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem jej wywłaszczenia na realizację inwestycji celu publicznego – inwestycji drogowej powoduje zwiększenie jej wartości, odszkodowanie określa się w oparciu o ceny najwyższe: tj. ceny nieruchomości o przeznaczeniu pod drogi.

Do wyceny nieruchomości biegły zastosował unormowania zawarte w § 36 ust. 1-4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi, że przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości wyceny dokonuje się wg cen nieruchomości na drogi a wynikiem końcowym wyceny jest wartość rynkowa według alternatywnego sposobu jej użytkowania (zasada korzyści dla wywłaszczanego), odszkodowanie nie może pomijać bowiem zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanej przeznaczeniem nieruchomości na cele drogowe.

Ze względu na zwiększenie wartości, odszkodowanie obliczono nie według dotychczasowego sposobu użytkowania (użytkowanie na cele rolnicze), lecz wg alternatywnego sposobu użytkowania (użytkowanie pod drogi publiczne).

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: rodzaj nieruchomości, położenie w strefie rynku, uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, sąsiedztwo i otoczenie oraz stan zagospodarowania.

Ponadto, ze względu na posiadane przez szacowaną nieruchomość zalety wykraczające poza cechy rynkowe i podnoszące jej wartość (położenie) przyjęto współczynnik korygujący 1,00.

Dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust. 1 rozporządzenia.

Składniki roślinne biegły oszacował na podstawie oględzin stanu, w/w wartość określono wg przewidywanych plonów i cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów w wysokości 2,00 zł/m².

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0013 – Olszanka, jednostka ewidencyjna 060607_2 Łopiennik Górny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 539/1 wynosi 241,00 zł w tym:

- prawo własności gruntu – 219,00 zł,
- wartość części roślinnych – 22,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 19,93 zł/m².

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 20 października 2022 roku, znak: GKI.6870.10.2022.DS, Wójt Gminy Łopiennik Górny poinformował organ, że jako datę przejęcia ww. nieruchomości należy przyjąć dzień 23 września 2021 r. tj. dzień protokolarnego przekazania placu budowy inwestycji realizowanej na przedmiotowej działce.

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 większa 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 14 października 2024 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 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 zobowiązana jest Gmina Łopiennik Górny, 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 2022r., poz. 2142 z późn. zm.)*



STAROSTY
Seweryn Kucierczak
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Kanałów
i Gospodarki Nieruchomościami