

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.), § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 roku, poz. 572)

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **364,00 zł (słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt cztery 00/100)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie nr **0005 Majdan Borowski I**, jednostka ewidencyjna **060609_2 Rudnik**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem działki 44/1 o pow. 0,0022 ha**, która z dniem 28 września 2022 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 19 sierpnia 2022 roku, znak: AB.6740.216.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 3112L Suszeń – Majdan Borowski Pierwszy – Suche Lipie od km 2+035 do km 3+030”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 44 o pow. 0,47 ha, położona w obrębie Majdan Borowski I, gmina Łopiennik Górny, została podzielona na działki 44/1 o pow. 0,0022 ha i 44/2 o pow. 0,47 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 44/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 19 sierpnia 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 – Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 28.09.2022 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 Powiatu Krasnostawskiego 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 Wójta Gminy Rudnik, zawartej w piśmie z dnia 15 października 2024 roku, znak: IP.6870.6.2024, dla działki tej nie został wydany również akt własności ziemi. W rejestrze ewidencji gruntów prowadzonym dla obrębu Majdan Borowski I, gmina Rudnik, jako posiadacz samoistny działki nr 44, wpisany był Pan Jan Nowak syn Wincentego i Marianny.

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, 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, § 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 15 listopada 2023 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działkach będących przedmiotem wyceny nie było budowlanych części składowych. Znajdowały się tam natomiast składniki roślinne – uprawy rolnicze w stanie agrotechnicznym dobrym.

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 znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik, zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/73/2004 z dnia 30.11.2004 r., wyceniane działki położone są w obszarze przeznaczonym pod tereny rolne.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wyceniane działki użytkowane były dotychczas jako grunty orne.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości, biegły zauważył, że otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolnicze, tereny zadrzewione i zakrzewione, mieszkaniowe o zabudowie zagrodowej oraz jednorodzinnej rozproszonej. Obszary te są średnio powiązane komunikacyjne z siedzibą gminy i centrum powiatu.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował lokalny rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne, rynek nieruchomości o przeznaczeniu – pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną, tereny rolnicze oraz grunty z preferencją doleśień w okresie od 2021 do 2023 roku.

W wyniku badania rynku gruntów pod tereny rolnicze ustalono, że ich ceny znajdują się w przedziale $3,88 \text{ zł/m}^2 - 5,00 \text{ zł/m}^2$ (cena średnia $C_{\text{sr}} - 4,77 \text{ zł/m}^2$).

Jak zauważył biegły ceny gruntów na terenach z preferencją doleśień znajdują się w przedziale $2,36 \text{ zł/m}^2 - 4,30,00 \text{ zł/m}^2$ (cena średnia $C_{\text{sr}} - 3,31 \text{ zł/m}^2$).

Natomiast ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną kształtują się w granicach $9,78 \text{ zł/m}^2 - 15,26 \text{ zł/m}^2$ (cena średnia $C_{\text{sr}} - 12,29 \text{ zł/m}^2$).

Ceny gruntów pod tereny na inwestycje drogowe kształtują się w granicach $12,62 \text{ zł/m}^2 - 23,08 \text{ zł/m}^2$ (cena średnia $C_{\text{sr}} - 17,92 \text{ zł/m}^2$).

Do wyceny nieruchomości biegły zastosował unormowania zawarte w § 49 ust. 1-4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku analizy rynku, rzeczoznawca ustalił, że średnie ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są najwyższe, nieco mniejsze są ceny gruntów z prawem zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, niższe są ceny za grunty orne zaś najniższe ceny uzyskują grunty z preferencją doleśień.

W związku z powyższym, występuje możliwość zastosowania zasady korzyści dla dotychczasowego właściciela. Wyceny dokonano według cen nieruchomości drogowych.

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.

Dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 49 ust. 1 rozporządzenia.

Wartość roślinnych części składowych gruntu 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 $1,00 \text{ zł/m}^2$.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0005 – Majdan Borowski I, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 44/1 wynosi 364,00 zł, w tym:

- wartość rynkowa gruntu – 342,00 zł,
- wartość składników roślinnych – 22,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 15,56 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 24 października 2024 roku, znak: SDM.416.22.2024.PJ, Zarząd Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że jako datę przejęcia w/w nieruchomości należy przyjąć dzień 2 lutego 2023 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.

Ze względu na fakt, iż decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma pkt 3 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 przejętych nieruchomości.

Dla wskazanej nieruchomości w dniu 8 grudnia 2024 roku rzeczoznawca potwierdził aktualność operatu szacunkowego.

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.

Obwieszczeniem z dnia 7 lutego 2025 roku, organ powiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

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 2024 r., poz. 320 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 późn. zm.)*



Zm. STAROSTY
Szymon Kucharczyk
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Egestru
i Gospodarki Nieruchomościami