

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 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 2021r., poz. 555) w związku z § 85 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., 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 **55,77 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć 77/100 zł)** za udział 2/9 części w nieruchomości położonej **w obrębie nr 0011 Majdan Krzywski, jednostka ewidencyjna 060607_2 Łopiennik Górny**, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem 1/1 o pow. 0,0023 ha**, która z dniem 31 stycznia 2020 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 26 kwietnia 2021 roku, znak: AB.6740.115.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3120L Zakręcie – Jaślików – Majdan Krzywski – Kolonia Krzywe od km 5+792 do km 8+232”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 1 o pow. 2,27 ha, położona w obrębie nr 0011 – Majdan Krzywski, jednostka ewidencyjna 060607_2 Łopiennik Górny, została podzielona na działki: nr 1/1 o pow. 0,0023 ha i nr 1/2 o pow. 2,27 ha.

Działka nr 1/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 1/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 26 kwietnia 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 – Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 1 czerwca 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 Powiatu Krasnostawskiego przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Jak ustalono powyższa nieruchomość w części 2/9 udziału w nieruchomości nie posiada uregulowanego stanu prawnego. Dotychczasowa współwłaścicielka udziału w wysokości 1/9 części w nieruchomości – Pani Stanisława Wójcik nie żyje. Z informacji Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 21 marca 2024 r. wynika, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Stanisławie Wójcik córce Antoniego i Franciszki zmarłej 26 marca 1992 r. w Świdniku. Nie żyje również Pan Franciszek Łusiak syn Szczepana i Marianny współwłaściciel udziału w nieruchomości w wysokości 1/9 części. Z informacji Sądu Rejonowego w Krasnymstawie z dnia 8 grudnia 2023 r. wynika, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Franciszku Łusiaku synu Szczepana i Marianny zmarłym dnia 18 sierpnia 1989 r. w Łopienniku Górnym ani nie wpłynęły żadne akty notarialne zawierające oświadczenia o odrzuceniu bądź przyjęciu spadku przez następców prawnych po w/w zmarłym.

Wobec powyższego, nie ma możliwości ustalenia stron postępowania.

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.

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.

Operat niniejszy sporządzony został m.in. w oparciu o przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555 z późn. zm.). Rozporządzenie to utraciło moc obowiązującą, jednak ma mocy przepisu § 85 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. z 2023r., poz. 1832), do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia (tj. przed dniem 9 września 2023 roku), które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe (vide: WSA w Łodzi z dnia 28 lutego 2024 roku II SA/Łd 986/23).

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.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości, dokonane 10 listopada 2021 roku. Z załączonych do operatu szacunkowego protokołów z oględzin wynika, że na działce oznaczonej nr 1/1 nie było roślinnych i budowlanych części składowych.

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 terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łopiennik Górny, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/157/2005 z dnia 18 listopada 2005 roku wyceniana działka położona jest w obszarze przeznaczonym po komunikację i oznaczonym symbolem 06-KZ. Czyli aktualny sposób użytkowania nieruchomości, 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 26 kwietnia 2021 r., nr AB.6740.115.2021, wyceniana działka została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej – rozbudowę drogi powiatowej. 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, wyceniana nieruchomość stanowi pobocze drogi.

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 rolnych słabo i średnio zurbanizowanych.

Badaniem objęto obszar powiatu krasnostawskiego oraz powiatów sąsiednich i bliskich, w okresie ok. 5 letnim ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych transakcji, tj. od stycznia 2019 roku do daty wyceny, a następnie wydłużono od stycznia 2017 r.

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 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 transakcję rynkową w miejscowości Zakręcie Kolonia w gminie Krasnystaw, gdzie cena jednostkowa gruntu wyniosła 4,55 zł/m² oraz w miejscowości Białka PSO w gminie Krasnystaw, gdzie cena jednostkowa gruntu wyniosła 8,00 zł/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, 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 łęczyński.

Rozszerzenie obszaru badanego rynku oraz okresu monitorowania pozwoliło odnaleźć wystarczającą liczbę transakcji do przeprowadzenia wyceny. Transakcje, które spełniały warunki podobieństwa, zawierały się w przedziale cenowym od 5,00 zł/m² do 20,00 zł/m², jednocześnie transakcje poza tym zakresem cenowym zostały odrzucone z dalszej analizy.

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.

Ze względu na fakt, iż aktualny i alternatywny sposób użytkowania są tożsame, zasada korzyści dla właściciela nie występuje.

W związku z powyższym wartość nieruchomości do celów odszkodowania określono zgodnie z art. 134 ust. 3 ugn – według aktualnego sposobu jej użytkowania, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

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

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0011- Majdan Krzywski, jednostka ewidencyjna 060607_2 Łopiennik Górny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1/1 wynosi 251,00 zł.

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 10,90 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 23 maja 2023 roku, znak: SDM.416.29.2023.MK Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował, iż prace budowlane realizowane w ramach przedmiotowej decyzji nie zostały rozpoczęte, a tym samym nieruchomość nie została przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego.

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.

Rzeczoznawca majątkowy w dniu 2 lutego 2023 roku potwierdził aktualność operatu szacunkowego sporządzonego dla przedmiotowej nieruchomości.

Obwieszczeniem z dnia 14 października 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 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 2022r., poz. 2142 z późn. zm.)*