

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.) § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. 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 **2 095,00 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćdziesiąt pięć 00/100 zł)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie nr **0008 Maszów, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik**, składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków **numerami 176/5 o pow. 0,0031 ha, 177/3 o pow. 0,0104 ha**, która z dniem 4 maja 2022 roku, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Rudnik.
2. zobowiązać Gminę Rudnik do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 25 marca 2022 roku, znak: AB.6740.57.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej nr 109883L w miejscowości Maszów od km 0+520 do km 1+510”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 176/2 o pow. 0,64 ha, położona w obrębie nr 0008 – Maszów, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, została podzielona na działki: nr 176/5 o pow. 0,0031 ha i nr 176/6 o pow. 0,64 ha.

Działka nr 177/1 o pow. 0,59 ha, położona w obrębie nr 0008 – Maszów, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, została podzielona na działki: nr 177/3 o pow. 0,0104 ha i nr 177/4 o pow. 0,58 ha.

Działki nr 176/5, 177/3 przeznaczone zostały na pas drogowy.

Wydzielone pod inwestycję działki, położone w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 25 marca 2022 roku, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stały się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Rudnik z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 4 maja 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 Gminy Rudnik przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Jak ustalono powyższa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Jak ustalono, dla działek nr 176/2 i 177/1 położonych w obrębie Maszów, gmina Rudnik wydany został akt własności ziemi z dnia 28 grudnia 1976 roku, nr GUON 451/8/7/250/73/76, na nazwisko: Józef Todorowski s. Michała i Julianny. Z ustaleń organu wynika, iż Józef Todorowski zmarł w 1978 roku (odpis aktu zgonu w aktach sprawy). Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Bartoszycach z dnia 7 listopada 1986 roku, sygn. akt I Ns 166/86, wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne po Józefie Todorowskim nabyła jego córka Kazimiera Harbaczonek.

Jak ustalono Pani Kazimiera Harbaczonek zmarła w 2021 roku (odpis aktu zgonu w aktach sprawy). Z informacji zawartej w piśmie Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 2 stycznia 2025 roku, sygn. akt I L. Dz. 176/24 wynika, iż przed tamtejszym sądem nie toczyło się i nie toczy postępowanie spadkowe po Kazimierze Harbaczonek.

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 dokumentów potwierdzających własność nieruchomości, stwierdzono, 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.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organ nie uzyskał dokumentów potwierdzających prawo własności powyższej działki uznano, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

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).

Na potrzeby niniejszego postępowania sporządzony został operat szacunkowy z dnia 30 listopada 2022 roku. Jednakże ze względu przedłużenie się postępowania, spowodowane utrudnieniami w poszukiwaniach osób uprawnionych do uzyskania odszkodowania, operat ten stracił ważność. Ze względu na powyższe organ zlecił wykonanie nowego operatu szacunkowego.

Dokument ten został sporządzony w dniu 31 marca 2025 roku, 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.

Jak wynika z przedłożonej opinii, na działkach będących przedmiotem postępowania, nie było budowlanych części składowych. Na działkach znajdowały się natomiast składniki roślinne – uprawa roślin ozimych.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz. U. z 2021r., poz. 555), 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, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według ustaleń miejscowego planu wyceniana działka położona jest w terenie o przeznaczeniu wg decyzji zrid - o przeznaczeniu na drogi (pod komunikację). Przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych – w przewadze tereny rolnicze, w pobliżu tereny zabudowy zagrodowej.

Według ustaleń biegłego, wyceniana działka użytkowana była dotychczas rolniczo.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości, biegły zauważył, że otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny użytkowane na cele mieszkaniowe o zabudowie rozproszonej i pod uprawy rolnicze. Obszary te są dobrze powiązane komunikacyjne do siedziby gminy i centrum powiatu.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy analizował lokalny rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – pod zabudowę, a także pod uprawy rolnicze.

W wyniku badania rynku gruntów drogowych ustalono, że ich ceny znajdują się w przedziale 9,78 zł/m² – 19,23 zł/m² (cena średnia C_{sr} – 15,98 zł/m²).

Natomiast ceny gruntów o przeznaczeniu rolniczym umiejscowione są w przedziale 34 615,00 zł/ha – 45 455,00 zł/ha (cena średnia C_{sr} – 42 327,00 zł/ha).

Jak zauważył biegły, na ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną kształtują się w granicach 11,10 zł/m² – 14,13 zł/m² (cena średnia C_{sr} – 13,12 zł/m²).

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.

W wyniku analizy rynku, rzeczoznawca ustalił, iż ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są wyższe od cen transakcyjnych nieruchomości przyległych – o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną oraz pod uprawy rolne. Stwierdził również, że przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości. W związku z powyższym występuje możliwość zastosowania zasady korzyści dla dotychczasowego właściciela. Wyceny dokonano według alternatywnego sposobu użytkowania, na podstawie cen nieruchomości o przeznaczeniu drogowym.

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: rodzaj nieruchomości drogowej, położenie w strefie rynku, uzbrojenie w urządzenia, 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.

Wartość zasiewów określono w podejściu kosztowym, na podstawie oględzin stanu zasiewów, według przewidywanych plonów i cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając je o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów, w wysokości 1,00zł/m².

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0008 Maszów, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami 176/5, 177/3 wynosi 2 095,00 zł, w tym:

- wartość gruntu – 1 960,00 zł;
- wartość roślinnych części składowych – 135,00 zł;

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 14,52 zł.

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.

Pismem z dnia 13 marca 2024 roku, znak: IB.7010.14.2024, Wójt Gminy Rudnik przekazał organowi protokół przekazania placu budowy wykonawcy robót budowlanych, sporządzony w dniu 15 marca 2023 roku, wskazując tą datę jako termin przejęcia nieruchomości na rzecz Gminy Rudnik.

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 zriid 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 zriid rygoru natychmiastowej wykonalności albo
 - 3/ w którym decyzja zriid stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa 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 rygorem natychmiastowej wykonalności, w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma pkt 3 przytoczonego wyżej artykułu.

Jak ustalono, nie spełnione zostały przesłanki przywołanego wyżej unormowania, wobec powyższego ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętej nieruchomości.

Zatem kwota odszkodowania wynosi **2 095,00 zł**.

Obwieszczeniem z dnia 4 kwietnia 2025 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 zobowiązana jest Gmina Rudnik, 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. 320z 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.)*



STAROSTA KRASNOSTAWSKI

Z up. STAROSTY

Marcin Dzięwulski
GEODETA POWIATOWY