

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 2023 r. poz. 1832),

orzekam:

- 1) ustalić odszkodowanie w wysokości **1.639,00 zł (słownie: tysiąc sześćset trzydzieści dziewięć 00/100 zł)** za nieruchomość położoną w obrębie nr 0014 Rudnik, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 395/1 o pow. 0,0040 ha, która z dniem 17 marca 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

Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 9 lutego 2022 roku, znak: AB.6740.25.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3110L Chorupnik-Rudnik-Mościska od km 0+012,20 do km 5+845,00” zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 395 o pow. 0,56 ha, położona w obrębie nr 0014 Rudnik, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, została podzielona na działki: nr 395/1 o pow. 0,0040 ha i nr 395/2 o pow. 0,56 ha. Działka nr 395/1 przeznaczona została na pas drogowy.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 395/1 położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 9 lutego 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. 17 marca 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.

odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku planowania do dnia wywłaszczenia (art. 135 ust.6 ugn).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Janusza Prączko (uprawnienia nr 3196). Data aktualizacji operatu szacunkowego 03.02.2025 r.

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 12 października 2023 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na działce były roślinne części składowe.

Do składników roślinnych wg rzeczoznawcy majątkowego należy zaliczyć: klon WB0II ilość 1,33 m³, klon (S2b) ilość 0,76 m³, klon (S4) ilość 1,71 m³.

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. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudnik, zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/73/2004 z dnia 30 listopada 2004 r. Rady Gminy Rudnik działka położona jest w obszarze przeznaczonym pod tereny rolne oznaczonym symbolem RP.

Zatem, aktualny sposób użytkowania nieruchomości wycenianej w rozumieniu art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to tereny rolne. Zgodnie z decyzją Starosty Krasnostawskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 9 lutego 2022r., nr AB.6740.25.2022, wyceniana działka została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej – rozbudowę drogi powiatowej. Zatem alternatywny sposób użytkowania

stojących uwzględniając cechy drzew. Ustalono cenę sprzedaży detalicznej wydzielonych sortymentów drewna wg cennika detalicznego dla Nadleśnictwa Krasnystaw obejmującego swym zasięgiem przedmiotową nieruchomość. Dla drewna wielkowymiarowego stosowano średniowązoną cenę w zależności od udziałów klas wymiarowych. Dla obliczenia wartości drzewostanu w stanie na datę wydania decyzji zrid, zastosowano wskaźnik korygujący cenę sprzedaży sortymentów drewna o koszty pozyskania (10%). Wartość całego sortymentu obliczono jako sumę wartości poszczególnych sortymentów.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0014 Rudnik, jednostka ewidencyjna 060609_2 Rudnik, oznaczonej numerem działki 395/1, została określona na łączną kwotę: 1.639,00 zł w tym:

- wartość prawa własności gruntu – 453,00zł;
- roślinne części składowe – 1.186,00zł,

Wartość rynkowa 1m² prawa własności gruntu wynosi 11,32zł.

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 15 maja 2025 r. znak: SDM.416.15.2025.PJ, Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie przekazał organowi protokół przekazania terenu budowy wykonawcy robót budowlanych, sporządzony dnia 6 czerwca 2022 r., wskazując tą datę jako termin rozpoczęcia robót a tym samym przejęcia nieruchomości 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 rygoru 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.

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 ustawy Kodeks 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. 132 ust. 2i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Obwieszczeniem z dnia 28 lipca 2025 roku, w trybie art. 49 k.p.a. 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.