

IGM.683.410.2017.AD1

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 z późn. zm.), art. 128 ust.1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, art. 134 oraz art. 133 pkt 2 w związku z art. 113 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz.121 z późn. zm.) oraz § 36 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i rozporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

### o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości - **1 356,00 zł** (słownie: jeden tysiąc pięćset jeden złotych), za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie ewidencyjnym Mętów jednostka ewidencyjna Głusk, oznaczoną jako działka nr 527/1 o pow. 0,0084 ha.
2. Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Wójt Gminy Głusk.
3. Ustalone odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. W przypadku niedotrzymania wyżej wymienionego terminu stronie przysługują ustawowe odsetki.

### Uzasadnienie

Wójt Gminy Głusk wystąpił do Starosty Lubelskiego z wnioskiem z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie dróg gminnych nr 107112L, 107111L, 107109L w miejscowości Mętów poprzez budowę chodnika wraz z oświetleniem drogowym, gdzie realizacja przedmiotowej inwestycji budowlanej obejmowała m.in. nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym Mętów jednostka ewidencyjna Głusk, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **527/1 o pow. 0,0084 ha.**

Rozpatrując powyższy wniosek, Starosta Lubelski w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wydał decyzję z dnia 31 lipca 2017 r. znak: AB.6740.625.2017.MK9 nr 1196/17, dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie dróg gminnych nr 107112L, 107111L, 107109L w miejscowości Mętów poprzez budowę chodnika wraz z oświetleniem drogowym.

W/w decyzją Starosty Lubelskiego został zatwierdzony projekt podziału m.in. działki nr **527o pow. 0,17 ha**, na działki nr: 527/1 o pow. 0,0084 ha i 527/2 o pow. 0,16 ha.

Działka nr 527/1 o pow. 0,0084 ha, na mocy w/w decyzji stała się własnością Gminy Głusk z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Odszkodowanie za w/w nieruchomość przysługuje dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (art. 12 ust. 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 z późn.zm)).

Z akt postępowania wynika, że właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 527 o pow. 0,17 ha, z której wydzielono działkę nr 527/1 o pow. 0,0084ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Mętów jednostka ewidencyjna Głusk był Pan Jan Kowalczyk.

Pan Jan Kowalczyk zmarł 19 marca 2005 r., co potwierdza odpis skrócony aktu zgonu 1007023/00/AZ/2005/223398 wydany przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Głusku w dniu 01 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny pismem z dnia 01 lutego 2018 r. Sygn. akt I L.dz. 74/18 poinformował tut. Starostwo, że postępowanie spadkowe po Panu Janie Kowalczyku nie zostało przeprowadzone.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 cyt. wyżej ustawy wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Autorem operatu szacunkowego, w którym dokonano wyceny przedmiotowej nieruchomości jest rzeczoznawca majątkowy Pan Janusz Czajewski – nr upr. 2884, czyli osoba, która w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami nabyła uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, została wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, nabyła prawo wykonywania zawodu oraz używania podlegającego ochronie prawnej tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości 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.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne regulują przepisy § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (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 z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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 uwzględnienia ustaleń decyzji (§ 36 ust. 1);
- w przypadku, gdy dane z rynku lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym (§ 36 ust. 2);
- zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 - wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%;
- zgodnie z § 36 ust. 4 - w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości nieruchomości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Działka nr 527/1 o pow. 0,0084 ha, będąca przedmiotem wyceny jest niezabudowana, bez części składowych, wydzielona z działki niezabudowanej, użytkowanej jako łąka.

Nieruchomość położona w odległości ok. 200 m od drogi wojewódzkiej nr 835, bezpośrednio przy lokalnej asfaltowej drodze gminnej, po stronie rzeki Czerniejówki, w otoczeniu łąk. Po przeciwnej stronie drogi gminnej znajdują się tereny zabudowy zagrodowej.

Wyceniana nieruchomość w dacie wydania decyzji zrid znajdowała się w terenie przeznaczonym pod drogi dojazdowe gminne – symbol KDD-G.

Przeznaczenie terenów otaczających łąki i pastwiska – symbol ZŁ, wyceniana nieruchomość wydzielona z działki również przeznaczonej pod ZŁ.

W/w decyzją Starosty Lubelskiego z dnia 31 lipca 2017 r. znak: AB.6740.625.2017.MK9 nr 1196/17, wyceniana nieruchomość została przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej, zatem alternatywny sposób użytkowania nieruchomości w rozumieniu art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami to droga publiczna jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Dla potrzeb wyceny określono:

rodzaj rynku:

- obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi publiczne,
- obrót nieruchomościami o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych, grunty nieinwestycyjne przeznaczone pod zieleń i uprawy rolne;

obszar rynku:

- w segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne analizowano rynek lokalny obejmujący gminy podlubelskie powiatu lubelskiego oraz świdnickiego (będące pod wpływem aglomeracji miasta wojewódzkiego i powiatowego).
- okres badania cen: Ze względu na ograniczony obrót nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi publiczne, monitoringiem objęto rynek z okresu ok. 3 letniego t.j. od 01.2015r. do daty wyceny.

W wyniku analizy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne kumulacja nabywania takich gruntów miała miejsce do końca 2010 roku głównie pod drogi krajowe. W okresie ostatnich 3 lat w gminach podlubelskich notuje się nabywanie GDDKiA tzw. „resztówek” czyli nie nadających się do dotychczasowego użytkowania po wydzieleniu działki pod drogę.

W segmencie dróg gminnych i wewnętrznych odnotowano kilkadziesiąt transakcji. Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że transakcje nabycia nieruchomości przez gminę czasem skażone są szczególnymi warunkami polegającymi np. na zobowiązaniu zwolnienia sprzedającego z opłat adiacenckich, dlatego traktuje je ze szczególną ostrożnością.

Z odnotowanych transakcji nieruchomości drogowych nabywanych przez gminę Głusk rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że ceny nieruchomości nie odzwierciedlają cech rynkowych nieruchomości, a nawet zaprzeczają wszelkim racjonalnym rynekowym zasadom stosowanym w obrocie nieruchomości:

- wydzielone z działek zabudowanych są najniższe od 5,0 do 13,86 zł/m<sup>2</sup> czyli na poziomie i poniżej cen gruntów rolnych,
- natomiast wydzielone z działek niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę położonych nad rzeką w terenach łąk i pastwisk są najwyższe i wynoszą 30 zł/m<sup>2</sup>,

Zakres cenowy nieruchomości drogowych w pozostałych analizowanych gminach z terenów nie inwestycyjnych kształtował się następująco:

- od 14,12 zł/m<sup>2</sup> do 18,17 zł/m<sup>2</sup> za działki wydzielone z terenów rolnych (w tym łąk i pastwisk) i są zdecydowanie wyższe w stosunku do cen gruntów rolnych czy leśnych, z których zostały wydzielone, a pojedynczo nawet do 36,63 zł/m<sup>2</sup> w Dysiu graniczącym z Lublinem za działkę położoną w terenie rolnym, ale wydzielono z siedliska.

Zakres cenowy nieruchomości drogowych wydzielonych z terenów rolno – budowlanych i budowlanych nabywanych przez gminy podmiejskie wynosił:

- od 31,52 zł/m<sup>2</sup> w Gminie Wólka obręb Sobianowice, położonej na uboczu położonej nad rzeką w otoczeniu rolno - zagrodowym,
- poprzez 50- 55,76 zł/m<sup>2</sup> w gminie Mełgiew obręb Krępiec graniczącej z miastem Świdnik, za działki położone w otoczeniu luźnej nowopowstającej zabudowy jednorodzinnej, w terenie przeznaczonym pod MN,
- do 66,49 zł/m<sup>2</sup> w gminie Jastków obręb Sługocin położonej na uboczu nie graniczącej z miastem Lublin, za działkę położoną w terenie zabudowy jednorodzinnej i przeznaczanym pod MN.

Analiza cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie inwestycyjnych przeznaczonych pod zieleń, łąki lub uprawy polowe na terenie gminy Głusk zawierała się w przedziale:

- od 0,55 zł/m<sup>2</sup> do 13,86 zł/m<sup>2</sup> w terenach rolnych w oddaleniu od zabudowy wsi;
- pojedyncze wyższe ceny tj. 19,20 zł/m<sup>2</sup> w Ćmiłowie, 19,93 zł/m<sup>2</sup> w Dominowie, 19,98 zł/m<sup>2</sup> w Prawiednikach, dotyczą działek gruntu przeznaczonych pod RP, ale z potencjałem inwestycyjnym ze względu na położenie w ciągu zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej,
- z przeznaczeniem pod zieleń odnotowano 2 transakcje: w Żabiej Woli za cenę 1,18 zł/m<sup>2</sup> i w Mętowie za cenę 7,77 zł/m<sup>2</sup> położona nad rzeką Czerniejówką, granicząca z zabudową wzdłuż drogi wojewódzkiej.

Analiza rynku nieruchomości drogowych w szerszym obszarze i dłuższym okresie czasu wykazała, że ceny gruntów nabywanych pod budowę dróg publicznych uzależnione są głównie od położenia szczegółowego, stanu zagospodarowania, przeznaczenia, uzbrojenia i potencjału rozwoju terenów otaczających oraz dostępu do dróg publicznych. Natomiast wielkość i kształt nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne nie ma wpływu na cenę.

Generalnie ceny transakcyjne za niezabudowane nieruchomości drogowe nawiązują swoim poziomem do cen uzyskiwanych w obrocie „prywatnym” za grunty otaczające, przy czym:

- w gminach czy miejscowościach o większym stopniu urbanizacji ceny za działki nabywane pod drogi, nabywane z terenów mieszkalno - zagrodowych czy usługowych lub przeznaczonych na cele budowlane są zbliżone, ale nie przekraczają cen rynku lokalnego odpowiednio przeznaczonych pod zabudowę inną niż drogową;
- nieznacznie przewyższają ceny rynkowe uzyskiwane za grunty rolno – budowlane i zdecydowanie przewyższają ceny uzyskiwane za grunty przeznaczone pod uprawy polowe, zieleń czy las.

Wyceniana nieruchomość na datę wydania decyzji zrid tj. na 31.07.2017 r. zgodnie z miejscowym planem przeznaczona była pod drogę publiczną, czyli w rozumieniu art. 134 ust. 3 wartość nieruchomości do celów odszkodowania określona została wg aktualnego sposobu użytkowania, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia (pod drogę) nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Przeprowadzona przez rzeczoznawcę analiza rynku obrotu w zakresie nieruchomości drogowych wykazała, że odnotowano kilka transakcji nabycia nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod drogi gminne wydzielone z terenów nie inwestycyjnych, które spełniają wymóg podobieństwa zdefiniowany w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych zgodnie z zasadami określonymi w § 36 ust. 4 rozporządzenia.

Wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności, ze względu na odnotowanie kilku transakcji nieruchomości podobnych (nabytych w związku z realizacją inwestycji drogowych), określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (stosując zasady metodyczne zawarte w § 4 ust. 3 rozporządzenia), z uwzględnieniem zasad zawartych w art. 134 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – oraz cen transakcyjnych nieruchomości drogowych (bowiem w analizie rynku wykazano obrót podobnymi nieruchomościami drogowymi).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej za pomocą współczynników ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu.

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, a także cechy tych nieruchomości.

Spośród odnotowanych transakcji obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod drogi publiczne (gminne i dojazdowe), po odrzuceniu danych

nieprzydatnych, rzeczoznawca majątkowy utworzył zbiór transakcji stanowiący podstawę wyceny, składający się z możliwie najbardziej podobnych nieruchomości do wycenianej:

- ze względu na położenie wycenianej nieruchomości i jej najbliższe otoczenie do zbioru stanowiącego podstawę wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami drogowymi położonymi w otoczeniu gruntów nieinwestycyjnych (rolnych, leśnych, zieleń), ale położonych przy drogach asfaltowych i w pobliżu luźnej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej;

- wobec wykazania w analizie rynku tendencji względnie stabilnych w zakresie cen nieruchomości przeznaczonych pod uprawy rolne (leśne, zieleń) na terenie gminy Głusk, nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

Określona w operacie szacunkowym z dnia 11 grudnia 2017 r. wartość rynkowa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 527/1 o pow. 0,0084 ha, została określona na kwotę - 1 356,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt sześć złotych), tj. po 16,14 zł/m<sup>2</sup>.

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania, jest aktualna na datę wyceny. Określona wartość jednostkowa gruntu mieści się w przedziale cen uzyskanych w gminach powiatu lubelskiego i świdnickiego za działki gruntu nabyte pod drogi publiczne położone w terenach nie inwestycyjnych (14,12 zł/m<sup>2</sup> – 18,17 zł/m<sup>2</sup>).

Mając powyższe na uwadze tut. organ stwierdził, że rzeczoznawca majątkowy, sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wobec czego stanowi dowód w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za przedmiotową nieruchomość.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość nie została wydana inwestorowi, w ustawowym terminie, określonym w art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., t.j. w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji; od dnia doręczenia postanowienia o nadaniu w/w decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności lub od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5%.

Powyższy fakt potwierdza pismo Urzędu Gminy Głusk znak: 6723.9.2018 z dnia 17 stycznia 2018 r. (znajdujące się w aktach sprawy).

Starosta Lubelski w związku z faktem, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, zawiadomił o prowadzonym postępowaniu obwieszczeniem z dnia 10 maja 2018 r. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Lublinie i Urzędu Gminy Głusk, a także zostało opublikowane na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Lublinie.

W wyznaczonym terminie zgodnie z art. 10 Kpa strony nie wniosły żadnych nowych dowodów i materiałów do akt sprawy.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Natomiast ust. 7 powołanego wyżej artykułu stanowi, że przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Zgodnie z art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż Pan Jan Kowalczyk nie żyje i nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może uzyskać wyłącznie osoba, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Do wypłaty ustalonego odszkodowania zobowiązany jest Wójt Gminy Głusk, 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 na podstawie przepisów o drogach publicznych.

W myśl art. 20 pkt 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, do zarządcy drogi należy w szczególności nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

W tym stanie faktycznym i prawnym należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Lubelskiego w terminie 14 dni, licząc od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

*Z up. Starosty Lubelskiego  
mgr Małgorzata Kotarska  
Naczelnik Wydziału  
Inwestycji i Funduszy Pomocowych  
/podpis elektroniczny/*

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Głusk
2. nieustaleni spadkobiercy Jana Kowalczyka – zawiadomienie poprzez ogłoszenie treści decyzji w trybie art. 49 Kpa, opublikowane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głusk oraz tablicy ogłoszeń i stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Lublinie
3. a/a