Bid Portal

Wydanie nr **26/03/2021** z dnia 26 marca 2021 roku, ISSN 2392-215X

DECYZJA Starosty Zgierskiego

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

Szczegóły

Zgierz, dnia 26 lutego 2021 r.

STAROSTA ZGIERSKI

WYKONUJĄCY ZADANIE Z ZAKRESU

ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ

GN.683.30.2018.JD

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1, 1e, 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), art. 129 ust. 5, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.)

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie, za nieruchomość położoną w Głownie, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków w obrębie G-11 jako działka numer 68/2 o pow. 0,0223 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, przejętą na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Zgierskiego Nr 3/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r. znak AB.6740.298.2017.MD orzekającej o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Burmistrza Głowna, polegającej na budowie drogi gminnej Nr 120603 E – ulicy Wąskiej w Głownie, w **wysokości 27 335,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta trzydzieści pięć złotych 00/100)**,

2. zobowiązać Burmistrza Głowna do wystąpienia do Sądu Rejonowego w Zgierzu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania ustalonego w pkt 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

UZASADNIENIE

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.) Starosta Zgierski wydał w dniu 23 kwietnia 2018 r. decyzję nr 3/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n. Budowa drogi gminnej Nr 120603 E – ulicy Wąskiej w Głownie.

Załącznikiem do decyzji jest zbiorcza mapa do celów prawnych z projektem podziału nieruchomości objętych opracowaniem, poświadczona w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zgierzu, iż została opracowana w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1020.2017.1936.

Zgodnie z decyzją Starosty Zgierskiego nr 3/2018 z dnia 23.04.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka nr 68/2 znalazła się w liniach rozgraniczających teren inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej Nr 120603 E – ulicy Wąskiej w Głownie.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 10 września 2018 r.

W dniu 19 października 2018 r. Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Gminie Głowno, w obrębie G-11, zajętej pod budowę drogi gminnej, oznaczonej jako działka numer 68/2 o pow. 0,0223 ha.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotycząca tej nieruchomości stała się ostateczna.

Z dniem 10 września 2018 r. przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Miasto Głowno.

Za nieruchomość przeznaczoną pod drogę publiczną właścicielowi zgodnie z art. 12 ust. 4a przedmiotowej ustawy przysługuje odszkodowanie, ustalone przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), z zastrzeżeniem art. 18 w/cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.).

Odszkodowanie ustala się zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, według jej stanu na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

W dniu 23 kwietnia 2018 r. tj. na datę wydania opisanej wyżej decyzji Starosty Zgierskiego nr 3/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla nieruchomości położonej w Głownie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie G-11 jako działka nr 68/2 nie była prowadzona księga wieczysta. Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków współwłaścicielami nieruchomości byli Pan Tadeusz Radzikowski i Pani Stefania Siwińska.

Na dzień 10 września 2018 r. tj. na dzień kiedy w/w decyzja Starosty Zgierskiego nr 3/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna przedmiotowa nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny.

Po zgromadzeniu materiału dowodowego Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w dniu 28 sierpnia 2019 r. wydał decyzję w przedmiotowej sprawie, znak GN.683.30.2018.JD, ustalając wysokość odszkodowania za przejętą pod drogę działkę na kwotę w wysokości 35 655,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 00/100) i zobowiązując Burmistrza Głowna do wystąpienia do Sądu Rejonowego w Zgierzu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości.

W związku z odwołaniem wniesionym przez Burmistrza Głowna z dnia 12 września 2019 r., sprawa trafiła do Wojewody Łódzkiego, który decyzją z dnia 3 kwietnia 2020 r., znak GN-III.7581.449.2019.MZ, uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Z uwagi, iż Pani Wanda Godlewska-Zimny odmówiła potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego z dnia 15 grudnia 2018 r., Wojewoda Łódzki wskazał, iż w przedmiotowej sprawie zachodzi konieczność sporządzenia na nowo opinii z wartości nieruchomości, w następnie dokonanie jej oceny na podstawie art. 80 Kpa.

Organ przeprowadził postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie i ostatecznie ustalił, iż jako dowód w sprawie przyjęta zostanie opinia rzeczoznawcy majątkowego Pani Doroty Marandy (nr uprawnień 6497), sporządzona w formie operatu szacunkowego z dnia 17 listopada 2020 r.

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi postanowienie Starosty Zgierskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego Pani Doroty Marandy i postanowienie Starosty Zgierskiego z dnia 10 sierpnia 2020 r. o wyznaczeniu terminu sporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego.

W operacie szacunkowym z dnia 17 listopada 2020 r. rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda określiła wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Głownie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie G-11 jako działka numer 68/2 o pow. 0,0223 ha na kwotę 27 335,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta trzydzieści pięć złotych 00/100).

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Miasto Głowno, w celu określenia wartości stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

W/w operat szacunkowy odpowiada dyspozycjom wynikającym z powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, § 36 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz „Standardom Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych" Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Powyższy operat szacunkowy nie budzi wątpliwości organu w zakresie prawidłowości jego sporządzenia, jak również podanych w nim wartości.

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania, przejętych 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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Wartość rynkowa przedmiotowej działki w w/w operacie szacunkowym z dnia 17 listopada 2020 r. została określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rzeczoznawca majątkowy Pani Dorota Maranda w powyższym operacie szacunkowym wskazała, że ze względu na charakter wycenianej nieruchomości analizie poddany został rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi objęto rynek lokalny obejmujący tereny miejskie w powiecie zgierskim. Stwierdzono, że na badanym rynku lokalnym odbył się udokumentowany obrót podobnymi nieruchomościami, a tak określony rynek jest w tym zakresie wystarczająco rozwinięty, aby na podstawie danych pochodzących z transakcji rynkowych, określić wartość rynkową gruntu dla nieruchomości podlegającej wycenie.

W ocenie Starosty Zgierskiego przedmiotowy operat szacunkowy odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) tym samym istnieje podstawa do uznania, iż określona w nim kwota jest wartością rynkową przedmiotowej nieruchomości, a więc jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Wartość określona w operacie szacunkowym, jako odpowiadająca wymogom art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, została przyjęta za podstawę ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z treścią ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.) ustawodawca dał organowi wydającemu decyzję o ustaleniu odszkodowania możliwość ewentualnego powiększenia wartości tego odszkodowania, określonego w operacie szacunkowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e w/w ustawy w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 12 lutego 2019 r. znak: GGN.6833.2.2019 Urząd Miejski w Głownie poinformował Starostę Zgierskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 68/2 w obrębie Głowno 11, położona w Głownie przy ulicy Wąskiej, nie została protokolarnie przejęta przez Gminę Miasta Głowno w terminie określonym w art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych tj. w terminie 30 dni, licząc do dnia w której decyzja Nr 3/2018 Starosty Zgierskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Z powyższego tutejszy organ wywodzi, iż w przewidzianym ustawowo terminie nieruchomość nie została wydana zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przez właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wobec faktu, iż nie zaistniały przesłanki do zastosowania opisanego powyżej art. 18 ust. 1e, wysokość odszkodowania nie została powiększona o kwotę równa 5%.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, obwieszczeniem z dnia 30 listopada 2020 r. Starosta Zgierski, stosownie do art. 10 Kpa, ponownie umożliwił stronom niniejszego postępowania zapoznanie się z materiałem dowodowym, wyznaczając w tym celu termin wraz z pouczeniem, iż po upływie wyznaczonego terminu wydana zostanie stosowna decyzja administracyjna.

W wyznaczonym przez organ terminie strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do zabranego materiału dowodowego oraz do operatu szacunkowego z dnia 17 listopada 2020 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Dorotę Marandę oraz nie podważyły tego dowodu w sposób przewidziany w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 12 pkt 5 specustawy drogowej do wypłaty odszkodowania do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 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, a także, iż powyższy przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Z dokumentów zgromadzonych w sprawie (z informacji pozyskanych od Burmistrza Głowna, z Sądu Rejonowego w Zgierzu I Wydziału Cywilnego oraz z Rejestru Spadkowego PL) wynika, iż Pan Tadeusz Radzikowski i Pani Stefania Siwińska, według zapisów w ewidencji gruntów i budynków – współwłaściciele przedmiotowej działki nie żyją oraz, że przed właściwym sądem nie toczyły się postępowania o stwierdzenie nabycia spadków po nich, ani nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. Do dnia wydania niniejszej decyzji żaden podmiot nie przedłożył stosownych dokumentów potwierdzających prawo do nabycia spadku po byłych współwłaścicielach, zatem z uwagi na brak podmiotu uprawnionego do otrzymania ustalonego przez tutejszy organ odszkodowania, stosownie do art. 133 ust. 2 organ orzekł o przekazaniu odszkodowania, zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami, do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej do wypłaty odszkodowania zobowiązano Burmistrza Głowna.

W związku, iż Burmistrz Głowna zobowiązany został do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowych nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Zgierskiego (adres: 95-100 Zgierz, ul. Długa 49) w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Zgodnie z treścią art. 127a Kpa, 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

	Z up. Starosty Dorota Kowalczyk NACZELNIK Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują :

1. Burmistrz Głowna

2. Burmistrz Głowna – w celu ogłoszenia w sposób zwyczajowo

przyjęty w danej miejscowości

3. a/a

{{insertPDF nazwa=" Decyzja z dnia 26.02.2021" id="605e045eecdec"}}