Bid Portal

Wydanie nr **02/10/2019** z dnia 2 października 2019 roku, ISSN 2392-215X

STAROSTA ZGIERSKI- DECYZJA

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

Szczegóły

Zgierz, dnia 30 września 2019 r.

STAROSTA ZGIERSKI

WYKONUJĄCY ZADANIE Z ZAKRESU

ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ

GN.683.16.2019.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 2018 r., poz. 1474 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 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

orzekam:

1. ustalić odszkodowanie, za nieruchomość położoną w Łodzi, przy ulicy Jędrzejowskiej oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków w obrębie W-36 jako działka nr 78/1 o pow. 0,0575 ha, przejętą na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.10.2018 z dnia 18 września 2018 r. znak DAR-UA-V.6740.2.10.2018 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Prezydentowi Miasta Łódź, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, polegającej na budowie drogi gminnej – ulicy bez nazwy – na odcinku od ul. Jędrzejowskiej do działek nr 39/8 obręb G-32 i 120 obręb W-36 w Łodzi, **w wysokości 93 225,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia pięć złotych 00/100).**

2. zobowiązać Prezydenta Miasta Łodzi do wystąpienia do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi 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 2018 r., poz. 1474 ze zm.) Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 18 września 2018 r. decyzję nr DAR-UA-V.10.2018 znak: DAR-UA-V.6740.2.10.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej – ulicy bez nazwy – na odcinku od ul. Jędrzejowskiej do działek nr 39/8 obręb G-32 i 120 obręb W-36 w Łodzi.

Przedmiotowej decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Załącznikiem do decyzji jest mapa do celów prawnych z projektem podziału nieruchomości (działki numer 78 o pow. 0,3381 ha na działki nr 78/1 o pow. 0,0575 ha i nr 78/2 o pow. 0,2807 ha), poświadczona w Łódzkim Ośrodku Geodezji, 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.106106 9.2018.1088.

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.10.2018 z dnia 18 września 2018 r. znak: DAR-UA-V.6740.2.10.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka nr 78/1 znalazła się w liniach rozgraniczających teren inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej – ulicy bez nazwy – na odcinku od ulicy Jędrzejowskiej do działek nr 39/8 obręb G-32 i 120 obręb W-36 w Łodzi.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 13 listopada 2018 r.

W dniu 28 listopada 2018 r. Prezydent Miasta Łodzi, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Łodzi, przy ulicy Jędrzejowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 78/1 o pow. 0,0575 ha w obrębie W-36, o nieuregulowanym stanie prawnym.

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 2018 r., poz. 1474 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 13 listopada 2018 r. przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Miasta Łódź.

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 2018 r. poz. 2204 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 2018 r., poz. 1474 ze zm.).

Zgodnie z przepisami części V rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 1998 r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz. U. Nr 103, poz. 652) Łódź jest miastem na prawach powiatu. Prezydent Miasta Łodzi wykonuje zatem zadnia starosty zgodnie z art. 91 i art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. Z 2018 r. poz. 995 ze zm.), w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.).

Zgodnie z treścią art. 24 § 1 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) pracownik organu administracji publicznej podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie, w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik wprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki albo jest przedstawicielem jednej ze stron.

Zatem Prezydent Miasta Łodzi jako organ wykonawczy i reprezentujący miasta oraz jako pracownik urzędu miasta, podlega wyłączeniu na podstawie cytowanego przepisu art. 24 § 1 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, od udziału w postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za drogę gminną, ponieważ prezydent miasta nie może jednocześnie występować w imieniu gminy jako strona w sprawie i jako organ rozpoznający tę sprawę.

Wobec powyższego Wojewoda Łódzki postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 r. znak GN-III.7581.65.2019.KR wyznaczył Starostę Zgierskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do rozpatrzenia sprawy dotyczącej ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Łodzi przy ul. Jędrzejowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 78/1 o pow. 0,0575 ha w obrębie W-36.

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 18 września 2018 r. tj. na datę wydania opisanej wyżej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.10.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla nieruchomości położonej w Łodzi oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie W-36, jako działka nr 78 o pow. 0,3381 ha, nie była prowadzona księga wieczysta. Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków prawo własności nie jest ustalone i nie jest ustalone władanie na zasadach samoistnego posiadania.

Na dzień 13 listopada 2018 r. tj. na dzień kiedy w/w decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.10.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna przedmiotowa nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny.

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 5 lipca 2019 r.

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi postanowienie Starosty Zgierskiego z dnia 30 maja 2019 r. o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W operacie szacunkowym z dnia 5 lipca 2019 r. rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda określiła wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi, przy ul. Jędrzejowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie W-36 jako działki nr 78/1 o pow. 0,0575 ha na kwotę 93 225,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia pięć złotych 00/100).

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Łódź, 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 przedmiotowych działek, w w/w operacie szacunkowym z dnia 5 lipca 2019 r. została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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 Dorota Maranda w powyższym operacie szacunkowym wskazała, że przeprowadzając analizę rynku w sąsiedztwie przedmiotowej działki miało miejsce kilka transakcji nieruchomościami, które odznaczają się podobieństwem do przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem transakcji to zazwyczaj wąskie działki o przeznaczeniu aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz przeznczonych pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami. Nieruchomości położone były w niedalekiej odległości od przedmiotowej nieruchomości i podobnym przeznaczeniu. Ceny nieruchomości kształtowały się od 120 zł/m2 od ok. 200 zł/m2. Po odrzuceniu cen za nieruchomości znacznie różniących się od nieruchomości wycenianej, wyselekcjonowano 7 transakcji dotyczących podobnych do przedmiotu wyceny, nieruchomości gruntowych, które miały miejsce od marca 2018 r. do czerwca 2019 r.

Przyjmując powyższe wyjaśnienia w ocenie organu w/w operat szacunkowy z dnia 5 lipca 2019 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Dorotę Marandę spełnia zarówno wymogi formalne takiego dokumentu jak również opiera się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości.

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 2018 r. poz. 2204 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 2018 r., poz. 1474 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 pkt. 1 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 doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości 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. Należy wskazać, iż do dnia wydania decyzji nie zgłosił się żaden podmiot, któremu przysługują prawa do nieruchomości.

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

Przed wydaniem niniejszej decyzji stosownie do art. 10 Kpa, umożliwiono 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 5 lipca 2019 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego 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.

Do dnia wydania niniejszej decyzji żaden podmiot nie przedłożył stosownych dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, 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 Prezydenta Miasta Łodzi.

Niniejsza decyzją Prezydent Miasta Łodzi 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.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, co oznacza, że została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Zgierzu, a także ogłoszona przez Prezydenta Miasta Łodzi w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

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 Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami Dorota Kowalczyk

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Łodzi

2. Prezydent Miasta Łodzi – w celu ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości

3. a/a

{{insertPDF nazwa="Decyzja GN.683.16.2019.JD" id="5d94cf4d870ec"}}

3.

GC Trader z siedzibą w Warszawie. ul. Wasilkowskiego 1a lok. 10	Copyright © 2012 - 2024 Bid Portal wdrożenie: Daniel Czerepak firma.dcode@gmail.com