**Przetargownik**

Wydanie nr **26/06/2019** z dnia 26 czerwca 2019 roku, ISSN 2392-215X

# DECYZJA

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

**Szczegóły**

**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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

**orzekam:**

1. ustalić odszkodowanie, za nieruchomość położoną w Strykowie, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków w obrębie S-3 jako działki nr 104/2 o pow. 0,0045 ha i nr 104/3 o pow. 0,0012 ha, przejętą na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Zgierskiego Nr 2/2018 z dnia 15 marca 2018 r. znak AB.6740.1492.2017.MD orzekającej o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Burmistrza Strykowa, z siedzibą w Strykowie przy ul. Kościuszki 27, polegającej na budowie drogi gminnej do terenów budowlanych i ul. Polnej w Strykowie, w **wysokości 3 003,00 zł (słownie: trzy tysiące trzy złote 00/100) w tym:**

- wartość działki nr 104/2 w wysokości 2 371,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych 00/100),

- wartość działki nr 104/3 w wysokości 632,00 zł (słownie: sześćset trzydzieści dwa złote 00/100).

1. zobowiązać Burmistrza Strykowa 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 2018 r., poz. 1474 ze zm.) Starosta Zgierski wydał w dniu 15 marca 2018 r. decyzję nr 2/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n. Budowa drogi gminnej do terenów budowlanych i ul. Polnej w Strykowie.

Przedmiotowej decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Załącznikiem do decyzji jest mapa do celów prawnych z projektem podziału nieruchomości (działki numer 104 o pow. 0,0509 ha na działki nr 104/1 o pow. 0,0452 ha, nr 104/2 o pow. 0,0045 ha i nr 104/3 o pow. 0,0012 ha), 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.1020.2017.4459.

Zgodnie z decyzją Starosty Zgierskiego nr 2/2018 z dnia 15 marca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działki nr 104/2 i 104/3 znalazły się w liniach rozgraniczających teren inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej do terenów budowlanych i ul. Polnej w Strykowie.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 16 maja 2018 r.

W dniu 31 października 2018 r. Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej w Gminie Stryków, w obrębie S-3, zajętej pod budowę drogi gminnej, oznaczonej jako działki nr 104/2 o pow. 0,0045 ha i nr 104/3 o pow. 0,0012 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 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 16 maja 2018 r. przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Stryków.

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 (t.j.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.).

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 15 marca 2018 r. tj. na datę wydania opisanej wyżej decyzji Starosty Zgierskiego nr 2/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla nieruchomości położonej w Strykowie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie S-3, jako działki nr 104/2 o pow. 0,0045 ha i 104/3 o pow. 0,0012 ha, nie była prowadzona księga wieczysta. Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków właścicielem była Helena Sekunda.

Na dzień 16 maja 2018 r. tj. na dzień kiedy w/w decyzja Starosty Zgierskiego nr 2/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna przedmiotowa nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny.

Burmistrz Strykowa piśmie z dnia 23 listopada 2018 r. znak SO.5343.2.178.2018.MK, poinformował, że Helena Sekunda, córka Mikołaja i Elżbiety, zmarła w dniu 27 lipca 1988 r. (Nr aktu zgonu: 54/88/1 USC Stryków).

Z pisma Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydziału Cywilnego z dnia 24 stycznia 2019 r., wynika, iż Sądzie Rejonowym w Zgierzu, nie zostało zarejestrowane żadne postępowanie od 2011 r., po Helenie Sekundzie zmarłej w dniu 27 lipca 1988 r.

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 grudnia 2018 r.

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi postanowienie Starosty Zgierskiego z dnia 22 listopada 2018 r. o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W operacie szacunkowym z dnia 17 grudnia 2018 r. rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda określiła wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Gminie Stryków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie S-3 jako działki nr 104/2 o pow. 0,0045 ha i nr 104/3 o pow. 0,0012 ha na kwotę 3 003,00 zł (słownie: trzy tysiące trzy złote 00/100).

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Stryków, 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 17 grudnia 2018 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 na potrzeby sporządzenia wyceny nieruchomości dokonała badania rynku lokalnego obejmującego teren gminy Stryków. Z uwagi na fakt, iż na badanym rynku lokalnym nie znaleziono transakcji nieruchomościami drogowymi, rozszerzyła rynek o teren powiatu zgierskiego. W badanym okresie poprzedzających wycenę, na obszarze objętych analizą rzeczoznawca majątkowy odnotowała 7 transakcji nieruchomości gruntowych nabywanych pod drogi.

Dokonując oceny wartości dowodowej, Starosta Zgierski wystąpił do rzeczoznawcy majątkowego Doroty Marandy o wyjaśnienie zasadności przyjęcia jako nieruchomości podobnej do przedmiotów wyceny, nieruchomości o znacząco większej powierzchni wynoszącej 3430 m2 oraz zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdującej się na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną. W piśmie z dnia 12 marca 2019 r. rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda poinformowała, iż powierzchnia nieruchomości przy nabywaniu pod drogi nie ma istotnego znaczenia. Z analizy rynku wynika, że ceny za działki drogowe o dużych i małych powierzchniach kształtują się na podobnym poziomie. Nabywanie nieruchomości są najczęściej wydzielane z większej całości i mają powierzchnię niezbędną dla zrealizowania celu publicznego. Dalej rzeczoznawca majątkowy wyjaśnia, iż jeśli chodzi o kwestię możliwości przyjęcia do porównań nieruchomość mimo, że położona w sąsiedztwie działek przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną, cena transakcyjna tej nieruchomości została skorygowana o cechę „cenność gruntu” i w ten sposób przyrównana do cen transakcyjnych nieruchomościami drogowymi znajdującymi się w sąsiedztwie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Przyjmując powyższe wyjaśnienia w ocenie organu w/w operat szacunkowy z dnia 17 grudnia 2018 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 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.

Pismem z dnia 19 listopada 2018 r. znak: IZP.7013.27.4.2016.GP Urząd Miejski w Strykowie poinformował Starostę Zgierskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, że od dotychczasowego właściciela nie wpłynęło oświadczenie o wydaniu nieruchomości pod planowaną budowę drogi, zgodnie z decyzją Starosty Zgierskiego nr 2/2018 znak: AB.6740.1492.2017.MD z dnia 15 marca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na

budowie drogi gminnej do terenów budowlanych i ul. Polnej w Strykowie.

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. 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, 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 17 grudnia 2018 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.

Z dokumentów zgromadzonych w sprawie (informacja od Burmistrza Strykowa oraz z Sądu Rejonowego w Zgierzu I Wydziału Cywilnego) wynika, iż Helena Sekunada, właścicielka przedmiotowych działek nie żyje oraz, że przed właściwym sądem nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po niej. Do dnia wydania niniejszej decyzji żaden podmiot nie przedłożył stosownych dokumentów potwierdzających prawo do nabycia spadku po byłej właścicielce, 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 Strykowa.

W związku iż, Burmistrz Strykowa 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.

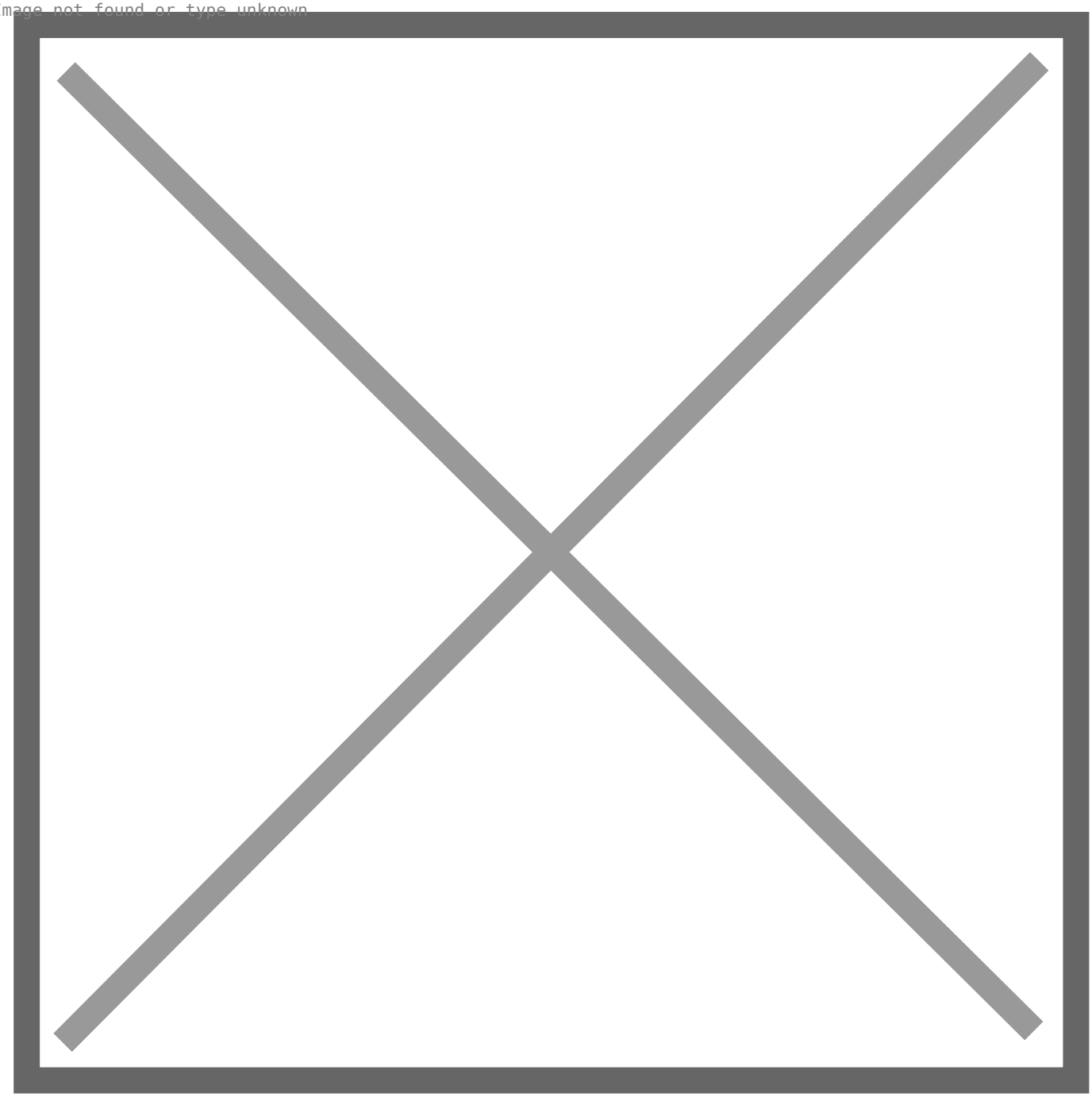
Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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 Burmistrza Strykowa 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.

Image not found or type unknown



GC Trader z siedzibą w Warszawie.
ul. Wasilkowskiego 1a lok. 10

Copyright © 2012 - 2024 Przetargownik
wdrożenie: Daniel Czerepak firma.dcode@gmail.com