Przetargownik

Wydanie nr **29/08/2019** z dnia 29 sierpnia 2019 roku, ISSN 2392-215X

STAROSTA ZGIERSKI WYKONUJĄCY ZADANIE Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

Szczegóły

Zgierz, dnia 28 sierpnia 2019 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 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. 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 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 35 655,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt 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 2018 r., poz. 1474 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 ze 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 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 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 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 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.

Organ przeprowadził postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie i ostatecznie ustalił, iż jako dowód w sprawie przyjęta zostanie opinia rzeczoznawców majątkowych Pani Wandy Godlewskiej-Zimny (nr uprawnień 5609) i Pani Justyny Wojciechowskiej (nr uprawnień 5762), sporządzona w formie operatu szacunkowego z dnia 15 grudnia 2018 r.

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

W operacie szacunkowym z dnia 15 grudnia 2018 r. rzeczoznawcy majątkowi Wanda Godlewska-Zimny i Pani Justyna Wojciechowska określiły 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 35 655,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt 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 15 grudnia 2018 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.

Rzeczoznawcy majątkowi Pani Wanda Godlewska-Zimny i Pani Justyna Wojciechowska w powyższym operacie szacunkowym wskazały, że ze względu na charakter wycenianej nieruchomości analizie poddany został rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi, wydzielonych z działek z możliwością zabudowy. Z uwagi na niewielką ilość transakcji sprzedaż nieruchomości podobnych na lokalnym rynku wydłużono okres monitorowania.

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.

Po zapoznaniu się z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 15 grudnia 2018 r., Burmistrz Głowna złożyły uwagi do opinii rzeczoznawców majątkowych.

Z pisma z dnia 21 marca 2019 r. Burmistrza Głowna wynika, iż rzeczoznawca majątkowy, przy dokonywaniu wyceny, rozszerzył dla potrzeb wyceny rynek lokalny o miasta województwa łódzkiego, takie, jak: Ozorków, Zgierz, Bełchatów, Pabianice, Zduńska Wola i Łowicz. Zdaniem Burmistrza Głowna spośród wymienionych miast – podobnym do miasta Głowna (ze względu na wielkość i potencjał) jest jedynie miasto Ozorków, co również ma potwierdzenie w przywołanych 3 transakcjach sprzedaży nieruchomości pochodzących z tego miasta, w przypadku których podobne są również ceny jednostkowe (za 1 m2) powierzchni nieruchomości. Natomiast z wyszczególnionych transakcji sprzedaży pochodzących z pozostałych miast – ceny jednostkowe (za 1 m2) powierzchni nieruchomości są rażąco wyższe, gdyż są to miasta o większym od Głowna potencjale i wielkości. Według Burmistrza Głowna rzeczoznawcy majątkowi winni w opracowywanej wycenie przyjąć do porównania transakcje z innych mniejszych miasta o podobnej wielkości i potencjale, albo zastosować do przywołanych transakcji odpowiednie współczynniki korygujące. W ocenie strony rzeczoznawca zawyżył ocenę w zakresie cechy rynkowej nr 3 (ekspozycja nieruchomości), gdyż nieruchomość jest położona w drugiej linii zabudowy w stosunku do nieruchomości położonych bezpośrednio przy Placu Wolności (np. działki nr 68/1) oraz w zakresie cechy rynkowej nr 4 (kształt działki możliwość zagospodarowania), gdyż przedmiotowa nieruchomość ze względu na kształt i parametry jest trudna do zagospodarowania. Zatem wymienione cechy należy ocenić jako niekorzystne.

W odpowiedzi na powyższe uwagi złożone przez Burmistrza Głowna, w piśmie z dnia 5 czerwca 2019 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Wanda Godlewska-Zimny poinformowała, iż wyceny dokonano w oparciu o transakcje z lokalnego rynku, które w ocenie rzeczoznawców z uwagi na charakter gruntów, możliwe zagospodarowanie, lokalizacje na terenie miast województwa łódzkiego można było uznać za podobne do wycenianej działki. Przy wycenie uwzględniono fakt, że wyceniana działka zlokalizowana jest na obszarze miasta mniejszego niż powiatowe nadając odpowiedni atrybut cesze „lokalizacja" zgodny z przyjętą przy wycenie gradacją. Ponadto przy uwzględnieniu sposobu zagospodarowania terenu wokół przedmiotowej działki, cecha „ekspozycja" w odpowiedni sposób została określona jako korzystna. Rzeczoznawcy majątkowi cechę „możliwość zagospodarowania" ocenili jako średnią.

Przyjmując powyższe wyjaśnienia w ocenie organu w/w operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2018 r. wykonany przez rzeczoznawców majątkowych Panią Wandę Godlewską-Zimny i Panią Justynę Wojciechowską 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, 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 5 lipca 2019 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 15 grudnia 2018 r. sporządzonego przez rzeczoznawców majątkowych Panią Wandę Godlewską-Zimny i Panią Justynę Wojciechowską 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 Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami Dorota Kowalczyk

Otrzymują :

1. Burmistrz Głowna

2. Burmistrz Głowna – w celu ogłoszenia w sposób zwyczajowo

przyjęty w danej miejscowości. a/a
a/a

3. {{insertPDF nazwa="decyzja GN.683.30.2018.JD" id="5d67ee35818b3"}}

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