STAROSTA BEŁCHATOWSKI
ul. Pabianicka 17/19
97-400 Bełchatów
Nasz znak: **WS.683.42.2022**

RPW/695580/2022 P
Data:2022-11-10

DEPARTAMENT ORGANIZACJI URZĘDU
I OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
10 -11- 2022
Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej
Obsługi Mieszkańców
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
zał. ..... podpis.....

Bełchatów, dnia 04.11.2022 r.

DECYZJA

Działając na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 oraz art. 18 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), w związku z art. 129, art. 130, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) oraz w związku z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-V.2.2018 z dnia 1 czerwca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa ul. Zygmunta w Łodzi na odcinku od ul. Kolumny do rzeki Olechówki".

Starosta Bełchatowski
realizujący zadania z zakresu administracji rządowej

1. Ustala odszkodowanie w wysokości **15.915,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset piętnaście złotych 00/100) za nieruchomość położoną w Łodzi, przy ulicy Zygmunta, w obrębie G-48, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 59/6 o pow. 0,0144 ha, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Łódź, w związku z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-V.2.2018, z dnia 1 czerwca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa ul. Zygmunta w Łodzi na odcinku od ul. Kolumny do rzeki Olechówki".

2. Odszkodowanie w wysokości **15.915,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset piętnaście złotych 00/100) za nieruchomość położoną w Łodzi, przy ulicy Zygmunta, w obrębie G-48, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 59/6 o pow. 0,0144 ha, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości należy złożyć do depozytu sądowego na okres 10-ciu lat.

3. Zobowiązać Miasto Łódź do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania wymienionego w punkcie 1 i 2 niniejszej decyzji.

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

UZASADNIENIE

Prezydenta Miasta Łodzi wydał decyzję nr DAR-UA-V.2.2018, z dnia 1 czerwca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa ul. Zygmunta w Łodzi na odcinku od ul. Kolumny do rzeki Olechówki". W granicach realizacji inwestycji znalazła się nieruchomość położona w Łodzi, przy ulicy Zygmunta, w obrębie G-48, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka: nr 59/6 o pow. 0,0144 ha.

Ustalono, że nieruchomość powyższa ma nieuregulowany stan prawny. Według zapisu ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji na dzień 01.06.2018 r., jako właściciele/władający wpisani są i , z nieustalonym prawem własności oraz nieustalonym władaniem na zasadach samoistnego posiadania. Ustalono, iż nie żyje. Natomiast nie przedstawił stosownych dokumentów na podstawie, których posiada prawo własności do powyższej nieruchomości. W związku z powyższym, zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uznano, iż omawiana nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomość położoną w Łodzi, przy ulicy Zygmunta, w obrębie G-48, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 59/6 o pow. 0,0144 ha, z mocy prawa przeszła na własność Miasta Łódź.

Za przedmiotową nieruchomość przysługuje odszkodowanie ustalane w drodze decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia i wypłacenia wysokości odszkodowania stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. Stosownie do art. 18 ust. 1 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. W myśl art. 130 i art 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie ustala się według wartości rynkowej nieruchomości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz w myśl art. 18 ust.1 w/w ustawy, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W związku z tym Starosta Bełchatowski zlecił rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia nr 3956 sporządzenie opinii w postaci operatu szacunkowego określającego wartość ww. nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy z dnia 04.03.2022 r., w którym ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości położonej w Łodzi, przy ulicy Zygmunta, w obrębie G-48, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 59/6 o pow. 0,0144 ha, w wysokość: 15.915,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset piętnaście złotych 00/100).

Ww. nieruchomość na dzień 1 czerwca 2018 r. objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Według studium była położona w terenie oznaczonym symbolem - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Ponadto działka znajduje się w granicach „pozostałych obszarów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi rzek".

Rzeczoznawca przeprowadził analizę rynku nieruchomości i przyjął, że wartość rynkowa części nieruchomości zostanie określona według alternatywnego sposobu użytkowania.

Rzeczoznawca majątkowy zastosował przepis § 36 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Rzeczoznawca do wyceny wartości rynkowej przyjął niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane poza centrum miasta i zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Stosownie do art. 153 ust.1 ww. ustawy podejście porównawcze polega na określeni 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.

Zgodnie z art.154 ust. 1 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Z cytowanego przepisu wynika, że dokonuje wyboru nieruchomości podobnych, wykorzystując posiadane wiadomości specjalne. Swój wybór rzeczoznawca szczegółowo uzasadnił w sporządzonym operacie szacunkowym.

Analizując operat szacunkowy z dnia 04.03.2022 r., Starosta Bełchatowski stwierdził, iż został wykonany przez uprawnioną osobę, zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera

niejasności, pomyłek czy błędów. Operat został przejęty przez organ jako dowód w sprawie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa na własność Miasta Łódź, pod drogę publiczną zgodnie zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-V.2.2018, z dnia 1 czerwca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa ul. Zygmunta w Łodzi na odcinku od ul. Kolumny do rzeki Olechówki".

W postępowaniu nie zastosowano przepisu art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, gdyż nie wpłynęła informacja o wcześniejszym wydaniu nieruchomości.

Na podstawie art. 133 pkt 2 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy ono nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z treścią art. 118a ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co do której nie zostały ustalone osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, składa się do depozytu sądowego na okres 10-ciu lat.

Informację o wydaniu niniejszej decyzji zostanie podana do publicznej wiadomości na zasadach określonych w art. 49 k.p.a. w związku z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń i umieszczenie na stronie internetowej (BIP) Starostwa Powiatowego w Bełchatowie oraz Urzędu Miasta Łodzi.

Kwota odszkodowania zostanie wypłacona w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Bełchatowskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

STAROSTA BEŁCHATOWSKI

Z up. STAROSTY
Paweł Lesiak
NACZELNIK
Wydziału Skarbu i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Łodzi – 2 egzemplarze
2. a/a

Do wiadomości:

1.