

Zduńska Wola, dnia 10 października 2022 r.

GN.683.142.2019

DECYZJA

Starosta Zduńskowolski, realizujący zadania z zakresu administracji rządowej na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021.735 t.j.) (K.p.a.), art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2020. 470 t.j. ze zm.) oraz art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a i 2, art. 134 ust. 1-4 i art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021. 1899 t.j.) (ugn) w związku z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2019 z dnia 10 lipca 2019r., polegającej na „Budowie ul. Bałtyckiej na odcinku od ul. Lotnej do ul. Szumnej w Łodzi”.

URZĄD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT ORGANIZACJI URZĘDU
I OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

14 -10- 2022

orzeka

Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej
Obsługi Mieszkańców
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

zał: podpis:

1. ustalić wysokość odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Miasto Łódź w następstwie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr. DAR-UA-V.7.2019 z dnia 10 lipca 2019r., nieruchomości położoną w Łodzi przy ul. Bałtyckiej, obręb G-30, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 497/4 o powierzchni 0,0232 ha, której stan prawny jest nieuregulowany **w wysokości 24 800,00 zł (słownie : dwadzieścia cztery tysiące osiemset złotych 00/100),**
2. zobowiązać Gminę Miasto Łódź do złożenia ustalonego w pkt.1 niniejszej decyzji odszkodowania, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z art. 118 a ust.3 oraz art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr. DAR-UA-V.7.2019 z dnia 10 lipca 2019 r., znak: DAR-UA-V.6740.2.7.2019, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, polegającej na: „Budowie ul. Bałtyckiej na odcinku od ul. Lotnej do ul. Szumnej”, nieruchomość położona w Łodzi, obręb G-30, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 497/4 stała się z mocy prawa własnością Gminy Miasta Łódź.

Wojewoda Łódzki postanowieniem znak: GN-III.7581.479.2019.MZ z dnia 23 października 2019 r., wyznaczył Starostę Zduńskowolskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej do rozpatrzenia sprawy dotyczącej ustalenia odszkodowania za działkę nr 497/4 o powierzchni 0,0232 ha, położoną w Łodzi przy ul. Bałtyckiej, w obrębie G-30.

Starosta Zduńskowolski decyzją z dnia 30 czerwca 2021 r., znak: GN.683.142.2019 orzekł o ustaleniu odszkodowania w kwocie 22 800,00 zł, oraz zobowiązał Prezydenta Miasta Łodzi do wypłaty przedmiotowego odszkodowania. Od decyzji złożył odwołanie Prezydent Miasta Łodzi, wskazując, że decyzja ustalająca wysokość odszkodowania została ustalona na podstawie nieaktualnego operatu szacunkowego.

Wojewoda Łódzki decyzją z dnia 30 grudnia 2021 r., znak: GN-III.7581.187.2021.ŁK uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu wskazał, iż dostarczony przez rzeczoznawcę majątkowego w toku postępowania II instancji operat szacunkowy, powinien być prawidłowo zweryfikowanym na etapie ponownego rozpatrywania sprawy. Organ odwoławczy dokonując wstępnej analizy operatu zauważył, że:

„rzeczoznawca majątkowy analizuje zarówno rynek nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jak i rynek nieruchomości drogowych z lat 2019-2021 i stwierdza, że upływ czasu ma wpływ na wartość cen transakcyjnych, obliczając jednocześnie trend czasowy” co we wcześniejszych operatach nie było uwzględnione. „Ponadto cena średnia transakcji pod zabudowę mieszkaniową jest przedstawiona na poziomie wyższym niż cena średnia nieruchomości drogowych a dopiero po skorygowaniu odpowiednimi współczynnikami uzyskano wynik, iż cena jednostkowa gruntów drogowych jest wyższa niż cena gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe budzi wątpliwości organu odwoławczego co do prawidłowości przyjętych ustaleń bowiem wśród nieruchomości podobnych przeznaczonych pod komunikację znajdują się dwie transakcje ujęte w operacie z 2020 r., którego aktualność potwierdzono w kwietniu 2021 r., nie uwzględniając wskaźnika zmiany cen ze względu na upływ czasu”.

Starosta Zduńskowolski rozpatrując ponownie sprawę zważył, co następuje:

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów, nieruchomość o nr 497/1 (z której w wyniku podziału powstały działki nr 497/4, 497/5) była w posiadaniu samoistnym Antoniego Wagner i Sabiny Kowalczyk.

W toku postępowania Starosta Zduńskowolski, na podstawie otrzymanych informacji

ze zbioru danych MIESZKAŃCÓW stwierdził, że Antoni Wagner oraz Sabina Kowalczyk zmarli i mimo podjętych starań nie znaleźli żadnych ich następców prawnych.

W tym stanie rzeczy i po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu oraz mając na uwadze fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji żadna z ewentualnie innych zainteresowanych stron nie zgłosiła swojego udziału w niniejszym postępowaniu, organ stwierdził, iż przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Ponieważ w swojej decyzji Wojewoda Łódzki wskazał, iż operat wykonany w dniu 20 października 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Rafała Baś powinien być wnikliwie zweryfikowany przez Starostę Zduńskowolskiego z uwzględnieniem uwag zawartych w uzasadnieniu decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2021 r., znak: GN-III.7581.187.2021.ŁK, Starosta Zduńskowolski pismem z dnia 24 lutego 2022 r., znak: GN.683.1142.2019 przesłał uwagi zawarte w ww. decyzji do rzeczoznawcy majątkowego - Rafała Baś oraz zobowiązał go do odniesienia się do nich bądź wykonania nowego operatu z uwzględnieniem wytycznych zawartych w decyzji Wojewody.

Rzeczoznawca majątkowy Rafał Baś pismem z dnia 5 kwietnia 2022 r., podtrzymał ustalenia zawarte w operacie z dnia 20 października 2021 r., wskazując, że został sporządzony w sposób spójny, logiczny, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Odnosząc się do uwag wskazanych w decyzji Wojewody, rzeczoznawca majątkowy wskazał:

„Analiza ww. operatach dotyczyła transakcji nieruchomościami w innych okresach wynikających z odmiennej daty, na którą ustalono wartość nieruchomości stanowią podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość: analiza 201-2019 (opinia z 9.12.2019 r.) oraz analiza 2018-2021 (opinia z 20.10.2021 r.). Dla każdego zbioru oddzielnie ustalono, czy nastąpiła zmiana cen z tytułu upływu czasu. W oparciu o przeprowadzone analizy prawidłowo uwzględniono współczynnik zmiany cen tylko w przypadku transakcji przeprowadzonych w latach 2018-2021.

Analiza nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 20 października 2021 r., dla aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania została przeprowadzona prawidłowo. W oparciu o przeanalizowane dane dokonano wyceny nieruchomości. Porównywanie operatów szacunkowych sporządzonych w odmiennych okresach i o odmiennych poziomach cen transakcyjnych nie ma zastosowania. W operatach z 2019 i 2020 popełniono błędy, które zostały

uwzględnione i poprawione przy sporządzeniu operatu w 2021 roku”.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowym:

weryfikacja treści operatu szacunkowego winna mieścić się w „ramach jego prawidłowości formalnej (elementów wymaganych przepisami prawa, jak i spójności i kompletności "na pierwszy rzut oka") i nie powinno ingerować w kwestie merytoryczne. Sposób dokonanej wyceny i przyjęta przez biegłego metodologia mogą być kwestionowane albo w drodze konkurencyjnego operatu szacunkowego, albo w drodze jego oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych zgodnie z art. 157 u.g.n.”(Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 8 marca 2022 r. Sygn. Akt II SA/Bd 1479/2, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2022 r., Sygn. akt I SA/Po 1103/21, Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2022 r., Sygn. Akt I OSK 511/19, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 marca 2022 r. , Sygn. akt. I SA/Wa 1551/21).

Organ ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym: czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W przypadku dostrzeżonych wątpliwości lub niejasności organ może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny.

O ile zatem organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy, to stwierdzenie uchybień lub niejasności natury formalnej obliguje do wezwania biegłego do przedstawienia stanowiska wobec tych niejasności. Natomiast szczegółowe kwestie dotyczące merytorycznej prawidłowości operatu w aspekcie metodologicznym i dokonywania oceny w świetle wiedzy specjalistycznej - zwłaszcza standardów wyceny nieruchomości jakimi posługują się rzeczoznawcy - nie podlegają bezpośredniej kontroli organów, czy sądów administracyjnych.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 3 czerwca 2022 r. Sygn. Akt. I SA/Wa 2059/21 wskazał, że w sytuacji, gdy opinia biegłego jest rzeczowa, logiczna i spójna, a poczynione wyliczenia poprawne, zarówno organ administracji, jak i sąd

nie są uprawnione do jej podważenia z uwagi na brak stosownej w tym zakresie wiedzy specjalistycznej.

Starosta Zduńskowolski, zgodnie z powyższym, dokonując oceny operatu szacunkowego z dnia 20 października 2021 r., oraz wyjaśnień rzeczoznawcy majątkowego z dnia z dnia 5 kwietnia 2022 r., stwierdził, że operat szacunkowy wykonany dla działki nr 497/4, obręb G-30, jest wiarygodny, został wykonany i podpisany przez uprawnioną do tego osobę. Operat szacunkowy nie zawierał pomyłek, ani istotnych braków, czy niejasności. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy szczegółowo wyjaśnił w nim zastosowane podejście, sposób wyceny oraz podstawę prawną, dlatego też wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym mogła zostać przyjęta jako podstawa do ustalenia odszkodowania na rzecz osoby legitymującej się tytułem własności.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 20 października 2021 r., określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi, przy ul. Bałtyckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 497/4, na kwotę 24 800,00 zł.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r., znak: GN.683.142.2019, Starosta Zduńskowolski przesłał stronom postępowania wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 20 października 2021 r., oraz wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego z dnia 5 kwietnia 2022 r. Żadna ze stron postępowania nie zapoznała się z pełną treścią operatu szacunkowego, ani też nie złożyła do niego uwag.

Dnia 1 września 2022 r., zgodnie z art. 9 oraz art. 10 § 1 K.p.a. wszystkie strony postępowania zostały poinformowane o zebraniu materiału dowodowego, który daje podstawę do wydania merytorycznej decyzji. W wskazanym terminie 14 dni strony nie złożyły uwag do zebranego materiału dowodowego. Wobec tego, ze względu na brak wniosków oraz sprzeciwu zainteresowanych stron, organ uznał, że nie ma przeciwwskazań do wydania decyzji.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 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.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce

nieruchomościami.

Stosownie do treści art. 130 ust. 2 u.g.n., ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie operat szacunkowy sporządził rzeczoznawca majątkowy Rafał Baś (uprawnienia nr 7111).

W dniu wydania decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2019 z dnia 10 lipca 2019r., dla nieruchomości, z której wyodrębniony został przedmiot wyceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego przeznaczenie terenu ustalono na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonego Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miasta Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku.

Zgodnie z przedmiotowym studium działka nr 497/4 przeznaczona była pod „M3- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Wycenę gruntu przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. 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 (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zgodnie z § 4 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Zgodnie z § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), dla potrzeb ustalenia odszkodowania określa się wartość rynkową przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy, bez uwzględnienia ustaleń decyzji.

Zgodnie z art. 151 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena tej nieruchomości możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy spełnieniu wskazanych w ustawie założeń dotyczących w głównej mierze transakcji.

Tym samym, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może być traktowana tylko i wyłącznie jako wartość nie obejmująca podatków od opłat lokalnych oraz innych obciążeń związanych z realizacją umowy. Dlatego też wyliczona wartość odszkodowania nie obejmuje również podatku VAT (wyrok WSA w Warszawie I SA/Wa 1028/09).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności i obowiązujące przepisy prawne, należało orzec jak w sentencji.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 K.p.a., w związku z art. 9a u.g.n., od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego w Łodzi. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Zduńskowolskiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127a K.p.a w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się prawomocna i ostateczna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Otrzymują:

- ①. Prezydent Miasta Łodzi
 - jako strona postępowania
 - do wywieszenia na tablicy ogłoszeń
2. właściciel nieustalony
 - zawiadomienie zgodnie z art. 49 Kpa
3. a/a.



Z up. STAROSTY
Jarosław Andryślak
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Administratorem danych osobowych jest Starosta Zduńskowolski. Dane przetwarzane są w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym, w ramach obowiązków prawnych administratora wynikających ze stosowanych ustaw. Przysługuje Państwu prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Inspektorem Danych Osobowych jest Adam Kubiak – tel. 43 824 42 26. Więcej informacji na stronie internetowej www.powiatzdunskowolski.pl.