



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-I.7570.222.2021.MU

Łódź, 12 października 2022 r.

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104, art. 127a i art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) oraz art. 12 ust. 4a, 4f, 4g, 5, art. 18 ust. 1, 1e i ust. 3, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 176 ze zm.), art. 118 a, art. 113 ust.6, art. 114 art. 3, art. 130 ust. 2 oraz art. 132 ust. 1a, 2, 3 oraz art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.), art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 688)

o r z e k a m

I. o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego – Województwo Łódzkie prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie G-55, m. Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 239/1 o pow. 0,0140 ha, w łącznej kwocie 14 032,00 zł (słownie złotych: czternaście tysięcy trzydzieści dwa 00/100), obejmującej:

- wartość rynkową gruntu ww. działki w kwocie 13 621,00 zł (słownie złotych: trzynaście tysięcy sześćset dwadzieścia jeden 0/100),
- wartość nasadzeń roślinnych znajdujących się na ww. działce w kwocie 411,00 zł (słownie złotych: czterysta jedna 00/100);

II. o odmowie powiększenia odszkodowania ustalonego w pkt. I niniejszej decyzji o 5 % wartości nieruchomości, zgodnie z art.18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;

III. o zobowiązaniu Prezydenta Miasta Łodzi do wpłaty odszkodowania ustalonego w pkt I niniejszej decyzji do depozytu sądowego, zgodnie z art. 133 ust. 2 w związku z art. 118a ust. 3 ustawy

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

o gospodarce nieruchomościami, jednorazowo, na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Z uwagi na to, że brak jest dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości, jej stan prawny pozostaje nieuregulowany.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie lub podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do części nieruchomości opisanej w pkt. I niniejszej decyzji wg stanu na dzień 15 czerwca 2021 r., tj. na dzień wydania decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 87/21.

Wskazane wyżej odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości i wypłacone zostanie przez Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 87/21 z dnia 15 czerwca 2021 r., znak: GPB-II.7820.10.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Budowa drogi wojewódzkiej klasy technicznej „G” – Trasa Górna III od km -0+059.45 do km 5+712.25”, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności postanowieniem Nr 86/21 z dnia 25 czerwca 2021 r., sprostowanej postanowieniem Nr 131/21 z dnia 20 sierpnia 2021 r. oraz zmienionej decyzją Nr 73/22 z 28 kwietnia 2022 r., część nieruchomości położonej w obrębie G55, m. Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 239/1 o pow. 0,0140 ha (powstała w wyniku podziału działki nr 239), stała się z mocy prawa z dniem 24 lipca 2021 r. tj. dniem, w którym stała się ostateczna ww. decyzja Wojewody Łódzkiego, własnością jednostkę samorządu terytorialnego – Województwa Łódzkiego.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 4a i 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne ustala się odszkodowanie na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osób, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W odniesieniu do dróg wojewódzkich organem tym jest właściwy wojewoda.

W związku z powyższym, Wojewoda Łódzki wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej

w obrębie G-55, m. Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 239/1 o pow. 0,0140 ha, o czym poinformował strony pismem z dnia 22 lipca 2021 r., znak: GN-I.7570.222.2021.MU.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania należy ustalić 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.

Przez stan nieruchomości należy rozumieć zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie wypisem z rejestru gruntów posiadaczem samoistnym ww. nieruchomości był Pan Marian Zbrojewski, który nie żyje.

W związku z powyższym, przyjęto, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Zgodnie z treścią z art. 113 ust. 6 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.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji (...) w związku z art. 114 ust. 3 i 4 i 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wojewoda Łódzki, informację o zamiarze ustalenia odszkodowania, podał do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi

Stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 12 ust. 5 powoływanej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Wojewoda Łódzki, postanowieniem z dnia 3 listopada 2022 r., znak: GN-I.7570.222.2021.MU, powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3956 do sporządzenia, w formie operatu szacunkowego, opinii o wartości części nieruchomości położonej w obrębie G-55, m. Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 239/1 o pow. 0,0140 ha, według jej stanu z

dnia wydania decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 87/21 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. z dnia 15 czerwca 2021 r. i według cen aktualnie kształtujących się w obrocie nieruchomościami.

Na podstawie oględzin z dnia 2 grudnia 2022 r. biegły stwierdził, że na dzień 15 czerwca 2021 r. przedmiotowa działka stanowiła nieruchomość gruntową, na której znajdowały się naniesienia budowlane.

Działka nr 239/1 położona jest na terenie na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązującym dokumentem planistycznym jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., zmienione uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.03.2019 r., zgodnie z którym ww. działka była przeznaczona pod tereny: aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo oraz dróg i ulic publicznych. Przeznaczeniem przeważającym wśród gruntów przyległych dla przedmiotu oszacowania jest kierunek zagospodarowania opisany w studium jako „O” – tereny wyłączone spod zabudowy – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. W przypadku części nieruchomości wycenianej przeznaczonej pod drogę konieczne było przyjęcie przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych, tj. pod jednostkę tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (tereny wyłączone spod zabudowy).

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 r., poz. 555 ze zm.), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy 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.

Zgodnie zaś z § 36 ust. 4 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości dla

celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jak stanowi ust. 4, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

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 (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Dla potrzeb niniejszej wyceny biegły przeprowadził analizę transakcji nieruchomości drogowych a następnie nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny wyłączone spod zabudowy, odnotowanych na obszarze rynku lokalnego i uzupełniająco rynku regionalnego w okresie od stycznia 2017 r. do daty wyceny. Rynek nieruchomości drogowych rozwinięty jest bardzo słabo. Rzadkim przedmiotem obrotu są zwłaszcza nieruchomości o podobnej charakterystyce przeznaczenia w rozumieniu art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przewidziane w studium pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, bez wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku analizy szczegółowej wyselekcjonowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości spełniających kryteria (opisane w art. 4 pkt. 16) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na słabo rozwinięty rynek nieruchomości drogowych na terenie miasta Łodzi, biegły rozszerzył badanie o rynek regionalny, koncentrując się miastach takich jak Pabianice, Piotrków Trybunalski, Sieradz, Zduńska Wola i Radomsko W sytuacji, jeżeli na rynku lokalnym lub regionalnym nie odnotowano transakcji nieruchomości drogowymi, należy ww. analizę przeprowadzić w oparciu o transakcje nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym.

W związku z powyższym, analizą objęto transakcje nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym. Badanie skoncentrowano na obręby przebiegu Trasy Górnej: G-45, G-47, G-48, G-54, G-55. Po analizie zgromadzonych danych wskazuje się na wyższy poziom cen transakcyjnych nieruchomości drogowych i budowlanych, wyższy w stosunku do cen nieruchomości wyłączonych spod zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, biorąc pod uwagę relacje cen gruntów rolnych względem cen gruntów drogowych i budowlanych, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, zgodnie z § 36 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, biegły zastosował maksymalny wskaźnik zwiększający wartość na poziomie 1,5 (tj. + 50%).

Biegły rzeczoznawca majątkowy określił wartość odtworzeniową przedmiotu oszacowania, a w jej ramach wartość rynkową gruntu.

Uwzględniając cel wyceny, cechy przedmiotu oraz dostępne dane z rynku, biegły wartość gruntu określił stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Jak stanowi art. 153 ust. 1 powoływanej 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.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Do wyceny naniesień budowlanych wykorzystano katalogi Bistyp IV kwartał 2021 r. wydane przez Wolters Kluwer S.A. z siedzibą w Warszawie.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 16 lutego 2022 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość przedmiotowej części nieruchomości na łączną kwotę 14 032,00 zł (słownie złotych: czternaście tysięcy trzydzieści dwa 00/100), obejmującej:

- wartość rynkową gruntu ww. działki w kwocie 13 621,00 zł (słownie złotych: trzynaście tysięcy sześćset dwadzieścia jeden 0/100),
- wartość nasadzeń roślinnych znajdujących się na ww. działce w kwocie 411,00 zł (słownie złotych: czterysta jedna 00/100).

Postanowieniem z dnia 12 maja 2022 r., znak: GN-I.7570.222.2021.MU Wojewoda Łódzki dopuścił dowód z opinii biegłego, posiadającego uprawnienia zawodowe numer 3956, tj. operat szacunkowy z dnia 16 lutego 2022 r., określający wartość ww. nieruchomości. Do przedmiotowego pisma załączono kserokopię wyciągu wyceny określającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Wojewody Łódzkiego operat szacunkowy z dnia 16 lutego 2022 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3956 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: z art. 18 ust.

I ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Określona w nim wartość części nieruchomości położonej w obrębie G-55, m. Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 239/1 o pow. 0,0140 ha, została zatem przyjęta jako podstawa ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 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 postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

W związku z pismem Zarządu Inwestycji Miejskich z dnia 17 listopada 2021 r. znak: ZIM.IK.50102.1.2021 oraz mając na uwadze nieuregulowany stan prawny, ustalono, że nie doszło do wydania przedmiotowej działki, zaś rozpoczęcie inwestycji drogowej zaplanowano w IV kwartale 2021 r.

Mając powyższe na uwadze, w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym nie znajduje zastosowania art. 18 ust. 1e pkt 2 ww. ustawy.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 133 ust. 2 i 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się je do depozytu sądowego, na okres 10 lat.

Zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (...), decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (...).

Zapłata odszkodowania z tytułu przejścia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Województwa Łódzkiego zostanie dokonana jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez stronę postępowania powinno być wniesione do Wojewody Łódzkiego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania. 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.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Klimczak
**Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami**

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości:

1. Zarząd Inwestycji Miejskich w Łodzi