

DECYZJA

Na podstawie art. 104, 105 § 1 i art. 107 § 1 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024. 572), art.12 ust. 4 a, 4f, i 5, art. 18 ust. 1, ust. 1e pkt 3 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 (Dz. U. 2024. 545), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 1b, 1c, 1d, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024. 1145), art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2024. 320) oraz art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. 2021. 688),

orzekam

I. o ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Miasto Piotrków Trybunalski prawa własności nieruchomości, położonej w obrębie 20 miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 231/63 o pow. 0,1214 ha w kwocie **225 612,00 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dwanaście złotych) na którą składa się:

1. wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem własności obciążonej prawem użytkowania wieczystego w kwocie 69 800,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych);
2. wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego w kwocie 113 300,00 zł (słownie: sto trzysta tysięcy trzysta złotych);
3. wartość kosztu odtworzenia składowej budowlanej będącej odrębnym od gruntu przedmiotem własności w kwocie 41 412,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta dwanaście złotych);
4. wartość naniesień roślinnych w kwocie 1 100,00 zł (słownie: tysiąc sto złotych)

II. o przyznaniu odszkodowania wskazanego w punkcie I ppkt 1 na rzecz:

- ##### reprezentowanego przez ##### w kwocie 69 800,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych) za nieruchomość gruntową obciążoną prawem użytkowania wieczystego

III. o przyznaniu odszkodowania wskazanego w punkcie I ppkt 2, 3 i 4 na rzecz:

- ##### z tytułu wygaśnięcia hipoteki umownej ujawnionej w księdze wieczystej nr ##### w kwocie 51 937,33 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 33/100) za udział wynoszący 1/3;

- ##### z tytułu wygaśnięcia hipoteki umownej ujawnionej w księdze wieczystej nr ##### w kwocie 51 937,33 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 33/100) za udział wynoszący 1/3;

- ##### z tytułu wygaśnięcia hipoteki umownej ujawnionej w księdze wieczystej nr ##### w kwocie 51 937,34 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 34/100) za udział wynoszący 1/3;

IV. o odmowie przyznania odszkodowania ##### z tytułu wygaśnięcia służebności drogi koniecznej.

V. o zobowiązaniu Gminy Miasto Piotrków Trybunalski do wypłaty wskazanego w pkt II i III niniejszej decyzji odszkodowania jednorazowo w terminie czternastu dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Powyższe odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

VI. o umorzeniu postępowania odszkodowawczego w odniesieniu do #####.

VII. o umorzeniu postępowania odszkodowawczego w odniesieniu do #####.

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 1/2016 z dnia 16 grudnia 2016 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na:

1. budowie drogi łączącej ul. Sulejowską z ul. Broniewskiego obejmująca budowę parkingów wzdłuż jezdni, budowę ścieżki rowerowej i chodników dla pieszych oraz budowę zjazdów indywidualnych i publicznych, z włączeniem do ulicy Sulejowskiej,
2. przebudowie ul. Sulejowskiej,
3. budowie kanalizacji deszczowej wraz z przyłączami w granicach pasa drogowego,
4. budowie sieci kanalizacji sanitarnej z odgałęzieniem w pasie drogowym,
5. przebudowie odcinka sieci wodociągowej w pasie drogowym,
6. budowie oświetlenia ulicznego
7. przebudowie istniejących linii energetycznych kablowych SN i NN,
8. usunięciu kolizji z siecią teletechniczną,
9. wycince drzew i krzewów,
10. rozbiórce istniejących budynków gospodarczych i ogrodzeń

nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem położona w obrębie 20 miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w województwie łódzkim, oznaczona jako działka nr 231/63 o pow. 0,1214 ha, stała się z mocy prawa z dniem 23 stycznia 2017 r. własnością Gminy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Dla działki nr 231/63 prowadzona była księga wieczysta _____. Na dzień 16 grudnia 2016 r., tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 1/2016, w ww. księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawniony był _____, zaś użytkownikiem wieczystym była _____. Zgodnie z zapisami w dziale III ww. księgi wieczystej nieruchomość ta była obciążona służebnością drogi koniecznej na rzecz _____.

W dziale IV ww. księgi wieczystej ujawnione było zabezpieczenie hipoteczne na rzecz _____ oraz współników _____.

Pismem z dnia 20 grudnia 2023 r. _____ poinformował o kwocie zadłużenia wraz z odsetkami, która wynosiła na dzień 20 grudnia 2023 r. 8 000 000,00 zł (słownie: osiem milionów złotych).

Zgodnie z zapisami aktu notarialnego _____ z dnia 23 października 2015 r. _____ zawarła w dniu 15 września 2015 r. umowę ze współnikami _____, w której _____ zobowiązała się do wypłaty dywidendy o

łączonej kwocie 8 mln złotych. Dywidenda będzie wypłacana proporcjonalnie do posiadanych przez wspólników udziałów. Stosownie do zapisów w Krajowym Rejestrze Sądowym każdy ze wspólników posiada 1/3 udziałów w spółce.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2024. 545) odszkodowanie za nieruchomości, które 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 stała się ostateczna, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Stosownie do treści art. 12 ust. 5 do ustalenia i wypłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2024. 1145) o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Wysokość odszkodowania, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2024. 545), 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.

Z uwagi na zaistnienie przesłanek skutkujących wyłączeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, od rozpatrzenia przedmiotowej sprawy, wynikających z treści art. 24 § 1 pkt 1 i 4 k.p.a., organ wystąpił o wyłączenie od załatwienia przedmiotowej sprawy. Na jego podstawie Wojewoda Łódzki, postanowieniem z dnia 13 marca 2017 r., znak: GN-III.7581.52.2017.KR wyznaczył Prezydenta Miasta Łodzi wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do prowadzenia postępowania.

W dniu 23 stycznia 2017 r., tj. w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację przedmiotowej inwestycji stała się ostateczna teren powyższej nieruchomości był zabudowany budynkiem gospodarczym parterowym o kubaturze 45,30 m³ wykonany częściowo z pustaków żużlobetonowych, cegły pełnej i betonu komórkowego, otynkowany, z drzwiami stalowymi, dach pokryty papą z rynnami PCV. Na nieruchomości znajdowały się nasadzenia roślinne w postaci dwóch jesionów o obwodzie 80 i 120 cm oraz dwa klony o obwodzie 10 cm.

Na podstawie przepisu art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024. 1154), w związku z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2024. 545), ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

W opinii z dnia 10 listopada 2023 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy ##### określił wartość nieruchomości oznaczonej jako działka nr 231/63 na kwotę **225 612,00 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dwanaście złotych) na którą składa się:

- wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem własności obciążonej prawem użytkowania wieczystego w kwocie 69 800,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych);
- wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego w kwocie 113 300,00 zł (słownie: sto trzysta tysięcy trzydzieści złotych);
- wartość kosztu odtworzenia składowej budowlanej będącej odrębnym od gruntu przedmiotem własności w kwocie 41 412,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta dwanaście złotych);
- wartość naniesień roślinnych w kwocie 1 100,00 zł (słownie: tysiąc sto złotych);

- wartość prawa służebności drogi koniecznej została oszacowana na kwotę 0,00 zł (słownie: zero złotych).

Stosownie do § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Technologii i Rozwoju z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023. 1832), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024. 545) określa się, 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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Działka nr 231/63 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sulejowskiej – „Sigmatex” w Piotrkowie Trybunalskim przyjętym uchwałą nr XXIII/419/12 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012., poz. 2386) działka nr 231/63 położona jest w obrębie 20 miasta Piotrkowa Trybunalskiego znajduje się w terenie oznaczonym symbolem KDL – projektowana droga lokalna.

Stan rynku lokalnego nieruchomości przeznaczonych pod drogi umożliwia zastosowanie podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Metoda ta wymaga następującej procedury: określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru o okresie badania cen transakcyjnych, ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych, podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych, wskazanie nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej oraz o cenie maksymalnej, określenie ceny transakcyjnej średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub grupy nieruchomości reprezentatywnych, określenie sumy współczynników korygujących, określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech oraz określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez dokonanie odpowiedniej korekty ceny średniej.

Rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił również koszty odtworzenia budowlanych części składowych gruntu oraz nasadzeń na kwotę 42 512,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące pięćset dwanaście złotych). Koszt ten określono metoda kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową.

W zakresie szacowania prawa użytkowania wieczystego rzeczoznawca majątkowy przyjął wartość współczynnika korygującego określonego na podstawie danych rynkowych. Szacowanie prawa użytkowania wieczystego określa § 30 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2023. 1832).

Ponadto należy zauważyć, iż z przeprowadzonej analizy wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego Pana ##### wynika, iż wpisane w dziale III księgi wieczystej nr ##### ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności drogi koniecznej nie obniża wartości działki nr 231/63 bowiem prawo przejazdu nie jest wykonywane na nieruchomości opisanej w ww. księdze wieczystej. Z uwagi na powyższe niniejszą decyzją odmówiono przyznania odszkodowania z tytułu wygaśnięcia służebności obciążającej działkę nr 231/63.

W ocenie Prezydenta Miasta Łodzi operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, #####, posiadającą uprawnienia zawodowe Nr 4316 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023. 1832). Określona w nim wartość nieruchomości, położonej w obrębie 20 miasta Piotrkowa Trybunalskiego, województwie łódzkim, oznaczonej jako działka nr 231/63 o pow. 0,1214 ha została zatem przyjęta jako podstawa do ustalenia odszkodowania.

Zapłata odszkodowania z tytułu przejścia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Piotrków Trybunalski zostanie dokonana jednorazowo, w terminie 14 dni, od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, w granicach miast na prawach powiatu zadania w zakresie finansowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i zarządzania drogami publicznymi, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, finansowane są z budżetów tych miast.

W związku z powyższym, właściwym do wypłaty odszkodowania ustalonego niniejszą decyzją jest Gmina Miasto Piotrków Trybunalski.

W toku postępowania ustalono, iż w przewidzianym ustawowo terminie nie zostało złożone oświadczenie przez dotychczasowego właściciela nieruchomości o wydaniu jej do dyspozycji inwestora. W związku z tym nie zaistniała przesłanka do powiększenia odszkodowania za prawo własności o 5% wartości nieruchomości.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, stosownie do art. 10 kpa, umożliwiono stronom niniejszego postępowania zapoznanie się z materiałem dowodowym. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag oraz zastrzeżeń.

Odszkodowanie za użytkowanie wieczyste, naniesienia i nasadzenia przyznano na rzecz wierzycieli hipotecznych #####, stosownie do posiadanych udziałów w ##### i zgodnie z umową zawartą między spółką a współnikami, przewidującą wypłatę dywidendy proporcjonalnie do posiadanych udziałów w spółce.

Umorzenie postępowania w odniesieniu do ##### jest uzasadnione okolicznością, iż podmiot ten przestał być wierzycielem hipotecznym ujawnionym w księdze wieczystej nr ##### przed przejęciem nieruchomości przez Gminę Miasto Piotrków Trybunalski. ##### nie jest zatem stroną postępowania odszkodowawczego co uzasadnia jego umorzenie w stosunku do tego podmiotu.

Umorzenie postępowania w stosunku do ##### jest uzasadnione okolicznością iż spółka została zlikwidowana do potwierdza pismo ##### z dnia 12 czerwca 2024 r.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

**Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Kierownik
Oddziału Wywłaszczeń i Zwrotów Nieruchomości**

Marcin Tomczyk

Otrzymują:

1. #####