

Skierniewice, 30 listopada 2023 r.

GNR.6833.26.2022.AK

DECYZJA

Na podstawie art. 24 § 1 pkt 1 i 4, art. 104 § 1 i 2, art. 107 § 1 i 3, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. w Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) 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 2023 r., poz. 162 z późn. zm.), art. 113 ust. 6, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 3 oraz art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. 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 za prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie B-48 miasta Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 110/1 o powierzchni 0,0114 ha (część dawnej działki 110), **w kwocie 37 360,00 zł.** (słownie złotych: trzydzieści siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt 00/100), która obejmuje wartość:
 - gruntu działki numer 110/1 w kwocie 27 956,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć 00/100);
 - nasadzeń znajdujących się na przedmiotowej działce w kwocie 9 404,00 zł. (słownie złotych: dziewięć tysięcy czterysta cztery 00/100);
- II. o podwyższeniu powyżej określonej kwoty odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, tj. **o kwotę 1 868,00 zł.** (słownie złotych: jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt osiem 00/100), zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- III. o przyznaniu odszkodowania z tytułu utraty prawa własności na rzecz:
 - 1) Pana ██████████ **w kwocie 19 614,00 zł.** (słownie złotych: dziewiętnaście tysięcy sześćset czternaście 00/100), która odpowiada wartości udziału wynoszącego 3/6 części we współwłasności do przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 110/1;

Urząd Miasta Skierniewice

96-100 Skierniewice, ul. Rynek 1, tel. (+48) 46 834-51-00, 46 834-51-01, fax: (48) 46 834-51-51 www.skierniewice.eu

Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /nkmbn2284j/SkrytkaESP

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Skierniewice. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania swoich danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie

bip.um.skierniewice.pl/artykuly/8. Kontakt do inspektora Ochrony Danych e-mail: iod@um.skierniewice.pl

- 2) Pana [REDACTED] w kwocie **6 538,00 zł.** (słownie złotych: sześć tysięcy pięćset trzydzieści osiem 00/100), która odpowiada wartości udziału wynoszącego 1/6 części we współwłasności do przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 110/1;
- 3) Pani [REDACTED] w kwocie **6 538,00 zł.** (słownie złotych: sześć tysięcy pięćset trzydzieści osiem 00/100), która odpowiada wartości udziału wynoszącego 1/6 części we współwłasności do przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 110/1;
- 4) Pana [REDACTED] w kwocie **6 538,00 zł.** (słownie złotych: sześć tysięcy pięćset trzydzieści osiem 00/100), która odpowiada wartości udziału wynoszącego 1/6 części we współwłasności do przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 110/1;

IV. o zobowiązaniu Prezydenta Miasta Łodzi do przekazania odszkodowania w łącznej kwocie **13 076,00 zł.** (słownie złotych: trzynaście tysięcy siedemdziesiąt sześć 00/100) przyznanej w pkt III ppkt 3 i 4 do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, zgodnie z art. 133 pkt 2 w związku z art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z księgą wieczystą Nr [REDACTED] współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 110/1 (część dawnej działki 110) byli: [REDACTED] w udziale 1/6, [REDACTED] w udziale 1/6, [REDACTED] w udziale 3/6 i [REDACTED] w udziale 1/6.

Powyższy stan potwierdza również wypis z rejestru gruntów sporządzony według stanu na dzień 22 listopada 2021 r.

W toku prowadzonego postępowania organ orzekający ustalił, że spadek po [REDACTED] na podstawie ustawy z ograniczeniem odpowiedzialności za długi (z dobrodziejstwem inwentarza) nabyli [REDACTED] w udziale wynoszącym 1/2 części i [REDACTED] w udziale wynoszącym 1/2 części.

[REDACTED] zmarł [REDACTED] r. i na podstawie ustawy z ograniczeniem odpowiedzialności za długi (z dobrodziejstwem inwentarza) spadek nabył w całości [REDACTED]

Ponadto jak wynika z informacji uzyskanej przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Skierniewice [REDACTED] zmarł [REDACTED] a [REDACTED] nie figuruje w rejestrze PESEL.

Wskazane wyżej odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone na rzecz osoby lub osób, które udowodnią prawo własności ww. nieruchomości na dzień 5 stycznia 2022 r. bądź jej spadkobierców stosownie do posiadanych udziałów w prawie własności nieruchomości.

UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-V.5.2021 z dnia 22.11.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Młynarskiej do al. Grzegorza Palki, rozbudowy ul. Franciszkańskiej, ul. Zielnej, ul. Źródłowej i ul. Obrońców Westerplatte w obrębie skrzyżowań z ul. Wojska Polskiego oraz rozbudowy ul. Widok od posesji nr 1 do posesji nr 3, której Postanowieniem nr DPRG-UA-V.2004.2021 z dnia 24 listopada 2021 r. nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, część nieruchomości położonej w obrębie B-48 miasta Łodzi, w województwie łódzkim, oznaczona numerem działki 90/25 o powierzchni 0,0017 ha (powstałej w wyniku podziału działki nr 90/12), stała się z mocy prawa z dniem 6 stycznia 2022 r. własnością Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2022 r. znak DM-DM-XVII.6833.46.2022.TM wystąpił do Wojewody Łódzkiego o podjęcie czynności określonych w treści art. 26 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawie o ustalenie odszkodowania za część nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Widok 3, w obrębie B-48, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 110/1 o powierzchni 0,0114 ha.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 4a i 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 162 z późn. zm.), 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 za nieruchomości lub ich części wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W odniesieniu do dróg gminnych i powiatowych organem tym jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Wojewoda Łódzki wobec przesłanek wynikających z treści art. 24 § 1 pkt 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, postanowieniem z dnia 13 maja 2022 r. znak GN-III.7581.148.2022.PP wyłączył z mocy prawa Prezydenta Miasta Łodzi od rozpatrzenia przedmiotowej sprawy i wyznaczył Prezydenta Miasta Skierniewice - wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, do jej rozpatrzenia.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Skierniewice wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej w obrębie B-48 miasta Łodzi, oznaczonej numerem działki 110/1 o pow. 0,0114 ha o czym poinformował strony zawiadomieniem z dnia 28 października 2022 r., znak: GNR.6833.26.2022.AK.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), 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.

Nieruchomość obejmująca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 110/1, przed jej nabyciem z mocy prawa przez Miasto Łódź – tj. przed dniem 6 stycznia 2022 r., a więc dniem, w którym stała się ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-V.5.2021 z dnia 22.11.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie księgi wieczystej numer [REDAKTOWANE] prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych stanowiła współwłasność: [REDAKTOWANE]

W dziale III - prawa, roszczenia i ograniczenia – są wpisy dotyczące ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym:

- 1) polegającej na nieujawnieniu, iż zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia [REDAKTOWANE] roku sporządzonym przez notariusza w Łodzi [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] spadek [REDAKTOWANE] nabyli [REDAKTOWANE]
- 2) polegającej na nieujawnieniu, iż zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia, [REDAKTOWANE] sporządzonym przez notariusza w Łodzi [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] spadek [REDAKTOWANE] nabył [REDAKTOWANE].

W dziale IV ww. księgi wieczystej – hipoteka – wpisów brak

Organ orzekający ustalił, że [REDAKTOWANE] na podstawie ustawy z ograniczeniem odpowiedzialności za długi (z dobrodziejstwem inwentarza) nabyli [REDAKTOWANE] w udziale wynoszącym 1/2 części i [REDAKTOWANE] w udziale wynoszącym 1/2 części.

[REDAKTOWANE] zmarł [REDAKTOWANE] i na podstawie ustawy z ograniczeniem odpowiedzialności za długi (z dobrodziejstwem inwentarza) nabył w całości [REDAKTOWANE]

Ponadto jak wynika z informacji uzyskanej przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Skierniewice [REDAKTOWANE] zmarł [REDAKTOWANE] r. a [REDAKTOWANE] nie figuruje w rejestrze PESEL.

Zatem, po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu oraz mając na uwadze treść z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że 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. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Wobec takiego stanu rzeczy stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej pozostaje częściowo nieuregulowany.

W związku z powyższym działając na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji (...) w związku z art. 114 ust. 3 i 4 i 118 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta Skierniewice, informację o zamiarze ustalenia odszkodowania, podał do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w 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, Prezydent Miasta Skierniewice zlecił wykonanie operatu szacunkowego na podstawie umowy z dnia 11 lipca 2022 r. Nr GNR.271.234.2022 wraz z aneksem zawartej pomiędzy zamawiającym Miastem Skierniewice a Wykonawcą biegłym rzeczoznawcą majątkowym Panią Moniką Radzikowską posiadającą uprawnienia zawodowe nr 4339, celem wykonania opinii o wartości części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Widok 3, poł. w obrębie B-48 miasta Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej numerem działki 110/1 o pow. 0,0114 ha, według jej stanu z dnia wydania decyzji Prezydenta Miasta Łodzi DPRG-UA-V.5.2021 z dnia 22.11.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnie kształtujących się w obrocie nieruchomościami.

W dniu 13 sierpnia 2022 r. rzeczoznawca majątkowy przeprowadziła oględziny i stwierdziła, że działka 110/1 przed rozpoczęciem prac budowlanych wykorzystywana była jako teren zielony i ma kształt rąbu. Na terenie trawnik oraz płot z żywopłotu (biegła nie posiadała danych o wysokości i składzie gatunkowym oraz wieku).

Ponadto biegła wskazała, że na nieruchomości znajdowały się nasadzenia takie jak: Aprozirens w ilości 33 szt., żywotnik zachodni kolisty w ilości 2 szt., suchodrzew w ilości 2 szt., irysy w ilości 34 szt., mahonie w ilości 2 szt., jedna forsycja, tawuła złota w ilości 5 szt., tawuła zielona w ilości 15 szt., irga płożąca w ilości 2 szt., jeden barwinek, jedna irga, wilczomlec w ilości 2 szt., trzmieliny w ilości 3 szt., jedna thuja szmaragd i cis oraz 79 m² trawnika.

Ukształtowanie terenu określone zostało przez biegłą jako płaskie. Teren znajdował się w obszarze uzbrojonym w sieci infrastrukturalne. Podczas oględzin trwały prace budowlane.

Teren na którym znajduje się nieruchomość stanowi zwarty i jednolicie zagospodarowany obszar miejski. Zabudowę terenu wzdłuż ciągów komunikacyjnych tworzą budynki mieszkalne o wysokości do 4-5 kondygnacji naziemnych oraz częściowo budynki usług publicznych i inne usługowe.

Bezpośrednie sąsiedztwo jest intensywnie zurbanizowane.

Zabudowę stanowią obiekty o zróżnicowanym charakterze. W ujęciu komercyjnym nieruchomość położona jest w obszarze postrzegany jako atrakcyjny na rynku lokalnym a przedmiotowa działka położona jest wewnątrz strefy zurbanizowanej. Odległość od lokalnego centrum administracyjnego wynosi ok. 2-4 km a droga Wojska Polskiego jest drogą przelotową tej części miasta. Lokalizacja działki została oceniona przez biegłego jako bardzo dobrze skomunikowana.

Na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość oznaczona numerem działki 110/1 nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonego Uchwałą Nr LXIXI/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienionej Uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. przedmiotowa działka zlokalizowana jest na terenie dróg i ulic publicznych.

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).

Rozporządzenie to utraciło moc obowiązującą z dniem 9 września 2023 r., jednak jak wynika z przepisu § 85 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia (to jest przed dniem 9 września 2023 r.), które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (...), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone 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.

Jak stanowi ust. 2 w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

Stosownie do ust. 3 w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1. wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
2. wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Natomiast zgodnie z § 36 ust. 4 w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona 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.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Rzeczoznawca określając wartość gruntu zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W myśl art. 152 § 3 przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z 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.

Geny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do 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 podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami przyjętej przez biegłą, 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.

Mając na uwadze art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Stosownie do ust. 2 przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Natomiast ust. 3 stanowi, że wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym rzeczoznawca zebrała informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych do wycenianej.

Ponadto w ramach analizy rynku biegłą zaznaczyła, że wpływ na poziom cen zwany trendem (tendencją rozwojową) podlegał wyznaczeniu z transakcji odnotowanych na rynku dla segmentu działek nabywanych pod drogi. Trend roczny zmiany cen biegłą ustaliła na poziomie (- 0,59 %) jako liniowy trend roczny metoda ceteris paribus (CP).

W operacie szacunkowym biegłą zaktualizowała 25 transakcji o powyższy trend czasowy z przyjętych do analizy transakcji do oszacowania.

Biegłą oparła analizę na nieruchomościach drogowych i oszacowała wartość nieruchomości zgodnie z § 36 ust. 4 Rozrządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu

szacunkowego w świetle którego jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wyłączenia.

W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego w zakresie transakcji dokonanych w badanym okresie, autor operatu określił te cechy, które mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny tj:

- lokalizacja ogólna w mieście
- lokalizacja szczegółowa/ rodzaj i typ ulicy
- sąsiedztwo i otoczenie/potencjał
- Inne/pozostałe cechy takie jak kształt, stan prawny i prawo do gruntu.

Z przyjętej bazy danych 25 transakcji nieruchomości wynika, że ceny kształtują się w przedziale od ceny minimalnej w kwocie 19,59 zł./ m² do ceny maksymalnej 339,58 zł za 1 m² powierzchni gruntu i dla tych transakcji biegła dokonała poprawek metodą porównywania parami.

Mając na uwadze powyższe w opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego wartość przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej numerem działki 110/1 o pow. 0,0114 ha poł. w obr. B-48 określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 37 360,00 zł. (słownie złotych: trzydzieści siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt 00/100), która obejmuje wartość:

- gruntu działki numer 110/1 w kwocie 27 956,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy 00/100);
- nasadzeń znajdujących się na przedmiotowej działce w kwocie 9 404,00 zł. (słownie złotych: dziewięć tysięcy czterysta cztery 00/100).

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2022 r., znak: GNR.6833.26.2022.AK Prezydent Miasta Skierniewice dopuścił dowód z opinii biegłej, Pani Moniki Radzikowskiej posiadającej uprawnienia zawodowe numer 4339 tj. operat szacunkowy z dnia 30 października 2022 r.

Do powyższego operatu szacunkowego biegła sporządziła klauzulę aktualności, która potwierdziła jego aktualność na dzień 15 września 2023 r. Ponadto zrobiła analizę, że od daty sporządzenia operatu szacunkowego tj. 30 października 2022 r. nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynnik, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

A zatem w okresie od dnia sporządzenia operatu do dnia aktualizacji nie wystąpiły odnotowane zmiany mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości i sporządzona wycena może być nadal wykorzystywana do celu dla którego została sporządzona przez kolejny rok.

W ocenie Prezydenta Miasta Skierniewice ww. operat szacunkowy odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 18 ust. 1 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.

Organ orzekający stwierdził, że w operacie szacunkowym szczegółowo wyjaśniono sposób ustalenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości, omówiono wagi cech nieruchomości, zamieszczono informacje umożliwiające prześledzenie procesu szacowania nieruchomości.

Dokument zawiera wszystkie elementy operatu szacunkowego, o jakim mowa w § 55 i następnych rozporządzenia. Zatem może stanowić dowód w postępowaniu o ustalenie wartości nieruchomości, przy czym ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych.

Określona w nim wartość części nieruchomości położonej w obrębie B-48 miasta Łodzi, województwie łódzkim, oznaczonej numerem działki 110/1 o powierzchni 0,0114 ha została zatem przyjęta jako podstawa ustalenia odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. I sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 3 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 zawiadomienia o wydaniu decyzji o której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygorem natychmiastowej wykonalności albo w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Po przeprowadzeniu przez Prezydenta Miasta Skierniewice postępowania wyjaśniającego oraz w związku z pismem Zarządu Inwestycji Miejskich z dnia 19 października 2022 r. teren budowy wykonawcy przedmiotowej inwestycji - firmie TORPOL S.A. z siedzibą w Poznaniu – został przekazany dnia 09.12.2021 r., natomiast decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-V.5.2021, z dnia 22.11.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stała się ostateczna z dniem 6 stycznia 2022 r.

Wobec tego ustalono, że doszło do wydania nieruchomości we wskazanym ustawowo terminie.

Wyjaśnić należy, iż zgodnie z art. 348 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy.

Wydanie nieruchomości można rozumieć jako przeniesienie posiadania, w tym dobrowolne opuszczenie nieruchomości przez byłego właściciela, albo umożliwienie inwestorowi korzystania z niej. Istotną cechą jest tu dobrowolność działania właściciela oraz wykazania swoim zachowaniem, iż nie jest zainteresowany dalszym posiadaniem danego gruntu, umożliwiając inwestorowi jego zajęcie w dowolnie wybranej przez siebie chwili. Fakt wydania nieruchomości powinien być na tyle wyraźnie uzewnętrzny, że dla przeciętnego odbiorcy nie będzie budzić wątpliwości interpretacyjnych. Istotną cechą jest tu uzewnętrzniona dobrowolność działania właściciela, najlepiej wyrażona w sposób, który następnie można udowodnić.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt II sentencji niniejszej decyzji.

Z uwagi na częściowo nieuregulowany stan prawny nieruchomości mając na uwadze art. 118 a 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 oraz przekazanie do depozytu odszkodowania z tytułu przejścia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – Miasta Łodzi zostaną dokonane jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone na rzecz osoby lub osób, które udowodnią prawo własności ww. nieruchomości na dzień 5 stycznia 2022 r. bądź jej spadkobierców stosownie do posiadanych udziałów w prawie własności nieruchomości.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt IV sentencji niniejszej decyzji.

W niniejszym postępowaniu, ze względu na charakter sprawy, nie mają zastosowania przepisy art. 96a-96n ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Z treści art. 22 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wynika, iż koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Stosownie do treści art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta.

Zgodnie zaś z treścią art. 3 ust.3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. 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.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego, Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Skierniewice, 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 Prezydenta Miasta Skierniewice 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.

PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

Krzysztof Jażdżyk

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Krzysztof Jażdżyk;
Skierniewice - Miasto na Prawach Powiatu
Data: 2023.12.08 12:31:05 CET