

Wieruszów, dnia 12 grudnia 2016 r.

Decyzja

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 i art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2031, z późn. zm.), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 2, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.), art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r., nr 267, poz. 2251, ze zm.) oraz 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23, ze zm.)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 1002,00 złotych / słownie złotych: jeden tysiąc dwa 00/100/, na rzecz poprzedniego właściciela (sprzed daty uprawomocnienia się decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 lutego 2016 r. Nr DAR-UA-V.6740.2.24.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej) nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej rów, położonej w Łodzi, w obrębie G-53, przy ul. Nad Dobrzyńką, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 159/1 o pow. 27 m², dla której nie ma ustalonego właściciela.
2. Zobowiązać Miasto Łódź do wpłaty odszkodowania, określonego w pkt 1, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, do depozytu sądowego z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 lutego 2016 r.. Nr DAR-UA-V.6740.2.24.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej- rozbudowa drogi ul. Nad Dobrzyńką polegającej na budowie obiektu inżynierskiego na ciekiem wodnym przecinającym ul. Nad Dobrzyńką w Łodzi zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Łodzi, w obrębie G-53, przy ul. Nad Dobrzyńką, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 159/1 o pow. 27 m², dla której nie ma ustalonego właściciela. Byłym właścicielem za utratę prawa własności, zgodnie z art. 12 ust 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz.2031, ze zm.) należy się odszkodowanie, ustalone i wypłacane stosownie do art. 12 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości.

Stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (D. U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251, ze zm.) w granicach miast na prawach powiatu (a takim jest miasto Łódź) 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 myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782, ze zm.) ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość rynkową nieruchomości, Wartość ta została ustalona dla nieruchomości niezabudowanej, położonej w Łodzi, w obrębie G-53, przy ul. Nad Dobrzyńką, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 159/1 o pow. 27 m², dla której nie ma ustalonego właściciela, na kwotę 1002,00 złotych. Wycena nieruchomości została wykonana przy zastosowaniu metody porównawczej, która sprowadza się do porównania nieruchomości już sprzedanych z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny wg zasady porównywania nieruchomości o znanej cenie transakcyjnej i znanych cechach z nieruchomością wycenianą o znanych cechach lecz bez znanej wartości. Przy zastosowaniu tego podejścia konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Z wielu transakcji wybrano te, które mogą stanowić przedmiot porównań, a więc transakcje których przedmiotem były podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane, które miały miejsce w najbliższym czasie i dla których znane były warunki zawarcia transakcji – dane z aktów notarialnych. Obszar analizy rynku obejmował transakcje z terenu m. Łodzi, strefy centralnej i śródmiejskiej. Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości pod względem lokalizacji, sąsiedztwa, cech fizycznych, powierzchni, zagospodarowania działki oraz dojazdu do drogi publicznej. W świetle powyższego wycena rzeczoznawcy majątkowego nie budzi zastrzeżeń, gdyż wycena nieruchomości została dokonana stosownie do postanowień art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (D. U. z 2015, poz. 2031, ze zm.) 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. Operat szacunkowy ma nadto spójny charakter oraz oparty jest na logicznej analizie rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec niemożności ustalenia właściciela nieruchomości zajętej pod drogę Starosta Wieruszowski wystąpił pismem z dnia 19 października 2016 r. do Urzędu Miasta Łodzi z prośbą o udzielenie informacji dotyczącej płatnika podatku nieruchomości. W udzielonej odpowiedzi Oddział Dochodów podatkowych Wydziału Finansowego Departamentu Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi stwierdził, że w ewidencji podatku nie figuruje przedmiotowa nieruchomość. Ponadto Prezydent Miasta Łodzi podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania odszkodowawczego dla przedmiotowej nieruchomości. Mimo podjętych działań nie ustalono stanu prawnego nieruchomości. Wobec powyższego zachodzi konieczność dokonania wpłaty ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego, stosownie do art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.)

W świetle opisanego wyżej stanu faktycznego i prawnego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

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

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Łodzi -Urząd Miasta Łodzi, Wydział Prawo do Nieruchomości
2. Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

ZAP. STAROSTY
Krystyna Nawrocka
NACZELNIK WYDZIAŁU
GEOD. KART. KAT. I GOSP. NIER.
GEODETA POWIATOWY