

SPN.6833.8.2014

### **D e c y z j a**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4b, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.), art. 130 ust. 2, art. 132 oraz art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 518./ oraz art. 104 i 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 267), Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wyznaczony do rozpatrzenia sprawy postanowieniem Wojewody Łódzkiego z dnia 11.06.2014 r. znak: GN-III.7581.171.2014.AG,

### **p o s t a n a w i a**

- 1/ ustalić odszkodowanie w wysokości **10 332,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote)** za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, tj. działkę nr 231/2 o pow. 0,0097 ha położoną w Łodzi przy ul. Siostrzanej 29 w obr. G-43,
- 2/ **przekazać ustalone odszkodowanie do depozytu sądowego.**

Wyplata odszkodowania nastąpi jednorazowo przez – Gminę Łódź, w terminie 14 dni od dnia, gdy decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

### **U z a s a d n i e n i e**

Na podstawie decyzji nr DAR-UA-V.10.2012 z dnia 31.12.2012 r. znak: DAR-UA-V.6740.2.21.2012 107367.135173.EK Prezydenta Miasta Łodzi o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ul. Ustronnej od pikietażu 0+297,00 do pikietażu 1+426,36 wraz z ul. Siostrzaną na odcinku od pikietażu 0+200,00 do pikietażu 0+283,28 i od pikietażu 0+421,73 do pikietażu 0+781,90 sprostowanej następnie postanowieniem nr DAR-UA-V.40.2013 znak: DAR-UA-V.6740.2.21.2012 107367.135173.EK Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19.04.2013 r. Gmina Łódź stała się z mocy prawa, z dniem 06.02 2013 r. właścicielem działek gruntu wydzielonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. Działka oznaczona jest w ewidencji gruntów obrębu G-43 m. Łodzi numerem 231/2 o pow. 0,0097 ha. Należy nadmienić, że zgodnie z art. 12 cyt. wyżej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odszkodowanie za nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych oraz odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych przysługuje dotychczasowym

właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania 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, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Decyzja nr DAR-UA-V.10.2012 z dnia 31.12.2012 r. Prezydenta Miasta Łodzi o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stała się ostateczna w dniu 06.02.2013 r.

Wg zapisów w ewidencji gruntów z dnia 06.02.2013 r. jako właścicieli przedmiotowej działki wpisano: Józefa Rzepeckiego s. Franciszka i Marianny oraz Danutę Wilk c. Franciszka i Marianny z adnotacją, że osoby te nie żyją. Na mapie sytuacyjnej do celów prawnych z projektem podziału działki nr 231/1 ujawniono, że cz. rep. hip. 121 Chojny AB obejmuje działkę nr 231/1 z której powstała działka nr 231/1.

Z zaświadczenia wydanego 17 lutego 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych wynika, że w dziale II księgi Rep. hip. 121 Chojny lit. A i B jako właściciele reszty działki o pow. 7 mórg wpisani są, na podstawie aktu sporządzonego przez Notariusza Płacheckiego w Łodzi z dnia 2/24 września 1895 r. za nr 5223:

- do połowy o pow. 3,5 morgi (od strony ziem Sznajdla) – Adolf Hitman syn Augusta,
- do połowy o pow. 3,5 morgi (od strony ziem Karsza) – Edward Hitman syn Augusta w połowie oraz Leopold syn Hugona i Melida córka Jana małż. Herman w drugiej połowie w równych częściach.

Plac oznaczony nr 15 pochodzący z części Adolfa Hitmana, odłączono do KW 8811 (ul. Siostrzana 28).

Z danych Oddziału Koordynacji i Udostępniania Danych Osobowych Urzędu Miasta Łodzi wynika, że Edward Hitman s. Augusta, Leopold Herman s. Huga, Melida Herman c. Jana, nie figurują w kartotece mieszkańców miasta Łódź.

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych udzieliło informacji ze zbioru Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności, z której wynika, że Melida Herman i Edward Hitman nie figurują w rejestrze PESEL. Natomiast w rejestrze PESEL w odniesieniu do: Leopolda Hermana figuruje więcej niż jedna osoba, natomiast żadna z nich nie spełnia kryteriów podanych we wniosku, niezgodność dotyczy imienia ojca.

Po ustaleniu powyższego stanu, Prezydent Miasta Łodzi zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę nr 231/2. Zawiadomienie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi w dniach od 22.04.2014 r. do 09.05.2014 r.

Następnie Prezydent Miasta Łodzi złożył do Wojewody Łódzkiego wniosek o wyznaczenie organu do prowadzenia sprawy z zakresu ustalenia odszkodowania za działkę nr 231/2 o pow. 0,0097 ha położoną w Łodzi przy ul. Siostrzanej 29 w obrębie G-43 gdyż Prezydent Miasta Łodzi jako organ wykonawczy miasta i reprezentujący je na zewnątrz oraz jako pracownik urzędu miasta i jednocześnie sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na podstawie art. 24 Kpa.

Na podstawie art. 26 § 2 i § 3 oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) Wojewoda Łódzki postanowieniem z dnia 11.06.2014 r. znak: GN-III.7581.171.2014.AG wobec spełnienia ustawowych przesłanek wynikających z treści art. 24 § 1, pkt 1 i 4 Kpa wyłączył Prezydenta Miasta Łodzi od rozpatrzenia sprawy ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Siostrzanej 29, oznaczoną w ewidencji gruntów obrębu G-43 numerem działki 231/2 o pow. 0,0097 ha wyznaczając do jej rozpatrzenia Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

W związku z powyższym, stosownie do treści art. 114 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 518) w dniu 04 lipca 2014 r. zamieszczono w prasie o zasięgu ogólnopolskim, tj. w Rzeczpospolitej zawiadomienie, że zostanie wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w Łodzi przy ul. Siostrzanej 29, w obrębie G-43, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 231/2 o powierzchni 97 m<sup>2</sup>. Jednocześnie wezwano osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości do zgłoszenia się w siedzibie Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wraz z dokumentami potwierdzającymi te prawa. Ponadto w zawiadomieniu powyższym poinformowano, że jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się do Urzędu osoby, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe, zostanie wszczęte postępowanie administracyjne zmierzające do wydania decyzji w sprawie ustalenia odszkodowania i przekazania go do depozytu sądowego.

Ogłoszenie zamieszczono również na stronach internetowych Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz Urzędu Miasta Łodzi w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszono na tablicach ogłoszeń tych Urzędów; w Piotrkowie Tryb. w terminie od 02.07.2014 do 16.07.2014 r., w Łodzi w terminie od 04.07.2014 r. do 18.07.2014 r.

W wyznaczonym terminie do tut. Urzędu nie zgłosiły się żadne osoby, którym przysługiwały do ww. nieruchomości prawa rzeczowe.

W dniu 04 września 2014 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w Łodzi przy ul. Siostrzanej 29, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 231/2 o pow. 0,0097 ha.

Postanowieniem z dnia 04.09.2014 r. powołano rzeczoznawcę majątkowego Panią Beatę Flaherty, na biegłego w sprawie wydania opinii dotyczącej określenia wartości nieruchomości.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz postanowienie o powołaniu biegłego podane zostały do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w terminie od 05.09.2014 r. do 19.09.2014 r. oraz Urzędu Miasta Łodzi w terminie od 09.09.2014 r. do 23.09.2014 r.

Ustalenie odszkodowania nastąpiło na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego p. Beatę Flaherty – uprawnienia nr 4470, powołaną na biegłego w sprawie, operatu szacunkowego z określenia wartości nieruchomości. Wyceną objęta: nieruchomość gruntową niezabudowaną.

Biegła ustaliła stan nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r. jako teren niezabudowany, stanowiący część nieruchomości niezabudowanej, miejscami porośniętej krzewami i drzewami. Grunty, z których wydzielono działkę nr 231/2 charakteryzowały się kształtem dogodnym do zagospodarowania. Wyceniana działka usytuowana jest w terenach przeważającej zabudowy przemysłowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w południowej części Łodzi, pomiędzy ul. Rzgowską, a ul. Pabianicką.

Oszacowania wartości działki biegła dokonała podejściem porównawczym, metodą porównania 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.

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.

Biegła analizie poddała rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności, przeznaczonych pod drogi. Obszar rynku stanowi teren Łodzi, a okres badania 24- miesiące wstecz od daty wyceny nieruchomości, to jest od września 2012 do września 2014 r. Biegła na badanym rynku nie znalazła wystarczającej ilości danych transakcyjnych, których przedmiotem byłyby grunty przeznaczone pod drogę (str. 7 operatu). Zatem dalszej analizie poddała rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową. Jako obszar do porównań przyjęła teren Łodzi ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic: Górna i Widzew. Spośród ośmiu transakcji (ul. Ustronna, Czerwcowa, Ekonomiczna, Rokocińska, Techniczna, Postępowa, Wieniawskiego i Postępowa) przyjęła transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości niezabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej położonych przy ul. Czerwcowej, Ekonomicznej i Postępowej.

Po skorygowaniu cen transakcyjnych współczynnikami przypisanymi poszczególnym cechom, wyliczyła wartość gruntu na kwotę 10 332,00 zł.

Po sprawdzeniu operatu pod kątem zgodności z przepisami został on przyjęty i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z prawem, rzetelnie oraz podejściem wynikającym z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa działka nie ma uregulowanego stanu prawnego. Osoby wskazane jako właściciele w księdze hipotecznej obejmującej przedmiotową działkę nie figurują w kartotece mieszkańców Łodzi prowadzonej przez Urząd Miasta. Nie figurują też w zbiorze danych osobowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych.

Stosownie do art. 132 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Gdy odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w myśl art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłaca się je do depozytu sądowego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Otrzymują:

1. Edward Hitman
2. Leopold i Melida małż. Herman
3. Prezydent Miasta Łodzi
4. a/a

WZWIĘTA PREZYDENTA MIASTA  
KIEROWNIK  
PODZIAŁU NIEMUCHOŚCIAMI

*Agnieszka Kosela*  
Agnieszka Kosela