**Bid Alert**

Wydanie nr **26/06/2019** z dnia 26 czerwca 2019 roku, ISSN 2392-215X

# DECYZJA

Przedmiot ogłoszenia:
Typ transakcji:

**Szczegóły**

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1, 1e, 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm.), art. 129 ust. 5, art. 130 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

**orzekam:**

1. ustalić odszkodowanie, za nieruchomość położoną w Gminie Stryków, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Ługi jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha, przejętą na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Zgierskiego Nr 1/2018 z dnia 1 marca 2018 r. znak AB.6740.1141.2017.MD orzekającej o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Burmistrza Strykowa, z siedzibą w Strykowie przy ul. Kościuszki 27, polegającej na budowie drogi gminnej Ługi – Cesarka wraz z rozbudową istniejących odcinków drogi gminnej nr 120323E, **w wysokości 9 697,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100),**

2. zobowiązać Burmistrza Strykowa do wystąpienia do Sądu Rejonowego w Zgierzu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania ustalonego w pkt 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości.

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

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

## UZASADNIENIE

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474) Starosta Zgierski wydał w dniu 1 marca 2018 r. decyzję nr 1/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n. Budowa drogi gminnej Ługi – Cesarka wraz z rozbudową istniejących odcinków drogi gminnej nr 120323E.

Przedmiotowej decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Załącznikiem do decyzji jest mapa do celów prawnych z projektem podziału nieruchomości (działki numer 65 o pow. 0,6662 ha na działki nr 65/1 o pow. 0,6450 ha i nr 65/2 o pow. 0,0212 ha) poświadczona w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zgierzu, iż została opracowana w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1020.2016.1834.

Zgodnie z decyzją Starosty Zgierskiego nr 1/2018 z dnia 1 marca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka nr 65/2 w obrębie Ługi znalazła się w liniach rozgraniczających teren inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej Ługi – Cesarka wraz z rozbudową istniejących odcinków drogi gminnej nr 120323E.

W dniu 5 czerwca 2018 r. po rozpatrzeniu odwołania Reginy Pawlak, reprezentowanej przez adwokata Marka Obuchowicza, od decyzji Starosty Zgierskiego Nr 1/2018 z dnia 1 marca 2018 r., znak AB.6740.1141.2017.MD, udzielającej Burmistrzowi Strykowa zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn. Budowa drogi gminnej Ługi – Cesarka wraz z rozbudową istniejących odcinków drogi gminnej nr 120323E, Wojewoda Łódzki w decyzji Nr 173/2018 zmienił powyższą decyzję Starosty Zgierskiego w pkt. 8 lit. f tiret pierwszy i w pkt. 8 lit. f tiret pierwszy, utrzymując pozostałą część zaskarżonej decyzji w mocy.

Decyzja Wojewody Łódzkiego stała się ostateczna z dniem wydania 5 czerwca 2018 r., więc należy przyjąć, iż decyzja Starosty Zgierskiego Nr 1/2018 z dnia 1 marca 2018 r. jest ostateczna z dniem 5 czerwca 2018 r.

W dniu 26 października 2018 r. Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za część nieruchomości położonej w Gminie Stryków, w obrębie Ługi, zajętej pod budowę drogi gminnej, oznaczonej jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha.

Zgodnie z treścią art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm.), nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne 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 dotycząca tej nieruchomości stała się ostateczna.

Z dniem 5 czerwca 2018 r. przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Stryków.

Za nieruchomość przeznaczoną pod drogę publiczną właścicielowi zgodnie z art. 12 ust. 4a przedmiotowej ustawy przysługuje odszkodowanie, ustalone przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), z zastrzeżeniem art. 18 w/cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 z późn. zm.).

Odszkodowanie ustala się zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, według jej stanu na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

W dniu 1 marca 2018 r. tj. na datę wydania opisanej wyżej decyzji Starosty Zgierskiego nr 1/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla nieruchomości położonej w Strykowie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Ługi jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha nie była prowadzona księga wieczysta. Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków właściciel nieruchomości był nieustalony, natomiast władającym był Eugeniusz Sadura.

Na dzień 5 czerwca 2018 r. tj. na dzień kiedy w/w decyzja Starosty Zgierskiego nr 1/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna przedmiotowa nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 4009/2015 z dnia 30 września 2015 r., sporządzonym przez zastępcę notariusza Tadeusza Święcickiego – Marcina Kubiaka, spadek po Eugeniuszu Siadura nabyli Marianna Siadura, Wiesław Siadura oraz Franciszek Siadura, każde z nich w udziale po 1/3 części.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 3999/2015 z dnia 30 września 2015 r., sporządzonym przez zastępcę notariusza Tadeusza Święcickiego –Marcina Kubiaka, spadek po Franciszku Siadura, nabyli Wiesława Siadura i Sebastian Siadura, każde z nich w udziale po 1/2 części.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 1082/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r., sporządzonym przez notariusza Annę Kowalczyk, spadek po Mariannie Siadura, nabyli Wiesław Siadura i Sebastian Siadura, każde z nich w udziale po 1/2 części.

W ewidencji gruntów i budynków na zasadzie samoistnego posiadania figurują trzy osoby Wiesław Siadura, Wiesława Siadura oraz Sebastian Siadura. W ramach prowadzonego postępowania administracyjnego przez Starostę Zgierskiego w sprawie ustalenia odszkodowania, w/w osoby nie wykazały żadnych praw do przedmiotowej nieruchomości. W przypadku, jeżeli strona nie wykazała praw rzeczowych do nieruchomości, samo posiadanie nie jest podstawą do wypłaty odszkodowania. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku sygn. SA/Bk 1201/14 z dnia 24 lutego 2015 r. zostało opisane, iż *„w przepisie art. 12 ust. 4f specustawy ustawodawca określił osoby uprawnione do uzyskania odszkodowania za odebrane prawa rzeczowe do nieruchomości. Osobami tymi są: dotychczasowy właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty nieruchomości oraz osoby, którym przysługuję do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Ograniczonymi prawami rzeczowymi w myśl art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka”.*

Organ przeprowadził postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie, ostatecznie ustalił, iż jako dowód w sprawie przyjęta zostanie opinia rzeczoznawcy majątkowego Pani Doroty Marandy (nr uprawnień 6497), sporządzona w formie operatu szacunkowego z dnia 17 grudnia 2018 r.

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi postanowienie Starosty Zgierskiego z dnia 22 listopada 2018 r. o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W operacie szacunkowym z dnia 17 grudnia 2018 r. rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda określiła wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Gminie Stryków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Ługi jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha na kwotę 9 697,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100).

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Stryków, w celu określenia wartości stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

W/w operat szacunkowy odpowiada dyspozycjom wynikającym z powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, § 36 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz „Standardom Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych" Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Powyższy operat szacunkowy nie budzi wątpliwości organu w zakresie prawidłowości jego sporządzenia, jak również podanych w nim wartości.

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania, przejętych z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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.

Wartość rynkowa przedmiotowych działek, w w/w operacie szacunkowym z dnia 17 grudnia 2018 r. została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 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.

Rzeczoznawca majątkowy Dorota Maranda w powyższym operacie szacunkowym wskazała, że na potrzeby sporządzenia wyceny nieruchomości dokonała badania rynku lokalnego obejmującego teren gminy Stryków. Po dokonaniu stwierdzenia, iż na badanym rynku lokalnym nie znaleziono transakcji nieruchomościami drogowymi, rozszerzyła rynek o teren powiatu zgierskiego. W badanym okresie poprzedzających wycenę, na obszarze objętych analizą rzeczoznawca majątkowy odnotowała 7 transakcji nieruchomości gruntowych nabywanych pod drogi.

Dokonując oceny wartości dowodowej, Starosta Zgierski wystąpił do rzeczoznawcy majątkowego Doroty Marandy o dokonanie korekty operatu szacunkowego dotyczącej wskazania prawidłowego numeru decyzji Starosty Zgierskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W ocenie Starosty Zgierskiego przedmiotowy operat szacunkowy odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) tym samym istnieje podstawa do uznania, iż określona w nim kwota jest wartością rynkową przedmiotowej nieruchomości, a więc jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Wartość określona w operacie szacunkowym, jako odpowiadająca wymogom art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, została przyjęta za podstawę ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z treścią ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm.) ustawodawca dał organowi wydającemu decyzję o ustaleniu odszkodowania możliwość ewentualnego powiększenia wartości tego odszkodowania, określonego w operacie szacunkowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e w/w ustawy 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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W załączeniu do pisma z dnia 19 listopada 2018 r. znak: IZP.7021.215.2.2018.GP Urząd Miejski w Strykowie przekazał Staroście Zgierskiemu wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej, oświadczenie posiadacza samoistnego nieruchomości Pana Wiesława Siadury o wydaniu nieruchomości pod planowaną budowę drogi, działki nr 65/2 obręb Ługi, ale w oparciu o decyzję Starosty Zgierskiego nr 3/2016 z dnia 18 listopada 2016 r., uchyloną decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 2/2017 z dnia 27 lutego 2017 r.

Powyższe oświadczenie wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Strykowie w dniu 22 grudnia 2016 r.

W oparciu o pismo Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Zgierzu z dnia 28 lutego 2019 r. znak: AB.6740.1141.2017.MD należy stwierdzić, iż Wiesław Siadura odebrał adresowane do Eugeniusza Sadura, zawiadomienie o wydaniu decyzji Starosty Zgierskiego nr 1/2018 z dnia 1 marca 2018 r., znak: AB.6740.1141.2017.MD o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, w dniu 13 kwietnia 2018 r.

W ocenie tutejszego organu bez znaczenia pozostaje kwestia odebrania złożenia oświadczenia przez Wiesława Siadurę ponieważ, jako samoistny posiadacz do chwili wydania przedmiotowej decyzji nie wykazał się żadnym tytułem do nieruchomości położonej w Gminie Stryków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Ługi jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha, przewidzianym przez ustawodawcę, a wynikającym z treści art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, co uniemożliwia organowi rozpoznanie kwestii ustalenia odszkodowania powiększonego o 5%.

Z powyższego tutejszy organ wywodzi, iż w przewidzianym ustawowo terminie nieruchomość położona w gm. Stryków, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Ługi jako działka nr 65/2 o pow. 0,0212 ha nie została wydana zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przez dotychczasowego właściciela przedmiotowej lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz z zachowaniem 30 dniowego terminu.

Mając na uwadze powyższe, wobec faktu, iż nie zaistniały przesłanki do zastosowania opisanego powyżej art. 18 ust. 1e, wysokość odszkodowania nie została powiększona o kwotę równa 5%.

Przed wydaniem niniejszej decyzji stosownie do art. 10 Kpa, umożliwiono stronom niniejszego postępowania zapoznanie się z materiałem dowodowym, wyznaczając w tym celu termin wraz z pouczeniem, iż po upływie wyznaczonego terminu wydana zostanie stosowna decyzja administracyjna.

W wyznaczonym przez organ terminie strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do zabranego materiału dowodowego oraz do operatu szacunkowego z dnia 17 grudnia 2018 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Dorotę Marandę oraz nie podważyły tego dowodu w sposób przewidziany w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych do wypłaty odszkodowania zobowiązano Burmistrza Strykowa, w związku z przejściem prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Stryków.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, co oznacza, że została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Zgierzu, a także ogłoszona przez Burmistrza Strykowa w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Zgierskiego (adres: 95-100 Zgierz, ul. Długa 49) w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Zgodnie z treścią art. 127a Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

| | |
|---|---|
| | Z up. Starosty<br>Kierownik<br>Biura Gospodarki Nieruchomościami<br>Dorota Kowalczyk |

GC Trader z siedzibą w Warszawie.
ul. Wasilkowskiego 1a lok. 10

Copyright © 2012 - 2024 Bid Alert
wdrożenie: Daniel Czerepak firma.dcode@gmail.com