

DECYZJA **o ustaleniu odszkodowania**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 1c 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 jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1474) w związku z art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn.zm.), art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 203) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 2096)

o r z e k a m:

1) ustalić odszkodowanie w łącznej kwocie ... zł (słownie: ...) za nieruchomość, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Piotrków Trybunalski – miasta na prawach powiatu, położoną w Piotrkowie Trybunalskim, oznaczoną na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1062.2015.803 z dnia 14 września 2015 r. jako działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, obręb 41, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim – VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr ..., objętą decyzją Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 3/2017 z dnia 12 lipca 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, obejmującej wartość:

- gruntu w kwocie ... zł (słownie: ...),
- ogrodzenia w kwocie ... zł (słownie: ...),
- nasadzeń roślinnych w kwocie ... zł (słownie: ...);

2) przyznać ustalone w punkcie 1. odszkodowanie na rzecz:

- spadkobierców K. Ch. w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1/6 części;
- wierzyciela hipotecznego - Miasta Piotrków Trybunalski w wysokości ... zł (słownie:) z tytułu wygaśnięcia hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz Miasta Piotrków Trybunalski na udziale 5/6 części we własności przedmiotowej nieruchomości, dla której była urządzona księga wieczysta KW Nr ..., należącym do spadkobierców K. i D. małż. Ch.;

3) zobowiązać Miasto Piotrków Trybunalski do przekazania kwoty odszkodowania w wysokości ... zł (słownie: ...) przysługującej spadkobiercom K. Ch. do depozytu sądowego, 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. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;

4) zobowiązać Miasto Piotrków Trybunalski do zaliczenia kwoty odszkodowania w wysokości ... zł (słownie: ...) na spłatę świadczenia głównego wierzycielności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami z tytułu wygaśnięcia hipoteki przymusowej ustanowionej na rzecz Miasta Piotrków Trybunalski na udziale 5/6 części we własności przedmiotowej nieruchomości, dla której była urządzona księga wieczysta KW Nr

UZASADNIENIE

Postanowieniem znak: GN-III.7581.294.2017.AG z dnia 12 września 2017 r. Wojewoda Łódzki wyłączył z mocy prawa Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wykonującego

zadanie z zakresu administracji rządowej od rozpatrzenia sprawy o ustalenie odszkodowania za zajęta pod drogę nieruchomość położoną w Piotrkowie Trybunalskim, w obrębie 41, oznaczoną jako działka nr 125/8 i wyznaczył do jej rozpatrzenia Starostę Pabianickiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Tym samym ten organ jest właściwy do wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za przedmiotową nieruchomość.

W dniu 06 października 2017 r. przed Starostą Pabianickim, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za w/w nieruchomość (zawiadomienie o wszczęciu postępowania Starosty Pabianickiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej znak: GG.683.61.2017 z dnia 06 października 2017 r.).

W toku prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Decyzją Nr 3/2017 z dnia 12 lipca 2017 r. znak: IMA.6740.136.2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie art. 11a ust. 1 i 3, art. 11f ust. 1, art. 12 ust. 1-3 i ust. 4 pkt 2, art. 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 2031 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 11 kwietnia 2017 r., zmodyfikowanego dnia 21 kwietnia 2017 r. oraz 25 maja 2017 r., Prezydent Miasta pełniący funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na: 1. rozbudowie ulicy Roosevelta dł. ok. 1062,41 m tj. na odcinku od ulicy Granicznej km 0+076,18 do km 1+138,59 (ETAP III – od ul. Wroniej do ul. Granicznej) w zakresie obejmującym: przebudowę skrzyżowań z ulicą Graniczną i Wronią, przebudowę jezdni, przebudowę zjazdów do posesji w granicach pasa drogowego, budowę przyległego do jezdni ciągu pieszo – rowerowego, budowę chodnika, budowę poboczy gruntowych, przebudowę rowu przydrożnego wraz z wymianą istniejących przepustów na nowe, budowę zatok autobusowych, montaż wiat przystankowych i rozbudowę pętli autobusowej, 2. budowie sieci kanalizacji deszczowej z przykanalikami i wpustami ulicznymi oraz budowę kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe z ulicy Roosevelta do kanału deszczowego w ulicy Glinianej, 3. przebudowie istniejących przyłączy kanalizacji sanitarnej w granicach pasa drogowego, 4. przebudowie istniejących i budowie nowych przyłączy wodociągowych do granic nieruchomości przyległych do linii rozgraniczających pasa drogowego, przebudowie istniejących i budowie nowych hydrantów.

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 3/2017 z dnia 12 lipca 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wśród działek ewidencyjnych położonych w części w liniach rozgraniczających teren inwestycji, objętych projektami podziału znalazła się m.in. działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, powstała z podziału działki nr 125/5 o pow. 0,1816 ha, położona w Piotrkowie Trybunalskim, obręb 41.

Z dniem kiedy w/w decyzja stała się ostateczna, tj. z dniem 21 sierpnia 2017 r., działka nr 125/8 stała się z mocy prawa własnością Miasta Piotrków Trybunalski – miasta na prawach powiatu, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1474) linie rozgraniczające teren, w tym granice pasów drogowych, ustalone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 w/w ustawy nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust.1 pkt 6, stają się z mocy prawa:

1. własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
2. 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/w ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu

na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4b w/w ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 12 ust. 4c w/w ustawy jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

Zgodnie z art. 12 ust. 4d jeżeli przeznaczona na pasy drogowe nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to wygasa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 12 ust. 4e przepis ust. 4d stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w sposób inny niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f w/w ustawy odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 w/w ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 w/w ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1a w/w ustawy jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

Zgodnie z art. 18 ust. 1c w/w ustawy jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e 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:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 w/w ustawy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Według stanu na dzień 12 lipca 2017 r. nieruchomość położona w Piotrkowie Trybunalskim, oznaczona na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1062.2015.803 z dnia 14 września 2015 r. jako działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, obręb 41, powstała z podziału działki nr 125/5 o pow. 0,1816 ha, obręb W-41, objęta była księgą wieczystą KW Nr ..., w której w dziale II jako współwłaściciele wpisani byli K. Ch. w 1/6 części oraz D. i K. małż. Ch. na prawach

wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 5/6 części.

W toku postępowania ustalono, że D. i K. małż. Ch. nie żyją. Zgodnie z pismem Urzędu Miasta Piotrków Trybunalski Referat Ewidencji Ludności numer DEL.5345.1.2227.2017 z dnia 14 listopada 2017 r. K. Ch. zmarł 18 lipca 2014 r. (akt zgonu numer: 621/2014). Zgodnie natomiast z pismem Urzędu Miasta Piotrków Trybunalski Referat Ewidencji Ludności numer DEL.5345.1.2228.2017 z dnia 14 listopada 2017 r. data znalezienia zwłok D. Ch. to 20 grudnia 2016 r. (akt zgonu numer: 1062011/00/AZ/2016/633934). Organowi orzekającemu nie udało się natomiast ustalić czy po w/w osobach przeprowadzono postępowania spadkowe. Należy zatem stwierdzić, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie bowiem do treści art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn.zm.) 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.

Zgodnie natomiast z art. 113 ust. 7 w/w ustawy, przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Podnieść również należy, iż w przypadku ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych istnieje obowiązek niezwłocznej wypłaty odszkodowania, a więc brak jest podstaw, aby na etapie ustalania odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, poszukiwać osób, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14.03.2013 r. Sygn. akt I SA/Wa 2499/12).

Na przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, co potwierdza odpis księgi wieczystej KW Nr ... z dnia 05 października 2017 r.

W dziale IV księgi wieczystej KW Nr ... wpisana jest hipoteka przymusowa w kwocie ... zł (słownie...) ustanowiona na rzecz Miasta Piotrków Trybunalski. Hipoteka powyższa obciąża udział 5/6 części należący do D. i K. małż. Ch. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej.

Zgodnie z pismem Urzędu Miasta Piotrków Trybunalski Referat Dochodów znak: FFD.3123.1.1.2017.JK z dnia 20 listopada 2017 r., według stanu na dzień 12 lipca 2017 r. zaległości z tytułu podatku od nieruchomości i podatku rolnego dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Roosevelta 4 w Piotrkowie Trybunalskim, które zostały zabezpieczone hipoteką przymusową w dziale IV księgi wieczystej KW Nr ... wynoszą ... zł, w tym: zaległy podatek za II-IV ratę 2012 r., 2013 -2016 r. – ... zł, odsetki – ... zł, koszty upomnień – ... zł.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo w przyznaniu odszkodowania, ustalone w przedmiotowej sprawie odszkodowanie na udziale 5/6 części we własności przedmiotowej nieruchomości zostało przyznane na rzecz Miasta Piotrków Trybunalski.

Aktualnie nieruchomość położona w Piotrkowie Trybunalskim, oznaczona na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1062.2015.803 z dnia 14 września 2015 r. jako działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, obręb 41, objęta jest księgą wieczystą KW Nr ..., w której w dziale II jako właściciel wpisane jest Miasto Piotrków Trybunalski – Miasto na prawach powiatu.

Według stanu na dzień 12 lipca 2017 r. działka nr 125/8 została wydzielona z nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny mieszkalny i gospodarczymi, ogrodzonej od strony ul. Roosevelta. Na działce nr 125/8 rosło drzewo – śliwa (szt. 1 około 5 lat) oraz znajdowało się ogrodzenie murowane - drewniane

Stan działki nr 125/8 na dzień 12 lipca 2017 r. przyjęto na podstawie operatu szacunkowego z dnia 06 sierpnia 2018 r. z wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do treści art. 129 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2018 r. poz. 121 z późn.zm.) w związku z art. 4 pkt 9b¹, odszkodowanie ustala starosta, którym w stosunku do nieruchomości leżących na terenie Miasta

Piotrków Trybunalski – miasta na prawach powiatu jest Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, który postanowieniem Wojewody Łódzkiego znak: GN-III.7581.294.2017.AG z dnia 12 września 2017 r. został wyłączony od załatwienia przedmiotowej sprawy.

Zgodnie z art. 129 ust. 5 pkt 3 w/w ustawy w przypadku, gdy pozbawienie praw do nieruchomości nastąpiło bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 oraz art. 134 ust. 1, 2 w/w ustawy wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, przy określaniu której uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi zastosowanie mają przepisy § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn.zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 w/w rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone 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 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) 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.

Zgodnie z § 36 ust. 2 w/w rozporządzenia 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.

Zgodnie z § 36 ust. 3 w/w rozporządzenia w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne 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 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Zgodnie z § 36 ust. 4 w/w rozporządzenia 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. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z § 36 ust. 5 w/w rozporządzenia przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

W toku postępowania zlecono wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Jolancie Galia o numerze uprawnień 4390. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 06 sierpnia 2018 r. określiła wartość 1 m² przejętej z mocy prawa nieruchomości w wysokości ... zł. W związku z powyższym wartość rynkową

przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 125/8 o pow. 0,0008 ha rzeczoznawca majątkowy określiła w wysokości ... zł.

Ponieważ przedmiotem wyceny była nieruchomość, która zgodnie z planem miejscowym leży w pasie drogi publicznej to w pierwszej kolejności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do porównania rzeczoznawca majątkowy poszukała transakcji tzw. drogowych. Rynek nieruchomości drogowych na terenie miasta Piotrkowa Trybunalskiego, jak wskazała biegła, jest rynkiem słabo rozwiniętym, zatem badanie tego segmentu rzeczoznawca majątkowy rozszerzyła do okresu trzech lat, ale większość wyszukanych na rynku lokalnym transakcji drogowych dotyczyła gruntów położonych w strefach podmiejskich miasta. Z uwagi na dość słabo rozwinięty rynek nieruchomości drogowych na terenie miasta Piotrkowa Trybunalskiego rzeczoznawca majątkowy zdecydowała się rozszerzyć analizę tego segmentu rynku na rynek regionalny zwłaszcza miasta województwa łódzkiego o podobnym charakterze i wielkości. Analiza rynku regionalnego przy słabo rozwiniętym rynku lokalnym pozwoliła biegłej na przeprowadzenie szerszej analizy tego segmentu rynku pod kątem uzyskiwanego poziomu cen i cech wpływających na wartość nieruchomości drogowych. Rzeczoznawca majątkowy poszukiwała transakcji kupna – sprzedaży zawieranych w drodze aktu notarialnego w lokalizacjach zbliżonych do przedmiotu wyceny, w podobnym sąsiedztwie i otoczeniu. Rozszerzenie obszaru badanego rynku na teren województwa łódzkiego pozwoliło na dokonanie analizy zachowań uczestników tego rynku i ustalenia istotnych cech wpływających na wartość tych nieruchomości. Do wyceny wartości gruntu rzeczoznawca majątkowy zastosowała podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

Koszt odtworzenia budowlanych części składowych działki nr 125/8 rzeczoznawca majątkowy określiła w wysokości ... zł, natomiast wartość drzewa w wysokości ... zł.

Łączną wartość odtworzeniową działki nr 125/8 rzeczoznawca majątkowy określiła w wysokości ... zł.

W świetle dokonanej przez organ orzekający oceny operatu szacunkowego z dnia 06 sierpnia 2018 r. z wyceny przedmiotowej nieruchomości, a także biorąc pod uwagę treść przepisów stanowiących podstawę prawną w/w operatu szacunkowego, zdaniem organu orzekającego stwierdzić należy, iż w/w operat szacunkowy jest rzetelny i kompletny, zgodny w pełni z obowiązującymi przepisami prawa. W/w operat szacunkowy może stanowić zatem wiarygodny dowód, będący podstawą ustalenia odszkodowania z tytułu pozbawienia prawa własności do nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim, oznaczonej na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1062.2015.803 z dnia 14 września 2015 r. jako działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, obręb 41.

Rzeczoznawca majątkowy w treści operatu szacunkowego wyczerpująco wyjaśniła kolejne kroki przeprowadzonej wyceny i argumenty przemawiające za ostatecznym wynikiem, w zgodzie z wymogami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego umieściła w operacie wszystkie informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, w tym wskazała podstawy prawne oraz uwarunkowania dokonanych czynności i rozwiązań merytorycznych.

Reasumując, operat szacunkowy z dnia 06 sierpnia 2018 r. z wyceny przedmiotowej nieruchomości pozwala w okolicznościach przedmiotowej sprawy w sposób wystarczający na przyjęcie w/w operatu za dowód w sprawie o ustalenie wysokości odszkodowania.

Ze zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego wynika, iż dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim, oznaczonej na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1062.2015.803 z dnia 14 września 2015 r. jako działka nr 125/8 o pow. 0,0008 ha, obręb 41, nie wydali nieruchomości w terminie przewidzianym w art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Na podstawie art. 132 ust. 3 w/w ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 w/w ustawy odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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. Jak wynika zaś z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 203) zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin. W świetle powyższego w przedmiotowej sprawie podmiotem zobowiązanym do przekazania odszkodowania do depozytu sądowego jest Miasto Piotrków Trybunalski.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobom, które wykażą istnienie prawa własności do nieruchomości opisanej w pkt 1 sentencji niniejszej decyzji według stanu na dzień 12 lipca 2017 r., tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 3/2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Pabianickiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. Starosty
/-/ Anna Dobrosz
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego