

DECYZJA
o ustaleniu odszkodowania

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4b, 4c, 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i ust. 3 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 z późn.zm.) w związku z art. 8, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 5, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn.zm.)

o r z e k a m:

1) ustalić odszkodowanie za nabycie z mocy prawa na własność Gminy Miejskiej Pabianice nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 334/3 o pow. 0,0110 ha w obrębie 15 P-15, o nieuregulowanym stanie prawnym, w wysokości 8 160 zł (słownie: osiem tysięcy sto sześćdziesiąt złotych);

2) zobowiązać Prezydenta Miasta Pabianic do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 01 lipca 2011 r. przed Starostą Pabianickim wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 334/3 o pow. 0,0110 ha (zawiadomienie o wszczęciu postępowania Starosty Pabianickiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej znak: GG.7222-49/09 z dnia 01 lipca 2011 r.).

W toku prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Decyzją Nr 2/2009 z dnia 17 sierpnia 2009 r. znak: AB.7351-456/09, sprostowaną postanowieniem Nr 179/09 z dnia 24 września 2009 r. znak: AB.7351-456/09, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie art. 11a, art. 11f, art. 11i ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. Nr 80, poz. 721 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej Pabianice z dnia 09.06.2009 r., Starosta Pabianicki zezwolił na realizację inwestycji drogowej obejmującej przebudowę drogi gminnej – ul. Piotra Skargi w Pabianicach, na odcinku od ul. Myśliwskiej do ul. Spokojnej.

Z dniem kiedy decyzja Starosty Pabianickiego Nr 2/2009 z dnia 17 sierpnia 2009 r. znak: AB.7351-456/09 stała się ostateczna, tj. z dniem 24.09.2009 r., działka nr 334/3 o pow. 0,0110 ha, znajdująca się w granicach lokalizacji inwestycji drogowej obejmującej przebudowę drogi gminnej – ul. Piotra Skargi w Pabianicach, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miejskiej Pabianice, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnym postępowaniu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 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 z późn.zm.) linie rozgraniczające teren 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. 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 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. 3 w/w ustawy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 18 listopada 2009 r. dla nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 334/4 o pow. 0,0110 ha, obręb 15 P-15, prowadzony jest zbiór dokumentów ZD 1394, a jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa. Fakt powyższy nie znalazł jednak odzwierciedlenia w zapisach zbioru dokumentów ZD 1394. Zgodnie bowiem z zaświadczeniem Sądu Rejonowego w Pabianicach V Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 01 października 2009 r. Nr.dz.odp. 224/2009 właścicielem nieruchomości, dla której założony został ZD 1394 jest Stefan Michalak. Pan Stefan Michalak nie figuruje natomiast w Systemie Ewidencji Ludności miasta Pabianic, potwierdzeniem czego jest pismo Urzędu Miejskiego w Pabianicach Wydziału Spraw Obywatelskich, które wpłynęło do Starostwa Powiatowego w Pabianicach w dniu 13 czerwca 2011 r.

W dniu 17 sierpnia 2009 r. nieruchomość położona w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 334/3 o pow. 0,0110 ha w obrębie 15 P-15 była niezabudowana, nieutwardzona i nieogrodzona, stanowiła część pobocza drogi gminnej - ulicy Piotra Skargi. Stan nieruchomości został przyjęty według operatu szacunkowego z dnia 26 lipca 2011 r.

Ze względu na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości, nie jest możliwa weryfikacja czy na nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe.

Stosownie do treści art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5. 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 i 2 w/w ustawy wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Podstawę 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 rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne 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 w/w przepisem przy określeniu wartości rynkowej w/w gruntów stosuje się podejście porównawcze, a wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50 %.

W toku postępowania zlecono wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Agnieszce Harajdzie - Tarneckiej o numerze uprawnień 4882. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 26 lipca 2011 r. określiła wartość 1 m² wycenionego gruntu w wysokości 74,18 zł, natomiast wartość rynkową działki nr 334/3 o pow. 0,0110 ha w wysokości 8 160 zł (słownie: osiem tysięcy sto sześćdziesiąt złotych).

Wartość nieruchomości określono według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (17 sierpnia 2009 r.) oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania (dzień sporządzenia wyceny).

Zgodnie z art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się je do depozytu sądowego.

Do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego zobowiązano Prezydenta Miasta Pabianic, gdyż zgodnie z decyzją Starosty Pabianickiego Nr 2/2009 z dnia 17 sierpnia 2009 r. znak: AB.7351-456/09 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna, tj. z dniem 24 września 2009 r. nieruchomość położona w Pabianicach przy ul. Piotra Skargi, w obrębie 15 P-15, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 334/3 o pow. 0,0110 ha, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miejskiej Pabianice.

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.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

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

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Pabianic
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
2. Prezydent Miasta Pabianic
Wydział Inwestycji Miejskich
3. Zarząd Dróg i Zieleni Miejskiej w Pabianicach