

**GG.683.14.2015**

**Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami**

Na podstawie art. 131 i art. 133 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 23) Starostwo Powiatowe w Pabianicach Wydział Gospodarki Nieruchomościami przesyła przy niniejszym odwołanie PPU „P.” Sp. z o.o. z dnia 01.06.2016 r. od decyzji Starosty Pabianickiego znak: GG.683.14.2015 z dnia 19 maja 2016 r. o ustaleniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, obręb W-24, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW Nr..., decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

**Akta przedmiotowej sprawy zostały przesłane do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi wraz z pismem Starosty Pabianickiego znak: GG.683.14.2015 z dnia 08.06.2016 r. przesyłającym odwołanie Elżbiety i Dariusza małż. Z. od w/w decyzji.**

Zdaniem organu orzekającego nie ma podstaw do uwzględnienia w/w odwołania.

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem skarżącego, powołującego się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29 października 2015 r. Sygn. akt II SA/Łd 553/15, iż zakresem kontroli organ winien objąć podejście, metodę i techniki szacowania przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie bowiem z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. z 2015 r. poz. 1774 z późn.zm.) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ponadto, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wielokrotnie zwracał uwagę, że pełna, szczegółowa i merytoryczna ocena operatów szacunkowych zarówno przez organy administracji publicznej, jak i też przez sądy administracyjne, nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. Wskazał to jednoznacznie Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 października 2014 r. sygn. akt I OSK 446/13 stwierdzając, że „poza zakresem analizy sądów administracyjnych jest kwestia merytorycznej zasadności wyboru metody i techniki szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Organ prowadzący postępowanie, a tym bardziej sąd administracyjny, nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły”.

Również w wyroku z dnia 7 marca 2014 r. sygn. akt I OSK 1494/12 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie jednoznacznie stwierdził, że „o wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania”.

Tak również wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 16 października 2014 r. sygn. akt I OSK 611/13, z dnia 5 lutego 2015 r. Sygn. akt I OSK 1224/13 oraz z dnia 10 lipca 2015 r. sygn. akt I OSK 2546/13.

Podnieść również należy, iż pismem znak: GG.683.14.2015 z dnia 31 marca 2016 r. organ orzekający poinformował strony postępowania, iż zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie oraz że na podstawie art. 10 kpa strony mogą zapoznać się ze zgromadzoną dokumentacją znajdującą się w aktach przedmiotowej sprawy i wypowiedzieć się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem w terminie 7 dni od dnia otrzymania w/w pisma. Równocześnie w/w pismem organ orzekający poinformował strony postępowania o treści art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn.zm.). Do w/w pisma organ orzekający dołączył również operat szacunkowy z wyceny przedmiotowej nieruchomości z dnia 24 marca 2016 r. We wskazanym w w/w piśmie terminie żadna ze stron postępowania nie wypowiedziała się w sprawie i nie podniosła żadnych zarzutów do wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Odwołanie zostało wniesione w terminie.

W sprawie nie znaleziono podstaw do zastosowania art. 132 Kpa.

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

**Załączniki dla Wojewody Łódzkiego:**

1. Odwołanie PPU „P” Sp. z o.o. z dnia 01.06.2016 r.
2. Zwrot potwierdzenia odbioru decyzji Starosty Pabianickiego znak: GG.683.14.2015 z dnia 19.05.2016 r. przez Panią Małgorzatę Sz.
3. Wyjaśnienie rzeczoznawcy majątkowego z dnia 14.06.2016 r.

**Załącznik dla stron postępowania:**

1. Wyjaśnienie rzeczoznawcy majątkowego z dnia 14.06.2016 r.

**Otrzymują:**

1. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika oraz spadkobiercy Janiny Kosmali – doręczenie na podstawie art. 49 Kpa