

DECYZJA
o ustaleniu odszkodowania

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4d, 4f, 4g i ust. 5, art. 18 ust. 1, 1e i ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1496 z późn.zm.) w związku z art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 2, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 3 i 5, art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.) oraz art. 49 i art 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1257)

o r z e k a m:

1) ustalić odszkodowanie w kwocie ... zł (słownie: ...) 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 ..., objętej decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

2) powiększyć ustalone w punkcie 1 odszkodowanie o kwotę ... zł (słownie: ...), czyli o kwotę równą 5 % wartości prawa użytkowania wieczystego.

3) przyznać ustalone odszkodowanie w łącznej kwocie ... zł (słownie: ...) na rzecz:

- P. P. U. „P.” Sp. z o.o. z siedzibą ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 3432/24000,
- Grażyny i Marka małż. F., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 2280/24000,
- Agaty Ch., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1416/24000,
- Jacka Ch., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 960/24000,
- Aleksandry Ch., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 450/24000,
- Małgorzaty Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1350/24000,
- Agnieszki Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 544/24000,
- Patryka Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 136/24000,
- Karoliny Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 136/24000,
- Jarosława K., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1440/24000,
- Małgorzaty Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1752/24000,
- Haliny i Antoniego małż. Sz., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1728/24000,
- Agnieszki B., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1632/24000,
- Stanisława K., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 855/24000,
- Zofii F., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 171/24000,
- Andrzeja K., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 171/24000,
- Małgorzaty W., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 171/24000,
- Elżbiety i Dariusza małż. Z., zam. ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 1920/24000,
- P. K. N. „O.” S. A. z siedzibą ..., w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący 2232/24000,
- spadkobierców Ryszarda Statkiewicza w wysokości ... zł (słownie: ...) za udział wynoszący

1224/24000.

4) zobowiązać Prezydenta Miasta Łodzi, organ wykonawczy Miasta Łódź – miasta na prawach powiatu, do wypłaty ustalonego odszkodowania współużytkownikom wieczystym w kwotach określonych w pkt 3 oraz do przekazania kwoty odszkodowania w wysokości ... zł przysługującej spadkobiercom Ryszarda Statkiewicza 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.

UZASADNIENIE

W dniu 03 września 2015 r. przed Prezydentem Miasta Łodzi zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za wygaszenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98, przedstawionej na mapie sytuacyjnej do celów prawnych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Łódzkim Ośrodku Geodezji w dniu 29.12.2014 r. pod nr ewid. 6366, jako działka nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, w obrębie W-24 (zawiadomienie o wszczęciu postępowania Prezydenta Miasta Łodzi znak: DGM-PN.V.6833.145.2015.AK z dnia 03.09.2015 r.).

Postanowieniem znak: GN-III.7581.264.2015.DS z dnia 25 września 2015 r. Wojewoda Łódzki wyłączył Prezydenta Miasta Łodzi od rozpatrzenia przedmiotowej sprawy 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.

Decyzją z dnia 19 maja 2016 r. znak: GG.683.14.2015 Starosta Pabianicki wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił na rzecz współużytkowników wieczystych odszkodowanie w łącznej kwocie ... zł, do którego wypłaty zobowiązał Prezydenta Miasta Łodzi, organ wykonawczy Miasta Łódź – miasta na prawach powiatu.

Od w/w decyzji Starosty Pabianickiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej odwołanie złożyli Elżbieta i Dariusz małż. Z. oraz P. P. U. „P.” Sp. z o.o.

Decyzją znak: GN-III.7581.170.2016.AW z dnia 27 października 2016 r. Wojewoda Łódzki, w wyniku rozpatrzenia wniesionych odwołań, uchylił w całości zaskarżoną decyzję Starosty Pabianickiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, wskazując w uzasadnieniu jakie działania powinny być podjęte przez organ I instancji przy ponownym rozpatrywaniu sprawy.

Rozpatrując sprawę ponownie organ I instancji zważył co następuje:

Decyzją Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. znak: DAR-UA-V.6740.12.17.2013 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie art. 11a ust. 1, art. 11f ust. 1 art. 12 ust. 4, art. 16 ust. 2 oraz art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 687), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Łodzi, reprezentowanego przez Panią Małgorzatę Jezierską – złożonego w dniu 30 września 2013 r. zmodyfikowanego ostatecznie w dniu 30 stycznia 2015 r. w następstwie decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 15 lipca 2014 r. nr 218/2014 oraz postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 sierpnia 2014 r. nr DAR-UA-V.311.2014, Prezydent Miasta Łodzi udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pod nazwą: budowa projektowanej ul. Nowotargowej (powiatowej) na odcinku od projektowanej ul. Nowowęglowej (powiatowej) do ul. Tuwima (powiatowej) i budowie projektowanej ulicy Nowowęglowej (powiatowej) od projektowanej ul. Nowotargowej do ul. Wierzbowej (gminnej) oraz rozbudowie ul. Wierzbowej na odcinku od posesji nr 52 do projektowanej ul. Nowowęglowej w Łodzi.

W/w decyzja została utrzymana w mocy decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 197/2015 znak: IA-II.7821.4.2014.JM z dnia 17 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. znak: DAR-UA-V.6740.12.17.2013 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 231/16 o pow. 0,0172 ha, powstała z podziału działki nr 231/1, położona w Łodzi przy ul. Tuwima 98, w obrębie W-24.

Z dniem kiedy w/w decyzja stała się ostateczna, tj. z dniem 17 sierpnia 2015 r., wygasło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98, oznaczonej jako działka nr 231/16.

Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. znak: DAR-UA-V.6740.12.17.2013 został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

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 2017 r. poz. 1496 z późn.zm.) 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 w/w ustawy 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 w/w ustawy 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. 4g w/w ustawy jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności.

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. 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:

- 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.

Wg stanu na dzień 14 maja 2015 r. nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Tuwima 98, oznaczona jako działka nr 231/1 o pow. 0,3079 ha, z której powstała działka nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, obręb W-24, objęta była księgą wieczystą KW Nr ..., w której w dziale II jako właściciel wpisana była Gmina Miasto Łódź w użytkowaniu wieczystym P. K. N. „O.” S. A.. Prawo użytkowania wieczystego wpisano do dnia 05 grudnia 2089 r. W dziale I w/w księgi wieczystej wpisana była działka nr 231/1 o pow. 0,3079 ha, użytkowana jako działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono 16 lokali mieszkalnych, budynkiem mieszkalnym z garażem, budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym, budynkiem gospodarczym z szaletem i portiernią – stanowiącymi odrębną nieruchomość. Zgodnie z zapisami w księgach wieczystych wydzielonych lokali mieszkalnych udziały właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej dotyczą zarówno części budynków we wspólnym użytkowaniu, jak i użytkowania wieczystego gruntu.

Biorąc pod uwagę powyższe, wg stanu na dzień 14 maja 2015 r., właścicielem działki nr 231/1, z której powstała działka nr 231/16, była Gmina Miasto Łódź, a wieczystymi współużytkownikami: Jacek Ch. w 40/1000 części, Agata Ch. w 59/1000 części, Grażyna i Marek małż. F. w 95/1000 części, Stanisław K. w 285/8000 części, Zofia F. w 57/8000 części, Andrzej K. w 57/8000 części, Małgorzata W. w 57/8000 części, Jarosław K. w 60/1000 części, Wiesława L. w 150/4000 części, Małgorzata Sz. w 150/4000 części, P. K. N. „O.” S. A. w 93/1000 części, P. P. U. „P.” Sp. z o.o. w 143/1000 części, Agnieszka B. w 68/1000 części, Ryszard S. w 51/1000 części, Małgorzata Sz. w 73/1000 części, Agnieszka Sz. w 68/3000 części, Patryk Sz. w 17/3000 części, Karolina Sz. w 17/3000 części, Antoni i Halina małż. Sz. w 72/1000 części oraz Dariusz i Elżbieta małż. Z. w 80/1000 części, potwierdzeniem czego są odpisy z ksiąg wieczystych z dnia 09.10.2015 r.: KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., KW Nr ..., wypis z rejestru gruntów na dzień 14.05.2015 r. dla działki nr 231/1, postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny Sygn. akt I Ns 197/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r., postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny Sygn. akt I Ns 391/09 z dnia 23 czerwca 2009 r. oraz akt poświadczenia dziedziczenia Repertorium A nr 2261/2016 z dnia 09 maja 2016 r.

Zgodnie bowiem z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny Sygn. akt I Ns 197/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. spadek po Edmundzie L., zmarłym w dniu 18 października 2007 r., na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 25 stycznia 2000 r., otwartego i ogłoszonego w dniu 11 marca 2008 r., nabyła córka Małgorzata Sz. z domu L. w całości.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny Sygn. akt I Ns 391/09 z dnia 23 czerwca 2009 r. spadek po Zbigniewie Sz., zmarłym dnia 21 listopada 2007 r. w Łodzi, na podstawie ustawy nabyli: żona Agnieszka Sz. z domu B., córka Karolina Sz. i syn Patryk S. po 1/3 części każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza.

Zgodnie natomiast z aktem poświadczenia dziedziczenia Repertorium A nr 2261/2016 z dnia 09 maja 2016 r. spadek po Janinie K., zmarłej dnia 18 września 2009 r., na podstawie ustawy

nabyli: mąż Stanisław K., córka Zofia F., syn Andrzej K. oraz wnuczka Małgorzata W. po 1/4 części każde z nich.

Podnieść również należy, iż w dniu 28 czerwca 2016 r. aktem notarialnym Repertorium A nr 3270/2016 spadkobiercy Janiny K. dokonali działu spadku w zakresie 1/2 części nieruchomości opisanej w § 1 w/w akcie notarialnego w ten sposób, że cały opisany udział nabył Andrzej K. na wyłączną własność bez obowiązku spłat na rzecz pozostałych spadkobierców. Zwrócić należy jednak uwagę na okoliczność, że w dacie działu spadku do masy spadkowej nie wchodziło już prawo użytkowania wieczystego do działki nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, powstałej z podziału działki nr 231/1, położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98, w obrębie W-24, objętej decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r. Użytkowanie wieczyste wygasło bowiem z dniem 17 sierpnia 2015 r., tj. z dniem, kiedy w/w decyzja Prezydenta Miasta Łodzi stała się ostateczna i w zamian za nie do masy spadkowej weszło prawo do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Dział spadku w zakresie prawa do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie został natomiast dokonany.

Zaznaczyć również należy, iż postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny – Sekcja Egzekucyjna z dnia 13 lipca 2015 r. Sygn. akt II 1 Co 928/14 przysądzono na rzecz Banku BPH Spółki Akcyjnej w Krakowie prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ul. Tuwima 98 m. 13 wraz z udziałem w prawie własności działki i częściach wspólnych budynku, dla którego to prawa prowadzona jest księga wieczysta KW Nr Na podstawie w/w postanowienia Bank BPH Spółka Akcyjna w Krakowie został ujawniony w w/w księdze wieczystej jako właściciel w/w lokalu oraz użytkownik wieczysty działki nr 231/1, której część stanowi działka nr 231/1, w miejsce Małgorzaty Sz.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, iż stroną niniejszego postępowania jest Małgorzata Sz., a nie Bank BPH Spółka Akcyjna w Krakowie, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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, w niniejszej sprawie według stanu nieruchomości na dzień 14 maja 2015 r., a postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny – Sekcja Egzekucyjna Sygn. akt II 1 Co 928/14 zostało wydane dnia 13 lipca 2015 r.

Ponadto, z materiału dowodowego zebranego w przedmiotowej sprawie wynika, iż dnia 07 stycznia 2017 r. zmarła Wiesława L. (USC Łódź, nr aktu zgonu ...).

W dniu 10 grudnia 2016 r. aktem notarialnym Repertorium A nr 1277/2016 Wiesława L. cały udział wynoszący 1/2 części w lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość oznaczonym nr 3 wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką oznaczonym nr 3, położonym w Łodzi przy ul. Tuwima 98, szczegółowo opisanym w § 1 w/w akcie notarialnego wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr ... oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali darowała na rzecz swojego małoletniego prawnuka Wiktora P., a działający w w/w akcie notarialnym w jego imieniu i na jego rzecz Wojciech i Katarzyna małż. P., jako jego przedstawiciele ustawowi oświadczyli, że darowiznę w jego imieniu i na jego rzecz przyjęli.

Na podstawie natomiast aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 1303/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. spadek po Wiesławie L., na podstawie ustawy nabyły: córka Małgorzata Sz. oraz córka Aleksandra Ch. – każda z nich po 1/2 części.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić należy, iż prawo do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia użytkowania wieczystego do działki nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, powstałej z podziału działki nr 231/1, położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98, w obrębie W-24, objętej decyzją Prezydenta Miasta Łodzi Nr DAR-UA-V.7.2015 z dnia 14.05.2015 r., przysługuje osobom wskazanym w akcie poświadczenia dziedziczenia, tj. Małgorzacie Sz. oraz Aleksandrze Ch., gdyż w dacie dokonywania darowizny na rzecz Wiktora P. Wiesława L. nie była już współużytkownikiem działki nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, w obrębie W-24. Użytkowanie wieczyste

wygasło bowiem z dniem 17 sierpnia 2015 r., tj. z dniem, kiedy w/w decyzja Prezydenta Miasta Łodzi stała się ostateczna.

Z materiału dowodowego zebranego w przedmiotowej sprawie wynika również, iż dnia 11 maja 2017 r. zmarł Ryszard Statkiewicz (nr aktu zgonu ..., USC Łódź). Spadkobiercy Ryszarda Statkiewicza do dnia wydania niniejszej decyzji nie dostarczyli postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłym Ryszardzie Statkiewiczu.

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym spisany w dniu 03 czerwca 2015 r. w sprawie objęcia w posiadanie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 98 w Łodzi działka nr ewid. 231/16 w obrębie geodezyjnym W-24, przekazany przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak:ZDiT-IG.0802.8.34.2015 z dnia 22 października 2015 r., wg stanu na dzień 14 maja 2015 r. na terenie działki nr 231/16 posadowione były 2 budynki gospodarcze i ogrodzenie: budynek gospodarczy o pow. zabudowy 52 m², parterowy, drewniany, pokryty papą, ze ścianami z płyt betonowych, bez okien, ze stolarką drzwiową drewnianą, bez instalacji wewnętrznych; budynek gospodarczy o pow. zabudowy 12 m², parterowy, drewniany, pokryty papą, ze ścianami drewnianymi pokrytymi blachą, bez okien, ze stolarką drzwiową drewnianą pokrytą blachą, bez instalacji wewnętrznych; ogrodzenie murowane z elementami metalowymi o długości 26,2 m i 18 m, na murze oporowym ze strażnicą o wymiarach 2,5 x 2,5 m.

Na przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, nie została również ustanowiona hipoteka, co potwierdza odpis księgi wieczystej KW Nr ... z dnia 09.10.2015 r.

Podnieść również należy, iż w księdze wieczystej KW Nr ..., w której jako właściciel odrębnego lokalu oraz współużytkownik wieczysty nieruchomości nr 231/1, której część stanowi działka nr 231/16, figuruje Jarosław K. ujawniona jest hipoteka umowna ustanowiona na rzecz mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna w Warszawie. Ujawnioną w w/w księdze wieczystej hipoteką nie było obciążone prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 231/16, a więc wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje przymiot strony w niniejszym postępowaniu. Potwierdzeniem powyższego jest akt notarialny umowa sprzedaży Repertorium A nr 247/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. oraz oświadczenie mBank S.A. z dnia 31 stycznia 2014 r.

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW Nr ..., w której w dziale II jako właściciel wpisane jest Miasto Łódź.

Stosownie do treści art. 129 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.) w związku z art. 4 pkt 9b¹, odszkodowanie ustala starosta, którym w stosunku do nieruchomości leżących na terenie Miasta Łódź jest Prezydent Miasta Łodzi, który postanowieniem Wojewody Łódzkiego znak: GN-III.7581.264.2015.DS z dnia 25.09.2015 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 wywłaszczenia, 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 wywłaszczona 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 Agnieszce Jadwiszczak o numerze uprawnień 5009. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 22 maja 2017 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 231/16 o pow. 0,0172 ha rzeczoznawca majątkowy określiła w wysokości ... zł. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego rzeczoznawca majątkowy określiła w wysokości ... zł. Wartość odtworzeniową naniesień budowlanych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określiła: budynek gospodarczy o pow. zabudowy 52 m² - ... zł, budynek gospodarczy o pow. zabudowy 12 m² - ... zł, ogrodzenie – ... zł. Łączną wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca majątkowy określiła na kwotę ... zł. Natomiast łączną wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 231/16 o pow. 0,0172 ha wraz z wartością naniesień budowlanych rzeczoznawca majątkowy określiła na kwotę ... zł.

Wartość nieruchomości określono według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji (14 maja 2015 r.) oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania (dzień sporządzenia wyceny).

Biorąc pod uwagę powyższe, a także treść przepisów stanowiących podstawę prawną operatu szacunkowego z dnia 22 maja 2017 r. wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Jadwiszczak, zdaniem organu orzekającego stwierdzić należy, iż w/w operat szacunkowy zgodny jest w pełni z obowiązującymi przepisami prawa, a wartość odszkodowania ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego odpowiada wartości rynkowej przejętej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w przedmiotowej sprawie dotychczasowi współużytkownicy

wieczystości nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydali nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 231/16 o pow. 0,0172 ha, w obrębie W-24, nie później niż w terminie 30 dni, od dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, potwierdzeniem czego jest protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 3 czerwca 2015 r., wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości prawa użytkowania wieczystego.

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.

Art. 132 ust. 5 w/w ustawy stanowi, iż do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jest zobowiązany, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki. Zatem w przedmiotowej sprawie zobowiązany do wypłaty odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną jest Prezydent Miasta Łodzi, organ wykonawczy Miasta Łódź – miasta na prawach powiatu.

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. 113 ust. 6 w/w ustawy 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 nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W toku przedmiotowego postępowania ustalono, że Ryszard Statkiewicz zmarł dnia 11.05.2017 r. i do dnia wydania niniejszej decyzji nie zostało przedstawione organowi orzekającemu postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia po w/w.

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. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą spadkobiercy Ryszarda Statkiewicza – ustaleny prawomocnym postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Mając powyższe na uwadze, 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.

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

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika oraz spadkobiercy Ryszarda Statkiewicza