

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm. - dalej zwany K.p.a.) oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) po rozpatrzeniu wniosku Pana Rafała Leśniczaka i Pana Zbigniewa Leśniczaka reprezentowanych przez adwokat Angelikę Rucińską Kancelaria Adwokacka ARTEM, popartym przez Pana Macieja Leśniczaka, Starosta Rawski

### **orzeka**

odmawiam zwrotu nieruchomości oraz jej części położonej w Łodzi przy ul. Zachodniej 22, 22a, 22b, w obrębie B-47 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 337/1, cz. 335/3, 174/56, 174/47, wywłaszczonej orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej nr 5.A.2-1/100/51 z 29 lipca 1952 r. od małżeństwa Antoniego i Józefy Leśniczaków.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 6 czerwca 2019 roku do Prezydenta Miasta Łodzi wpłynął wniosek Pana Rafała Leśniczaka i Pana Zbigniewa Leśniczaka reprezentowanych przez adwokata Aleksandrę Duszyńską o zwrot nieruchomości lub jej części wywłaszczonej na mocy Prezydium Rady Narodowej miasta Łodzi z 29 lipca 1952 roku znak 5.A.2-1/100/51 położonej w Łodzi przy ul. Drewnowskiej (dawniej) 17, stanowiącej w dniu wywłaszczenia działki nr 174/4, 335/3, 337/1. 16 września 2019 roku Prezydent Miasta Łodzi wystąpił do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego z wnioskiem o podjęcie czynności określonych w treści art. 26 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, tj. wyznaczenia innego organu do rozpatrzenia sprawy w sytuacji wyłączenia z mocy prawa organu, do którego wpłynął wniosek. Postanowieniem z 3 października 2019 r. Wojewoda Łódzki wyznaczył Starostę Rawskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej do rozpatrzenia przedmiotowej sprawy. 4 maja 2020 roku Rafał Leśniczak i Zbigniew Leśniczak wypowiedzieli pełnomocnictwo adwokat Aleksandrze Duszyńskiej i przedłożyli pełnomocnictwo dla adwokat Angeliki Rucińskiej – Kancelaria Adwokacka ARTEM.

W trakcie postępowania w sprawie ustalono następujące fakty:

- 1) Prezydium Rady Narodowej miasta Łódź, Wydział Budownictwa wydało w dniu 11 sierpnia 1951 r. Zaświadczenie lokalizacji Nr 105 potwierdzające wyrażenie zgody na lokalizację szczegółową bloków mieszkalnych wchodzących w skład osiedla Łódź Stodolniana.

- 2) Zezwolenie Zastępcy Przewodniczącego Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego dla Centralnego Zarządu Budowy Miasta i Osiedli na nabycie nieruchomości pod budownictwo osiedlowe m.in. nieruchomości przy ul. Drewnowskiej 17.
- 3) 3 grudnia 1951 r. Dyrekcja Budowy Osiedli Robotniczych w Łodzi złożyła do Prezydium Rady Narodowej miasta Łodzi wniosek o przeprowadzenie postępowania i wydanie orzeczenia o wywłaszczeniu nieruchomości położonych w Łodzi m.in. przy ulicy Drewnowskiej 17. Właściciele nieruchomości zostali wezwani do zawarcia umowy kupna, mimo upływu terminu 15- dniowego umowa nie została zawarta.
- 4) 18 grudnia 1951 Prezydium Rady Narodowej w Łodzi wydało decyzję Nr. 5.A.2-1/100/51 w sprawie wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego w niniejszej sprawie i zawiadomienia stron.
- 5) 23 grudnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej miasta Łodzi decyzją Nr. 5.A.2-1/100/51 zezwoliło Dyrekcji Budowy Osiedli Robotniczych w Łodzi na objęcie m.in. nieruchomości należącej do małżeństwa Antoniego i Józefy Leśniczaków, po przeprowadzeniu ustaleń niezbędnych dla określenia odszkodowania.
- 6) Objęcie nieruchomości nastąpiło zgodnie z protokołem w dniu 2 kwietnia 1952 r.
- 7) 29 lipca 1952 r. na mocy orzeczenia Nr 5.A.2-1/100/51 Prezydium Rady Narodowej miasta Łodzi na podstawie art. 1, art.2, art. 8, u.4 i 5, art. 17 i art. 21 dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, orzekło wywłaszczenie na rzecz Skarbu Państwa oddaniem w zarząd i użytkowanie Dyrekcji Budowy Osiedli Robotniczych na cel użyteczności publicznej m.in. nieruchomość położoną przy ul. Drewnowskiej 17, o pow. 494 m<sup>2</sup> będący własnością Antoniego Leśniczak i Józefy Leśniczak.
- 8) 13 maja 1953 r. inż. Józef Onopa – rzeczoznawca budowlany złożył szacunek dotyczący odszkodowania za nieruchomość z naniesieniami. Wycenił wartość wywłaszczonego „obektu” na kwotę 968 złotych 26/100.
- 9) 1 stycznia 1954 r. w protokole z rozprawy zarządzonej w toku postępowania wywłaszczeniowego dotyczącego niniejszej sprawy zgłoszono wniosek Antoniego Leśniczaka o przyznanie nieruchomości zamiennej. Pan Leśniczak oświadczył, iż nie przyjmie odszkodowania w formie pieniężnej.
- 10) 11 maja 1956 r. Antoni Leśniczak wniósł wniosek do Ministra Sprawiedliwości w Warszawie o przyznanie domu jednorodzinnego w zamian za wywłączoną nieruchomość.
- 11) 31 lipca 1961 r. mgr. inż. Aleksy Deliński złożył „szacunek” wyceniający wartość zabudowań na wywłaszczonej w/w nieruchomości. Wartość naniesień wyceniono na kwotę 6 622 złotych.
- 12) 23 września 1961 r. w czasie rozprawy zarządzonej w toku niniejszego postępowania Antoni Leśniczak podtrzymał wniosek o przyznanie nieruchomości zmiennej.
- 13) 31 września 1961 roku Prezydium Rady Narodowej w Łodzi w orzeczeniu Nr A.2-1/1000/51 przyznało odszkodowanie w łącznej wysokości za grunt, naniesienia i nasadzenia Józefie Leśniczak w wysokości 3 671 złotych 97/100 i Antoniemu Leśniczakowi w wysokości 3 671 złotych 96/100.
- 14) 30 października 1961 r. Antoni i Józefa Leśniczak odwołali się od orzeczenia do Komisji Odwoławczej do spraw Wywłaszczeń przy Ministerstwie Spraw Wewnętrznych w Warszawie nie zgadzając się z wysokością przyznanego odszkodowania i wnosząc przyznanie nieruchomości zamiennej.

- 15) 12 maja 1962 roku Komisja Odwoławcza do spraw Wywłaszczeń przy Ministerstwie Spraw Wewnętrznych postanowieniem D-178/KW/62 nie uwzględniła odwołania i pozostawiła je bez rozpatrzenia z powodu wniesienia go po terminie.
- 16) W zebranej dokumentacji nie znajduje się dokument potwierdzający wypłacenie odszkodowania.
- 17) Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi Wydziału V Cywilnego z dnia 6 kwietnia 1982 r. Sygn. Akt Ns II 481/82 spadek po Antonim Leśniczaku i Józefie Leśniczak w całości nabył Arkadiusz Leśniczak.
- 18) Na mocy postanowienia sądu Rejonowego w Łodzi Śródmieście w Łodzi – II Wydziału Cywilnego z dnia 14 grudnia 2004 r. Sygn. Akt II Ns 339/03 spadek po Arkadiuszu Leśniczaku nabyli po 1/3 części synowie zmarłego Maciej Arkadiusz Leśniczak, Rafał Arkadiusz Leśniczak i Zbigniew Antoni Leśniczak.
- 19) Na podstawie zebranej dokumentacji można ustalić iż w chwili obecnej wywłaszczona nieruchomość odpowiada działkom ewidencyjnym nr 337/1, cz. 335/3, 174/46, cz. 174/47 w obrębie B-47 miasta Łódź położonych przy ul. Zachodniej 22, 22a, 22b.
- 20) Na nieruchomości znajduje się wielorodzinny budynek mieszkalny, pozostałą część wywłaszczonej nieruchomości zajmują ciągi komunikacyjne: droga prowadząca od ul. Zachodniej do podwórka i chodniki.
- 21) Z dniem 1 stycznia 2019 na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r., poz. 2040) właścicielami gruntu pod budynkiem stali się właściciele wydzielonych w nim lokali mieszkalnych.

Zgodnie z linią orzecniczą przedstawioną w Uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego w składzie 7- osobowym z dnia 13 kwietnia 2015 r. I OPS 3/14, ONSA i WSA 2015/5/82, (LEX nr 16651820) na podstawie art. 136 ust. 3 u. g. n. zwrot nieruchomości możliwy jest po spełnieniu dwóch przesłanek: okazała się ona zbędna dla celu wywłaszczenia oraz jej stan prawny w chwili orzekania w w/w sprawie nie stanowi przeszkody do jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi. Z zebranej dokumentacji wynika iż nieruchomość została wywłaszczona w celu wybudowania osiedla. Fakt ten potwierdza zaświadczenie lokalizacji Nr 105 zawierające wyrażenie zgody na lokalizację szczegółową bloków mieszkalnych wchodzących w skład osiedla Łódź Stodolniana oraz zezwolenie Zastępcy Przewodniczącego Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego dla Centralnego Zarządu Budowy Miasta i Osiedli na nabycie nieruchomości pod budownictwo osiedlowe m.in. nieruchomości przy ul. Drewnowskiej 17. Pomimo, iż w decyzji – orzeczeniu Nr 5.A.2-1/100/51 o wywłaszczeniu nie podano precyzyjnie jego celu, zebrana dokumentacja pozwala na jego rekonstrukcję.

Na nieruchomości wywłaszczonej od Państwa Leśniczaków powstał budynek mieszkalny wielorodzinny, w piśmie z 11 maja 1956 r. Antoni Leśniczak potwierdza jego powstanie. Jest to zgodne również ze stanem faktycznym. Przedmiotowa nieruchomość zajmuje całą działkę 335/3, która w części powstała z nieruchomości państwa Leśniczaków. Działki 337/1, 174/47, 174/46 zajęte są pod drogę i chodniki łączące podwórko nieruchomości powstałej na działce 335/3 z ulicą Zachodnią. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego przyjmuje się jednolicie, że „w przypadku planowania inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego inwestycja ta nie ograniczała się tylko do budowy budynków mieszkalnych, ale obejmowała również całą infrastrukturę tego osiedla w postaci budynków handlowych, usługowych oraz urządzeń towarzyszących jak również takie obiekty jak szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia, ciągi komunikacyjne, parkingi, tereny sportowe, rekreacyjne, tereny

zieleni osiedlowej, ale również sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze itp.”- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego I OSK 1116/19 z dnia 30 kwietnia 2020r. (LEX nr 3041356). Takie stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny zajął również m.in. w wyrokach z 27 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 846/13 i I OSK 850/13; z 4 sierpnia 2015 r. sygn. akt I OSK 1044/14; z 20 stycznia 2016 r., sygn. I OSK 3237/14.

Działki w sprawie, których toczy się postępowanie, zgodnie z zebraną dokumentacją i stanem faktycznym, zostały wykorzystane zgodnie z celem, na który zostały wywłaszczone. Zgodnie z art. 136 ust. 3 u.g.n., poprzedni właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części, jeżeli w rozumieniu art. 137 tej ustawy, nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. „W przypadku wykorzystania danej nieruchomości na cel wywłaszczenia, wygasa prawo byłego właściciela lub jego następców prawnych do jej zwrotu, a regulacja zawarta w art. 137 ust. 1 u.g.n. sytuacji tej nie zmienia” - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2020 r. I OSK 1446/18 (LEX nr 3038112).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Rawskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

**z up. STAROSTY**

**Stefan Goryczka**

**DYREKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI**

**KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**

### **Otrzymują:**

1. Adwokat Angelika Rucińska ,Kancelaria Adwokacka ARTEM ul. Ogrodowa 20/3, 61 – 820 Poznań;
2. Maciej Leśniczak ( adres w aktach)
3. Prezydent Miasta Łodzi, ul Piotrkowska 104, 90-0447 Łódź
4. a/a
5. Pozostałe strony zawiadomienie w trybie przewidzianym art. 49 K.p.a. poprzez udostępnienie pisma w **Biuletynie Informacji Publicznej** na stronie **Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej w zakładce „Obwieszczenia, ogłoszenia, zawiadomienia”**.

---

**Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej**

96-200 Rawa Mazowiecka, Plac Wolności 1, tel./ fax 046 814 46 31, [www.powiatrawski.pl](http://www.powiatrawski.pl), e-mail: [starostwo@powiatrawski.pl](mailto:starostwo@powiatrawski.pl)  
Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /i3g39v5qbi/skrytka

„Informujemy, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)