



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83
fax. 22 733-72-01

Ożarów Mazowiecki, dnia 11 stycznia 2022 r.

GM.RN.6821.2.6.2021.BD/AZ

DECYZJA Nr 30/GM/2022

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1 i 2, art. 119 ust. 1, art. 121 ust. 1 i art. 123 ust. 1, w zw. z art. 6 pkt 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1, 2, 3 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, dalej jako ugn) oraz art. 104, art. 107 i ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 poz. 735 dalej kpa),

na wniosek: Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego

Starosta Warszawski Zachodni orzeka o

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **1/3** o powierzchni 0,2478 ha, z obrębu 0004, gmina Ożarów Mazowiecki. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Ożarów Mazowiecki z przeznaczeniem pod budowę drogi gminnej;
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Ożarów Mazowiecki z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej;
3. ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w wysokości **161 140 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści złotych);

4. zobowiązaniu Gminy Ożarów Mazowiecki do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat;

UZASADNIENIE

Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego wnioskiem z dnia 10 czerwca 2021 roku wystąpił o wywłaszczenie poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/3 o powierzchni 0,2478 ha, z obrębem 0004, gmina Ożarów Mazowiecki.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków, właściciel działki ewidencyjnej nr 1/3 o powierzchni 0,2478 ha, z obrębem 0004, gmina Ożarów Mazowiecki, jest nieustalony, zaś nieruchomość jest niehipotekowana.

W związku z powyższym, na podstawie art. 113 ust. 7 ugn, należy stwierdzić, iż przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

W uzasadnieniu wniosku, wnioskodawca wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona jest pod realizację celu publicznego polegającego na budowie drogi gminnej.

Wskazana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Ożarów Mazowiecki zamierza przystąpić do realizacji powyższego celu publicznego, na co niezbędne jest pozyskanie własności nieruchomości.

Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 16 czerwca 2021 roku, na podstawie art. 114 ust. 3 ugn, podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego oraz wyznaczył dwumiesięczny termin na zgłoszenie się osób, którym przysługują prawa do przedmiotowej nieruchomości.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby legitymujące się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 13 września 2021 roku, podał do publicznej wiadomości na podstawie art. 115 ust. 2 i 3 ugn, ogłoszenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane we wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, natomiast Gmina Ożarów Mazowiecki zapewniła

w budżecie środki na realizację tego zadania. Nie ma zaś możliwości zrealizowania celu publicznego bez pozyskania przez wnioskodawcę własności nieruchomości.

Wobec powyższych okoliczności wniosek o wywłaszczenie jest zasadny i należało orzec o pozbawieniu prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy Ożarów Mazowiecki.

Postanowieniem nr 650/GM/2021 z dnia 13 września 2021 roku, Starosta Warszawski Zachodni powołał rzeczoznawcę majątkowego, celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/3.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 i art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podstawą ustalenia odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod budowę dróg stanowi przede wszystkim wartość rynkowa nieruchomości. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 151 ust. 1 przewiduje, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Organ wskazuje, że uszczegółowienia powyższych założeń dokonują przepisy wykonawcze o jakich mowa w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Starosty Warszawskiego Zachodniego, zasadnicza wskazówka zawarta w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie przy wycenie jedynie transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych. Informacje o takim rynku nieruchomości powinny dotyczyć cen transakcyjnych i cech rynkowych opisujących nieruchomość i obejmować okres nie dłuższy niż dwa lata.

Odszkodowanie za wywłaszczenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości rynkowej, w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Katarzynę Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105).

Rzeczoznawca majątkowy – Pani Katarzyna Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105), ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę **161 140 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści złotych);

Po wnikliwej analizie przedmiotowego operatu szacunkowego, Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania ww. operatu szacunkowego i zgadza się z wyrażoną w nim opinią na temat wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 75 kpa operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb przedmiotowego postępowania jest jednym z dowodów w sprawie i tak jak każdy dowód podlega ocenie przez organ administracji publicznej, stosownie do art. 77 kpa. W szczególności na podstawie art. 80 kpa rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Złożony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy winien spełniać nie tylko wymogi formalne takiego dokumentu, określone w rozporządzeniu, ale musi opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt I SA/Wa 1484/07 z dnia 12 grudnia 2007r.).

Ocena opinii biegłego – Pani Katarzyny Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105) została dokonana tylko pod względem formalno-prawnym ponieważ organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, co potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 września 2009r., sygn. akt I OSK 1246/08.

Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 kwietnia 2010r., sygn. akt II SA/Lu 85/10 stwierdził także, iż ocena operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałby dotyczyć wiadomości specjalnych (...). Organ powinien natomiast dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione.

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, że treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest zgodna z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109. z późn. zm.), a także zgodnie z art. 134 ust. 2 ugn. Rzeczoznawca majątkowy – Pani Katarzyna Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105), przedstawiła sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określiła prawidłowo przedmiot,

zakres, cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, podstawy formalne wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisał stan nieruchomości, wskazał przeznaczenie wycenianej nieruchomości, dokonała szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła wybór podejścia, metody i techniki, przedstawiła obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik wyceny z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 10 kpa, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 09 grudnia 2021 roku zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań (w tym z operatem szacunkowym sporządzonym w sprawie). Do dnia wydania niniejszej decyzji Strony nie wniosły uwag ani oświadczeń.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Starosty Warszawskiego Zachodniego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek 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
mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
/podpisano elektronicznie/

Niniejsza decyzja
nie podlega opłacie skarbowej
art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej.

Otrzymują :

1. Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego (epuap) – 2 egzemplarze w tym jeden w wersji papierowej w celu przedłożenia Sądowi wieczystoksięgowemu, po nadaniu klauzuli ostateczności.
2. a/a

Do wiadomości po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. ODGiK
w/m