



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

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

Ożarów Mazowiecki, dnia 28 lipca 2022 r.

GM.RN.6821.2.12.2021.BD

DECYZJA Nr 757/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 działka nr **45** o pow. 0,04 ha, położonej w obrębie **Duchnice, gmina Ożarów Mazowiecki**. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Ożarów Mazowiecki z przeznaczeniem pod przebudowę 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 wywłączoną nieruchomość w wysokości **25 300,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy trzysta złotych);

Sprawę prowadzi Bartosz Degowski – tel. 22 733 73 46
Biuro podawcze – Wejście A Tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl
e-PUAP: [/v77p4brq4i/skrytka](#)

Administratorem danych osobowych jest Starosta Warszawski Zachodni. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdziecie Państwo: <https://bip.pwz.pl/683,ochrona-danych-osobowych>

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

UZASADNIENIE

Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego wnioskiem z dnia 11 października 2021 roku wystąpił o wywłaszczenie poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **45** o pow. 0,04 ha, położonej w obrębie **Duchnice, gmina Ożarów Mazowiecki**.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków, właściciel działek ewidencyjnych nr **45** o pow. 0,04 ha, położonej w obrębie **Duchnice, gmina Ożarów Mazowiecki**, jest nieustalony, władanie na zasadach samoistnego posiadania przysługuje Gminie Ożarów Mazowiecki, 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- uchwała nr 410/06 z dnia 28.03.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice-Ołtarzew, przeznaczona jest pod realizację celu publicznego polegającego na budowie drogi gminnej- na rysunku planu oznaczona symbolem 11KDD.

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 25 października 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 04 stycznia 2022 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 82/GM/2022 z dnia 28 lutego 2022 roku, Starosta Warszawski Zachodni powołał rzeczoznawcę majątkowego pana Jacka Śmiałkowskiego (nr uprawnień 5397), celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 45 z obrębu Duchnice, gmina Ożarów Mazowiecki.

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 Pana Jacka Śmiałkowskiego (uprawnienia państwowe nr 5397).

Rzecznawca majątkowy – Pan Jacek Śmiałkowski, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę **25 300,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy trzysta 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 – Pana Jacka Śmiałkowskiego 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, a także zgodnie z art. 134 ust. 2 ugn. Rzecznawca majątkowy, przedstawił

sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określił 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, dokonał 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 25 kwietnia 2022 roku zawiadomił, poprzez ogłoszenie, 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
/podpisano elektronicznie/
mgr Dorota Radziszewska
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

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) jako strona postępowania oraz w celu podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 49 kpa, dodatkowy 1 egz. w formie papierowej dla Sądu Wiczystoksięgowego, po uzyskaniu waloru ostateczności,
2. a/a

Do wiadomości po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Wydział Ewidencji Gruntów w/m