



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 11 czerwca 2024 r.

A.GM.RN.6821.10.2023.OW

DECYZJA Nr 514/GM/2024

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 2023 r. poz. 344, dalej jako ugn) oraz art. 104, art. 107 i ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 572 dalej kpa),

na wniosek: **Wójta Gminy Stare Babice**

Starosta Warszawski Zachodni orzeka o

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisaney w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **280/1**, o pow. **0,0072 ha**, z obrębu **0027 Wojcieszyn**, gmina **Stare Babice**. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Stare Babice z przeznaczeniem pod urządzenie drogi gminnej,
2. przejściu prawa własności opisaney w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Stare Babice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej,

Sprawę prowadzi Olga Wierzbicka – tel. 22 733 73 46
Biuro podawcze – Wejście C Tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl
e-PUAP: [/v77p4brq4i/skrytka](https://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych)

Udostępnienie akt – Wejście C

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://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych>

3. ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w wysokości **3 448 zł** (słownie: trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem złotych),
4. zobowiązaniu Gminy Stare Babice do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania
5. 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Stare Babice wnioskiem z dnia 13 marca 2023 roku wystąpił o wywłaszczenie poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisaną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 280/1 o pow. 0,0072 ha, z obrębu 0027 Wojcieszyn, gmina Stare Babice.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków, właściciel działki ewidencyjnej nr 280/1 o pow. 0,0072 ha, z obrębu 0027 Wojcieszyn, gmina Stare Babice jest nieustalony (dane wpisane w ww. operacie ewidencyjnym są nie wystarczające do zidentyfikowania brak adresu jak i imion rodziców) – Aleksander Krauze - Wojcieszyn (,), Trzaskowska - Wojcieszyn (,), 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 części terenów położonych w Gminie Stare Babice we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stare Babice Nr XXVIII/284/17 z dnia 30 marca 2017 roku, znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

W dniu 10 lipca 2018 roku Wójt Gminy Stare Babice, decyzją numer 107/RGiGN/18, zatwierdził podział nieruchomości niehipotekowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 280, z której między innymi powstała działka nr 280/1, uwidoczona na mapie przyjętej do zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego pod nr ewidencyjnym P.1432.2018.2880.

Wskazana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Stare Babice zamierza przystąpić do realizacji powyższego celu publicznego, na co niezbędne jest pozyskanie własności nieruchomości.

Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 17 kwietnia 2023 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 10 lipca 2023 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 Stare Babice 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 Stare Babice.

Postanowieniem nr 25/GM/2024 z dnia 18 stycznia 2024 roku, Starosta Warszawski Zachodni powołał rzeczoznawcę majątkowego, celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 280/1.

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 wyłączenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości rynkowej, w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego - Panią Wiesławę Katarzynę Figurską-Sitarską (uprawnienia państwowe nr 4772).

Rzeczoznawca majątkowy – Pani Wiesława Katarzyna Figurska-Sitarska (uprawnienia państwowe nr 4772), ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę **3 448 zł (słownie: trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem złotych)**.

Po wnikliwej analizie przedmiotowego operatu szacunkowego, Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania w/w 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 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 2004 roku 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, uzasadnił wybór podejścia, metody i techniki, przedstawił obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik wyceny z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 10 kpa, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 13 marca 2024 roku zawiadomił, poprzez publiczne obwieszczenie, 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.

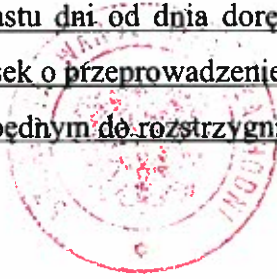
POUCZENIE

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 Dorota Radziejewska
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. Wójt Gminy Stare Babice – jako strona postępowania oraz w celu podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 49 kpa
2. BIP PWZ (opublikowano dnia 11.06.2024r.)
3. a/a

Do wiadomości po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Wydział Ewidencji Gruntów w/m

Zgodnie z treścią art. 49 kpa, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej (§ 1). Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej (§ 2). Doręczenie uważa się za skuteczne po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (por. wyrok NSA z dnia 12 września 2018 r., II OSK 2286/16, niepubl.).