

Wołomin, dnia 25 września 2020r.

WGN.6821.2.5.2014.MZ  
WGG.6821.2.1.2019.MP

## Decyzja nr 511/2020

Na podstawie art. 112 ust. 3 i 4, art. 113 ust. 1, 3 i 4, art. 121 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1 i 2 oraz art. 133, w związku z art. 113 ust. 6 oraz art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 65 ze zm.), dalej ugn oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), dalej kpa po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Wójta Gminy Klembów w sprawie wywłaszczenia nieruchomości usytuowanej w miejscowości Ostrówek oznaczonej nr ew. 390/3, z obrębu 0008, Lipka o pow. 0,4578 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie nie odnalazł prowadzonej księgi wieczystej,

### orzekam o:

- wywłaszczeniu, na rzecz Gminy Klembów, prawa własności nieruchomości położonej w powiecie wołomińskim, w gminie Klembów, w obrębie 0008, Lipka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 390/3 o powierzchni 0,4578 ha, stanowiącej grunt o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją celu publicznego jakim jest budowa drogi.
- przyznaniu odszkodowania z tytułu wywłaszczenia w wysokości **30.627,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy sześćset dwadzieścia siedem złotych 00/100). Z uwagi na nieuregulowany stan prawny, ww. kwotę należy przekazać do depozytu sądowego na okres 10 lat.
- zobowiązaniu Gminy Klembów do wypłaty ustalonego odszkodowania, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

### Uzasadnienie

W dniu 07 października 2014 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Wójta Gminy Klembów z dnia 25 września 2014 r., dotyczący *wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do nieruchomości usytuowanej w miejscowości Ostrówek oznaczonej nr ew. 390/3, z obrębu 0008, Lipka o pow. 0,4578 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie nie odnalazł prowadzonej księgi wieczystej*, w związku z realizacją celu publicznego, jakim jest budowa drogi publicznej gminnej.

Po przeanalizowaniu dokumentacji dotyczącej sprawy stwierdzono, co następuje:

Dla ww. nieruchomości została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Budowa drogi publicznej – drogi gminnej klasy dojazdowej, o szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających o długości ok.457 metrów, będzie realizowana na działce ew. nr 390/3 obręb 0008 Lipka, gmina Klembów, na odcinku od granicy ul. Przejazdowej w miejscowości Ostrówek objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrówek i Lipka w gminie Klembów, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Klembów Nr XXIV/183/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 189 poz. 6824 z dnia 05 listopada 2008 r.), oznaczonej symbolem 2 KDL w ww. planie miejscowym i dalej wzdłuż terenów kolejowych, aż do granicy terenu rzeki Rządza.

Art. 112 ust. 2 ugn stanowi, iż *wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości*. Wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy (ust. 3 ww. artykułu). Nie ulega wątpliwości, iż inwestycja związana z budową drogi jest realizacją celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 6 ww. ustawy zawiera katalog takich celów i w ust. 1 wskazuje, że celem publicznym jest m.in. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ugn *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*.

Decyzją nr 6831.2.3.2014 z dnia 17 lutego 2014r., znak RIRG.PG.6831.2.2014 Wójt Gminy Klembów zatwierdził podział nieruchomości położonej w obrębie 0008-Lipka, w gminie Klembów oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ew. nr 390/2. Podział nieruchomości został przedstawiony na mapie nieruchomości wpisanej do kolejowego zasobu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej pod numerem 6511-15p/13.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ugn *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 w wypisem z rejestru gruntów ww. działka, jest działką o nieuregulowanym stanie prawnym a władającym są Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna – PKP S.A. Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 23 października 2014 r. poinformował Wójta Gminy Klembów, że powyższa nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.

Zgodnie z pismem z dnia 18.11.2019 r. PKP S.A. oznajmiło, że nie posiadają dokumentów potwierdzających tytuł własności do przedmiotowej działki oraz dokumentów świadczących o regulacji stanu prawnego na mocy odrębnych przepisów.

Art. 114 ust. 3 ugn stanowi, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.

Wobec powyższego, uznając wniosek Wójta Gminy Klembów za zasadny oraz mając na uwadze treść art. 114 ust. 3 i 4 ugn, podano do publicznej wiadomości, w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez zamieszczenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń tut. urzędu oraz Urzędu Gminy Klembów, na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Wołominie, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim, zamiar wszczęcia postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. W ustawowym terminie 2 miesięcy nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości lub ich spadkobiercy. Następnie Starosta Wołomiński wszczął postępowanie w sprawie.

Art. 128 ust. 1 ugn stanowi, iż wywłaszczenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Zgodnie z treścią art. 130 ust. 2 ugn ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Na zlecenie tut. urzędu rzeczoznawca majątkowy Pan Patryk Leszczyński (uprawnienia 7469) wykonał operat szacunkowy w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Organ prowadzący postępowanie po dokonaniu oceny opinii biegłego pod względem formalnym i materialnym przyjął ją jako dowód w postępowaniu administracyjnym i pismem z dnia 24 sierpnia 2020 r. mając na względzie art. 10 § 1 kpa, który stanowi, iż organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zawiadomił strony postępowania, wskazując oszacowaną wartość rynkową nieruchomości na kwotę 30.627,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy sześćset dwadzieścia siedem złotych 00/100).

Wycenę sporządzono stosując podejście porównawcze, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa

się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę lokalnego rynku obrotu nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi. Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi 6,69 zł – wartość ta mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej na rynku lokalnym. Ostateczna wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi 30.627,00 zł.

Zgodnie z art. 154 ust.1 ugn w związku z § 3 ust. 2 i § 4 ust. 1 Rozporządzenia, to biegły ma obowiązek i zarazem wyłączne uprawnienia do analizy rynku nieruchomości, cen nieruchomości, warunków zawierania transakcji, do doboru nieruchomości pod względem podobieństwa, jak również subiektywnej oceny poszczególnych cech różniących.

W tym stanie rzeczy odstąpiono od oceny operatu szacunkowego w powyższych zakresie, przyjmując jednolite i aktualne w tej mierze orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych, iż norma metodyczna szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem rozważań organu oraz sądu, gdyż odnosi się do wiadomości specjalnych, które są wyłączną domeną rzeczoznawcy (por. wyrok NSA w Warszawie z 23 czerwca 2016 r., II OSK 2600/14, wyrok NSA z 11 lipca 2016 r., I OSK 2471/2014). Do takiej oceny uprawniona jest wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

Organ z kolei ma obowiązek, nie wkraczając w merytoryczną zasadność ocen specjalistycznych, skontrolować ustalenia faktyczne zawarte w operacie oraz to czy zawiera on wymagane przepisami prawa elementy i czy nie występują w nim niejasności lub błędy wymagające uzupełnienia lub poprawienia (wyrok NSA w Warszawie z 10 lipca 2015 r., I OSK 2546/13).

Art. 118 ust. 1 ugn stanowi, iż *po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przeprowadza rozprawę administracyjną. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie przeprowadzono rozprawy administracyjnej.*

Uznając, iż wycena została wykonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, przyjęto ją jako dowód w sprawie i w oparciu o nią ustalono odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia nieruchomości. Ponadto należy zauważyć, że wywłaszczenie, w znaczeniu formalnym, oznacza ingerencję publicznoprawną w prawa rzeczowe do nieruchomości i jest uzasadnione koniecznością realizacji celu publicznego.

W niniejszej sprawie decyzja Wójta Gminy Klembów nr 8/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. o ustaleniu lokalizacji celu publicznego przesądziła, iż przedmiotowa nieruchomość jest niezbędna do realizacji celu publicznego, jakim jest budowa drogi, zaś ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że nieruchomość ta nie mogła zostać nabyta w drodze umowy cywilno-prawnej.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły uwagi stron odnośnie wyceny i prowadzonego postępowania.

W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Wojewody Mazowieckiego, z siedzibą w Warszawie, przy Pl. Bankowym 3/5, za pośrednictwem Starosty Wołomińskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia i ogłoszenia.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz.1145).

Decyzja podlega ogłoszeniu na zasadach określonych w art. 49 kpa.

Ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej.



STAROSTA  
*Adam Lubiak*

**Otrzymują:**

1. Strony postępowania w trybie art. 49 kpa w związku z art. 118 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wywieszenie decyzji na:
  - a. Biuletynie Informacji Publicznej  
i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wołominie  
ul. Powstańców 8/10, 05-200 Wołomin.
  - b. Biuletynie Informacji Publicznej  
i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Klembowie  
ul. Żymirskiego 38, 05-205 Klembów
2. Wójt Gminy Klembów  
ul. Żymirskiego 38  
05-205 Klembów
3. a/a

