

STAROSTA WĄGROWIECKI

GN. 6821.15.2024.GN1

Wągrowiec, 15 maja 2025 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1, ust. 3, ust. 5 i ust. 7, art. 118a, art. 119, art. 121 ust. 1, art. 123 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1 i art. 133 pkt 2 w związku z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Mieściska

orzekam

1. Nabycie przez Miasto i Gminę Mieścisko prawa własności nieruchomości gruntowej, **o nieuregulowanym stanie prawnym**, oznaczonej jako działka nr 576/4 o powierzchni 0,6500 ha, położonej w Mieścisku gmina Mieścisko, zapisanej w KW PO1B/00045352/9 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Wągrowcu w Wydziale Ksiąg Wieczystych, pod realizację celu publicznego polegającego na budowie drogi publicznej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ul. Łkowej oraz ul. Polnej w Mieścisku, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/322/22 Rady Gminy Mieścisko z dnia 21 marca 2022 r.
2. Nabycie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt. 1 decyzji przez Miasto i Gminę Mieścisko następuje z dniem, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.
3. Ustalić odszkodowanie **w kwocie 262.780,00 zł** (słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych 00/100), które jest równe wartości wywłaszczanej nieruchomości, zgodnie z treścią operatu szacunkowego sporządzonego dnia 10 kwietnia 2025 r. przez Rzeczoznawcę Majątkowego Pana Marka Sewkowskiego.
4. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu. Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Burmistrz Mieściska. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Ustalona wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokona podmiot zobowiązany do wpłaty odszkodowania.
6. Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.
7. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

Dnia 4 marca 2025 r., na wniosek Burmistrza Mieściska, zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe w celu pozbawienia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Mieścisku gmina Mieścisko, oznaczonej ewidencyjnie: obręb Mieścisko gmina Mieścisko, arkusz mapy 6, działka nr **576/4** o powierzchni 0,6500 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1B/00045352/9, której stan prawny jest nieuregulowany.

Nieruchomość ma zostać wywłaszczona w celu realizacji celu publicznego – budowy drogi publicznej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obejmującego teren w rejonie ul. Łąkowej oraz ul. Polnej w Mieścisku zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX/322/22 Rady Gminy Mieścisko z dnia 21 marca 2022 r. Przedsięwzięcie to jest bezsprzecznie celem publicznym w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie art. 115 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami) wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje na wniosek jej organu wykonawczego.

Do swojego wniosku, Burmistrz Mieściska dołączył wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ul. Łąkowej oraz ul. Polnej w Mieścisku, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie, wydruk ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości wskazujący na treść księgi wieczystej nr PO1B/00045352/9 prowadzonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o wywłaszczenie oraz Zarządzenie z dnia 8 lipca 2024 r. Sędziego Przewodniczącego o zwróceniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po Piotrze Grudniku.

Zapis art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu lub ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Zgodnie z zapisem ust. 3 ww. przepisu wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, działka nie może zostać nabyta na rzecz Miasta i Gminy Mieścisko w drodze umowy cywilno – prawnej. Właściciel nieruchomości nie żyje, a postępowanie spadkowe nie zostało po nim nigdy przeprowadzone. Jak wynika bowiem z treści zarządzenia Sędziego z dnia 8 lipca 2024 r. przeprowadzenie takiego postępowania nie jest możliwe z uwagi na brak aktu zgonu. Jak wyjaśnia Burmistrz Mieściska w swoim wniosku, z uwagi na to, że posiadane dane to tylko imię i nazwisko właściciela, nie ma możliwości uzyskania aktu zgonu. Właścicielowi nie nadano również numeru pesel, co utwierdza organ orzekający w przekonaniu, że była to osoba która zmarła przed 1977 rokiem, kiedy to baza pesel została utworzona.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta 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.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego może nastąpić po bezskutecznym upływie dwumiesięcznego terminu, wyznaczonego przez Starostę Wągrowieckiego w ogłoszeniu wskazującym na zamiar wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego. Zamiar wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego został ogłoszony w publikatorach internetowych Starostwa Powiatowego w Wągrowcu, zawiadomienie umieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Wągrowcu oraz ogłoszone w prasie o zasięgu ogólnopolskim, w dniu 6 grudnia 2024 r. W ogłoszeniu uprzedzono o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, jeśli w terminie wyznaczonym, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do rzeczowej nieruchomości.

Jednocześnie na podstawie art. 36§1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 572) zawiadomiono strony postępowania, że termin załatwienia sprawy przedłużony został do dnia 30 kwietnia 2025 r.

Termin wyznaczony przez Starostę rozpoczął swój bieg w dniu skutecznego doręczenia zawiadomienia stronom, kończył się zaś z upływem tego dnia w ostatnim miesiącu, który odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było

- w ostatnim dniu tego miesiąca. Termin do zgłoszenia się osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości minął bezskutecznie dnia 6 lutego 2025 r.

Zgodnie z art. 118 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zostały ustalone osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości starosta wydaje decyzję o nabyciu własności nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego wnioskującą o wywłaszczenie.

W niniejszym postępowaniu ziściły się zatem przesłanki wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego.

O wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego organ orzekający zawiadomił dnia 4 marca 2025 r.

W dniu 5 marca 2025 r., w oparciu o dyspozycję zawartą w art. 117 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Wągrowiecki złożył wniosek o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, faktu wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego. Wpisu dokonano dnia 5 maja 2025 r. Jednocześnie dnia 28 kwietnia 2025 r. Starosta Wągrowiecki zawiadomił o możliwości zapoznania się z dokumentacją zgromadzoną w sprawie oraz o zmianie terminu załatwienia sprawy, wyznaczając go na dzień 15 maja 2025 r.

Tryb postępowania obowiązujący przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 129 ust. 1 tejże ustawy odszkodowanie ustala starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W celu określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości, Starosta Wągrowiecki zlecił wykonanie operatu szacunkowego, który został sporządzony w dniu 10 kwietnia 2025 r. przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pana Marka Sewkowskiego.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wywłaszczenia została przez rzeczoznawcę określona na kwotę 262.780,00 zł. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w operacie szacunkowym, działka nr 576/2 stanowi grunt niezabudowany o powierzchni 0,6500 ha o mieszanym przeznaczeniu: w części tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Wartość części gruntu przeznaczonej pod tereny komunikacji, infrastruktury i zieleni określono na poziomie 30,72 zł/m², natomiast części gruntu przeznaczonej pod tereny zabudowy MN/U na poziomie 55,96 zł/m². Łączna wartość działki stanowiąca sumę poszczególnych części gruntu została ustalona na kwotę 262.780 zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni daje wartość jednostkową na poziomie 40,43 zł/m².

Za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w prowadzonym postępowaniu wywłaszczeniowym przyjęto zatem operat szacunkowy z dnia 10 kwietnia 2025 r., który określa wartość rynkową wywłaszczanej nieruchomości według stanu z dnia oględzin tj. 29 marca 2025 r. i poziom cen z daty sporządzenia operatu. Przepis wskazuje, że wartość nieruchomości wywłaszczanej należy ustalić na poziomie cen z daty wydania decyzji wywłaszczeniowej. Rzeczoznawca przyjął jednak poziom cen z daty sporządzenia operatu, gdyż data wydania decyzji nie była mu znana a dopiero sporządzenie operatu pozwoliło na jej wydanie.

Rzeczoznawca jednoznacznie stwierdził, że cel publiczny (drogowy), na który przejmowana jest nieruchomość, w odniesieniu do części gruntu przeznaczonej pod tereny zabudowy MN/U, nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości, zatem zasada korzyści nie zachodzi. W analizowanej sprawie przedmiotem oszacowania jest wartość gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odniesieniu do części gruntu przeznaczonej pod tereny dróg publicznych i tereny infrastruktury technicznej, przeznaczenie aktualne jest tożsame z przeznaczeniem

alternatywnym (wynikającym z celu publicznego, na który przejmowana jest działka). Cel publiczny nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości, a zatem zasada korzyści nie zachodzi. W analizowanej sprawie przedmiotem oszacowania jest wartość gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania zgodnie z art. 134 ust. 3 ugn.

W odniesieniu do części gruntu przeznaczonej pod tereny zieleni, cenność takich gruntów kształtuje się na poziomie 6,00 zł – 15,00 zł. Natomiast średnia cena gruntów przeznaczonych i nabywanych pod tereny dróg publicznych w analizowanym obszarze kształtuje się w wartości średniej 26,03 zł/m². Dowiedzonym faktem jest, że cel wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości, a zatem zasada korzyści zachodzi. W analizowanym przypadku przedmiotem oszacowania jest wartość gruntu dla alternatywnego sposobu użytkowania zgodnie z art. 134 ust. 4 ugn.

Rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przeznaczenie i cel nabycia, położenie, stan prawny, sposób korzystania, powierzchnię nieruchomości, jej cechy fizyczne, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dane o cechach nieruchomości, określił wartość gruntu ustalając ją w oparciu o zastosowane podejście porównawcze, metodę porównania parami.

W odniesieniu do części działki przeznaczonej pod tereny MN/U rzeczoznawca określił wartość tej części dla aktualnego przeznaczenia, w związku z faktem, iż jak wykazała analiza rynku nieruchomości, cenność gruntów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo – usługowe jest wyższa niż cenność gruntów drogowych.

W odniesieniu do części działki przeznaczonej pod tereny KDD i E biegły określił wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania gruntu zgodnego z celem wywłaszczenia. Wyliczenia wartości gruntu dokonano na podstawie transakcji gruntów drogowych.

W odniesieniu do części działki przeznaczonej pod tereny ZP, zgodnie z zasadą korzyści dla strony wywłaszczanej, wartość nieruchomości określono dla alternatywnego sposobu użytkowania gruntu. Analiza rynku nieruchomości wykazała, iż cenność gruntów przeznaczonych pod drogi jest wyższa niż cenności gruntów przeznaczonych pod tereny zieleni. Rzeczoznawca objął swym badaniem okres dwóch lat poprzedzających moment wyceny tj. kwiecień 2023 – kwiecień 2025 r. Okres analizy biegły wydłużył do początku roku 2023.

Biorąc pod uwagę różne przeznaczenie nieruchomości, biegły określił wartość części wywłaszczanej nieruchomości o powierzchni 0,4000 ha na kwotę 122.8080 zł (30,72 zł/m²) i wartość pozostałej części o pow. 0,2500 ha na kwotę 139.900 zł (55,96 zł/m²). Suma tych wartości wynosi 262.780,00 zł.

Otrzymane wyniki mieszczą się w granicach cen uzyskanych za nieruchomości podobne i w związku z powyższym, należy uznać je za potwierdzone i uzasadnione.

Operat szacunkowy sporządzony przez Pana Marka Sewkowskiego zawiera czytelne uzasadnienie, w jaki sposób zostały określone cechy rynkowe oraz ich wagi procentowe dla nieruchomości wycenianych, w tym opisy i oceny nieruchomości porównawczych o cenach maksymalnych i minimalnych. Umożliwiło to weryfikację procedury obliczeniowej i poprawności wyniku końcowego. Operat zawiera więc w swojej treści spójne zestawienie ustalonych cech rynkowych wycenianych nieruchomości wraz z przypisanymi jej wagami oraz opisów i charakterystyk nieruchomości porównawczych. Pozwala to organowi również prześledzić cały proces wyceny przedmiotowej nieruchomości oraz jej rezultat końcowy.

Organ ustalił, że Pan Marek Sewkowski uzyskał wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Tym samym jest osobą uprawnioną do szacowania nieruchomości. Organ stwierdził również, iż operat szacunkowy z dnia 10 kwietnia 2025 r., autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi, jak również nie zawiera żadnych niejasności ani pomyłek i posiada wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa. Przedmiotowy operat szacunkowy jest zgodny z przepisami prawa obowiązującymi w dacie wykonania, wskazuje i uzasadnia metodę

zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględnia ceny nieruchomości występujące na określonym rynku. W ocenie organu opinia biegłego jest spójna, logiczna i konsekwentna. Reasumując, organ prowadzący niniejsze postępowanie administracyjne zapewnił stronom, zgodnie z art. 10 § 1 kpa, czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji strony zostały powiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. Na potrzeby określenia wysokości odszkodowania, zgodnie z zapisem cytowanego wcześniej art. 130 § 2 ugn, zostało zlecone rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość wywłaszczanej nieruchomości gruntowej.

Organ prowadzący postępowanie uznał, iż wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej oszacowana w operacie szacunkowym jest w pełni wartością rynkową, a operat szacunkowy stanowi zatem podstawę do ustalenia odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe oraz stan techniczny i użytkowy wywłaszczanej nieruchomości uznano, iż kwota określona w operacie szacunkowym jest adekwatna do stanu nieruchomości, a tym samym może być uznana za *śluszne odszkodowanie*. Art. 21 ust. 2 bowiem Konstytucji stanowi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem, które zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego jest takim odszkodowaniem, które daje wywłaszczonemu właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo.

Zgodnie z art. 123 ust. 1 ugn, ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Do złożenia wniosku uprawniony będzie Burmistrz Mieściska.

Odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – Miasta i Gminy Mieścisko, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 133 pkt 2 ugn).

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kpa.

Mając powyższe pod uwagę orzekam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Starosty Wągrowieckiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Na podstawie art. 127a Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do jego wniesienia składając organowi administracji publicznej, który wydał decyzję, oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest prawomocność decyzji i brak możliwości wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Burmistrz Mieściska
Pl. Powstańców Wlkp. 13
62-290 Mieścisko (2 egzemplarze)
(z prośbą o wywieszenie
na okres 14 dni i zwrot z adnotacją)
2. Sąd Rejonowy w Wągrowcu
Wydział Ksiąg Wieczystych (decyzja ostateczna)
3. Ewidencja gruntów w miejscu (decyzja ostateczna)
4. a/a

TOMASZ KRANC
STAROSTA WĄGROWIECKI