

STAROSTA WĄGROWIECKI

GN. 6821.21.2024.GN1

Wągrowiec, 28 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 Miasta Wągrowca

orzekam

1. Nabycie przez Gminę Miejską Wągrowiec prawa własności nieruchomości gruntowej, **o nieuregulowanym stanie prawnym**, oznaczonej jako działka nr 2552/3 o powierzchni 0,0041 ha, położonej w Wągrowcu gmina Wągrowiec, zapisanej w KW Wągrowiec Tom XXXII karta 950 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Wągrowcu w Wydziale Ksiąg Wieczystych, pod realizację celu publicznego – budowa drogi wewnętrznej rowerowej, zgodnie z jej przeznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 29 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Wełny w rejonie Starego Miasta, w którym oznaczona jest symbolem KDW-R1 – tereny dróg wewnętrznych rowerowych.
2. Nabycie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt. 1 decyzji przez Gminę Miejską Wągrowiec następuje z dniem, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.
3. Ustalić odszkodowanie **w kwocie 5.843,00 zł** (słownie: pięć tysięcy osiemset czterdzieści trzy złote 00/100), które jest równe wartości wywłaszczanej nieruchomości, zgodnie z treścią operatu szacunkowego sporządzonego dnia 9 kwietnia 2025 r. przez Rzecznawcę Majątkowego Pana Marka Sewkowskiego. Na kwotę odszkodowania składa się wartość gruntu w kwocie 3.677,00 zł i wartość nakładów budowlanych w kwocie 2.166,00 zł.
4. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu. Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Burmistrz Miasta Wągrowca. 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 5 marca 2025 r., na wniosek Burmistrza Miasta Wągrowca, zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe w celu pozbawienia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Wągrowcu gmina Wągrowiec, oznaczonej ewidencyjnie: obręb

Wągrowiec gmina Wągrowiec, arkusz mapy 32, działka nr **2552/3** o powierzchni 0,0041 ha, zapisanej w księdze wieczystej Wągrowiec Tom XXXII karta 950 (nowa księga wieczysta nie została założona), której stan prawny jest nieuregulowany.

Nieruchomość ma zostać wywłaszczona w celu realizacji celu publicznego – budowy drogi wewnętrznej rowerowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 29 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Welny w rejonie Starego Miasta, w którym nieruchomość wywłaszczana, oznaczona jest symbolem KDW-R1 – tereny dróg wewnętrznych rowerowych.

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.

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 Gminy Miejskiej Wągrowiec w drodze umowy cywilno – prawnej. Dla nieruchomości prowadzona jest księga tomowa i nie została założona nowa księga wieczysta. Ponadto jak wynika z treści zapisów operatu ewidencji gruntów i budynków Pani Nieborska Urszula – współwłaścicielka nieruchomości w udziale 1/3 nie żyje (wpisu dokonano na podstawie bazy PESEL – data zgonu 11 styczeń 1999 r.). Pani Stanisława Lica współwłaścicielka nieruchomości w udziale 1/3, której nie nadano numeru pesel, utwierdza organ orzekający w przekonaniu, że jest to osoba która zmarła przed 1977 rokiem, kiedy to baza pesel została utworzona. Trzecim współwłaścicielem nieruchomości w udziale 1/3 jest Pan, zamieszkały w przy ul. Burmistrz Miasta Wągrowca podjął rozmowy w sprawie nabycia udziału przysługującego Panu, w drodze umowy, niemniej ostatecznie z uwagi na brak przeprowadzonych postępowań spadkowych po pozostałych współwłaścicielach nieruchomości, zawarcie takiej umowy okazało się niemożliwe.

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 zostało również 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 rozpoczynał 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 5 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. 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 30 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 9 kwietnia 2025 r. przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pana Marka Sewkowskiego.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wywłaszczenia została przez rzeczoznawcę określona na kwotę 5.843,00 zł, w tym wartość gruntu określono na kwotę 3.677,00 zł a wartość nakładów budowlanych na kwotę 2.166,00 zł.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w operacie szacunkowym, działka nr 2552/3 stanowi pas gruntu zlokalizowany w rejonie rzeki Welny, w strefie śródmiejskiej miasta Wągrowca, na obszarze o charakterze mieszkalno – usługowym. Nieruchomość jako całość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Powstańców Wielkopolskich. Dostęp do działki nr 2552/3 odbywa się przez grunty przyległe. W bezpośrednim sąsiedztwie jest rzeka Welna oraz tereny zieleni. W dalszym sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Działka użytkowana jest jako teren zieleni nieurządzonej, funkcjonujący jako część nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na nieruchomości znajdują się nakłady budowlane w postaci ogrodzenia z siatki stalowej na słupkach wraz ze stalową furtką. Na gruncie występują również zakrzewienia i zadrzewienia nieurządzone pozbawione wartości użytkowych.

Analizowana działka jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona jest pod tereny dróg wewnętrznych rowerowych (KDW-R1). Przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych to tereny zieleni, tereny drogowe i tereny wód śródlądowych.

Z uwagi na fakt, że na rynku lokalnym miasta Wągrowca w analizowanym okresie odnotowano jedną transakcję gruntu przeznaczonego pod tereny komunikacji, nie było możliwe określenie wartości gruntu w oparciu o cenność gruntów drogowych. Rzeczoznawca określał zatem wartość gruntu w oparciu o cenności przeznaczenia wśród gruntów przyległych – terenów zieleni.

W badanym okresie czasu cenność takich gruntów kształtowała się na poziomie od około 50 zł/m² do 75 zł/m², w zależności od lokalizacji oraz innych cech kreujących wartość.

Za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w prowadzonym postępowaniu wywłaszczeniowym przyjęto zatem operat szacunkowy z dnia 9 kwietnia 2025 r., który określa wartość rynkową wywłaszczanej nieruchomości według stanu z dnia oględzin tj. 29 marca 2025 r. i poziomu 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, nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości, zatem zasada korzyści nie zachodzi. W analizowanej sprawie przedmiotem oszacowania jest wartość gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania, które jest tożsame z przeznaczeniem alternatywnym wynikającym z celu publicznego, na który przejmowana jest działka.

Rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając położenie nieruchomości, stan otoczenia i przeznaczenie, określił wartość gruntu ustalając ją w oparciu o zastosowane podejście porównawcze, metodę porównania parami. Ostatecznie biegły ustalił 1m² wartość gruntu na kwotę 89,68 zł, co przy powierzchni działki wynoszącej 41 m² składa się na kwotę 3.677,00 zł. Ponadto biegły wycenił wartość nakładów na gruncie na kwotę 2.166,0 zł. Łączna wartość nieruchomości została określona na kwotę 5.843,00 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 9 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 *ślusne odszkodowanie*. Art. 21 ust. 2 bowiem Konstytucji stanowi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za śluznym 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 Miasta Wągrowca.

Odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – Gminy Miejskiej Wągrowiec, 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 Miasta Wągrowca
ul. Kościuszki 15a
62-100 Wągrowiec (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