

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 ewidencyjnie: obręb Wągrowiec, działka nr **256** o powierzchni 0,0072 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Wągrowiec Tom VII karta 266, prowadzona w Sądzie Rejonowym w Wągrowcu w Wydziale Ksiąg Wieczystych, pod realizację celu publicznego określonego w decyzji o lokalizacji celu publicznego nr APP.7335-2/04 z dnia 14 kwietnia 2004 r. dla inwestycji pn. *Modernizacja terenów zielonych wraz z regulacją linii brzegowej zachodniej skarpy jeziora Durowskiego*.
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 8.258,00 zł** (słownie: osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 00/100), które jest równe wartości wywłaszczanej nieruchomości, zgodnie z treścią operatu szacunkowego sporządzonego dnia 9 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 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 6, działka nr **256** o powierzchni 0,0072 ha, zapisanej w księdze wieczystej Wągrowiec Tom VII karta 266 (nowa księga wieczysta nie została założona), której stan prawny jest nieuregulowany.

Nieruchomość ma zostać wywłaszczona w celu realizacji celu publicznego określonego w decyzji o lokalizacji celu publicznego nr APP.7335-2/04 z dnia 14 kwietnia 2004 r. dla

inwestycji pn. *Modernizacja terenów zielonych wraz z regulacją linii brzegowej zachodniej skarpy jeziora Durowskiego*.

Przedsięwzięcie to jest bezsprzecznie celem publicznym w rozumieniu art. 6 ust. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. *wydziałanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa*.

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 właściciela nieruchomości – Pani Wanda Walczewska zmarła dnia 1 kwietnia 2016 r., a postępowanie spadkowe po zmarłej nie zostało przeprowadzone.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku nieruchomości o nieuregulowany 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 8.258,00 zł.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w operacie szacunkowym, działka nr 256 stanowi pas gruntu zlokalizowany przy zachodnim brzegu jeziora Durowskiego, w obszarze o charakterze mieszkalno – rekreacyjnym, zurbanizowanym. Działka użytkowana jest jako teren zieleni przy jeziorze Durowskim, użytkowany na cele komunikacji pieszej. Grunt jest niezabudowany, zagospodarowany jako fragment ścieżki pieszej.

Analizowana działka nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Objęta jest za to decyzją o lokalizacji celu publicznego nr APP.7335-2/04 z dnia 14 kwietnia 2004 r. dla inwestycji pn. *Modernizacja terenów zielonych wraz z regulacją linii brzegowej zachodniej skarpy jeziora Durowskiego*. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca – Uchwała nr XXXVII/240/2017 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 28 września 2017 r. działka nr 256 posiada następujące zapisy:

- obszar z ograniczonym prawem do zabudowy: tereny zieleni naturalnej i urządzonej (z),
- obszar chronionego krajobrazu,
- obszar objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Faktyczny sposób użytkowania: teren zieleni z komunikacją pieszą.

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, 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 przeznaczenie 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 114,69 zł, co przy powierzchni działki wynoszącej 72 m² składa się na kwotę 8.258,00 zł.

Otrzymany wynik mieści się w granicach cen uzyskanych za nieruchomości podobne i w związku z powyższym, należy uznać go za potwierdzony i uzasadniony.

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 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 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