



Nr G.683.1.2018.ZG

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art.18 ust.1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust. 1a, 2, art. 133 pkt. 2 w związku z art. 113 ust.6 i 118a ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.).

ustala:

1. Ustala odszkodowanie w kwocie 2342 zł. (słownie: dwa tysiące trzysta czterdzieści dwa złote), z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Wiązowna, prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 1/21 o pow. 0,0040 ha, z obrębu ewidencyjnego 0006 - Dziechciniec gm. Wiązowna.
2. Zobowiązać Gminę Wiązowna, która nabyła z mocy prawa, prawo własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 1/21 o pow. 0,0040 ha z obrębu ewidencyjnego 0006 - Dziechciniec gm. Wiązowna, do jednorazowej zapłaty odszkodowania, poprzez jego przekazanie do depozytu sądowego na okres 10 lat.
3. Zapłata odszkodowania winna nastąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się wykonalna.

UZASADNIENIE

Wojewoda Mazowiecki postanowieniem z dnia 10 stycznia 2018 r. nr 36/2018 sygn. SPN -V.7534.4.458.2017.EH wyznaczył Starostę Powiatu Garwolińskiego jako organ właściwy do załatwienia sprawy ustalenia wysokości odszkodowania na rzecz Skarbu Państwa za grunt wydzielony pod drogę, na podstawie decyzji Starosty Otwockiego nr 3/2016 z dnia 4 sierpnia 2016 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Przebudowa drogi publicznej gminnej 270830W Malcanów – Dziechciniec, obejmującej m.in. działkę ewidencyjną nr 1/21 o pow. 0,0040 ha, z obrębu 6-Dziechciniec gmina Wiązowna.

Stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Decyzja Starosty Otwockiego Nr 3/2016 z dnia 4 sierpnia 2016 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Przebudowa drogi publicznej gminnej 270830W Malcanów – Dziechciniec, się ostateczna w dniu 7 listopada 2016 r.

W postanowieniu z dnia 10.01.2018 r. Wojewoda Mazowiecki wskazał, że prawo własności działki ewidencyjnej nr 1/21 z obrębu 6 - Dziechciniec przysługuje Skarbowi Państwa.

Wojewoda Mazowiecki w uzasadnieniu postanowienia stwierdził, że w sprawie o ustalenie odszkodowania za działkę nr 1/21, która przeszła z mocy prawa na Gminę Wiązowna, organem orzekającym w I instancji jest Starosta Otwocki i jednocześnie Starosta Otwocki jako organ reprezentujący Skarb Państwa występuje w tym postępowaniu w charakterze strony, dlatego Wojewoda Mazowiecki uznał, iż zaistniały w sprawie okoliczności powodujące wyłączenie z załatwienia sprawy Starosty Otwockiego.

Z przekazanych przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie akt sprawy wynika, że działka ewidencyjna nr 1/2 o pow. 0,04 ha, z której została wydzielona działka nr 1/21 z obrębu 6 – Dziechciniec, figuruje w pozycji rejestrowej nr G 240, w której jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa, na podstawie księgi wieczystej nr WA10/00024953/5.

Starosta Powiatu Garwolińskiego zawiadomieniem z dnia 31 stycznia 2018 r. wszczął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 1/21 o pow. 0,0040 ha z obrębu ewidencyjnego 0006 - Dziechciniec gm. Wiązowna.

Z analizy elektronicznej księgi wieczystej nr WA10/00024953/5 wynika, że w księdze tej działka nr 1/2 nie figuruje. W księdze nr WA10/00024953/5 figuruje natomiast działka nr 12, a ujawniona powierzchnia zabudowanego gospodarstwa rolnego wynosi 10200 m², w dziale drugim tej księgi jako właściciel wykazana jest osoba fizyczna. Z powyższego wynika, że księga wieczysta nr WA10/00024953/5 nie może stanowić podstawy do uznania Skarbu Państwa jako właściciela do działki nr 1/2.

Pismami z dnia 31.01.2018 r. oraz z dnia 7.03.2018 r. o nr G.683.1.2018.ZG, Starosta Powiatu Garwolińskiego wystąpił do Starosty Otwockiego wyjaśnienie stanu prawnego działki nr 1/2 o pow. 0,04 ha, z której została wydzielona działka nr 1/21 z obrębu 6 – Dziechciniec. W piśmie z dnia 14 marca 2018 r. nr GN.683.104.2.2016 LP Starosta Otwocki wyjaśnił, cyt. „Skoro Starosta Garwoliński oczekuje wskazania dokumentów potwierdzających stan prawny, należy odszukać decyzję Naczelnika Gminy Wiązowna nr G.XIV.7431/24/87 z dnia 5 grudnia 1987 r. zatwierdzającą podział nieruchomości.”

Nadmienić należy, że zgodnie z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) zasobem *nieruchomości* Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, między innymi: składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej (art.23 ust.1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Organem właściwym w sprawie ujawnienia w księdze wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa do działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania jest Starosta Otwocki.

Brak tytułu własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości powoduje to, że na dzień wydania decyzji z dnia 4.08.2016 r. Nr 36/2018 przez Starostę Otwockiego zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym”.

Wpis w ewidencji gruntów i budynków Skarbu Państwa jako właściciela, nie przesądza o prawach Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 listopada 2013 r. sygn. IV SA/Wa 1862/13, stwierdził:

„1. Wpis w rejestrze określonej osoby jako właściciela nie przesądza absolutnie o jej prawach do danej nieruchomości w zakresie powierzchni lub granic. Wpis ewidencyjny co do osoby właściciela danej nieruchomości ani nie korzysta z domniemania prawdziwości (jak odpowiednie wpisy w księdze wieczystej), ani też nie mówi się o rękojmi wiary publicznej tych wpisów (w przeciwieństwie do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Z tego też względu za pomocą zmian w ewidencji gruntów w zakresie tytułów prawnych do konkretnych działek nie można dochodzić i udowadniać praw właściciela.

2. Moc wiążącą zarówno dla obywateli, jak i dla organów państwowych, mają tylko dane dotyczące opisu gruntów (ich położenia, konkretnych granic, rodzaju użytków i ich jakości - klasy bonitacyjnej). Ewidencja służy nie ochronie praw poszczególnych podmiotów do gruntów, ale polityce fiskalnej państwa, prawu budowlanemu, ochronie gruntów rolnych, scalaniu, gospodarce przestrzennej itp.”

Reasumując powyższe, Starosta Otwocki jako organ reprezentujący Skarb Państwa na terenie Powiatu Otwockiego, nie przedłożył tytułu własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości. Przy piśmie z dnia 10 kwietnia 2018 r. nr GN.683.104.2.2016.L.P Starosta Otwocki przesłał decyzję Naczelnika Gminy Wiązowna nr G.XIV.7431/24/87 z dnia 5 grudnia 1987 r. zatwierdzająca podział nieruchomości. W piśmie ponadto stwierdzono, że w chwili wydania orzeczenia władztwo dróg publicznych przysługiwało Skarbowi Państwa.

Po dokonaniu analizy podstawy prawnej decyzji Naczelnika Gminy Wiązowna nr G.XIV.7431/24/87 z dnia 5 grudnia 1987 r. należy stwierdzić, że decyzją powyższą Naczelnik Gminy Wiązowna zatwierdził podział nieruchomości w oparciu o przepis art.12 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22 poz. 99), który stanowił: „Podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej, zatwierdzającej projekt podziału.”. W decyzji Naczelnika Gminy Wiązowna nie przywołano natomiast przepisu art. 12 ust.5 stanowiącego: „Grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem przechodzą na własność Państwa z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.” Z powyższych względów decyzja Naczelnika Gminy Wiązowna nie może stanowić tytułu własności dla działki nr 1/2 o pow. 0,04 ha, z której została wydzielona działka nr 1/21 z obrębu 6 – Dziechciniec.

W związku z powyższym przedmiotową nieruchomość na dzień wydania decyzji przez Starostę Otwockiego Nr 3/2016 należy traktować jako nieruchomość o nieregulowanym stanie prawnym, stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem, przez nieruchomość o nieregulowanym 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.

Starosta Powiatu Garwolińskiego działając na podstawie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 8 i 118a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 12 ust.5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zawiadomieniem z dnia 26 września 2018 r.

nr G.683.1.2018.ZG wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 1/21 o pow. 0,0040 ha z obrębu ewidencyjnego 0006 - Dziechciniec gm. Wiązowna, objętą decyzją Nr 3/2016 Starosty Otwockiego z dnia 4 sierpnia 2016 r. sygn. SAB.6740.DR.6.2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Przebudowa drogi publicznej gminnej 270830W Malcanów – Dziechciniec. Jednocześnie na podstawie art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy. Zawiadomienie podano do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Garwolinie, Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz Urzędu Gminy Wiązowna. Zawiadomienie opublikowano również na stronach internetowych oraz BIP Starostwa Powiatowego w Garwolinie.

Odszkodowanie za nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego. Wysokość odszkodowania, zgodnie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Wysokość odszkodowania ustalono w oparciu o wartość rynkową nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Małgorzatę Kierenko nr upr. 6489, w operacie szacunkowym z dnia 10 kwietnia 2017 r., sporządzonym według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości nieruchomości na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Aktualność rzeczoznawca majątkowy potwierdził klauzulą z dnia 4 września 2018 r.

Operat szacunkowy z dnia 10 kwietnia 2017 r., sporządzony został w celu ustalenia odszkodowania z tytułu przejęcia przez Gminę Wiązowna prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie ewidencyjnym Dziechciniec gm. Wiązowna, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/21 o pow. 0,0040 ha.

W niniejszej sprawie rzeczoznawca majątkowy, w operacie będącym podstawą ustalenia wysokości odszkodowania zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy zastosowaniu metody porównywania parami, zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i zasad sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), przy metodzie

porównywania parami porównuje się nieruchomości będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 10 kwietnia 2017 r., którego aktualność została potwierdzona klauzulą z dnia 4 września 2018 r., wskazał, że na dzień wydania decyzji z dnia 9.10.2013 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nieruchomość w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna działka nr 1/21 położona była w granicach obszaru drogi zbiorczej. Rzeczoznawca wskazał, że na dzień sporządzenia wyceny brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz to, że ceny nieruchomości w badanym okresie utrzymywały się na stałym poziomie.

W orzecznictwie sądowo - administracyjnym ukształtował się pogląd, że organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać czy został on zrobiony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument miał wartość dowodową.

W ocenie organu I instancji operat szacunkowy z dnia 10 kwietnia 2017 r., którego aktualność została potwierdzona klauzulą z dnia 4 września 2018 r., należy uznać za dokument mający wartość dowodową, w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę nr 1/21 o pow. 0,0040 ha z obrębu ewidencyjnego 0006 - Dziechciniec gm. Wiązowna.

W świetle powyższych faktów należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Powiatu Garwolińskiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu poprzez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Garwolinie, Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz Urzędu Gminy Wiązowna. Ponadto decyzja zamieszczona zostanie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Garwolinie.

Czynność nie podlega opłacie skarbowej, ponieważ dokonywana jest z urzędu - Zenon Gałązka - kier. Referatu Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Garwolinie.



Otrzymują:

1. Starosta Otwocki 2 egz. decyzji – prośbą o wywieszenie 1 egz. decyzji na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu, a następnie jej zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia.
2. Wójt Gminy Wiązowna 2 egz. decyzji – prośbą o wywieszenie 1 egz. decyzji na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń Urzędu, a następnie jej zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia,
3. A/a.

Sprawę prowadzi: Zenon Gałązka
tel. 25 684 2961

STAROSTA
Mirosław Walicki
Mirosław Walicki