



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej

znak sprawy: *SG. 1437 38.2022*

Stare Babice, dnia 31 marca 2022 r.

Pan

ul.

w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej w załączeniu przekazuję przedmiotową dokumentację.

Dodatkowo informuję, że Pana zapytanie, o którym mowa w punkcie 2 wniosku, należy skierować bezpośrednio do organu nadzoru, tj. Wojewody Mazowieckiego. W załączeniu przekazuję otrzymaną korespondencję e-mailową w sprawie.

Załączniki:

- 1) Decyzja Nr _____,
- 2) korespondencją e-mailową z dnia 22 marca 2022 r.

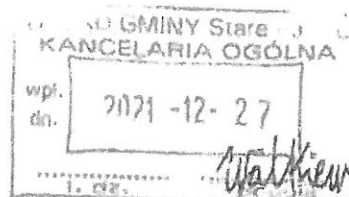
2 załączniki
S. Sumka
.....
Wójt Gminy Stare Babice
Sławomir Sumka



WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-V.7534.1.105.2021.EH

Warszawa, 09.12.2021 r.



Decyzja Nr

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm., dalej jako k.p.a.) w związku z art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm., dalej jako ugn) po rozpatrzeniu odwołania

[redacted] od decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego Nr 1281/GM/2021 z dnia 25.10.2021 r. orzekającej o wywłaszczeniu poprzez pozbawienie współwłaścicieli nieruchomości co do przypadających im udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] o pow. 0,0101 ha oraz działka [redacted] o pow. 0,0157 ha, z obrębu Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] oraz o ustaleniu odszkodowania

- utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

Urząd Gminy Stare Babice

2021-12-27 11:47:12,

23446/2021



506187

Uzasadnienie

SG16N, 6821, 1, 20 20

Wnioskiem z dnia 3 lipca 2020 roku Wójt Gminy Stare Babice (dalej Wnioskodawca) wystąpił do Starosty Warszawskiego Zachodniego (data wpływu do Starostwa Warszawskiego Zachodniego – 12.08.2020 r.) o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Gminy Stare Babice nieruchomości oznaczonej nr ew. [redacted] o powierzchni 0,0101 ha oraz nieruchomości oznaczonej nr ew. [redacted] o powierzchni 0,0157 ha położonych w obrębie Blizne Łaszczyńskiego, gm. Stare Babice, stanowiących współwłasność osób fizycznych wymienionych w wypisie z ewidencji gruntów i budynków załączonym do niniejszego wniosku. W uzasadnieniu wniosku, Wnioskodawca podał, iż przedmiotowa nieruchomość zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice (Uchwała Nr XXVIII/284/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 marca 2017 r.) położona jest w strefie terenów ciągu pieszo-jezdnego KDP.

Załącznikiem do wniosku była też dokumentacja, z której wynika, że Wójt Gminy Stare Babice występował do właścicieli nieruchomości o podjęcie negocjacji w sprawie nabycia przez gminę gruntu o nr ew. działki [redacted] + o pow. 0,0101 ha i [redacted] o pow. 0,0157 ha, jednakże wystąpienia te pozostały bez odpowiedzi.

Dnia 10 września 2021 roku do Starosty Warszawskiego Zachodniego wpłynął wniosek Wójta Gminy Stare Babice o nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

motywowany ważnym interesem społecznym, tj. zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności wspólnoty jaką jest Gmina Stare Babice oraz poprawą warunków komunikacji, a także wyjątkowo ważnym interesem strony – Gminy Stare Babice. Wnioskodawca wskazał, że ciąg pieszo-jezdny KDP stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej dla wydzielonych przy nim działek a zatrzymanie realizacji już na etapie uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nawet jednej nieruchomości, wstrzymuje całość prac, co w konsekwencji doprowadzi do uniemożliwienia realizacji całej inwestycji.

Nieruchomość będąca przedmiotem wywłaszczenia niezbędna jest do realizacji celu publicznego - budowy drogi dojazdowej – ciągu pieszo-jezdnego.

Wskazana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Stare Babice zamierza przystąpić do realizacji powyższego celu publicznego, na co niezbędne jest pozyskanie własności nieruchomości.

Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 26 sierpnia 2020 r. wyznaczył stronom postępowania dwumiesięczny termin na zawarcie umowy o zbyciu na rzecz Gminy Stare Babice prawa własności nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr [redacted] oraz [redacted], z obrębu Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym terminie nie doszło do zawarcia umowy, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 17 listopada 2020 roku zawiadomił strony postępowania, w tym właścicieli nieruchomości, na podstawie art. 115 ust. 3 ugn, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W toku postępowania Starosta Warszawski Zachodni, stosownie do art. 117 ust 1 ugn, wniósł do Sądu Rejonowego w Pruszkowie o dokonanie w księdze wieczystej nr [redacted] ostrzeżenia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W dniu 10 grudnia 2020 r. został sporządzony operat szacunkowy przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Panią [redacted] określający wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 37 548,00 zł.

W dniu 26 maja 2021 roku Starosta Warszawski Zachodni przeprowadził oględziny nieruchomości, a następnie w dniu 28 maja 2021 roku odbyła się rozprawa administracyjna, na której [redacted] zgłosili swoje wątpliwości co do szerokości planowanego ciągu pieszo-jezdnego, proponując jednocześnie alternatywny przebieg inwestycji, zaś gmina Stare Babice podtrzymała swój wniosek o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 14 września 2021 roku Starosta Warszawski Zachodni poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Decyzją Nr [redacted] z dnia 25 października 2021 r. Starosta Warszawski Zachodni orzekł w pkt 1) o wywłaszczeniu poprzez pozbawienie współwłaścicieli nieruchomości co do przypadających im udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] o pow. 0,0101 ha oraz działka [redacted] o pow. 0,0157 ha, z obrębu Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] wskazując, że wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Stare Babice na realizację celu publicznego – budowa drogi dojazdowej – ciągu pieszo-jezdnego; w pkt 2) o przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Stare Babice z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna oraz że ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej; w pkt 3) o ustaleniu odszkodowania w wysokości 37 548,00 zł, w tym: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (grunt) – 13 930,00 zł, wartość naniesień na przedmiotowym gruncie – 23 618,00 zł za wywłaszczenie prawa własności wskazanej w pkt 1

nieruchomości, zgodnie z przypadającymi udziałami, na rzecz współwłaścicieli nieruchomości; w pkt 4) wskazał, że zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu. Do wypłaty odszkodowania zobowiązał Gminę Stare Babice, informując, że do sutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego; w pkt 5) o nadaniu decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyli [REDAKOWANE] kwestionując operat szacunkowy sporządzony w przedmiotowej sprawie.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyli również [REDAKOWANE]

wnosząc o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji w całości, uchylenie zaskarżonej decyzji oraz oddalenie wniosku Wójta Gminy Stare Babice z 3 lipca 2020 r. wszczynającego niniejszą sprawę ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Zaskarżonej decyzji zarzucono naruszenie przepisów art. 108 § 1 k.p.a. poprzez nadanie zaskarżonej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy nie ziściła się żadna przesłanka takiego rozstrzygnięcia; art. 7, 8, 11, 77 § 1 k.p.a. poprzez nadanie zaskarżonej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, pomimo niezebrania żadnych dowodów i niepoczynienia żadnych ustaleń co do zasadności takiego rozstrzygnięcia; art. 112 ust. 3 ugn poprzez wydanie zaskarżonej decyzji pomimo, że przewidziany w niej cel publiczny może zostać zrealizowany nie mniej efektywnie w inny sposób, z mniejszą ingerencją w interes prywatny; art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. poprzez niezawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozpatrzenia wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego złożonego przez odwołujących się; art. 7 oraz 77 § 1 k.p.a. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz niewyczerpujące zebranie materiału dowodowego; art. 68 § 1 k.p.a. oraz art. 8 § 1 k.p.a. poprzez nieodnotowanie w protokole oględzin nieruchomości, której dotyczy zaskarżona decyzja, godziny tych oględzin.

Odwołania zostały złożone w terminie.

Po rozpoznaniu odwołań i zbadaniu całości akt sprawy stwierdzam, co następuje.

W postępowaniu dowodowym, które stanowi zasadniczą część postępowania administracyjnego winna być stosowana większość zasad ogólnych wyrażonych w rozdziale I działu I kpa. Już bowiem art. 7 kpa ustanawiający zasadę prawdy obiektywnej, zobowiązuje organy administracji publicznej do podejmowania wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Myśl tę rozwija następnie art. 77 § 1 kpa, nakładając na organ administracji zebranie i rozpatrzenie materiału dowodowego całego czyli obejmującego wszystkie jego części składowe, wszystkie środki dowodowe. Ten etap postępowania należy zaliczyć też do najtrudniejszych, bowiem pominięcie, czy zlekceważenie jakiegokolwiek dowodu może skutkować wadliwością podjętej decyzji administracyjnej.

Zasada prawdy obiektywnej (materialnej), zawarta w art. 7 kpa i rozwinięta w innych przepisach kpa, ma zatem fundamentalne znaczenie dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, które pozwoli dokonać subsumcji faktów uznanych za udowodnione pod stosowną normą prawną, a następnie doprowadzi do ustalenia konsekwencji prawnych tych faktów. Dla każdego zatem postępowania kluczowe znaczenie ma ustalenie stanu faktycznego sprawy, bowiem tylko w takim przypadku możliwe jest prawidłowe ustalenie praw i obowiązków strony tego postępowania. Inaczej rzecz ujmując, tylko dla prawidłowo ustalonego stanu faktycznego można zastosować przepisy prawa materialnego skutkującego powstaniem prawa i obowiązków strony postępowania administracyjnego (wyrok NSA z dnia 4.06.2008 r. sygn. akt. II FSK 521/07).

Zebrany materiał dowodowy winien, zatem znaleźć swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji administracyjnej. Należy też podkreślić, że z brzmienia art. 7 kpa wynika jednoznacznie, iż jest to nie tylko zasada dotycząca sposobu prowadzenia postępowania wyjaśniającego, lecz w równym stopniu stanowi wskazówkę interpretacyjną prawa materialnego, na co wskazuje zwrot zobowiązujący do załatwienia sprawy zgodnie z tą zasadą.

Dla oceny prawidłowości uznania przez organ I instancji, iż przedmiotowa decyzja o wywłaszczeniu poprzez pozbawienie współwłaścicieli nieruchomości co do przypadających im udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] o pow. 0,0101 ha oraz działka [redacted] pow. 0,0157 ha, z obrębu Blizne Łaszczyńskiego, gmina Stare Babice, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] na rzecz Gminy Stare Babice z przeznaczeniem pod drogę dojazdową – ciąg pieszo-jezdny – nie narusza prawa, konieczne jest zbadanie, czy w postępowaniu wywłaszczeniowym doszło do zachowania wszystkich ustawowych przesłanek warunkujących wywłaszczenie i czy odszkodowanie zostało ustalone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia wymogów, o których mowa w art. 112 ust. 3 i art. 114 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tj., braku możliwości nabycia nieruchomości w drodze cywilnoprawnej oraz przeprowadzenia, poprzedzających wszczęcie postępowania, obligatoryjnych rokowań o nabycie w drodze umowy prawa własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, niezbędnej dla realizacji celu publicznego na tej nieruchomości. Zgodnie z dyspozycją art. 115 ust. 1 ugn wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – na wniosek jej organu wykonawczego.

Wywłaszczenie, jako instytucja prawa publicznego, stanowi instrument umożliwiający podmiotom publicznym ingerencję w sferę cudzej własności przez jej ograniczenie lub pozbawienie. W myśl art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Jednocześnie zgodnie z art. 112 ust. 1 ugn - przepisy o wywłaszczeniu, a więc samą instytucję wywłaszczenia, stosuje się tylko wtedy, jeżeli określona nieruchomość przeznaczona została na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub dla określonej nieruchomości wydana została decyzja o ustaleniu na niej lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z powyższego wynika, iż wywłaszczenie nieruchomości uwarunkowane jest koniecznością realizacji na konkretnej działce celu publicznego. Wprawdzie ustawa o gospodarce nieruchomościami nie formułuje definicji celu publicznego, jednakże w art. 6 wymienia przykładowy ich katalog. Oznacza to, iż nie wszystkie zadania publiczne mogą być osiągnięte za pomocą instytucji prawnych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w szczególności poprzez instrument stanowiący najgłębszą ingerencję w prawo rzeczowe, jakim jest wywłaszczenie. Tym samym nie wszystkie ustawowe obowiązki państwa i jednostek samorządu terytorialnego określone w różnych aktach ustawodawczych mogą być osiągnięte za pomocą wywłaszczenia na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz tylko te które zawarte zostały w katalogu z art. 6 ugn, przy uwzględnieniu normatywnego zakresu treści art. 6 pkt 10 ugn. W ten sposób cele te zostały przez ustawodawcę sklasyfikowane jako szczególnego rodzaju obowiązki publiczne, które mogą być realizowane przy pomocy wywłaszczenia określonego w ugn. Wskazać także należy na różnicę normatywnego pojęcia „cel publiczny” od pojęcia „ cel ogólnodostępny”, używanego niekiedy w praktyce planistycznej. Ogólnodostępność stanowi jedną z cech celu publicznego, nie stanowi jednak sama w sobie celu publicznego. Poprzedzenie w opracowaniach planistycznych na określeniu danego przeznaczenia nieruchomości jako

ogólnodostępne nie jest więc celem publicznym z katalogu celów publicznych zawartego w art. 6 ugn.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane we wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego. Z wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice jednoznacznie wynika, że nieruchomość jest przeznaczona na zamierzony cel publiczny.

W katalogu celów publicznych określonych w art. 6 ugn znajduje się m.in. cele określone jako: „*wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa*” oraz „*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*”. Dlatego też nie budzi wątpliwości organu wojewódzkiego niezbędność nieruchomości dla realizacji celu publicznego, jakim jest wybudowanie dróg w Gminie Stare Babice.

We wniosku o wywłaszczenie Wójt Gminy Stare Babice wskazał, że cel publiczny nie może zostać zrealizowany w inny sposób niż wywłaszczenie, a pozyskanie przedmiotowej nieruchomości jest niezbędne dla zamierzonego celu.

Należy zaznaczyć, iż kwestia przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na cel publiczny (ciąg pieszo-jezdny) została przesądzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym w ocenie organu odwoławczego zostały spełnione przesłanki do wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej.

Odnosząc się natomiast do kwestii nadania zaskarżonej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Zdaniem organu odwoławczego w przedmiotowej sprawie wystąpiła przesłanka z art. 108 § 1 k.p.a. w postaci interesu społecznego, do nadania zaskarżonej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Inwestycja polegająca na budowie drogi dojazdowej – ciągu pieszo-jezdny jest inwestycją celu publicznego, służącą zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności. Jej realizacja ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych mieszkańców oraz umożliwienie właścicielom działek dojazdu do nieruchomości. Stanowisko takie zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 czerwca 1999 r. (sygn. akt IV SA 1425/97, LEX nr 47860) uznając, że budowa ulicy leży w interesie społecznym.

Odnosząc się natomiast do kwestii zawieszenia postępowania do czasu rozpatrzenia wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zaznaczyć, iż zawieszenie postępowania, na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., możliwe jest wyłącznie w sytuacji zaistnienia zależności między uprzednim rozstrzygnięciem zagadnienia wstępnego a rozpatrzeniem i wydaniem decyzji.

Zgodnie z orzecznictwem sądowym samo stwierdzenie, że wynik innego postępowania może mieć, a nawet niewątpliwie będzie miał wpływ na losy sprawy administracyjnej, nie daje jeszcze podstaw do zawieszenia postępowania, jeżeli w chwili orzekania możliwe jest rozpatrzenie sprawy przez organ administracyjny i wydanie decyzji /p. wyrok NSA z dnia 11.10.2016 r., sygn. akt II OSK 549/15/.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10.01.2017 r., sygn. akt I OSK 2522/16 podkreślił, że zagadnienie wstępne musi wpływać na rozpatrzenie sprawy głównie. Zatem chodzi tu o bezwzględne uzależnienie rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji w sprawie głównej od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. Od rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego powinno zależeć rozpatrzenie sprawy administracyjnej

w ogóle, nie zaś wydanie pozytywnej lub negatywnej dla wnioskodawcy decyzji. Innymi słowy, chodzi o sytuację, kiedy zagadnienie wstępne nie zostało jeszcze w ogóle rozstrzygnięte orzeczeniem ostatecznym, czy prawomocnym, a nie o to, jak zostało rozstrzygnięte.

Rozpatrzenie wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi zagadnienia wstępnego w przedmiotowym postępowaniu i nie może stanowić podstawy do zawieszenia postępowania odszkodowawczego na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ugn wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym tych praw.

Zgodnie z mającym zastosowanie w sprawie przepisami art. 129 ust. 5 i art. 130 ust. 2 ugn odszkodowanie ustala starosta wykonujący zadania z zakresu administracji publicznej po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Określenie wartości nieruchomości, stanowiące podstawę ustalenia odszkodowania, następuje zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14.07.2011 r. (Dz. U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985) wydanego w oparciu o delegację ustawową z art. 159 ugn oraz standardami zawodowymi (art. 175 ust. 1 ugn).

Zgodnie z § 36 ust. 1 zmienionego rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.²

Stosownie zaś do § 36 ust. 4 zmienionego rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio. Stosownie natomiast do § 36 ust. 6 tego rozporządzenia przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi.

W sporządzonym, na potrzeby prowadzonego przed Starostą Warszawskim Zachodnim postępowania, operacie szacunkowym z dnia 10.12.2020 r. określającym wartość działek ew. o pow. 101 m² oraz nr ... pow. 157 m² rzeczoznawca majątkowy przyjął do wyceny gruntu podejście porównawcze, metodę porównywania parami, określając wartość przedmiotowej nieruchomości w oparciu o ceny uzyskane na rynku obejmującym obszar powiatu warszawskiego zachodniego: gmina Stare Babice, obręby Janów, Stare Babice, Klaudyn, Lubiczów, Blizne Łaszczyńskiego, obejmujące nieruchomości niezabudowane drogową. Wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca określił przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ugn 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.

Zgodnie z kolei z § 4 ust. 3 rozporządzenia z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość 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.

Autorka operatu szacunkowego z dnia 10.12.2020 r. Pani do wyceny wybrała próbkę 3 transakcji o cenach jednostkowych 40,00 zł/m²; 55,00 zł/m² i 60,00 zł/m². Po określeniu cech wpływających na wartość nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną oraz określeniu wag poszczególnych cech ostatecznie wartość 1m² gruntu działek ewidencyjnych nr i ustalono w wysokości 54 zł, co po uwzględnieniu jej powierzchni dało kwotę 13 930,00 zł. Wartość naniesień na przedmiotowych działkach została określona na kwotę 23 618,00 zł. Ostatecznie wartość nieruchomości została określona w wysokości 37 548,00 zł.

W piśmie z dnia 28.03.2021 r. rzeczoznawca zobowiązała się do ponownego przeanalizowania sporządzonego operatu szacunkowego w zakresie wniesionych uwag dotyczących naniesień na przedmiotowym gruncie z uwagi na to, że oględziny przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane w ograniczonym zakresie. Biegła wskazała, iż w świetle wytycznych Ministerstwa Rozwoju dotyczących działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w obliczu pandemii koronawirusa, po ustaniu stanu epidemii wskazane jest dokonanie ponownych oględzin nieruchomości, celem potwierdzenia i weryfikacji prawidłowości informacji. Biegła stwierdziła, że jeżeli podczas ponownych oględzin nieruchomości wyjdą na jaw nieujawnione wcześniej okoliczności, które mogą istotnie wpływać na wartość nieruchomości, dokona ponownej wyceny nieruchomości.

Pismem z dnia 20.07.2021 r. biegła podtrzymała sporządzony w przedmiotowej sprawie operat szacunkowy.

Załączona do operatu dokumentacja fotograficzna potwierdza, że rzeczoznawca przeprowadziła oględziny nieruchomości. W operacie zostały uwzględnione naniesienia znajdujące się na wycenianym gruncie. Biegła ustosunkowując się do wniesionych zastrzeżeń do operatu wyjaśniła, iż teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym przedmiotowe działki gruntu przeznaczone są pod ciąg pieszo-jezdny. W związku z czym, jako rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod infrastrukturę drogową został przeanalizowany rynek gminy Stare Babice, obejmujący obręby położone najbliżej nieruchomości wycenianej. Z analizowanego zbioru nieruchomości podobnych do porównań podkreśliła, iż nieruchomość położona jest na terenie Gminy Stare Babice i w odniesieniu do położenia na terenie gminy została opisana m. in. cechą lokalizacja nieruchomości. Rzeczoznawca wyjaśniła także, że odszkodowanie powinno uwzględniać tylko tę część nieruchomości i jej części składowe, które zostały przeznaczone pod realizację inwestycji drogowej. Biegła podkreśliła, że odszkodowanie ustala się według wartości nieruchomości, a nie szkody lub straty, jakie poniesie właściciel wskutek wywłaszczenia nieruchomości. W postępowaniu odszkodowawczym nie może być uwzględniona okoliczność, że pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości utraciła wartość, gdyż przepisy prawa dotyczące wywłaszczenia takiej sytuacji nie określają.

W ocenie organu odwoławczego operat szacunkowy z dnia 10.12.2020 r. zawiera konsekwencję w przyjęciu metodologii ustalania wysokości odszkodowania szacowanego

gruntu oraz, że zastosowano w nim właściwe podejście do wyceny nieruchomości, prawidłową metodę i technikę wyceny. Jest on spójny, właściwie uzasadniony, a przyjęte w nim daty, założenia, ilość i rodzaj nieruchomości podobnych są prawidłowe. Przedstawiona w nim analiza i charakterystyka rynku nieruchomości podobnych odzwierciedla istniejące na nim ceny rynkowe, w związku z czym określona w tym dokumencie wartość nieruchomości mogła być podstawą do ustalenia odszkodowania w przedmiotowej sprawie.

Należy zaznaczyć, iż o doborze transakcji oraz o wyborze metody wyceny (przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów) decyduje rzeczoznawca majątkowy. Zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, to rzeczoznawcy majątkowi dokonują oceny wartości rynkowej nieruchomości (art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 5 ugn), to oni mają prawo wstępu na nieruchomość (art. 155 ust. 4 ugn) i to oni dokonują analizy danych o nieruchomościach (art. 155 ust. 1 ugn). Biegły szacując nieruchomość dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości (art. 154 ust. 1 ugn). Rzeczoznawca majątkowy przeprowadza również czynności związane z określeniem wartości nieruchomości (art. 4 pkt 8 ugn) i wycenia nieruchomość kierując się nie tylko zasadami wynikającymi z przepisów prawa (tak jak organ) ale i standardami zawodowymi ustalonymi przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (art. 175 ust. 1 ugn).

W wyroku z dnia 29 maja 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 3180/16 Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazał, że *operat szacunkowy podlega ocenie, jak każdy dowód w sprawie. Rozważeniu może podlegać jednak wyłącznie kwestia jego kompletności, spójności, logiczności, prawidłowości ustaleń formalnych, co do stanu wycenianej nieruchomości, czy spełnienia wymagań formalnych, zakreślonych stosownymi regulacjami normatywnymi. W tym świetle trzeba wskazać, że zarzuty do wyceny w operacie, sformułowane w uzasadnieniu zaskarżonego aktu, dotyczą takich kwestii jak dobór transakcji (ich selekcji), zagadnienie określenia trendów rynkowych z uwzględnieniem transakcji z różnych miejscowości czy dobór nieruchomości do porównania, jako podobnych. Wskazane kwestie dotyczą merytorycznie prawidłowości wyceny, jako procesu szacowania i wykraczają poza zagadnienie spójności czy logiczności operatu jako dokumentu, które mogłoby być przedmiotem rozważań organu administracji.*

Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 30 sierpnia 2017 r., sygn. akt I OSK 2977/15 podkreślił, że w ugruntowanym orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest możliwa w takim zakresie, jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. O wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości w obecnym stanie prawnym decyduje rzeczoznawca. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania. Jeżeli strona ma zastrzeżenia co do rzetelności i prawidłowości wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, to może skorzystać z możliwości oceny operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w celu skontrolowania prawidłowości sporządzenia tego operatu – do czego jest uprawniona na mocy art. 157 ugn. Możliwość ta i skorzystanie z niej zależy jednak od inicjatywy strony, która dąży do zakwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jako podstawy wydania decyzji. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się również, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ugn jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Zarówno przepisy ugn jak również standardy zawodowe oraz kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej, jak również dokładania należytej

staranności. Ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest więc możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych.

W ocenie organu odwoławczego operat szacunkowy sporządzony w dniu 10.12.2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią _____ zawiera wszystkie niezbędne elementy formalne określone w paragrafie 56 ww. rozporządzenia Rady Ministrów, jest kompletny i spójny wewnętrznie. Prawidłowe są także obliczenia rachunkowe.

Reasumując tutejszy organ ocenił, że orzeczenie o wywłaszczeniu i odszkodowaniu nie narusza przepisów prawa w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięcie Starosty Warszawskiego Zachodniego należało uznać za prawidłowe.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Pouczenie

Zgodnie z art. 53 § 1 oraz 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r., poz. 1369) na niniejszą decyzję przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1.

2.

3.

4.

5.F

6.

7.

8.F

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

z up. WOJEW. M. MAZOWIECKIEGO

Ewa Ginda

Zastępca Dyrektora

Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Mają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia i wniesienia sprzeciwu. Więcej informacji znajdą Państwo na stronie www.mazowieckie.pl w zakładce ochrona danych osobowych.

Anetta Böhm

Od: Ewa Hołdak [eholdak@mazowieckie.pl]
Wystano: 22 marca 2022 14:08
Do: a.bohm@stare-babice.pl
DW:
Temat: RE: Decyzja z dnia 9.12.2021r.

Dzień dobry,

uprzejmie informuję, iż od decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 3397/2021 z dnia 09.12.2021 r. została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W dniu 24 lutego akta sprawy wraz ze skargą zostały przekazane do Sądu.

Z poważaniem,

Ewa Hołdak
Inspektor Wojewódzki
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości
Oddział Zwrotu Nieruchomości i Odszkodowań

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
Telefon: + 48 22 695 62 48
e-mail: eholdak@mazowieckie.pl
www.gov.pl/web/uw-mazowiecki



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Mają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia i wniesienia sprzeciwu. Więcej informacji znajdą Państwo na stronie www.gov.pl/web/uw-mazowiecki w zakładce ochrona danych osobowych.

From: Ewelina Kotowska
Sent: Monday, March 21, 2022 12:20 PM
To: Ewa Hołdak <eholdak@mazowieckie.pl>
Subject: FW: Decyzja Nr z dnia 9.12.2021r.
Importance: High

Ewelina Kotowska
Kierownik
Oddziału Zwrotu Nieruchomości i Odszkodowań

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
Telefon: +48 22 695 63 19
e-mail: ekotowska@mazowieckie.pl
www.gov.pl/web/uw-mazowiecki



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym.