

GG-II.6821.1.2.2017

## DECYZJA

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1, ust. 3, ust. 5 i ust. 7, art. 118a, art. 119 ust. 1 i art. 123 ust. 1, w związku z art. 6 pkt 1, oraz art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1, ust. 2 i ust. 3, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) oraz art. 104 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Starosta Skarżyski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Skarżysko Kościelne,

### o r z e k a :

1. O nabyciu w drodze wywłaszczenia przez Gminę Skarżysko Kościelne prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, powiat skarżyski, województwo świętokrzyskie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obręb Grzybowa Góra jako działka nr 272/1 o powierzchni 0,0084 ha.
2. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Skarżysko Kościelne z przeznaczeniem na realizację celu publicznego, jakim jest rozbudowa drogi gminnej ulicy Słonecznej w miejscowości Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Nabycie prawa własności opisanej w punkcie 1 nieruchomości przez Gminę Skarżysko Kościelne nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu do księgi wieczystej.
5. Ustalam wysokość odszkodowania z tytułu wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji w kwocie 3.050,00 złotych (słownie złotych: trzy tysiące pięćdziesiąt 00/100).
6. Do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Wójt Gminy Skarżysko Kościelne.
7. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zobowiązuję Wójta Gminy Skarżysko Kościelne do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania za nabycie przez Gminę Skarżysko Kościelne prawa własności nieruchomości opisanej w punkcie 1, w kwocie 3050,00 zł, do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, oraz do wpłacenia niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.
8. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

## Uzasadnienie

Wójt Gminy Skarżysko Kościelne wnioskiem z dnia 22.06.2017 r. znak: In.II.7011.1.2014 wystąpił o wywłaszczenie na rzecz Gminy Skarżysko Kościelne nieruchomości położonej miejscowości Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, powiat skarżyski, województwo świętokrzyskie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 272/1 o powierzchni 0,0084 ha. W uzasadnieniu wskazano, że Gmina zamierza realizować cel publiczny, jakim jest rozbudowa drogi gminnej ulicy Słonecznej w miejscowości Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, zgodnie z decyzją Nr 6/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 11.07.2014 r. znak: In.I.6730.23.2014 i zmieniającą ją decyzją z dnia 04.05.2017 r. znak: In.I.6730.23.2014 Wójta Gminy Skarżysko Kościelne. Dla realizacji ww. inwestycji niezbędne jest pozyskanie własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 272/1 o powierzchni 0,0084 ha.

Wniosek o wywłaszczenie spełniał wszystkie wymogi określone w art. 116 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami).

W ewidencji gruntów i budynków obręb Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, jako właściciele przedmiotowej nieruchomości figurują Bolesław Roch Piętaś s. Wincentego i Marianny oraz jego żona Marianna Piętaś c. Józefa i Agaty. Wykazani ww. właściciele nie żyją, a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku, przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Po przeprowadzeniu postępowania wywłaszczeniowego Starosta Skarżyski ustalił, co następuje:

Wywłaszczenie nieruchomości zgodnie z art. 112 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być dokonane wyłącznie na cel publiczny, 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. W myśl przepisu art. 112 ust. 4 organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

W przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Skarżysko Kościelne wystąpił o wywłaszczenie nieruchomości, która zgodnie z decyzją Nr 6/2014 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 11.07.2014 r. znak: In.I.6730.23.2014 i zmieniającą ją decyzją z dnia 04.05.2017 r. znak: In.I.6730.23.2014 Wójta Gminy Skarżysko Kościelne jest przeznaczona pod rozbudowę drogi gminnej ulicy Słonecznej w miejscowości Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne. Nabycie przedmiotowej nieruchomości jest niezbędnym warunkiem zrealizowania tej inwestycji.

Artykuł 21 ust. 2 Konstytucji RP stanowi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne. Wynikające z art. 21 ust. 2 Konstytucji i art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie celów wywłaszczenia zostało skonkretyzowane w art. 6 tej ustawy. Inwestycja ww. stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. A zatem materialnoprawna przesłanka dopuszczalności wywłaszczenia na cel publiczny została w przedmiotowej sprawie spełniona.

Właściciele przedmiotowej nieruchomości wykazani w ewidencji gruntów i budynków obręb Grzybowa Góra, gmina Skarżysko Kościelne, na podstawie aktu własności ziemi Nr PBG- ON-451-07-01-181/74 nie żyją, a spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku. W tych okolicznościach nabycie nieruchomości w formie umowy kupna-sprzedaży jest niemożliwe, a zatem uzasadnione jest wywłaszczenie nieruchomości. Ustalono również, że przedmiotowa nieruchomość nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

Z uwagi na to, że osoby ujawnione w ewidencji gruntów i budynków obręb Grzybowa Góra jako właściciele działki nr 272/1 o powierzchni 0,0084 ha zmarły (co potwierdzają akty zgonu znajdujące się w aktach sprawy) i nie przeprowadzono po nich postępowań spadkowych, w myśl art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Starosta Skarżyski, zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zamieścił ogłoszenie o zamiarze wywłaszczenia ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w dniu 21 lipca 2017 r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim, tj. w Dzienniku Gazeta Prawna, na stronie internetowej Powiatu Skarżyskiego <http://powiat.skarzyski.lo.pl>, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej, oraz przesłał ogłoszenie do Wójta Gminy Skarżysko Kościelne z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Skarżysko Kościelne, na okres dwóch miesięcy.

Równocześnie tut. organ w ww. ogłoszeniu poinformował na podstawie art. 114 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia podania do publicznej wiadomości ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe.

W wyznaczonym terminie dwóch miesięcy nie zgłosiły się żadne osoby, które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Starosta Skarżyski stosownie do art. 115 i art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) w związku z art. 61 § 4 oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) pismem z dnia 27.09.2017 r. znak: GG-II.6821.1.2.2017 zawiadomił o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Zawiadomienie to zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej, opublikowane na stronie internetowej Powiatu Skarżyskiego <http://powiat.skarzyski.lo.pl> oraz przesłane Wójtowi Gminy Skarżysko Kościelne celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, na okres 14 dni.

Zgodnie z art. 49 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego Starosta Skarżyski dla potrzeb niniejszego postępowania zlecił wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości będącej przedmiotem wywłaszczenia. W operacie szacunkowym z dnia 05.12.2017 r. rzeczoznawca majątkowy

określił wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 272/1 na kwotę 3.050,00 złotych (słownie złotych: trzy tysiące pięćdziesiąt 00/100).

Zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opinie o wartości nieruchomości sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

Opracowany przez rzeczoznawcę operat jest opinią wymagającą wiadomości specjalnych, a więc należy ją traktować jak opinię biegłego. Stąd też kontrola operatu szacunkowego dokonywana przez organ może dotyczyć wyłącznie kwestii wykonania opinii zgodnie z przepisami prawa, a nie kwestii weryfikowania przez organ wiadomości specjalnych. Taka ocena charakteru operatu szacunkowego przyjmowana jest w orzecznictwie sądowoadministracyjnym. W przypadku sporządzania opinii o wartości nieruchomości, wiadomości specjalne wymagane są przy: wykonywaniu analizy i charakterystyki odpowiedniego rodzaju rynku nieruchomości, określaniu stanu nieruchomości, doborze właściwego sposobu wyceny (podejścia, metody i techniki wyceny), ocenie nieruchomości podobnych, doborze cech i ich wpływu na wartość nieruchomości, ustalaniu rodzaju i wielkości współczynników korygujących, itp.

Podkreślić zatem należy, że organ administracyjny prowadzący postępowanie może ocenić operat szacunkowy jako dowód w sprawie mając na uwadze przepisy prawa oraz to, czy treść operatu jest logiczna i kompletna. Ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, a więc czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Oznacza to, że organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. O wyborze sposobu określenia wartości nieruchomości decyduje wyłącznie rzeczoznawca majątkowy - podstawę prawną stanowi art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszej sprawie tut. organ dokonał oceny przedmiotowego operatu we wskazanym powyżej zakresie i uznał, że pod względem formalnym operat nie budzi zastrzeżeń i nie narusza przepisów prawa regulujących sporządzanie operatu szacunkowego, tj. przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 ze zmianami), zatem może stanowić dowód w sprawie.

Starosta Skarżyski ustalił odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości według jej wartości rynkowej na dzień wydania niniejszej decyzji, w oparciu o przyjęty jako dowód w sprawie operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie własności nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości

tych praw. Według art. 130 ust. 2 ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Jest to wymóg ustawowy, który należy rozumieć w ten sposób, że po pierwsze zasięgnięcie opinii rzeczoznawcy majątkowego jest obligatoryjne a po drugie, że operat szacunkowy jest podstawą orzekania w sprawie odszkodowania.

Działając na podstawie art. 10 § 1 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) Starosta Skarżyski zawiadomieniem z dnia 07.12.2017 r. znak: GG-II.6821.1.2.2017 poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i zebrany materiał dowodowy, w oparciu o który zostanie podjęta stosowna decyzja oraz o możliwości złożenia oświadczenia co do zebranych dowodów i materiałów w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie to zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej, opublikowane na stronie internetowej Powiatu Skarżyskiego <http://powiat.skarzyski.lo.pl> oraz przesyłane Wójtowi Gminy Skarżysko Kościelne celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, na okres 14 dni.

Do chwili wydania niniejszej decyzji nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń do zgromadzonego materiału dowodowego.

Stosownie do art. 118a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w terminie określonym w art. 114 ust. 4, nie zostały ustalone osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje decyzję o nabyciu własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, wnioskującą o wywłaszczenie. Nabycie prawa własności następuje z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

Stosownie do art. 118a ust. 3 oraz art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Uwzględniając powyższe tut. organ zobowiązał Wójta Gminy Skarżysko Kościelne do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania za nabycie przez Gminę Skarżysko Kościelne prawa własności ww. nieruchomości do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, oraz do wpłacenia niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

Na podstawie art. 132 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ zobowiązany do zapłaty odszkodowania (art. 132 ust. 3 ww. ustawy).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało zasadność orzeczenia o nabyciu w drodze wywłaszczenia przez Gminę Skarżysko Kościelne prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Grzybowa Góra, gmina

Skarżysko Kościelne, powiat skarżyski, województwo świętokrzyskie, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obręb Grzybowa Góra jako działka nr 272/1 o powierzchni 0,0084 ha.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej, w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Niniejszą decyzję wywiesza się na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Skarżysku-Kamiennej, publikuje się na stronie internetowej Powiatu Skarżyskiego <http://powiat.skarzyski.lo.pl> oraz przesyła się Wójtowi Gminy Skarżysko Kościelne celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, na okres 14 dni.

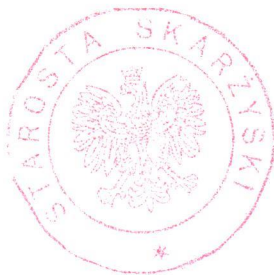
Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji decyzji.

Wydanie decyzji nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 ze zmianami).

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Skarżyskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy  
Skarżysko Kościelne  
ul. Kościelna 2a  
26-115 Skarżysko Kościelne
2. A / a



STAROSTA  
*[Signature]*  
Jerzy Zimijewski