

Piaseczno, dnia 31 października 2024 r.

WZO.683.193.2022 IZ

DECYZJA
Nr 476 / 2024

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 311, zwanej dalej specustawą drogową), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, zwanej dalej ugn) oraz na podstawie art. 14 § 1a i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 27/2021 z dnia 9 lipca 2021 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej Piaseczno - Bobrowiec na odcinku od skrzyżowania z ul. Żwirową do skrzyżowania z ul. Słoneczną*”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu wysokości odszkodowania za udział **1/9 części** w prawie własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie **0007 Kolonia Lesznówola, gm. Lesznówola**, stanowiącej działkę ewid. nr **50/22** o pow. **0,0097 ha**, w kwocie **1 502,34 zł** (słownie: jeden tysiąc pięćset dwa złote 34/100),
- II.** odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt **I** o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt **I**,
- III.** zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **I** - na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 9 lipca 2021 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 27/2021 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej Piaseczno - Bobrowiec na odcinku od skrzyżowania z ul. Żwirową do skrzyżowania z ul. Słoneczną*” (zwaną dalej decyzją *o zrid*). Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany, określono nieruchomości objęte inwestycją, zatwierdzono podział nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz oznaczono nieruchomości, które stają się własnością Powiatu Piaseczyńskiego z dniem ostateczności decyzji *o zrid*. Decyzji *o zrid* nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Do dnia wydania niniejszej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 27/2021 z dnia 9 lipca 2021 r. nie stała się ostateczna.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr _____ według stanu na dzień wydania decyzji *o zrid* oraz na dzień wydania niniejszej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania,

jako współwłaściciele nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 50/22 z obr. 0007 Kolonia Lesznowola, gm. Lesznowola ujawnieni byli: oraz
na zasadach wspólności ustawowej majątkowej
małżeńskiej w udziale 2/3 części oraz w udziale
1/3 części.

Na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy I Wydziału Cywilnego z dnia 12 listopada 1997 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1055/97 stwierdzono, iż spadek po zmarłym na podstawie ustawy nabyli
żona i synowie: po 1/3
części spadku każde z nich.

Na podstawie odpisu zupełnego aktu zgonu nr 1421021/00/AZ/2005/322307 stwierdzono, iż zmarł.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2022 r. zawiadomiono strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za ww. nieruchomość. Poinformowano także o tym, iż zgodnie z art. 114 Kpa w sprawie, w której toczy się postępowanie przed organem administracji publicznej, strony mogą zawrzeć ugodę - jeżeli przemawia za tym charakter sprawy i nie sprzeciwia się temu przepis prawa, oraz zwrócono się o przedstawienie stanowiska odnośnie możliwości zawarcia ugody i warunków tej ugody w terminie 30 dni od doręczenia omawianego pisma.

Pismem z dnia 27 czerwca 2023 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o udzielenie informacji, czy toczy się lub toczyło się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po , a w przypadku stwierdzenia przeprowadzenia ww. postępowania - o przesłanie odpisu prawomocnego postanowienia lub aktu poświadczenia dziedziczenia po ww. osobie lub ewentualne wskazanie stron toczącego się postępowania.

Pismem z dnia 27 czerwca 2023 r. zwrócono się do stron z prośbą o przedłożenie dowodów potwierdzających wydanie ww. nieruchomości inwestorowi (tj. Powiatowi Piaseczyńskiemu) oraz pozwalających na ustalenie daty wydania nieruchomości (w szczególności protokołu wydania nieruchomości lub oświadczenia o wydaniu nieruchomości wraz z dowodem jego doręczenia inwestorowi).

Jak wskazano wcześniej, na podstawie odpisu zupełnego aktu zgonu nr 1421021/00/AZ/2005/322307 stwierdzono, iż zmarł.

Pismem z dnia 19 lutego 2024 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie poinformował organ, iż w tut. Sądzie nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po , nie zarejestrowano także protokołu dziedziczenia ani oświadczeń w przedmiocie przyjęcia lub odrzucenia spadku po zmarłym.

Organ prowadzący postępowanie stwierdził, iż z uwagi na fakt, że zmarł, oraz ponieważ nie było prowadzone postępowanie spadkowe - nie można ustalić osób, którym przysługiwało prawo własności do 1/9 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Zatem uznać należy, że ww. nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ugn.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właścicieli przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się osoby z dokumentami

potwierdzającymi nabycie własności 1/9 części przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, w związku z art. 113 ust. 6 ugn, z przepisu art. 133 ust. 2 ww. ustawy, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

W związku z powyższym Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 49 Kpa, obwieszczeniem podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość, przeznaczoną pod realizację inwestycji wskazanej w ww. decyzji o *zrid*. Ponadto wezwano osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości aby zgłosiły się w siedzibie organu, a także działając w trybie art. 10 § 1 Kpa poinformowano o prawie do składania pisemnych wyjaśnień, wniosków oraz dowodów, a także do zapoznania się z posiadanym materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu. Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 Kpa, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało wywieszone na elektronicznej tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 7 sierpnia 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 7 sierpnia 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do udziału 1/9 części przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 18 października 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Zbigniewa Rychlickiego, legitymującego się uprawnieniami zawodowymi nr 3423, celem wykonania opinii określającej wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 50/22 z obr. 0007 Kolonia Lesznówola, gm. Lesznówola.

W dniu 15 listopada 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Zbigniew Rychlicki sporządził operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości. Biegły w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 13.521 zł.

Zawiadomieniem z dnia 30 listopada 2023 r. podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, w tym w szczególności z operatem szacunkowym z dnia 15 listopada 2023 r. określającym wartość przedmiotowej nieruchomości, sporządzonym dla potrzeb niniejszego postępowania.

Do dnia wydania niniejszej decyzji żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag do operatu szacunkowego z dnia 15 listopada 2023 r., sporządzonego na zlecenie organu.

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy stwierdzić, co następuje:

Na mocy opisanej wyżej decyzji o *zrid* działka ewid. nr 50/22 położona w obrębie 0007 Kolonia Lesznówola, gm. Lesznówola, została wskazana do przejęcia przez Powiat Piaseczyński pod drogę publiczną z dniem ostateczności decyzji o *zrid*.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr _____ według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz na dzień wydania niniejszej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, jako współwłaściciele nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 50/22 z obr. 0007 Kolonia Lesznówola, gm. Lesznówola ujawnieni byli: _____ oraz _____

na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 2/3 części oraz w udziale 1/3 części.

Na podstawie ww. prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy stwierdzono, iż spadek po _____ na podstawie ustawy nabyli żona i synowie: _____ po 1/3 części spadku każde z nich.

Na podstawie odpisu zupełnego aktu zgonu nr 1421021/00/AZ/2005/322307 stwierdzono, iż _____, spadkobierca po ujawnionym w ww. księdze wieczystej współwłaścicielu - _____ - zmarł.

Ponadto nie było prowadzone postępowanie spadkowe ani nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe po zmarłym _____. Zatem na podstawie art. 113 ust. 7 ugn organ stwierdził, iż przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4 ww. ustawy, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4 ww. ustawy, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ugn, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a ww. ustawy, 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.

Mając powyższe na uwadze tut. organ postanowił ustalić odszkodowanie za udział wynoszący 1/9 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji, a także orzekł, że powyższe odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za działkę ewid. nr 50/22 z obr. 0007 Kolonia Lesznowola, gm. Lesznowola, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 15 listopada 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zbigniewa Rychlickiego.

Opinia biegłego, jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie przez organ administracji publicznej prowadzący postępowanie. Ocena ta ma prowadzić do ostatecznego przyznania, bądź odmowy przyznania tak sporządzonej opinii, wiarygodności dowodowej (art. 80 Kpa). Ocena ta nie może wkraczać w merytoryczną warstwę opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ organ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak, zgodnie z art. 77 Kpa, dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, badając czy został on sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, czy zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy treści, czy jest spójny, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Operat szacunkowy, poza danymi niezbędnymi dla oceny jego rzetelności, powinien jednocześnie podawać informacje konieczne dla oceny adekwatności operatu do okoliczności danej sprawy (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/Łd 802/07, wyroki Naczelnego Sądu

Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2006 r. sygn. akt II OSK 459/05; z dnia 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2013/06; z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08). Z kolei możliwość merytorycznej oceny operatu szacunkowego została przekazana do kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ugn).

Oceniając operat szacunkowy sporządzony w dniu 15 listopada 2023 r. należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 9 lipca 2021 r., a więc na dzień wydania decyzji *o zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym biegły Pan Zbigniew Rychlicki oszacował wartość prawa własności nieruchomości, stanowiącej działkę ewid. nr 50/22 z obr. 0007 Kolonia Lesznówola, gm. Lesznówola, na kwotę 13.521 zł.

Biegły Pan Zbigniew Rychlicki w sporządzonej opinii do określenia wartości rynkowej gruntu przyjął podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 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 do 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.

W podejściu tym zastosowano metodę porównywania parami, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Biegły rzeczoznawca majątkowy uwzględnił, iż wyceniana nieruchomość, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, była przeznaczona pod drogi publiczne - symbol planu 6KDZ i w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjął nieruchomości o przeznaczeniu pod drogi publiczne, które były przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku lokalnym w analizowanym okresie.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy z dnia 15 listopada 2023 r. za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten dokument ustalił odszkodowanie.

W przedmiocie uprawnienia do powiększenia kwoty odszkodowania, należnego na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej organ prowadzący postępowanie ustalił, co następuje:

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej – w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją *o zrid* wyda tę nieruchomość (...) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji *o zrid*, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Ustawodawca uzależnił przyznanie odszkodowania powiększonego o 5% od łącznego spełnienia następujących przesłanek: 1) wydania przez właściciela/użytkownika wieczystego

nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz opróżnienia i wydania lokali i innych pomieszczeń, 2) dokonania powyższych czynności niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie określonym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Dopiero spełnienie wszystkich powyższych warunków uprawnia do powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

Do dnia wydania niniejszej decyzji ustalającej odszkodowanie żadna ze stron nie potwierdziła faktu wydania inwestorowi przez dotychczasowych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości w ustawowym terminie. Tym samym organ stwierdził, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5% na podstawie art. 18 ust 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do 1/9 części przedmiotowej nieruchomości, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za ten udział do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118 a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693¹⁰ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).

Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi (w tym przypadku jednostce samorządu terytorialnego) kosztów złożenia kwoty odszkodowania do depozytu sądowego (art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)). Osoba uprawniona do odebrania odszkodowania nie może wystąpić z roszczeniem o odsetki z tytułu opóźnienia w wypłacie odszkodowania, jeżeli złożone ono zostało do depozytu sądowego. Z chwilą złożenia odszkodowania do depozytu sądowego następuje bowiem zwolnienie dłużnika ze zobowiązania, a także ze skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie oraz z waloryzacji na dzień wypłaty (o ile przekazanie do depozytu sądowego nastąpiło w terminie wypłaty odszkodowania).

Odszkodowanie ustalone na rzecz osób, którym przysługują prawa rzeczowe po zmarłym Mariuszu Sylwestrze Ulaskim, ustalone za udział 1/9 części, zostanie złożone do depozytu sądowego zgodnie z art. 133 ugn.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości położonej w obrębie 0007 Kolonia Lesznowola, gm. Lesznowola, oznaczonej jako działka ewid. nr 50/22 - na dzień, w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna.

Niniejsza decyzja rozstrzyga sprawę w części. Odszkodowanie za udział 8/9 części zostało ustalone w odrębnej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

STAROSTA PIASECZYŃSKI

Ewa Lubianiec

(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
2. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
3. Powiat Piaseczyński
4. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Powiat Piaseczyński 2 egz.