

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-20, fax. (22) 737-11-58

Piaseczno, dnia 24 stycznia 2020 r.

WGM.683.1.21.2018.RJ/AO

DECYZJA

Nr 11/2020

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 2018 r., poz. 1474 ze zm.), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 26/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji drogowej pn.:

- *rozbudowa ulicy Elektrycznej w Konstancinie-Jeziornie – Zadanie 1 – odcinek od km 0+000.00 (skrzyżowanie z ulicami: Górną i Szkolną) do km 0+235.29;*
- *rozbudowa ulicy Elektrycznej w Konstancinie-Jeziornie – Zadanie 2 – odcinek od km 0+000.00 (skrzyżowanie z DW 721 – ulicą Piaseczyńską i Kazimierza Pułaskiego) do km 0+235.38.*

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr **35/2** o pow. **0,0014 ha**, obr. **01-22 m. Konstancin-Jeziorna**, w kwocie **2.495 zł** (słownie: dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych),
- II.** zobowiązaniu Gminy Konstancin-Jeziorna do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **I** – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2017 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 26/2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji drogowej pn.:

- *rozbudowa ulicy Elektrycznej w Konstancinie-Jeziornie – Zadanie 1 – odcinek od km 0+000.00 (skrzyżowanie z ulicami: Górną i Szkolną) do km 0+235.29;*
- *rozbudowa ulicy Elektrycznej w Konstancinie-Jeziornie – Zadanie 2 – odcinek od km 0+000.00 (skrzyżowanie z DW 721 – ulicą Piaseczyńską i Kazimierza Pułaskiego) do km 0+235.38.*

(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 Gminy Konstancin-Jeziorna na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,

w tym m.in. działkę ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 19 stycznia 2018 r.

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, jako samoistny posiadacz działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna, z której została wydzielona działka ewid. nr 35/2, ujawniony został Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. zawiadomiono Gminę Konstancin-Jeziorna o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna. Dodatkowo zwrócono się do strony o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Konstancin-Jeziorna, pozwalających na ustalenie daty jej wydania.

Odrębnym pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. zwrócono się do Gminy Konstancin-Jeziorna z prośbą o dostarczenie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, oryginałów lub potwierdzonych notarialnie kopii dokumentów potwierdzających, kto w dacie wydania decyzji o *zrid* był właścicielem działki, będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania Gmina Konstancin-Jeziorna nie odpowiedziała na ww. pismo.

Pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z prośbą o udzielenie informacji, czy dla działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2018 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna.

Pismem z dnia 3 lipca 2018 r., w odpowiedzi na pismo organu z dnia 15 czerwca 2018 r., Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, że Sąd nie jest w stanie określić, czy dla działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta. Ponadto Sąd poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie znaleziono ksiąg wieczystych, w których ujawnione byłyby osoby, jako właściciele działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna.

W dniu 11 lipca 2018 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2.495 zł. Pani Walentyna Korniluk potwierdziła aktualność ww. operatu szacunkowego dnia 7 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2018 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm., zwanej dalej Kpa), poinformowano Gminę Konstancin-Jeziorna o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano stronie wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2018 r. zwrócono się do Archiwum Państwowego w Warszawie Oddziału w Grodzisku Mazowieckim z prośbą o odszukanie dokumentów dla działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna, pochodzącej z nieruchomości hipotecznej „GR. W JEZ. KRÓL.-GRUNTY WSI JEZIORNA KRÓLEWSKA”.

Pismem z dnia 27 września 2018 r. Archiwum Państwowe w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim poinformował organ, że w ewidencji zespołu 73\1727\0 Hipoteka w Piasecznie; 1823-[2004] nie odnaleziono księgi hipotecznej pn. „Grunty wsi Jeziorna Królewska”.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właściciela przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie,

a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłosi się właściciel z dokumentami potwierdzającymi nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do 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 2018 r., poz. 1474 ze zm., zwanej dalej specustawą drogową), w związku z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., zwanej dalej ugn), z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, 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 o nieuregulowanym stanie prawnym, przeznaczoną pod realizację inwestycji wskazanej w ww. decyzji o *zrid*. Ponadto, w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano o zgromadzonym materiale 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 tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 19 lipca 2018 r. do dnia 2 sierpnia 2018 r. oraz ponownie od dnia 10 grudnia 2019 r. do dnia 22 stycznia 2020 r., a także zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 10 grudnia 2019 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna, została podzielona na działkę ewid. nr 35/2 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 35/1 (pozostającą przy właścicielu).

Działka ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna została nabyta z mocy prawa z dniem 19 stycznia 2018 r. na rzecz Gminy Konstancin-Jeziorna (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, jako samoistny posiadacz działki ewid. nr 35, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna, z której została wydzielona działka ewid. nr 35/2, ujawniony został Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, który nie udokumentował tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. W trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano ustalić właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszej 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 ust. 4 przedmiotowej 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 niniejszej 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 organ ustalił, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 11 lipca 2018 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Walentynę Korniluk. Biegła potwierdziła aktualność ww. operatu szacunkowego dnia 7 grudnia 2019 r.

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 11 lipca 2018 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 15 grudnia 2017 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna na kwotę 2.495 zł. Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, polegającą na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Biegła w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła do porównania transakcje z rynku powiatu piaseczyńskiego, a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat 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 3 specustawy drogowej organ prowadzący postępowanie ustalił, co następuje:

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, 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 w określonym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej terminie. Dopiero spełnienie wszystkich powyższych warunków uprawnia do powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, pomimo zwrócenia się do Gminy Konstancin-Jeziorna pismem z dnia 15 czerwca 2018 r., inwestor nie poinformował organu, iż ww. nieruchomość została wydana we wskazanym powyżej terminie. Wobec powyższego organ uznał, że nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a 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 2019 r., poz. 1460 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 2019 r. poz. 1145 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).

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid. nr 35/2, obr. 01-22 m. Konstancin-Jeziorna, na dzień w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna, tj. na dzień 19 stycznia 2018 r.

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.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa w związku z art. 118a ust. 2 ugn, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Otrzymują:

1. Gmina Konstancin-Jeziorna
2. Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
4. aa

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Konstancin-Jeziorna – 2 egz.