

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

tel. (22) 756-62-20, fax. (22) 737-11-58

WGM.683.3.30.2017.KK/PC

Piaseczno, dnia 20 MAR. 2020

DECYZJA

Nr 66/2020

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. 1, 1a, 2, 3 i 3a i art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. u z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 256), w związku z wydaniem przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji nr 24/2016 r. z dnia 27 grudnia 2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: „*Budowa odcinka drogi gminnej od ulicy Karasia o długości 565 m w miejscowości Mroków, gmina Lesznowola, powiat Piaseczyński*”

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr **23/28 o pow. 0,0178 ha, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola**, w kwocie **11.728 zł** (słownie: jedenaście tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych) na rzecz spadkobierców Stanisławy Kwaśnej.
- II. Zobowiązaniu Gminy Lesznowola do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt I – na okres 10 lat do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2016 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję Nr 24/2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „*Budowa odcinka drogi gminnej od ulicy Karasia o długości 565 m w miejscowości Mroków, gmina Lesznowola, powiat Piaseczyński*” (zwaną dalej decyzją o zrid). Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 11 lutego 2017 r.

Ww. decyzja o zrid określiła nieruchomości objęte inwestycją, zatwierdziła projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz oznaczała nieruchomości, które stają się własnością Gminy Lesznowola w tym nieruchomość położoną w miejscowości Mroków, gm. Lesznowola w obrębie 0018 Mroków, stanowiącą działkę ew. nr 23/28.

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie zgodnie z aktem własności ziemi nr PBG.on-451/Mrok/10/125/72 z dnia 15 lutego 1974 r. działka ewid. nr 23/5, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola, z której wydzielona została działka ewid. nr 23/28 (przeznaczona pod inwestycję) stanowiła własność Stanisławy Kwaśnej.

Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym uwidocznionym na mapie sytuacyjnej nieruchomości z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem ewid. P.1418.2016.2699 z dnia 6 maja 2016 r., stanowiącej załącznik do decyzji o *zrid*, działka ewid. 23/5 obr. 0018 Mroków z której wydzielona została działka ewid. nr 23/28, będąca przedmiotem niniejszej decyzji, powstała z podziału działki nr 23/3, położonej we wsi Mroków.

Pismem z dnia 23 maja 2017 r. Pani Jolanta Januszkiewicz - wnuczka Stanisławy Kwaśnej poinformowała o śmierci ww. właścicielki omawianej nieruchomości oraz o tym, iż nie zostało przeprowadzone postępowanie w przedmiocie nabycia spadku po ww. zmarłej. Ponadto wniosła o złożenie odszkodowania ustalonego w omawianej sprawie do depozytu.

Pismem z dnia 30 maja 2017 r. Urząd Stanu Cywilnego w Lesznowoli nadesłał do organu odpis aktu zgonu Stanisławy Kwaśnej nr 1418032/00/AZ/1975/228908, zmarłej w dniu 8 lutego 1975 r.,

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2017 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Michała Słupkowskiego, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola.

Pismem z dnia 25 lipca 2017 r. tutejszy organ zwrócił się do domniemanej spadkobierczyni zmarłej – Pani Jolanty Januszkiewicz, o doręczenie, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia po ww. zmarłej.

Pismem z dnia 6 września 2017 r. Gmina Lesznowola – w odpowiedzi na pismo organu z dnia 20 lipca 2017 r., dotyczące przesłania informacji odnośnie inwentaryzacji naniesień znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości poinformowała, że w trakcie wizji w terenie w dniu 1 lipca 2017 r. i w dniu 6 września 2017 r. stwierdzono, że na działce ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków znajduje się pojedyncza wierzba biała, a za ogrodzeniem dziko rosną drzewa samosiejki tj. akacje i wierzba, które nie noszą znamion planowanych nasadzeń roślinnych.

Dnia 30 października 2017 r. Pan Michał Słupkowski poinformował organ prowadzący postępowanie, że rezygnuje z zlecenia wykonania operatu szacunkowego dla działki ewid. nr 23/28 obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola ponieważ materiał udostępniony przez zlecniodawcę (inwentaryzacja zieleni) jest bardzo ogólnikowy przez co nie jest możliwe oszacowanie wartości nasadzeń roślinnych znajdujących się na ww. nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2018 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola.

Dnia 25 kwietnia 2018 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk, legitymująca się uprawnieniami zawodowymi nr 2771, sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola, w którym określiła wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej na kwotę 11.728 zł. Biegła potwierdziła aktualność ww. operatu szacunkowego dnia 4 maja 2019 r.

Pismem z dnia 8 czerwca 2018 r. zawiadomiono Gminę Lesznowola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola. Ponadto poinformowano o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wykonanym dla potrzeb niniejszego postępowania oraz poinformowano o zgromadzeniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu. Dodatkowo zwrócono się o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Lesznowola, pozwalających na ustalenie daty jej wydania.

Jednocześnie wystąpiono pismem z dnia 21 sierpnia 2018 r. do Sądu Rejonowego w Piasecznie, I Wydziału Cywilnego oraz pismami z dnia 22 sierpnia 2018 r., 31 października 2018 r., oraz 31 stycznia 2019 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I, II, XVI Wydziału Cywilnego o informację czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Stanisławie Kwaśnej, ostatni znany adres zamieszkania Mroków, ul. Karasia 15.

Jak wynika z pisma z dnia 31 sierpnia 2018 r. Sądu Rejonowego w Piasecznie, I Wydziału Cywilnego oraz pisma z dnia 27 lipca 2019 r. Sadu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XVI Wydziału Cywilnego, nie zarejestrowano sprawy w powyżej wskazanym przedmiocie. Również na stronie internetowej <https://rejestry-notarialne.pl> Krajowej Rady Notarialnej w dniu 30 lipca 2019 r. sprawdzono, czy sporządzony został przez kancelarie notarialne akt poświadczenia dziedziczenia po nieżyjącej Stanisławie Kwaśnej. W rejestrze tym nie odnaleziono aktu poświadczenia dziedziczenia dotyczącego ww. zmarłej. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania tut. organ nie otrzymał informacji z Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I i II, Wydziału Cywilnego czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Stanisławie Kwaśnej.

W tym stanie rzeczy, tutejszy organ stwierdził, iż z uwagi na fakt, że dotychczasowa właścicielka przedmiotowej nieruchomości nie żyje, a postępowanie spadkowe po niej nie zostało przeprowadzone, nie można ustalić osób, którym przysługuje prawo własności do działki ewid. nr 23/28 o pow. 0,0178 ha, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola. Zatem uznać należy, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. u z 2020 r., poz. 65 ze zm.; zwanej dalej ugn).

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu spadkobierców zmarłej właścicielki przedmiotowej nieruchomości (ustalono tylko domniemaną spadkobierczynię), postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się spadkobiercy zmarłej Stanisławie Kwaśnej z dokumentami potwierdzającymi nabycie praw do 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. 6-7 ugn, z przepisu art. 133 pkt 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.; zwanej dalej Kpa) obwieszczeniem z dnia 16 lipca 2018 r, 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 zgodnie z art. 49 Kpa, 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.

Ww. obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 16 lipca 2018 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 17 lipca 2018 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które przedłożyłyby dokument potwierdzający nabycie spadku po zmarłej właścicielce Stanisławie Kwaśnej lub inny stanowiący tytuł prawny do ww. nieruchomości.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość położona w obr. 0018 Mroków, gm. Lesznowola, stanowiąca działkę ewid. nr 23/5 została podzielona na działkę ewid. nr 23/28 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 23/29 (pozostającą przy właścicielach).

Zgodnie z aktem własności ziemi Nr PBG.on-4511/Mrok/10/125/72 z dnia 15 sierpnia 1973 r. powyższa działka stanowiła własność Stanisławy Kwaśnej. W toku postępowania, pomimo pism z dnia 3 kwietnia 2019 r. wysyłanych do Sądu Rejonowego w Piasecznie oraz Starostwa Powiatowego w Piasecznie Wydział Geodezji i Katastru nie otrzymano informacji potwierdzającej prowadzenie księgi wieczystej dla ww. nieruchomości.

Stanisława Kwaśna zmarła dnia 8 lutego 1975 r. i w toku przeprowadzonego postępowania nie udało się ustalić jej spadkobierców. Nie zgłosiły się osoby, które nabyły prawo do spadku po ww. zmarłej właścicielce.

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 25 kwietnia 2018 r. (zaktualizowany w dniu 4 maja 2019 r.) przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Walentynę Korniluk.

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).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej działki gruntu rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 27 grudnia 2016 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*. Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej.

Oceniając operat szacunkowy z dnia 25 kwietnia 2018 r., należy stwierdzić, że został sporządzony 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.). 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 dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, 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 *zrid* 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%.

W omawianej sprawie nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego wydanie wyłączonej nieruchomości Gminie Lesznów. Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust 1e pkt 3 specustawy drogowej.

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. 7 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, której właściciel nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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

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. D. 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. 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 przez następców prawnych po zmarłej Stanisławie Kwaśnej może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid. nr 23/28, obr. 0018 Mroków, gm. Lesznów, na dzień w którym decyzja *o zrid* stała się ostateczna tj. na dzień 11 lutego 2017 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.

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 Lesznowola
2. Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
4. aa

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta

Do wiadomości:

- 1.

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Lesznowola