

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, dnia 20 kwietnia 2020 r.

WGM.683.32.2016.AK

DECYZJA Nr 79 / 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 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 3/SU/2014 z dnia 23 czerwca 2014 r. zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na realizację inwestycji drogowej p.n. *„Budowa ciągu ulic: Wilanowska – Jeziorki od ul. Granicznej do ul. Dworskiej w Piasecznie wraz z budową kanalizacji deszczowej, budową oświetlenia ulicznego, przebudową sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, sanitarnej, telekomunikacyjnej, rozbiórką budynku, przestawieniem istniejących ogrodzeń oraz usunięciem kolidujących i nasadzeniem nowych gatunków drzew i krzewów”*.

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym w części stanie prawnym, położonej w **obr. 0078, m. Piaseczno**, stanowiącej działkę ewid. **nr 15/3** o pow. 0,0014 ha, na rzecz:
 - spadkobierców Edwarda Maksymiliana Bartosiewicza, za udział 1/4 części w wysokości **675,50 zł** (słownie: sześćset siedemdziesiąt pięć złotych 50/100),
 - spadkobierców Krystyny Borkowskiej, za udział 1/4 części w wysokości **675,50 zł** (słownie: sześćset siedemdziesiąt pięć złotych 50/100),
 - spadkobierców Jerzego Antoniego Molskiego, za udział 1/8 części w wysokości **337,75 zł** (słownie: trzysta trzydzieści siedem złotych 75/100),
- II. zobowiązaniu Gminy Piaseczno 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.

1. UZASADNIENIE

W dniu 28 maja 2013 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 04/SU/2013 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. *„Budowa ciągu ulic: Wilanowska – Jeziorki od ul. Granicznej do ul. Dworskiej w Piasecznie wraz z budową kanalizacji deszczowej, budową oświetlenia ulicznego, przebudową sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, sanitarnej, telekomunikacyjnej, rozbiórką budynku, przestawieniem istniejących ogrodzeń oraz usunięciem kolidujących i nasadzeniem nowych gatunków drzew i krzewów”*.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 436/13 z dnia 22 sierpnia 2013 r, po rozpatrzeniu odwołań części byłych właścicieli wywłaszczanych nieruchomości, uchylił zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W dniu 23 czerwca 2014 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję Nr 3/SU/2014 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ciągu ulic: Wilanowska – Jeziorki od ul. Granicznej do ul. Dworskiej w Piasecznie wraz z budową kanalizacji deszczowej, budową oświetlenia ulicznego, przebudową sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, sanitarnej, telekomunikacyjnej, rozbiórką budynku, przestawieniem istniejących ogrodzeń oraz usunięciem kolidujących i nasadzeniem nowych gatunków drzew i krzewów.

Powyższa decyzja zatwierdziła lokalizację i projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz określiła obszar inwestycji, obejmujący m.in. działkę ewid. **nr 15/3 o pow. 0,0014 ha, obr 0078, m. Piaseczno**. Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Powyżej przywołana decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna z dniem 11 lipca 2014 r.

Następnie decyzją nr 1/2016, wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego w dniu 5 lutego 2016 r. stwierdzono wygaśnięcie decyzji o *zrid* w części dotyczącej działek w liniach rozgraniczających drogi gminnej. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 30 czerwca 2016 r. Ponadto decyzją nr 2/2016 w dniu 5 lutego 2016 r. Starosta Piaseczyński zmienił ww. decyzję o *zrid*. Zmiany nie dotyczyły działki objętej przedmiotowym postępowaniem. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 31 marca 2016 r.

Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym uwidocznionym na mapie sytuacyjnej nieruchomości z projektem podziału, stanowiącej załącznik do decyzji o *zrid*, działka 35A uregulowana w księdze wieczystej nr WA5M/00012522/4 odpowiada działce ewid. nr 15, z której wydzielona została działka ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno, będąca przedmiotem niniejszej decyzji.

W dniu 15 października 2014 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Włodzimierz Sobański (nr uprawnień zawodowych 2044) sporządził operat szacunkowy dla działki ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno.

Zawiadomieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r. oraz z dnia 4 października 2017 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno. Dodatkowo zwrócono się do stron o przedłożenie, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 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).

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA5M/00012522/4, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia o nabyciu spadku po Mariannie Molskiej z dnia 14 kwietnia 2005 r., sygn. akt I Ns 81/05 oraz odpisem skróconym aktu małżeństwa z dnia 31 marca 2016 r., sygn. akt AB1784785 działka nr 35A odpowiadająca działce ewid. nr 15, z której powstała działka ewid. nr 15/3, obr. 0078 m. Piaseczno, stanowiła współwłasność Pana Marka Włodzimierza Molskiego w udziale 1/8 części, Pana Jerzego Antoniego Molskiego w udziale 1/8, Edwarda Maksymiliana Bartosiewicza w udziale 1/4 części, Czesławy Mazurek w udziale 1/4 części i Krystyny Borkowskiej z domu Bartosiewicz w udziale 1/4 części.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż Edward Maksymilian Bartosiewicz zgodnie z aktem zgonu nr 1418043/00/AZ/1953/039730 zmarł dnia 13 stycznia 1953 r., Krystyna Borkowska zgodnie z aktem zgonu nr 1418043/00/AZ/20002/679979 zmarła dnia 8 lipca 2002 r., natomiast Jerzy Molski zgodnie z aktem zgonu nr 1414043/00/AZ/2019/328732 zmarł dnia 26 sierpnia 2019 r.

Jednocześnie wystąpiono pismem z dnia 4 października 2017 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia, I Wydziału Cywilnego, pismem z dnia 4 października 2017 r. do Sądu Rejonowego w Piasecznie, I Wydziału Cywilnego, pismami z dnia 4 października 2017 r.,

19 czerwca 2018 r., 31 października 2018 r. oraz 11 kwietnia 2019 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydziału Cywilnego, pismami z dnia 4 października 2017 r., 31 października 2018 r. oraz 11 kwietnia 2019 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, I Wydziału Cywilnego, pismem z dnia 31 października 2018 r. oraz 11 kwietnia 2019 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XVI Wydziału Cywilnego o informację czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Edwardzie Maksymilianie Bartosiewicz i Krystynie Borkowskiej.

Jak wynika z pisma z dnia 11 października 2017 r. Sądu Rejonowego w Piasecznie, I Wydziału Cywilnego, pisma z dnia 25 kwietnia 2019 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydziału Cywilnego oraz pisma z dnia 11 października 2017 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, I Wydziału Cywilnego, nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po Edwardzie Maksymilianie Bartosiewicz i Krystynie Borkowskiej.

Również na stronie internetowej <https://rejestry-notarialne.pl> Krajowej Rady Notarialnej w dniu 30 marca 2020 r. sprawdzono, czy sporządzony został przez kancelarie notarialne akt poświadczenia dziedziczenia po nieżyjących Edwardzie Maksymilianie Bartosiewicz, Krystynie Borkowskiej i Jerzym Antonim Molskim. W rejestrze tym nie odnaleziono aktów poświadczenia dziedziczenia dotyczących ww. zmarłych. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania tut. organ nie otrzymał informacji z Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I i XVI, Wydziału Cywilnego czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Edwardzie Maksymilianie Bartosiewicz i Krystynie Borkowskiej.

Jak ustalił tut. organ podmiotem zgłaszającym zgon Jerzego Antoniego Molskiego był NZOZ Millenium Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy, ul. Sikorskiego 63, 05-190 Siennica. Pomimo prób kontaktu z ww. placówką organowi nie udało się ustalić domniemanych spadkobierców Jerzego Antoniego Molskiego.

W tym stanie rzeczy, tut. organ stwierdził, iż z uwagi na fakt, że Edward Maksymilian Bartosiewicz, Krystyna Borkowska i Jerzy Antoni Molski dotychczasowi współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie żyją, a postępowania spadkowe po nich nie zostały przeprowadzone, nie można ustalić osób, którym przysługuje prawo własności do działki ewid. nr 15/3 o pow. 0,0014 ha, obr. 0078, m. Piaseczno w udziałach ujawnionych w KW nr WA5M/00012522/4. Zatem uznać należy, że ww. nieruchomość ma 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 ww. zmarłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się spadkobiercy zmarłych Edwarda Maksymiliana Bartosiewicza, Krystyny Borkowskiej i Jerzego Antoniego Molskiego z dokumentami potwierdzającymi nabycie praw do przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, 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, zwanej dalej Kpa) obwieszczeniem z dnia 25 listopada 2016 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. obwieszczeniem Starosty Piaseczyńskiego zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 25 listopada 2016 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 25 listopada 2016 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które przedłożyłyby dokument potwierdzający nabycie spadku po zmarłych współwłaścicielach Edwardzie Maksymilianie Bartosiewiczu, Krystynie Borkowskiej i Jerzym Antonim Molskim lub inny stanowiący tytuł prawny do ww. nieruchomości.

Z uwagi na odmowę potwierdzenia aktualności ww. operatu szacunkowego, postanowieniem z dnia 24 października 2016 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Martę Rzepkę (nr uprawnień zawodowych 5842), celem wykonania wymaganej opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości. Pani Marta Rzepka w dniu 15 listopada 2016 r. wykonała operat szacunkowy ww. nieruchomości, w której określiła wartość nieruchomości na łączną kwotę 2.994 zł.

Zawiadomieniem z dnia 24 listopada 2016 r. stosownie do art. 10 Kpa poinformowano Gminę Piaseczno o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie, a w szczególności z operatem szacunkowym.

Z uwagi na fakt, iż ww. operat szacunkowy stracił swoją ważność a biegła odmówiła potwierdzenia aktualności przedmiotowego operatu szacunkowego postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2018 r. powołano biegłą rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk (nr uprawnień zawodowych 2771), celem wykonania wymaganej opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości. Pani Walentyna Korniluk w dniu 21 kwietnia 2018 r. wykonała operat szacunkowy ww. nieruchomości, w której określiła wartość nieruchomości na łączną kwotę 2.702 zł.

Zawiadomieniem z dnia 15 czerwca 2018 r. poinformowano strony postępowania o wartości nieruchomości i możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w przedmiotowej sprawie.

Decyzją nr 260/2019 z dnia 9 grudnia 2019 r. zostało ustalone odszkodowanie za udział 1/8 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 15/3 o pow. 0,0014 ha, położonej w obr. 0078, m. Piaseczno, na rzecz Pana Marka Włodzimierza Molskiego w kwocie 337,75 zł (słownie: trzysta trzydzieści siedem złotych 75/100). Ww. decyzja stała się ostateczna dnia 31 grudnia 2019 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 15, obr. 0078, m. Piaseczno, została podzielona na działkę ewid. nr 15/3 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 15/4 (pozostającą przy współwłaścicielach).

Działka ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno została wskazana pod przejęcie z mocy prawa przez Gminę Piaseczno z dniem, w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią księgi wieczystej WA5M/00012522/4 oraz postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 14 kwietnia 2005 r., sygn. akt I Ns 81/05 po zmarłej Mariannie Molskiej powyższa działka stanowiła własność Pana Marka Włodzimierza Molskiego, w udziale 1/8 części, Jerzego Antoniego Molskiego, w udziale 1/8 części, Edwarda Maksymiliana Bartosiewicza, w udziale 1/4 części, Czesławy Mazurek, w udziale 1/4 części i Krystyny Borkowskiej, w udziale 1/4 części. Jak wynika z akt sprawy Jerzy Antoni Molski zmarł dnia 26 sierpnia 2019 r., Krystyna Borkowska zmarła dnia 8 lipca 2002 r. i Edward Maksymilian Bartosiewicz zmarł dnia 13 stycznia 1953 r. W toku przeprowadzonego postępowania nie udało się ustalić spadkobierców ww. osób. Nie zgłosiły się osoby, które nabyły prawo do spadku po ww. zmarłych współwłaścicielach.

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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) 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 niniejsze na względzie organ ustalił, że ustalone odszkodowanie za udziały ww. nieżyjących osób w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zostanie przekazane w do depozytu sądowego. Odszkodowanie za prawo własności za udział $\frac{1}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości przysługujące Pani Czesławie Mazurek, której danych adresowych nie udało się ustalić w toku postępowania zostanie ustalone w odrębnej decyzji.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 21 kwietnia 2018 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Walentynę Korniluk, którego aktualność potwierdzono dnia 4 maja 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 21 kwietnia 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.

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 23 czerwca 2014 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno na łączną kwotę 2.702 zł. Na powyższą wartość składają się: wartość rynkowa prawa własności gruntu 2.296 zł oraz wartość nasadzeń roślinnych na kwotę 406 zł. Biegła w sporządzonej opinii do oszacowania

wartości rynkowej gruntu przyjęła 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 korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych wziętych do porównania, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej określonej na podstawie zbioru nieruchomości podobnych, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zawarta jest między ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w przyjętym zbiorze nieruchomości podobnych. Wartość odtworzeniową nasadzeń roślinnych biegła określił w podejściu dochodowym według wartości użytkowej surowca drzewnego.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy 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 dotychczasowi właściciele 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 doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, 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%.

W omawianej sprawie nie przedstawiono dokumentów potwierdzających wydanie wywłaszczonej nieruchomości Gminie Piaseczno. Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust 1e pkt 1 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 zgodnie z ww. udziałami osób zmarłych w prawie własności przedmiotowej nieruchomości to zgodnie z ww. przepisami organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym w części stanie prawnym do depozytu sądowego w zakresie udziałów przysługujących ww. zmarłym osobom.

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 2020 r., poz. 288 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. D. 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 przez następców prawnych po zmarłych Edwardzie Maksymilianie Bartosiewicz, Krystynie Borkowskiej i Jerzym Antonim Molskim może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid. nr 15/3, obr. 0078, m. Piaseczno zgodnie z ww. udziałami w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień w którym decyzja *o zrid* stała się ostateczna tj. na dzień 11 lipca 2014 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 Piaseczno
2. Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
4. aa

z up. Starosty
Zdzisław
Wicestary

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno

