

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, dnia 14 maja 2020 r.

WGM.683.1.118.2018.AO

DECYZJA

Nr 96/2020

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 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 decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 6/2017 z dnia 31 marca 2017 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa drogi gminnej – ulicy Głównej w Bobrowcu na odcinku od ulicy Bobrowieckiej do ulicy Mazowieckiej – klasa drogi – lokalna (L) wraz z przebudową przepustów i budową mostu, budową kanalizacji deszczowej i sieci oświetlenia drogowego (...)*”,

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działki ewid. nr nr **161/34** (o pow. **0,0357 ha**), **161/32** (o pow. **0,0037 ha**) i **161/44** (o pow. **0,0035 ha**), obr. **Bobrowiec**, gm. **Piaseczno**, w łącznej kwocie **78.335 zł** (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta trzydzieści pięć złotych),
- 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.

UZASADNIENIE

W dniu 31 marca 2017 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 6/2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa drogi gminnej – ulicy Głównej w Bobrowcu na odcinku od ulicy Bobrowieckiej do ulicy Mazowieckiej – klasa drogi – lokalna (L) wraz z przebudową przepustów i budową mostu, budową kanalizacji deszczowej i sieci oświetlenia drogowego (...)*” (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 Piaseczno na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działki ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Na skutek rozpatrzenia odwołania wniesionego od niniejszej decyzji, Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 9/II/2018 z dnia 9 kwietnia 2018 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 6/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w części dotyczącej m.in. działek ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 9 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA5M/00260937/9, działki ewid. nr nr 161/1, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, z których na potrzeby przedmiotowej inwestycji zostały wydzielone odpowiednio działki ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, a także działka ewid. nr 161/4, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 161/42, w dniu wydania decyzji o *zrid* stanowiły własność Skarbu Państwa.

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, działek ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, ujawnionych w ww. księdze wieczystej brak w Zasobie Nieruchomości Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Piaseczyńskiego oraz w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, właścicielem działki ewid. nr 161/4, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 161/42, był Skarb Państwa, zaś jako użytkownik ujawnione jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Chojnów.

Pismem z dnia 5 grudnia 2018 r. zawiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno. Dodatkowo zwrócono się do strony o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, pozwalających na ustalenie daty jej wydania.

Pismem z dnia 18 grudnia 2018 r. zwrócono się do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Chojnów z prośbą o udzielenie informacji, czy nieruchomość stanowiąca działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno znajdowała się w dacie wydania decyzji o *zrid* w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, oraz o ewentualne dostarczenie oryginałów lub uwierzytelnionych odpisów dokumentów potwierdzających prawo wykonywania przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe prawa własności do ww. nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa.

Odrębnym pismem z dnia 18 grudnia 2018 r. zwrócono się do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w Warszawie z prośbą o udzielenie informacji, czy nieruchomość stanowiąca działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno znajdowała się w dacie wydania decyzji o *zrid* w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, prowadzonym przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, oraz o ewentualne dostarczenie oryginałów lub uwierzytelnionych odpisów dokumentów potwierdzających prawo wykonywania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa własności do ww. nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2019 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentyne Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

Pismem z dnia 4 stycznia 2019 r. Nadleśnictwo Chojnów poinformowało, że spośród działek wymienionych w piśmie organu z dnia 18 grudnia 2018 r. tylko działka ewid. nr 161/4, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, pozostaje nieprzerwanie w zasobie Nadleśnictwa Chojnów od lat 90. ubiegłego wieku, gdyż została przekazana Nadleśnictwu Chojnów decyzją nr RZL.gz.7013b/1/82 z dnia 22 grudnia 1982 r. przez Naczelnika Miasta i Gminy Piaseczno oraz protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 5 sierpnia 1997 r. Nadleśnictwo Chojnów przesłało także w załączeniu kopie ww. dokumentów, gdyż nie jest w posiadaniu ich oryginałów, a także wskazało, że oryginały ww. dokumentów mogą być w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

W związku z powyższym dokonano przeszukania w zasobach archiwum Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Odnaleziony został oryginał decyzji Naczelnika Miasta i Gminy Piaseczno nr RZL.gz.7013b/1/82 z dnia 22 grudnia 1982 r., lecz brak jest potwierdzeń odbioru przedmiotowej decyzji, co uniemożliwia jej uprawomocnienie. Nie odnaleziono analogicznych dokumentów dot. dawnych działek ewid. nr nr 161/1, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

W dniu 23 stycznia 2019 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyne Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec,

gm. Piaseczno. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę 131.837 zł, w tym działki ewid. nr 161/34 na kwotę 65.188 zł, działki ewid. nr 161/32 na kwotę 6.756 zł, zaś działki ewid. nr 161/44 na kwotę 6.391 zł. Pani Walentyna Korniluk potwierdziła aktualność ww. operatu szacunkowego dnia 25 stycznia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 marca 2019 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 256, zwanej dalej Kpa), poinformowano Gminę Piaseczno 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 21 marca 2019 r. Gmina Piaseczno zwróciła się z prośbą o zrzeczenie się przez Skarb Państwa w trybie art. 12 ust. 7 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), odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, oraz umorzenia prowadzonego w tej sprawie postępowania.

Pismem z dnia 17 maja 2019 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie poinformował, że wskazane w piśmie organu z dnia 18 grudnia 2018 r. działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, nie znajdowały się w dacie wydania decyzji o *zrid* w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 28 maja 2019 r. przesłano do Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego prośbę Gminy Piaseczno z dnia 21 marca 2019 r. o zrzeczenie się przez Skarb Państwa odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, wraz z kopiami akt sprawy.

Pismem z dnia 28 czerwca 2019 r. Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego zwrócił się do organu o jednoznaczne ustalenie stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, celem przekazania wniosku Gminy Piaseczno z dnia 21 marca 2019 r. do właściwego organu.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2019 r. zwrócono się do Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – wypisu i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązującego w dacie 27 maja 1990 r. dla działek ewid. nr nr 161/1, 161/4, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

Żądane dokumenty Urząd Miasta i Gminy Piaseczno dostarczył do organu pismem z dnia 20 września 2019 r.

Pismem z dnia 8 października 2019 r. zwrócono się do Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – wypisu i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązującego w dacie 30 czerwca 2000 r. dla działek ewid. nr nr 161/1, 161/4, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

Żądane dokumenty Urząd Miasta i Gminy Piaseczno dostarczył do organu pismem z dnia 16 grudnia 2019 r.

Po dokonaniu analizy ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 9 stycznia 2020 r. organ zwrócił się do Gminy Piaseczno z prośbą o udzielenie informacji, czy Gmina Piaseczno podjęła kroki w celu przejęcia działek ewid. nr nr 161/1, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 817 ze zm.), lub w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.), gdyż zgodnie z przeznaczeniem terenu ww. działki podlegały przejęciu z mocy prawa przez Gminę Piaseczno.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 22 stycznia 2020 r. Gmina Piaseczno poinformowała, że nie zostały podjęte działania regulujące dawnych działek ewid. nr nr 161/1, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

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 specustawy drogowej, w związku z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 65 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 umieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 13 lutego 2020 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 13 lutego 2020 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* opisana w księdze wieczystej nr WA5M/00260937/9 nieruchomość stanowiąca działki ewid. nr nr 161/4, 161/1, 161/10 i 161/11, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, została podzielona odpowiednio na działki ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44 (przeznaczone pod inwestycję) i na działki ewid. nr nr 161/43, 161/35, 161/33 i 161/45 (pozostające przy właścicielu).

Działki ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno zostały nabyte z mocy prawa z dniem 9 kwietnia 2018 r. na rzecz Gminy Piaseczno (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, działek ewid. nr nr 161/42, 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, ujawnionych w ww. księdze wieczystej brak w Zasobie Nieruchomości Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Piaseczyńskiego oraz w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, właścicielem działki ewid. nr 161/4, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 161/42, był Skarb Państwa, zaś jako użytkownik ujawnione jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Chojnów, które nie udokumentowało tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. W trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano także ustalić właściciela działek ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomość, 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 za prawo własności działek ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego. Odszkodowanie za prawo własności działki ewid. nr 161/42, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno zostało ustalone w odrębnej decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Wysokość odszkodowania za działki ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 23 stycznia 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Walentynę Korniluk. Pani Walentyna Korniluk potwierdziła aktualność ww. operatu szacunkowego dnia 25 stycznia 2020 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 23 stycznia 2019 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 31 marca 2017 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działek ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno na łączną kwotę 78.335 zł, w tym działki ewid. nr 161/34 na kwotę 65.188 zł, działki ewid. nr 161/32 na kwotę 6.756 zł, zaś działki ewid. nr 161/44 na kwotę 6.391 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 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 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 (...), 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%.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2017 r., wysłanym do Gminy Piaseczno dnia 18 kwietnia 2017 r., Starosta Piaseczyński wydał inwestorowi działki ewid. nr nr 161/34 i 161/42, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno. Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, ww. działek brak w Zasobie Nieruchomości Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Piaseczyńskiego. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za działki ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, pomimo zwrócenia się do Gminy Piaseczno pismem z dnia 5 grudnia 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 1 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 przesłała 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 działek ewid. nr nr 161/34, 161/32 i 161/44, obr. Bobrowiec, gm. Piaseczno, na dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 9 kwietnia 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 odwołania stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID, o którym mowa w art. 15zrr ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r, poz. 374 ze zm.), 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 Piaseczno
2. Elektroniczna 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 Piaseczno – 2 egz.

