

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, dnia 16 września 2020 r.

WZO.683.188.2019.MB

«|elementy_przesylki%elem_pelny_numer_sk»

DECYZJA

Nr 230 /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 2020 r., poz. 1363), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 i art. 133 pkt. 2 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2018 z dnia 22 stycznia 2018 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa ulicy Spacerowej (droga gminna) na odcinku skrzyżowania z ul. Julianowską i ul. Kameralną do skrzyżowania z ulicą Działkową w Józefosławiu i Kierszku wraz z budową i przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej*”,

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Piaseczno nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 61/13 o pow. 0,0090 ha, obr. Józefosław, gm. Piaseczno**, w kwocie **27 144 zł** (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sto czterdzieści cztery złote, 00/100),
- II. zobowiązaniu Gminy Piaseczno 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 22 stycznia 2018 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 2/2018 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n.: „*rozbudowa ulicy Spacerowej (droga gminna) na odcinku skrzyżowania z ul. Julianowską i ul. Kameralną do skrzyżowania z ulicą Działkową w Józefosławiu i Kierszku wraz z budową i przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej (...)*”, 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 jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Na skutek rozpatrzenia odwołania wniesionego od niniejszej decyzji, Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 78/SPEC/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2018 z dnia 22 stycznia 2018 r. w części dotyczącej m.in. działki ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno.

Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się zatem ostateczna w dniu 26 czerwca 2019 r.

W toku postępowania ustalono, iż w ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowej działki w pozycji „właściciel” figuruje wpis „nieustalony”, zaś w pozycji „władający” Józef S. . Akta sprawy zawierają pismo Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych informujące o nie prowadzeniu przez Sąd wykazu ksiąg wieczystych wg. położenia nieruchomości lub numerów działek oraz o konieczności zwrócenia się o podanie ww. informacji do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków. W piśmie Archiwum Państwowego w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 stycznia 2020 r. poinformowano, iż nie odnaleziono dokumentów pozwalających na określenie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, w tym dokumentów potwierdzających kto i na jakiej podstawie był właścicielem ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 28 maja 2020 r. Starostwa Powiatowego w Piasecznie Wydziału Geodezji i Katastru poinformowano tut. organ, że w materiałach zgromadzonych w zasobach wydziału nie odnaleziono informacji na temat tytułu prawnego dot. ww. nieruchomości. Poinformowano również, iż działka nr 61/8, obr. Józefosław znajdowała się we władaniu Józefa S.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż ww. osoba nie żyje. Zgodnie ze znajdującymi się w aktach sprawy prawomocnymi odpisami postanowień Sądu Rejonowego w Piasecznie sygn. akt I Ns 344/12 z dnia 1 czerwca 2012 r. oraz sygn. akt I Ns 869/15 z dnia 7 października 2015 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, spadek po Józefie S. oraz jego córce W. J. D. , nabyli Państwo A. F. S. , R. D. U. M. D. , B. M. P. Pismem z dnia 28 lutego 2020 r. wystapiono do ww. osób z prośbą o przedłożenie oryginałów lub potwierdzonych notarialnie kopii dokumentów pozwalających na ustalenie właściciela przedmiotowej nieruchomości wg stanu na dzień 22 stycznia 2018 r. Pismo powyższe zostało wysłane do spadkobierców na adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, jedna koperta z pismem została zwrócona organowi przez placówkę pocztową, po powtórnym awizowaniu z adnotacją „zwrot, nie podjęto w terminie”. Biorąc pod uwagę treść art. 41 oraz art. 44 kodeksu postępowania administracyjnego organ uznał powyższe doręczenie za dokonane. W rozmowie telefonicznej Pani B. M. P. poinformowała tut. organ, iż nie posiada dokumentów pozwalających na ustalenie kto i na jakiej podstawie był właścicielem ww. nieruchomości. Od pozostałych osób do dnia wydania niniejszej decyzji tut. organ nie otrzymał odpowiedzi.

W związku z powyższym stwierdzono, iż z uwagi na fakt, iż nie odnaleziono dokumentu potwierdzającego własność ww. nieruchomości, nie można ustalić osób, którym przysługiwało prawo własności do działki ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno. Zatem należy uznać, iż przedmiotowa 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 właściciela przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się właściciele z dokumentami potwierdzającymi nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, w związku z art. 113 ust. 6 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 obwieszczeniem z dnia 6 marca 2020 r., podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 61/13 obr. Józefosław, gm. Piaseczno, zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, przeznaczoną pod realizację inwestycji wskazanej w ww. decyzji o zrid. Zgodnie z art. 49 Kpa, strony mogą być zawiadamiane

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

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. Jednakże w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 4 grudnia 2019 r. powiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 61/13 obr. Józefosław, gm. Piaseczno. Dodatkowo zwrócono się 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.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2019 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Mirosława S. (numer uprawnień zawodowych 5920) celem wykonania opinii określającej wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. W dniu 23 grudnia 2019 r. biegły oszacował wartość działki ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno na kwotę 27 144 zł.

Zawiadomieniem z dnia 8 stycznia 2020 r., podjętym w trybie art. 10 Kpa Gmina Piaseczno została poinformowana o zgromadzeniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, przy ww. piśmie przesłano również wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość 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. Józefosław, gm. Piaseczno, stanowiąca działkę ewid. nr 61/13 stała się z mocy prawa własnością Gminy Piaseczno.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie odnaleziono dokumentów potwierdzających tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

W toku postępowania ustalono, iż osoba figurująca w ewidencji gruntów i budynków jako władający ww. nieruchomością nie żyje, a jej spadkobiercy nie przedstawili dokumentu potwierdzającego własność ww. nieruchomości. Zarówno Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, jak i Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie nie potwierdziły, iż dla ww. nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów.

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 na uwadze, iż nie udało się ustalić właściciela ww. nieruchomości organ ustalił, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za działkę ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 23 grudnia 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Mirosława S.

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 grudnia 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 22 stycznia 2018 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, zatwierdzonego uchwałą Nr 188/IX/2007 z dnia 16 maja 2007 r. w Piasecznie wraz ze zmianami Uchwałą Nr 362/XIV/2007 z dnia 17 października 2007 r., Uchwałą Nr 466/XIX/2012 z dnia 14 marca 2012 r., Uchwałą nr 1035/XXXVI/2013 z dnia 3 lipca 2013 r. - działka ewid. nr 61/13 położona była na terenie oznaczonym symbolem 6KDL tj. obszarze przeznaczonym pod drogę publiczną dojazdową lokalną.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno na kwotę 27 144 zł.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. 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 od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podstawowym założeniem zastosowanego podejścia jest zasada ustalenia ceny rynkowej gruntu z porównania cen transakcyjnych gruntów o podobnym charakterze. Metoda porównywania parami polega na określaniu 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.

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.

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

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 *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%.

Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno, pomimo zwrócenia się pismem z dnia 4 grudnia 2019 r. inwestor nie poinformował organu, iż ww. nieruchomość została wydana we wskazanym powyżej terminie, tj. nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o *zrid*. Wobec powyższego stwierdzono, iż w omawianej sprawie 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. 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. D. U. z 2016 r., poz. 1822 ze zm.).

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 2017 r. poz. 459 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 nr 61/13, obr. Józefosław, gm. Piaseczno, na dzień poprzedzający dzień, w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna tj. na dzień 26 czerwca 2019 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. Biuletyn Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
3. Tablica Ogłoszeń
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
4. aa

z up. Starosty

Zdzisław Lis

Wicestarosta

/podpisano elektronicznie/

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno
(+ egz. do Sądu Rejonowego w Piasecznie)