

WGG.683.1.92.2019.JZ

Wołomin, dnia 08. października 2020 r.

Decyzja nr 570 /2020

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, oraz art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2020 r. poz. 1363.) - dalej ZRID, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 2 i 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2 i art. 132, art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) - dalej UGN oraz art. 49, 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) - dalej kpa,

orzekam o:

1. ustaleniu odszkodowania w wysokości **4 155,00 zł (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych 00/100)** za prawo własności nieruchomości, położonej w powiecie wołomińskim, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **557/1**, obręb **0004**, **Dzięcioły**, gmina **Thuszcz** o powierzchni 0,0081 ha, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Thuszcz, przeznaczonej na realizację inwestycji celu publicznego, pod nazwą: *Budowa drogi gminnej ul. Irysowej w Dzięciolach, gmina Thuszcz, na odcinku od ul. Zawilcowej do dz. nr ew. 561*, na rzecz
 - a. **nieustalonych spadkobierców Jana Roickiego** syna Tomasza i Agnieszki w kwocie 2077,50 zł (słownie: dwa tysiące siedemdziesiąt siedem złotych 50/100) za udział ½ we współwłasności;
 - b. **nieustalonych spadkobierców Wacława Rojeckiego** syna Jana i Franciszki w kwocie 2077,50 zł (słownie: dwa tysiące siedemdziesiąt siedem złotych 50/100) za udział ½ we współwłasności;
2. zobowiązaniu Gminy Thuszcz do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt. 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat;

Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Thuszcza, Starosta Wołomiński wydał, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję Nr 9pz/2018 z dnia 15 marca 2018 r., znak: WAB.6740.14.55.2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: *Budowa drogi gminnej ul. Irysowej w Dzięciolach, gmina Thuszcz, na odcinku od ul. Zawilcowej do dz. nr ew. 561*, przewidzianej do realizacji m. in. na działce ewidencyjnej nr 557/1 powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr 557 z obrębu 0004, Dzięcioły, położonej w gminie Thuszcz.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Wołominie w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych nie była prowadzona księga wieczysta. Prawo własności do przedmiotowej

nieruchomości stwierdzono na podstawie Aktu Własności Ziemi WBG-r5-rw-451/7/171/76 zgodnie z którym właścicielem ww. nieruchomości byli Jan Roicki i Wacław Rojecki.

W toku postępowania ustalono, że Jan Roicki zmarł w dniu 17 stycznia 1981 r. a Wacław Rojecki zmarł w dniu 29 grudnia 1985 r., co stwierdzono na podstawie odpisów aktów zgonu z dnia 5 kwietnia 2019 r.

W myśl obowiązujących przepisów, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym przypadku jest to Starosta Wołomiński.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f ustawy ZRID odszkodowanie za przejęte nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

W kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania niniejszego odszkodowania są osoby zmarłe a spadkobiercy nie złożyli wniosku o ujawnienie swojego prawa do przedmiotowej nieruchomości w rejestrze gruntów. Ponadto zweryfikowano rejestr notarialnych aktów poświadczenia dziedziczenia dostępny na stronie internetowej i wpis odnoszący się do w/w osób nie został odnaleziony w Rejestrze Spadkowym PL.

W celu ustalenia domniemanych spadkobierców w dniu 8 czerwca 2020 r. organ zwrócił się do Gminy Tłuszcz z zapytaniem, kto był płatnikiem podatku od nieruchomości za przedmiotową działkę przed wywłaszczeniem. Burmistrz Tłuszcza pismem z dnia 15 czerwca 2020 r. zawiadomił, iż płatnikiem podatku od nieruchomości był Pan Jarosław Rojecki. Zatem zwrócono się do Pana Jarosława Rojeckiego, aby dostarczył dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości. Dnia 25 czerwca 2020 r. Pan Jarosław Rojecki skontaktował się z tut. urzędem i powiadomił, iż nie posiada dokumentu potwierdzającego prawo własności do przedmiotowej nieruchomości oraz poinformował, że w Sądzie Rejonowym w Wołominie toczy się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia ww. działki.

Wobec powyższego napotkano trudności z ustaleniem współwłaściciela/li przedmiotowej nieruchomości i brak możliwości jednoznacznego wskazania osób, którym przysługiwało prawo własności w stosunku do przedmiotowej działki, w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Uznano, iż stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany i postanowiono przeprowadzić postępowanie stosownie do art. 133 pkt 2 i art. 118a ust. 3 ustawy UGN gdzie odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat i jest równoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego.

W myśl art. 61 § 1 kpa, pismem z dnia 30 lipca 2020 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie odszkodowania względem przedmiotowej nieruchomości.

Organ po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, w dniu 5 sierpnia 2020 r. zawiadomił w formie obwieszczenia na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Wołominie i Urzędu Gminy Tłuszcz jak również na tablicy ogłoszeń tych urzędów o wszczętym postępowaniu administracyjnym i możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania oraz o sporządzanej wycenie nieruchomości oznaczonej numerem 557/1 obręb 0004, Dzięcioły gmina Tłuszcz.

W wyznaczonym terminie 14 dni nie zgłosiły się osoby, które są spadkobiercami po Janie Roickim i Waławie Rojeckim i przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości.

Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem, iż wysokość odszkodowania 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.

W świetle art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Wysokość odszkodowania za działkę opisaną w pkt. 1 sentencji niniejszej decyzji, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 5 grudnia 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Anitę Kwiecień (uprawnienia nr 5725), zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości oszacowano na łączną kwotę 4155,00 zł.

Operat szacunkowy, jako opinia biegłego w rozumieniu art. 84 §1 kpa, stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ administracji ma obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (wyrok WSA w Opolu z dnia 24 listopada 2011 r. sygn. Akt II SA/Op 387/11).

Uznano, iż wycena została dokonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, przyjęto ją, jako właściwą odnośnie określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W przedmiotowej sytuacji, z uwagi na brak przeprowadzonego postępowania spadkowego po Janie Roickim i Waławie Rojeckim nie ustalono podmiotów na rzecz, których należy wypłacić należne odszkodowanie, dlatego należy złożyć je do depozytu sądowego.

Organem właściwym do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego i do wypłaty ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania jest zobowiązana Gmina Tłuszcz.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego odszkodowania przez następców prawnych po zmarłym Janie Roickim i Waławie Rojeckim może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, w dniu wydania decyzji Starosty Wołomińskiego Nr 9pz/2018 z dnia 15 marca 2018 r., znak: WAB.6740.14.55.2017.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W świetle powyższego orzekłem jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Wołomińskiego, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą 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.

Informuję również, iż w przypadku, gdy Gmina Tłuszcz opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel, zgodnie z art. 481 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.), może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.



Z up. Starosty Wołomińskiego
ZASTĘPCA NACZELNIKA

Robert Denis

Otrzymują:

1. Strony postępowania w trybie 49 kpa w związku z art. 118a ust. 2 ustawy UGN poprzez wywieszenie obwieszczenia na:
 - a. Biuletyn Informacji Publicznej i tablica ogłoszeń
Starostwa Powiatowego w Wołominie
ul. Powstańców 8/10, 05 – 200 Wołomin
 - b. Biuletyn Informacji Publicznej i tablica ogłoszeń
Gmina Tłuszcz
ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz
2. Gmina Tłuszcz
ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz
3. a/a

do wiadomości:

1. Jarosław Rojecki
ul. Zawilcowa 21, 05-240 Tłuszcz