

Pl. Marii Konopnickiej 7

26-500 Szydłowiec

Szydłowiec, dnia 24 sierpnia 2022 r.

GN.683.1.6.2018

Decyzja

Na podstawie art. 12 ust. 4a oraz art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 176, dalej: specustawa drogowa), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1 i 2, art. 133 ust. 2, art.134 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm. dalej: ugn), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm. dalej: kpa), oraz w nawiązaniu do decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 727/R/2020 z dnia 19 sierpnia 2020 r.

orzeka się o:

1. Ustaleniu odszkodowania w wysokości **2 732,00 zł** (słownie: dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa złote) z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Szydłowiec prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna **nr 3926/9 o powierzchni 0.0012 ha** położonej w Szydłowcu, objętej decyzją Starosty Szydłowieckiego Nr 8201/2017 znak BA.6740.16.Sz.2017 z dnia 11 kwietnia 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej prowadzonej przez Burmistrza Szydłowca pod nazwą „Budowa drogi gminnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Szydłowcu symbolem 15KDD i 53 KPJ– przedłużenie ulicy Kopernika (kilometraż lokalny od km 0+004,00 do km 0+162,08) o długości 158,08 mb”.
2. Przyznania odszkodowania ustalonego w punkcie 1 niniejszej decyzji na rzecz osoby, która okaże się dokumentem potwierdzającym tytuł własności do nieruchomości, opisanej w punkcie 1 niniejszej decyzji na dzień wywłaszczenia.
3. Zobowiązaniu Burmistrza Szydłowca **do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat** odszkodowania za przedmiotową nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, ustalonego w punkcie 1 decyzji jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

Zgodnie z prawomocną decyzją Starosty Szydłowieckiego Nr 8201/2017 znak BA.6740.16.Sz.2017 z dnia 11 kwietnia 2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej prowadzonej przez Burmistrza Szydłowca pod nazwą „*Budowa drogi gminnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Szydłowcu symbolem 15KDD i 53 KPJ– przedłużenie ulicy kilometraż lokalny od km 0+004,00 do km 0+162,08) o długości 158,08 mb*” nieruchomość opisana w sentencji decyzji (dz. nr 3926/9) stała się z mocy prawa własnością **Gminy Szydłowiec**.

Przedmiotowa nieruchomość na mapie do celów prawnych z projektowanym podziałem, przejętej do Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Szydłowcu w dniu 15 września 2017 r. pod numerem ewidencyjnym P.1430.2017.751 oznaczona została jako działka 3926/9 o powierzchni 0.0012 ha (przeznaczona pod inwestycję drogową), która powstała w wyniku podziału działki 3926/2.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Szydłowieckiego wynika, że ww. nieruchomość przejęta pod realizację przedmiotowej inwestycji stanowiła własność Pani Józefy Brzostowskiej na podstawie aktu notarialnego nr AN3/42.

W myśl art. 12. ust. 4 f specustawy drogowej odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Zgodnie z art. 130 ust. 2 ugn ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Na zlecenie organu I instancji, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w przedmiotowym postępowaniu. W związku z powyższym zgodnie z art. 12 ust 4a i art. 18 specustawy drogowej, Starosta Szydłowiecki ustalił odszkodowanie za przejętą nieruchomość według jej stanu w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz jej wartości z dnia, w którym nastąpiło ustalenie wysokości odszkodowania na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Władysława Pitkowskiego z dnia 1 października 2018 r.

Na podstawie art. 154 ust.1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz rzeczoznawca podał, iż na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Szydłowiec – Strefa historycznego centrum S1 w mieście Szydłowcu zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 212/XLIII/09 z dnia 23.09.2009 roku, a wyceniana działka leży na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 15KDD-tereny dróg, drogi dojazdowe. Nadmienia również, że aktualny sposób użytkowania nieruchomości to działka niezabudowana, zagospodarowana nasadzeniami krzewów, częściowo ogrodzona.

Mając na uwadze, że wyceniana działka jest częściowo zakrzaczona oraz ogrodzona wycenę nieruchomości rzeczoznawca majątkowy przeprowadził z zastosowaniem podejścia mieszanego. Wartość nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowej gruntu, wartości roślin sadowniczych i ozdobnych oraz ogrodzenia.

W związku z powyższym, **wartość rynkową nieruchomości gruntowej (bez nasadzeń)** rzeczoznawca majątkowy określił na **kwotę 982,00 zł.**

Wartość roślin sadowniczych i ozdobnych zlokalizowanych na przedmiotowej działce oszacowana została z zastosowaniem podejścia kosztowego.

Rośliny sadownicze objęte wyceną to krzewy leszczyny 6 lat – 3 sztuki, których wartość została oszacowana na **kwotę 236,00 zł.**

Rośliny ozdobne objęte wyceną to winobluszcz 2 lata – 2 sztuki, których wartość została oszacowana na **kwotę 139,00 zł.**

Oszacowana **wartość ogrodzenia** z siatki metalowej na metalowych słupkach bez podmurówki wynosi **1 375,00 zł.**

Z wyżej opisanych analiz przeprowadzonych przez rzeczoznawcę majątkowego wynika, że **łącną wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości wynosi **2 732,00 zł** i w tej wysokości Starosta Szydłowiecki przyznał należne odszkodowanie.

Jednocześnie na podstawie dokonanej analizy rynku rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż przeznaczenie szacowanej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia (pod budowę drogi) nie powoduje zwiększenia jej wartości rynkowej, w stosunku do aktualnego sposobu użytkowania

(art. 134 ust. 3 ugn). W związku z powyższym zgodnie z § 36 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.) nie znaleziono podstaw do powiększenia odszkodowania o 50% wartości nieruchomości.

Ponadto wskazać należy, że zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej w przypadku w którym dotychczasowy właściciel 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, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna to wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Pismem z dnia 1 grudnia 2018 r. Starosta Szydłowiecki wystąpił do Burmistrza Szydłowca (inwestora) z zapytaniem, czy działka nr 3926/9 o pow. 0.0012 ha została wydana przez dotychczasowego właściciela w terminie przewidzianym w art.18 ust. 1e specustawy drogowej.

W piśmie z dnia 12 grudnia 2018r. znak: ZPI.272.3.2018 inwestor wyjaśnił, że żaden z dotychczasowych właścicieli nieruchomości objętych decyzją Starosty Szydłowieckiego nr 8201/2017 znak BA.6740.16.Sz.2017 z dnia 11 kwietnia 2018 r. nie złożył oświadczeń woli o dobrowolnym wydaniu nieruchomości, jak również nie doszło do spisania jakiegokolwiek protokołu zdawczo-odbiorczego działek. Biorąc powyższe pod uwagę nie znaleziono podstaw do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Wykonując dyspozycję art. 10 § 1 kpa organ orzekający pismem z dnia 15 listopada 2018 r. zawiadomił zainteresowane strony o zakończeniu postępowania dowodowego pouczając o możliwości zapoznania się z całą dokumentacją zgromadzoną w niniejszej sprawie oraz o terminie zgłaszania dodatkowych żądań i wyjaśnień (zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia w aktach sprawy).

Biorąc pod uwagę, że w wyznaczonym terminie strony nie przedłożyły nowych dowodów w sprawie organ prowadzący postępowanie wykorzystał operat szacunkowy z dnia 1 października 2018 r. sporządzony na zlecenie Starosty Szydłowieckiego, który zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, nie budzi zastrzeżeń pod względem formalnym, a ustalenia zawarte w jego treści zachowują wewnętrzną spójność i logikę i **wydał decyzję znak: GN.683.1.6.2018 z dnia 18.12.2018 r., która stała się prawomocna z dniem 17.01.2019 r.**

Pismem z dnia 25.03.2019 r. Urząd miejski w Szydłowcu, poinformował Starostę Szydłowieckiego, iż Pani Józefa Brzostowska nie odbiera korespondencji wysyłanej adres podany w prawomocnej decyzji znak: GN.683.1.6.2018 z dnia 18.12.2018 r. oraz że urodziła się 18.09.1917 r. więc zachodzi wątpliwość, że dana osoba żyje. W dniu 09.04.2019 r. uzupełniono pismo przesyłając informacje z rejestru mieszkańców, z której wynika że Pani Józefa Brzostowska w archiwalnych źródłach meldunkowych występuje pod nazwiskiem Petrykowska, poprzednie nazwisko Brzostowska, zmarła dnia 07.05.1987 r. w Szydłowcu, ostatni adres zameldowania na pobyt stały Szydłowiec, ul. Północna 14.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 11.04.2019 r., Starosta Szydłowiecki wniósł do Wojewody Mazowieckiego o stwierdzenie nieważności decyzji znak: GN.683.1.6.2018 z dnia 18.12.2018 r., ponieważ zachodzą przesłanki wymienione w art. 156 kpa.

Pismem znak SPN-R.7534.14.2019.AB z dnia 23.04.2019 r. Wojewoda Mazowiecki poinformował, że ewentualne wszczęcie postępowania nadzorczego w odniesieniu do wnioskowanej decyzji Starosty może nastąpić dopiero po ustaleniu przez Starostę pełnego kręgu spadkobierców po

zmarłej na podstawie postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku lub zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. Natomiast postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku jest postępowaniem wszczynanym przez sąd powszechny na wniosek osoby zainteresowanej, tj. inwestor jako podmiot zainteresowany do wypłaty odszkodowania oraz potencjalni spadkobiercy Józefy Brzostowskiej.

W związku z powyższym pismem z dnia 30.04.2019 r. Starosta Szydłowiecki wniósł do Burmistrza Szydłowca (inwestora) jako osoby zainteresowanej do przeprowadzenia przedmiotowego postępowania spadkowego.

Pismem znak: SPN-R.7534.40.2019.AB z dnia 16.10.2019 r., w związku z wnioskiem złożonym przez Burmistrza Szydłowca reprezentowanego przez r.pr. Pawła Kaczmarka o stwierdzenie nieważności decyzji Starosty Szydłowieckiego z dnia 18.12.2022 r., Wojewoda Mazowiecki wniósł o przesłanie akt przedmiotowej sprawy, następnie zawiadomieniem z dnia 09.03.2020 r. poinformował o wszczęciu wnioskowanego przez Burmistrza Szydłowca postępowania.

Decyzją nr 727/R/2020 znak SPN-R.7534.40.2019.AB z dnia 19.08.2020 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność ostatecznej decyzji Starosty Szydłowieckiego znak: GN.683.1.6.2018 z dnia 18.12.2018 r. Decyzja stała się ostateczna w dniu 10.09.2020 r.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji Wojewoda Mazowiecki stwierdził, że postępowanie administracyjne i ustalenie odszkodowania w decyzji Starosty Szydłowieckiego, na rzecz zmarłej pani Józefy Brzostowskiej c. Tomasza i Heleny (Józefy Otologii Petrykowskiej c. Tomasza i Heleny) oceniane musi być jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 §1 pkt 2 kpa. Organ wyższego stopnia wskazał również, że z przekazanych przez Starostę Szydłowieckiego aktach sprawy nie wynika by pani Józefa Otolia Brzostowska c. Tomasza i Heleny była właścicielką wywłaszczonej nieruchomości. W aktach sprawy brak jest bowiem dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Ewentualny brak tytułu prawnego do nieruchomości świadczyłby o braku posiadania przez panią Józefę Otolię Brzostowską c. Tomasza i Heleny przymiotu strony w ocenianym postępowaniu odszkodowawczym. Brak legitymacji strony stanowi natomiast przesłankę do stwierdzenia jej nieważności wynikającą z art. 156 § 1 pkt 4 kpa.

Pismem znak: Fn.312.PS.1.7.2019.KT z dnia 06.05.2021 r. Urząd Miejski w Szydłowcu poinformował Starostę Szydłowieckiego o przeprowadzonym na wniosek Gminy Szydłowiec postępowaniu spadkowym po zmarłej Józefie Petrykowskiej (Postanowienie Sądu Rejonowego w Szydłowcu Sygn. akt I Ns 132/20 z dnia 25.02.2021 r.)

W związku z brakiem posiadania dokumentu potwierdzającego tytuł własności do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 3926/9 o powierzchni 0.0012 ha położonej w Szydłowcu, Starosta Szydłowiecki pismem z dnia 15.03.2022 r. wystąpił do Archiwum Państwowego w Radomiu o wydanie uwierzytelnionej kopii Aktu Notarialnego 3/42, który jest podstawą wpisu do przedmiotowego prawa własności w ewidencji gruntów i budynków.

W odpowiedzi pismem znak: OIE.6341.1.51.2022 z dnia 24.03.2022 r. otrzymano akt notarialny numer repetytorium 3/42 z dnia 05.01.1942 r. spisany przed notariuszem Franciszkiem Sowińskim. Z przedmiotowego aktu wynika, że pan Julian Orzechowski jedną piątą swojego placu o powierzchni około 2800 m², graniczącego od zachodu z ulicą Północną, wraz ze znajdującą się na nim oborą i domem mieszkalnym sprzedał na rzecz Bronisławy Kiełbasińskiej córki Jana z domu Badowska, zamieszkałej w Szydłowcu.

Mając powyższe na uwadze oraz z powodu braku dokumentów w zasobach tutejszego organu, pozwalających powiązać wymienioną w akcie notarialnym z dnia 05.01.1942 r. Bronisławę

Kiełbasińską z wskazaną w ewidencji gruntów i budynków Józefą Brzostowską, Starosta Szydłowiecki wystąpił z pismem do:

- Sądu Rejonowego w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (pismo z dnia 30.03.2022r.) z wnioskiem o udzielenie informacji czy dla przedmiotowej nieruchomości, prowadzona księga wieczystych lub zbior dokumentów;
- Sąd Rejonowy w Szydłowcu, I Wydział Cywilny oraz Sąd Rejonowy w Przysusze, I Wydział Cywilny (pisma z dnia 06.05.2022 r.) z wnioskiem o udzielenie informacji czy toczyło się postępowanie spadkowe po Bronisławie Kiełbasińskiej córce Jana z domu Badowska;
- Urzędu Miejskiego w Szydłowcu, Wydział Spraw Obywatelskich (pismo z dnia 06.05.2022r.), z wnioskiem o udzielenie wszelakich informacji, pozwalających ustalić stopień pokrewieństwa zmarłej w dniu 07.05.1987 r. w Szydłowcu Józefie Otoli Petrykowskiej, córce Tomasza i Heleny z domu Dąbrowa, nazwisko po pierwszym mężu Brzostowska z następującymi osobami: Stanisław Kiełbasiński s. Romana, Bronisława Kiełbasińska c. Jana z domu Badowska oraz informację o ich śmierci i ustawowych spadkobiercach.

W odpowiedzi na ww. pisma nie uzyskano poszukiwanych informacji. Pismem znak SO.5345.1.51.2022.MS z dnia 18.05.2022 r. Urząd Miejski w Szydłowcu poinformował, że Państwo Stanisław Kiełbasiński i Bronisława rod. Badowska zawarli małżeństwo w 1922 r. w Szydłowcu. Nie odnaleziono innych dokumentów dotyczących ich ewentualnych dzieci lub informacji o zgonach.

W dniu 29.06.2022 r. Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości udał się do Sądu Rejonowego w Szydłowcu, I Wydział Cywilny, w celu wglądu w akta sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Józefie Petrykowskiej (poprzednie nazwisko Brzostowska). W aktach przedmiotowej sprawy nie odnaleziono informacji pozwalającej na ustalenie pokrewieństwa pani Józefy Petrykowskiej z panią Bronisławą Kiełbasińską wymienioną w akcie notarialnym 3/42.

Mając na uwadze, że w toku postępowania nie ustalono właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 3926/9 położonej w Szydłowcu, a rok zawarcia małżeństwa przez państwa Kiełbasińskich (1922 r.) stanowi przesłankę do przyjęcia, że osoby te nie żyją, zatem należy traktować wywłaszczoną nieruchomość jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

W związku z powyższym zgodnie z art. 10 § 1 kpa, Starosta Szydłowiecki pismem z dnia 28.06.2022 r. zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia dodatkowych żądań.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 oraz art. 118a ust. ugn odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

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.

Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji decyzji

p o u c z e n i e :

Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty - według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości zgodnie z art. 18 ust. 3 specustawy drogowej. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Szydłowieckiego w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

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 odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe ostateczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Starosty
Grzegorz Stępniewski
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii
Katastru i Nieruchomości

Otrzymują:

1. Burmistrz Szydłowca
2. Urząd Miejski w Szydłowcu
-wraz z zawiadomieniem o wydaniu decyzji celem zawiadomienia pozostałych stron postępowania w formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej – zgodnie z przepisem 49 kpa i prośbą o zwrot zawiadomienia, po upływie terminu wynikającego z ww. przepisu, z adnotacją o jego publicznym ogłoszeniu
3. A/a