

Piaseczno, dnia 22 maja 2025 r.

**WZO.683.132.2024 MB**

**DECYZJA**  
**nr 174 /2025**

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 2024 r., poz. 311, zwanej dalej specustawą drogową) art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm., zwanej dalej ugn) oraz na podstawie art. 14 § 1a i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 45/2023 z dnia 21 sierpnia 2023 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „rozbudowa drogi powiatowej nr 3117W – ul. Bruzdowa, m. Janczewice w gm. Lesznówola”,

**orzekam o:**

- I. ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Powiat Piaseczyński nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działki ewid. **nr 104/1** o pow. 0,0599 ha i **nr 106/1** o pow. 0,0048 ha, obr. **Janczewice**, gm. **Lesznówola**, na rzecz spadkobierców Jerzego Zawłockiego i Marianny Zawłockiej, w kwocie **63 328 zł** (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta dwadzieścia osiem złotych),
- II. odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt. I o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości opisanej w pkt I,
- III. zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt I – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

**UZASADNIENIE**

W dniu 21 sierpnia 2023 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 45/2023 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „rozbudowa drogi powiatowej nr 3117W – ul. Bruzdowa, m. Janczewice w gm. Lesznówola”, (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 stały się własnością Powiatu Piaseczyńskiego na jej podstawie, w tym m.in. działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 19 października 2023 r.

Akta sprawy zawierają pismo Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych informujące, iż w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie odnaleziono numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działki nr 104 i nr 106, obr. Janczewice, gm. Lesznówola, z których wydzielono działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1 objęte ww. decyzją o zrid.

Na podstawie Aktu Własności Ziemi PBG-on 4511, z dnia 20 kwietnia 1975 r. Jerzy i Marianna Zawłoccy stali się z mocy prawa współwłaścicielami działek o nr nr 86, 85/2, 87, obr. Janczewice, gm. Lesznówola.

Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym zawartym na mapie sytuacyjnej nieruchomości z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 lipca 2022 r. pod nr P.1418.2022.4037, stanowiącej załącznik do ww. decyzji o zrid, działkom ujawnionym w Akcie Własności Ziemi PBG-on 4511, z dnia 20 kwietnia 1975 r. tj. dawnej działce nr 85/2 o pow. 0,17 ha, obr. Janczewice, gm. Lesznówola odpowiada działka nr 106 o pow. 0,17 ha, obr. Janczewice, gm. Lesznówola oraz działkom nr 86, nr 87 o łącznej o pow. 9,08 ha obr. Janczewice, gm. Lesznówola odpowiadają działki nr 103 o pow. 4,25 ha i nr 104 o pow. 4,94 ha, obr. Janczewice, gm. Lesznówola.

Pismem z dnia 15 maja 2024 r. zawiadomiono o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola. Dodatkowo zwrócono się o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Powiatowi Piaseczyńskiemu, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w związku z art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2024 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż dotychczasowi współwłaściciele - Jerzy i Marianna Zawłoccy nie żyją.

W dniu 27 maja 2024 r. do tutejszego organu wpłynęły odpisy zupełne aktów zgonów: Jerzego Zawłockiego s. Bolesława i Heleny zmarłego w dniu 22 stycznia 2024 r. oraz Marianny Zawłockiej, c. Wojciecha i Anny zmarłej w dniu 9 maja 2001 r., przesłane przez Urząd Stanu Cywilnego w Piasecznie.

W rejestrze spadkowym dostępnym na stronie [www.rejestry-notarialne.pl](http://www.rejestry-notarialne.pl) brak informacji o aktach poświadczenia dziedziczenia i postanowienia o nabyciu spadku. W dniu 15 maja 2025 r. podczas rozmowy telefonicznej Pan Bc Z: (syn zmarłych współwłaścicieli nieruchomości) poinformował tut. organ, iż nie toczyło się i nie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Jerzym i Mariannie Zawłockich.

Z powyższego wynika, iż działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola, objęte ww. decyzją o zrid posiadają nieuregulowany stan prawny.

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 zw. z art. 113 ust. 6 ugn - z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

W dniu 29 maja 2024 r. Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działek ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola, w którym określiła wartość ww. działek na kwotę 63 328 zł.

Zawiadomieniem z dnia 5 lipca 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Powiat Piaseczyński o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 29 maja 2024 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o zrid nieruchomość stanowiąca działki: nr 104, obr. Janczewice, gm. Lesznówola, została podzielona na działkę ewid. nr 104/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 104/2 (pozostającą przy właścicielu); nr 106, obr. Janczewice, gm. Lesznówola, została podzielona na działkę ewid. nr 106/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 106/2 (pozostającą przy właścicielu).

Działki ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznówola zostały nabyte z mocy prawa z dniem 19 października 2023 r. na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią PBG-on z dnia 20 kwietnia 1975 r. oraz opisanym wyżej wykazem synchronizacyjnym na mapie, stanowiącej załącznik do ww. decyzji o zrid, działka nr 104, położona w obr. Janczewice, gm. Lesznówola, z podziału której powstała działka ewid. nr 104/1; działka nr 106, położona w obr. Janczewice, gm. Lesznówola, z podziału której powstała działka ewid. nr 106/1 stanowiły współwłasność Jerzego i Marianny Zawłockich. Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, Jerzy i Marianna Zawłocki nie żyją i nie zostało przeprowadzone po ww. osobach postępowanie spadkowe.

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 powyższe na uwadze organ postanowił ustalić odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość w drodze decyzji, a także orzekł, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ prowadzący postępowanie ustalił na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 29 maja 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Walentynę Korniluk. 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 29 maja 2024 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 1832).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 21 sierpnia 2023 r., a więc na dzień wydania decyzji *o zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działek ewid. nr 104/1 i nr 106/1 z obrębu Janczewice, gm. Lesznówola na łączną kwotę 63 328 zł.

Biegły w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjął podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 u.g.m. 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.

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 zrid wyda tę nieruchomość (...) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zrid, 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 niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie określonym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Dopiero spełnienie wszystkich powyższych warunków uprawnia do powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości nie było możliwe wydanie ww. działki inwestorowi przez współwłaścicieli. Wobec powyższego stwierdzono, iż w przedmiotowej 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.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji Pan B. Z. (syn zmarłych współwłaścicieli nieruchomości) nie przedłożył dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości w dniu wydania decyzji o zrid, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693<sup>10</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 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 2023 r., poz. 1610).

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, o ile przekazanie do depozytu sądowego nastąpiło w terminie wypłaty odszkodowania. 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.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działek ewid. nr 104/1 i nr 106/1, obr. Janczewice, gm. Lesznowola, na dzień, w którym decyzja o zrid stała się ostateczna tj. 19 października 2023 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.

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.

Z up. Starosty Piaseczyńskiego  
Zdzisław Lis  
Członek Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego  
(podpisano elektronicznie)

**Otrzymują:**

1. Powiat Piaseczyński
2. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa  
Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu  
Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego

**Po uprawomocnieniu:**

Powiat Piaseczyński

---

*Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39<sup>3</sup>k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 217141.899965.1666708                               |
| Nazwa dokumentu         | Decyzja nr 174-2025.pdf                             |
| Tytuł dokumentu         | Decyzja nr 174-2025                                 |
| Sygnatura dokumentu     | WZO.683.132.2024                                    |
| Data dokumentu          | 22.05.2025 12:49:52                                 |
| Skrót dokumentu         | 5C9E0CB9B8A1ACF261C0D3493A2C8047900<br>63122        |
| Wersja dokumentu        | 1.22                                                |
| Data podpisu            | 22.05.2025                                          |
| Sygnatariusz            | Zdzisław Jerzy Lis                                  |
| Stanowisko              | Członek Zarządu                                     |
| Rodzaj certyfikatu      | Certyfikat kwalifikowany podpisu<br>elektronicznego |
|                         | EZD 3.126.43.43.                                    |
| Data wydruku:           | 23.05.2025 11:45:39                                 |
| Autor wydruku:          | F                                                   |

