

Piaseczno, dnia 27 marca 2025 r.

WZO.683.532.2023 PC

DECYZJA
Nr 101 / 2025

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4c, 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, 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm., zwaną dalej ugn) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572, zwaną dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 43/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na realizację inwestycji drogowej p.n. „rozbudowa i budowa dróg: ul. Elektronicznej i Opornikowej w Piasecznie wraz z budową kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulicznego i kanału technologicznego”,

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania w kwocie **10.750 zł** (słownie: dziesięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 33/2 o pow. 0,0050 ha, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno.**
- II. Zobowiązaniu Burmistrza Miasta i 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 23 listopada 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 43/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n. „Rozbudowa i budowa dróg: ul. Elektronicznej i Opornikowej w Piasecznie wraz budową kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulicznego i kanału technologicznego”, zwaną dalej decyzją o *zrid*. Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Decyzją nr 24/2023 Starosta Piaseczyński w dniu 29 marca 2023 r. zmienił ostateczną decyzję nr 43/2022 r. z dnia 23 listopada 2022 r. Zmiany dokonane niniejszą decyzją nie dotyczyły działki objętej przedmiotowym postępowaniem.

Powyższa decyzja zatwierdziła lokalizację i projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz określiła obszar inwestycji, obejmujący m.in. działkę ewid. **nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno.** Ww. decyzja stała się ostateczna z dniem 29 grudnia 2022 r.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel działki ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno nie został ujawniony. Jako władający na zasadach samoistnego posiadania ww. działki wpisany jest Urząd Gminy Piaseczno – Drogi Powszechnego Korzystania.

Pismem z dnia 26 września 2023 r. zwrócono się do Gminy Piaseczno z prośbą o udzielenie informacji czy prowadzone było/jest postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno, lub czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina Piaseczno pismem z dnia 23 października 2023 r. poinformowała tut. organ, iż nie planuje podjęcia działań zmierzających do przejęcia przedmiotowej nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 27 września 2023 r. poinformowano Gminę Piaseczno o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno. Dodatkowo zwrócono się o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminy Piaseczno, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej).

Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2025 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Patryka Leszczyńskiego (nr uprawnień zawodowych 7469), celem wykonania opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 27 listopada 2023 r. Pan Patryk Leszczyński dokonał wyceny działki ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno na kwotę 10.750 zł. Klauzulą z dnia 16 grudnia 2024 r. biegły potwierdził aktualność ww. operatu szacunkowego.

Pismem z dnia 26 lipca 2024 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o informację, czy dla działki ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 13 grudnia 2024 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, iż w systemie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie występuje księga wieczysta prowadzona dla działki ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno.

Zawiadomieniem z dnia 5 września 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Gminę Piaseczno o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz przesłano wyciąg z operatu szacunkowego, sporządzonego dla ww. nieruchomości.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właścicieli 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 5 września 2024 r., podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania oraz zgodnie z art. 10 Kpa poinformowano o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, której prawo własności przeszło na rzecz Gminy Piaseczno zgodnie z ww. decyzją *o zrid*.

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.

Ww. obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 6 września 2024 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 10 września 2024 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiła się osoba, której przysługują udział w prawie własności w przedmiotowej nieruchomości.

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

Działka ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno została nabyta z mocy prawa z dniem 12 października 2022 r. przez Powiat Piaseczyński (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej) tj. w dniu, w którym ww. decyzja o *zrid* stała się ostateczna.

W toku postępowania ustalono, iż dla działki ewid. nr 227/3, obr. 0015 Łoziska, gm. Lesznówola nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel ww. działki nie został ujawniony. W pozycji władający na zasadach samoistnego posiadania wpisany został Urząd Gminy Piaseczno-Droga Powszechnego Korzystania.

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

W związku z powyższym stwierdzono, iż ww. działka ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu przepisu art. 113 ust. 6 ugn.

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 ustalił, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 27 listopada 2023 r. (zaktualizowanego w dniu 16 grudnia 2024 r.) przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Patryka Leszczyńskiego. Operat, 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 27 listopada 2023 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 23 listopada 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno, na kwotę 10.750 zł.

Biegły w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęła podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ugn 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 porównywania parami która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez porównywanie tej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepisy 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 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, 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%.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości - nie było możliwe wydanie przedmiotowej nieruchomości Gminie Piaseczno przez dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego 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 33/2, obr. 0018 m. Piaseczno, gm. Piaseczno, na dzień poprzedzający dzień, w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna.

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

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno

z up. Starosty Piaseczyńskiego
Zdzisław Lis
CZŁONEK ZARZĄDU
POWIATU PIASECZYŃSKIEGO
(podpisano elektronicznie)

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

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	181831.855639.1586859
Nazwa dokumentu	decyzja 101 na 2025.pdf
Tytuł dokumentu	decyzja 101 na 2025
Sygnatura dokumentu	WZO.683.532.2023
Data dokumentu	28.03.2025
Skrót dokumentu	96D1BB632D54565F2FE5BA94BB74363889339A78
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	28.03.2025 08:58:29
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.126.43.43.

Data wydruku: 01.04.2025

Autor wydruku: Czubała Piotr (Pracownik)