

Piaseczno, dnia 30 stycznia 2024 r.

WZO.683.574.2022 MB

DECYZJA
Nr 17/2024

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 2023 r., poz. 162 ze zm.), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 26/2022 z dnia 2 sierpnia 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej nr 2802W-w miejscowości Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna*”,

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie **Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna**, stanowiącą działki ewid. nr **85/3** o pow. **0,0067 ha** i nr **85/5** o pow. **0,0009 ha**, w łącznej kwocie **10 922 zł** (słownie: dziesięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa złote),
- II. 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 2 sierpnia 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 26/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej nr 2802W – w miejscowości Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna*”, (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 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 1 marca 2023 r.

W toku postępowania ustalono, iż w ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowych działek w pozycji „właściciel” figuruje wpis „nieustalony”, zaś w pozycji „władający” D: R małż. P:

W celu ustalenia aktualnego stanu prawnego przejmowanych działek tut. organ pismem z dnia 27 stycznia 2023 r. wystąpił do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie o udzielenie informacji czy w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę Piaseczyńskiego znajduje się informacja na temat tytułu prawnego obejmującego działki ewid. nr 85/1, i nr 85/2 obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna.

Pismem z dnia 3 lutego 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie poinformował tut. organ, że według stanu na dzień 2 sierpnia 2022 r. (tj. według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid*) dla nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr 85/1 i 85/2 z obrębu Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna w bazie egib, jako podmiot wpisani byli małżonkowie Pan P: D: (s. J: i R:) i Pani P R. T

(c. E. i J.) władający na zasadach samoistnego posiadania, własność nieustalona. W ww. piśmie wskazano, iż w zasobie tut. wydziału brak jest informacji na temat tytułu prawnego w stosunku do ww. działek.

Akta sprawy zawierają pismo - Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych informujące, że w systemie informatycznym Centralnej Informacji nie odnaleziono numerów ksiąg wieczystych prowadzonych dla ww. działek.

Wnioskiem z dnia 3 lutego 2023 r. złożonym do Starostwa Powiatowego w Piasecznie Pan M. J. reprezentowany przez adwokat K. Wi. wystąpił o wypłatę odszkodowania za część gruntu zajętego pod drogę powiatową, oznaczoną jako działka nr: 85/3 (powstała z podziału działki ewid. nr 85/1) i nr 85/5 (powstała z podziału działki ewid. nr 85/2), położoną we wsi Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna. Do wniosku załączono m. in. postanowienie Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydział Cywilny sygn. akt I NS z dnia 1 r. w sprawie z wniosku Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Konstancinie-Jeziornej o zasiedzenie, postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy sygn. akt V Ca z dnia 1 3 r., umowę sprzedaży z dnia 21 r., umowę darowizny z dnia 09. r. oraz z dnia 24. . W ww. piśmie podkreślono, iż ustalenia zawarte w uzasadnieniu ww. postanowień sądów wskazują, iż wnioskowane działki, objęte decyzją o zrid stanowią własność spadkobierców St. i J.

W ww. postanowieniach wskazano, iż umową darowizny z dnia 9 l. r. M. i M. J. (dziadkowie wnioskodawcy M. J.) jako właściciele nieruchomości gruntowej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 ma r. tj. wschodniej połowy o w położonej we wsi Okrzeszyn o pow. 5 hektarów i 4 ary przekazali na własność syna K. J. niezabudowaną działkę gruntu zwaną „O ” o pow. 28 arów, **a na własność syna S. J. (ojca wnioskodawcy) pozostała część nieruchomości tj. 4 hektary i 76 arów.** Na podstawie pisma Urzędu Miasta i Gminy Konstancin –Jeziorna z dnia 1 grudnia 1998 r. w skład nieruchomości nabytej przez S. J. na mocy umowy darowizny z dnia 9 l. r. wchodziła ówczesna działka nr 51 o pow. 0,26 ha. Działka ta została podzielona na działki nr 51/1 o pow. 0,22 ha oraz 51/2 o pow. 0,04 ha. Z ww. pisma wynika, iż w czasie odnawiania ewidencji gruntów wsi Okrzeszyn działka nr 51/1 otrzymała nr 84, a działka 81/2 nr 85. W ocenie Sądu zaszła omyłka pisarska, powinno być napisane, że działka nr 51/1 otrzymała nr 84, a działka nr 51/2 otrzymała nr 85, za czym przemawia nie tylko pozostała treść pisma, ale również względy logiki i numeracja działek. Zdaniem sądów zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że St. i J. był właścicielem działki nr 85, pomimo braku księgi wieczystej dla tej nieruchomości. W ww. postanowieniach podkreślono, iż ww. działka nie została przekazana w darowiźnie na rzecz M. J. dlatego należy ona obecnie do spadkobierców St. i J., którymi są M. J. oraz H. D. Pełnomocnik w złożonym wniosku przywołał art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2023 r. zawiadomiono Powiat Piaseczyński o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działki ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna. Dodatkowo zwrócono się do strony 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.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią W. K., legitymującą się uprawnieniami nr , celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna.

W dniu 24 maja 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pani W[] i K[] sporządziła operat szacunkowy dla działek ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę 10 922 zł.

Zawiadomieniem z dnia 28 czerwca 2023 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.; zwanej dalej Kpa), poinformowano Powiat Piaseczyński o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronie wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Pismem z dnia 10 lipca 2023 r. tut. organ zwrócił się do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie o udzielenie informacji czy część nieruchomości oznaczonej jako – „wschodnia połowa os. [] w [] położona we wsi Okrzeszyn, dawniej gminy Jeziorna, powiatu warszawskiego o powierzchni ogólnej 5 ha 4 ary” opisana w akcie notarialnym Nr [] z r. odpowiada d. działkom nr 85/1 i nr 85/2, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 19 września 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie po analizie materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny poinformował, że brak jest opracowania geodezyjnego lub materiałów jednoznacznie synchronizujących ww. nieruchomość z aktualnymi działkami ewidencyjnymi w elektronicznej bazie danych ewidencji gruntów i budynków.

Pismem z dnia 9 listopada 2023 r. organ prowadzący niniejsze postępowanie ponownie zwrócił się do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie z prośbą o udzielenie informacji jakim obecnym działkom ewidencyjnym odpowiada dawna działka nr 51, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna oraz o udzielenie informacji, czy w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę Piaseczyńskiego znajdują się informacje na temat tytułu prawnego obejmującego ww. działkę i ewentualne przesłanie kopii dokumentów potwierdzających, kto był właścicielem ww. nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 23 listopada 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie poinformował, iż po analizie materiałów ustalono, iż w operacie założenia ewidencji gruntów i budynków przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-KON.J-E-8/59 wykazano działkę nr 51 o pow. 0,26 ha. Potwierdza w/w zapis pisany rejestr gruntów z 1962 roku prowadzony dla Gromady Bielawa, Osiedla Okrzeszyn, gdzie wykazano działkę nr 51 o pow. 0,26 ha, a jako osobę władającą gruntem wpisano J. S. M. Wskazano, że operatem regulowania własności gospodarstw rolnych wraz z kontrolą i aktualizacją ewidencji gruntów przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-KON.J-E69/78 działka nr 51 o pow. 0,26 ha uległa podziałowi na działki o nr 51/1 i 51/2. W obliczeniach powierzchni wykazano dla działki nr 51/1 pow. 0,04 ha, a dla działki nr 51/2 pow. 0,22 ha (na odwrót w stosunku do mapy). W pisany rejestrze gruntów z 1977 roku prowadzonym dla wsi Okrzeszyn, gmina Konstancin-Jeziorna w jednostce rejestrowej nr 22 ujawniono działkę o numerze 51/1 o pow. 0,22 ha będącą własnością cyt. „J. S. M. i J. S. M.” jako tytuł własności widnieje zapis cyt. „Akt Notarialny nr Rep [] z dnia []”. Jednocześnie poinformowano, że brak jest w zasobie tut. Wydziału w/w dokumentu (podkreślono, iż tutejszy Wydział posiada jedynie skan Aktu Notarialnego nr Rep [] z dnia [] r. dołączony do pisma z dnia 10 lipca 2023 roku znak sprawy: WZO.683.574.2022.MB). W jednostce rejestrowej nr 70 ujawniono działkę o numerze 51/2 o pow. 0,04 ha będącą władaniu cyt. „G. S. Sam. p”. Podkreślono, iż operatem kontroli ewidencji gruntów przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-KON.J-E-82/86 zgodnie z protokołem kontroli stanu posiadania i użytkowania nastąpiło przenumeroowanie działek w całym obrębie, działce 51/2 o pow. 0,22 ha nadano numer 84, natomiast działce nr

51/1 o pow. 0,04 ha nadano numer 85, co było zgodne z mapą dołączoną do w/w opracowania i obliczeniami powierzchni. Wskazano, iż w pisanim rejestrze gruntów z 1985 roku prowadzonym dla wsi Okrzeszyn, gmina Konstancin-Jeziorna w jednostce rejestrowej nr 23 ujawniono działkę o numerze 84 o pow. 0,22 ha jako bliższe położenie gruntów wpisano działkę nr 51/1 będącą własnością cyt. „Ji Si s. M. i J” jako tytuł własności widnieje zapis cyt. „Akt Notarialny nr Rep z dnia 9 r. gdzie następnie zmianą DEZ 7420/64/88 na podstawie Aktu notarialnego z : ja roku działka nr 84 na rok 1993 znajdowała się w jednostce rejestrowej nr 77 będąca własnością Mi a J. Natomiast w jednostce rejestrowej nr 1 ujawniono działkę o numerze 85 o pow. 0,04 ha jako bliższe położenie gruntów wpisano działkę nr 51/2 będąca we władaniu cyt. „Gminna Spółdzielnia S :

(sklep)”. Wskazano, iż operatem technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-KON.J-E-926/98 działka nr 85 o pow. 0,04 ha uległa podziałowi na działki o nr: 85/1 o pow. 0,03 ha i 85/2 o pow. 0,01 ha. Operatem technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.1418.2016.6469 zmianie uległa południowa granica działki nr 84 – powierzchnia działki nie uległa zmianie. W ww. piśmie wskazano, iż decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 26/2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z 2 sierpnia 2022 roku na podstawie operatu technicznego przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.1418.2022.3074:

- działka nr 85/1 o pow. 0,03 ha uległa podziałowi na działki o nr: 85/3 o pow. 0,0067 ha i 85/4 o pow. 0,02 ha
- działka nr 85/2 o pow. 0,01 ha uległa podziałowi na działki o nr: 85/5 o pow. 0,0009 ha i 85/6 o pow. 0,01 ha
- działka nr 84 o pow. 0,22 ha uległa podziałowi na działki o nr: 84/1 o pow. 0,0056 ha i 84/2 o pow. 0,21 ha

Mając powyższe na uwadze organ prowadzący postępowanie ustalił, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 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 zgłosi się właściciel z dokumentami potwierdzającymi prawo własności przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do 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 2023 r., poz. 162 ze zm.; zwanej dalej specustawą drogową), w związku z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.; zwanej dalej ugn), z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

W związku z powyższym Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 49 Kpa, obwieszczeniem podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, przeznaczoną pod realizację inwestycji wskazanej w ww. decyzji o zrid. Ponadto, w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu. 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.

Obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 7 lipca 2023 r. do dnia 21 lipca 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 30 czerwca 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 24 maja 2023 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* działka ewid. nr 85/1, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, została podzielona na działkę ewid. nr 85/3 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 85/4; działka ewid. nr 85/2, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, została podzielona na działkę ewid. nr 85/5 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 85/6.

Działki ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, zostały nabyte z mocy prawa z dniem 1 marca 2023 r. na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

W toku postępowania ustalono, iż dla działek ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel ww. działek nie został ujawniony. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie odnaleziono dokumentów potwierdzających tytuł prawny do ww. nieruchomości. W związku z powyższym stwierdzono, iż ww. działki posiadają 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 24 maja 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkową, Panią W. K.

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 24 maja 2023 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnioną rzeczoznawcę majątkową, z uwzględnieniem obowiązujących 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. z 2021 r., poz. 555).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowa uwzględniła jej stan na dzień 2 sierpnia 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowa oszacowała wartość prawa własności działek ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, na kwotę 10 922 zł.

Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 u.g.n. 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 rzeczoznawczyni majątkowa dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględniła przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten operat 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 (...), 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 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 nie przedstawiono informacji ani dokumentu potwierdzających wydanie wywłaszczonej nieruchomości Powiatowi Piaseczyńskiemu we wskazanym wyżej terminie.

Wobec powyższego organ uznał, że nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

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.: 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. 1550 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 działek ewid. nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna, na dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 1 marca 2023 r.

Odnosząc się do wniosku Pana Mi J. reprezentowanego przez adwokat K: W należy wskazać, iż zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CSK 511/08 zgodnie z którym moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (tzw. prawomocność materialna w sensie pozytywnym) zabezpiecza poszanowanie dla rozstrzygnięcia sądu ustalającego i regulującego stosunek prawny stanowiący przedmiot rozstrzygnięcia. Wynikający z niej stan związania ograniczony jest jednak co do zasady - zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego - tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów (zob. m.in. wyroki SN: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, nie publ.; z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, nie publ.; z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, nie publ.). Przedmiotem prawomocności materialnej jest jedynie ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły.

Podobny pogląd wyrażony został w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2021 r., I OSK 2501/20, w którym stwierdzono, iż istotą uregulowanej w art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść. Wynikający z niej stan związania ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie obejmuje motywów rozstrzygnięcia. Dlatego przyjmuje się, że sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonanyymi w innej sprawie. Podkreśla się tylko, że dokonując samodzielnych ustaleń, nie może

ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji.

Odnosząc powyższe do treści przedłożonego przez stronę wskazanego i opisanego powyżej postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydział Cywilny sygn. al. z dnia 11.01.2017 r. należy zauważyć, iż zostało ono wydane na gruncie postępowania o zasiedzenie i w świetle przytoczonych wyżej orzeczeń moc wiążącą ma jedynie jego sentencja, sprowadzająca się do oddalenia wniosku Gminnej Spółdzielni w Konstancinie-Jeziornej o zasiedzenie, a nie motywów będące podstawą rozstrzygnięcia.

Z ustaleń tut. organu wynika, iż brak jest opracowania geodezyjnego lub materiałów jednoznacznie synchronizujących nieruchomość oznaczoną jako – „wschodnia połowa o powierzchni ogólnej 5 ha 4 ary”, położonej we wsi Okrzeszyn, dawniej gminy Jeziorna, powiatu warszawskiego o powierzchni ogólnej 5 ha 4 ary”, opisaną w akcie notarialnym Nr 1234 z dnia 15.01.2017 r. z aktualnymi działkami ewidencyjnymi w elektronicznej bazie danych ewidencji gruntów i budynków. Należy podkreślić, iż w zasobie Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie brak jest opracowania jednoznacznie wskazującego, iż działki nr 85/3 i nr 85/5, obr. Okrzeszyn, gm. Konstancin-Jeziorna objęte ww. decyzją zrid to działki pochodzące z nieruchomości, opisananej w ww. akcie notarialnym z 15.01.2017 r., której własność nabył na podstawie ww. aktu S 1234 J.

W związku z powyższym organ stwierdził, iż na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, w tym również dokumentów przedłożonych przez Pana M. J. reprezentowanego przez adwokat K. W. nie można jednoznacznie potwierdzić prawa własności ww. osoby do nieruchomości objętej ww. decyzją zrid.

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.

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
Zdzisław Lis
Wicestarosta
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

adw. K. W.
pełnomocnik Pana M. J.

Po uprawomocnieniu:

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.

1. Powiat Piaseczyński

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	118617.545341.1032069
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 17-2024 depozyt.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 17-2024 depozyt
Sygnatura dokumentu	WZO.683.574.2022
Data dokumentu	30.01.2024
Skrót dokumentu	11CCA8E8C3F9B7E93838D4F32130DEAD3CA9FE10
Wersja dokumentu	1.9
Data podpisu	30.01.2024 16:36:16
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 31.01.2024

Autor wydruku: (

;))