

Piaseczno, dnia 1 marca 2024 r.

**WZO.683.158.2020 AO**

**DECYZJA**  
**Nr 58/2024**

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 i 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 33/2019 z dnia 9 grudnia 2019 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa drogi powiatowej nr 2840W (ul. Nadrzeczna i ul. Ułanów) wraz z rozbudową drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowska) w rejonie skrzyżowania w miejscowości Wólka Kosowska*”,

**orzekam o:**

- I.** ustaleniu odszkodowania za łączny udział 1708/1728 części w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie **Jabłonowo**, gm. **Lesznówola**, stanowiącej działkę ewid. nr **26/9** o pow. **0,0157 ha**, w kwocie **80.043,72 zł** (słownie: osiemdziesiąt tysięcy czterdzieści trzy złote 72/100),
- II.** ustaleniu odszkodowania za udział 20/1728 części w prawie własności nieruchomości opisanej w pkt **I**, w kwocie **937,28 zł** (słownie: dziewięćset trzydzieści siedem złotych 28/100),
- III.** odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt **I** i **II** o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt **I**,
- IV.** przyznaniu odszkodowania ustalonego w pkt **I** na rzecz:
  - 1)** **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Wólce Kosowskiej, REGON , w kwocie **78.918,98 zł** (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemnaście złotych 98/100), za udział 1684/1728 części,
  - 2)** , w kwocie **1.124,74 zł** (słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia cztery złote 74/100), za udział 24/1728 części,
- V.** przyznaniu odszkodowania ustalonego w pkt **II** na rzecz nieustalonych spadkobierców **Marii Piórkowskiej**, c. Albina i Franciszki,
- VI.** zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego do zapłaty ustalonego w pkt **I** odszkodowania w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.
- VII.** zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **II** – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

## UZASADNIENIE

W dniu 9 grudnia 2019 r., na wniosek Wójta Gminy Lesznówola, Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 33/2019 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „rozbudowa drogi powiatowej nr 2840W (ul. Nadrzeczna i ul. Ułanów) wraz z rozbudową drogi krajowej nr 7 (Al. Krakowska) w rejonie skrzyżowania w miejscowości Jabłonowo” (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 stają się własnością Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Powiatu Piaseczyńskiego na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 9 stycznia 2020 r.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr ..... nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 26/4, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, z której została wydzielona działka ewid. nr 26/9, zarówno w dniu wydania decyzji o zrid, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, stanowiła współwłasność ..... Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, ..... i Marii Piórkowskiej. Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, Maria Piórkowska zmarła, a na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy III Wydziału Cywilnego z dnia 28 maja 1998 r., sygn. akt III Ns 1673/97, spadek po niej nabyli: ..... i Artur Adam

Kasztankiewicz. Organ ustalił także, że Artur Adam Kasztankiewicz także zmarł, a zarówno adresów spadkobierców po nim, jak i adresów spadkobierców po Marii Piórkowskiej nie udało się ustalić, gdyż nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Ww. spadkobierców nie odnaleziono także w bazie danych Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, zawierającej m.in. dane z systemu PESEL.

Pismem z dnia 25 października 2021 r. zawiadomiono strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola. Dodatkowo zwrócono się do stron o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Lesznówola, pozwalających na ustalenie daty jej wydania.

Postanowieniem z dnia 26 października 2021 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską, legitymującą się uprawnieniami nr 979, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola.

Pismem z dnia 15 listopada 2021 r. Gmina Lesznówola poinformowała organ, że nie posiada dowodów wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola.

W dniu 15 listopada 2021 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 183.477 zł.

Zawiadomieniem z dnia 2 grudnia 2021 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 strony o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronom wyciągi z operatu szacunkowego, określającego wartość

nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania, a także poinformowano o możliwości wysłania stronom skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail.

W związku z dezaktualizacją operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 15 listopada 2021 r. przez Panią Jolantę Łopacińską, postanowieniem z dnia 18 lipca 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola.

W dniu 29 lipca 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 80.981 zł.

Zawiadomieniem z dnia 13 września 2023 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano stronom wyciągi z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania, oraz poinformowano o możliwości wysłania stronom skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail. Ponadto zwrócono się do dotychczasowych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości o dostarczenie do Wydziału Inwestycji, Remontów i Drogownictwa Starostwa Powiatowego w Piasecznie numerów rachunków bankowych, na które po uprawomocnieniu się decyzji zostanie wpłacone ustalone odszkodowanie.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się współwłaściciele z dokumentami potwierdzającymi nabycie współwłasności 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 15 września 2023 r. do dnia 29 września 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 15 września 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* działka ewid. nr 26/4, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, została podzielona na działki ewid. nr 26/9 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 26/10 (pozostającą przy współwłaścicielach).

Działka ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, została nabyta z mocy prawa z dniem 9 stycznia 2020 r. na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr [redacted], nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 26/4, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, z której została wydzielona działka ewid. nr 26/9, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, stanowiła współwłasność [redacted] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (w udziale 1684/1728 części), [redacted] (w udziale 24/1728 części) i Marii Piórkowskiej (w udziale 20/1728 części). Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, Maria Piórkowska zmarła, a na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy III Wydziału Cywilnego z dnia 28 maja 1998 r., svgn. akt III Ns 1673/97, spadek po niej nabyli:

[redacted] i Artur Adam Kasztankiewicz. Organ ustalił także, że Artur Adam Kasztankiewicz także zmarł, a zarówno adresów spadkobierców po nim, jak i adresów spadkobierców po Marii Piórkowskiej nie udało się ustalić, gdyż nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Ww. spadkobierców nie odnaleziono także w bazie danych Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, zawierającego m.in. dane z systemu PESEL.

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 dalej 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 uprawnionymi do odszkodowania za łączny udział 1708/1728 części w prawie własności działki ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, są:

[redacted] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i [redacted] zaś odszkodowanie za udział 20/1728 części prawie własności ww. działki zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Art. 22 ust. 1 specustawy drogowej stanowi, iż koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.; zwanej dalej *udp*) organ administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego, do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg, jest zarządcą drogi.



Z kolei art. 19 ust. 2 pkt 3 udp precyzuje, iż zarządcą dróg powiatowych jest zarząd powiatu.

Zgodnie z art. 20 pkt 3 i 17 udp do zarządcy drogi należy pełnienie funkcji inwestora oraz nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Oznacza to, że właściwy zarządca drogi zabezpiecza wypłatę środków na gospodarowanie nieruchomościami drogowymi, którymi zarządza jako organ administracji drogowej (patrz także: prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 marca 2022 r., sygn. akt I SA/Wa 2607/20).

Art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 688; zwanej dalej ufitl) stanowi, że zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz zarządzania nimi finansowane są przez samorząd powiatowy w odniesieniu do dróg powiatowych.

Zgodnie z art. 3 ust. 6 ufitl zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg publicznych mogą być finansowane lub dofinansowane z budżetów jednostek samorządu terytorialnego, zgodnie z porozumieniami zawartymi na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W myśl art. 19 ust. 4 udp zarządzanie drogami publicznymi może być przekazywane między zarządcami w trybie porozumienia, regulującego w szczególności wzajemne rozliczenia finansowe. Zarządcy dróg mogą zawierać także porozumienia w sprawie finansowania albo dofinansowania zadań z zakresu zarządzania drogami z budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

#### **Mając na uwadze powyższe, organ stwierdza co następuje:**

W dniu 17 lipca 2019 r. pomiędzy Zarządem Powiatu Piaseczyńskiego jako „Przekazującym” a Wójtem Gminy Lesznowola jako „Przejmującym” zawarte zostało porozumienie, na mocy którego *„Przekazujący przekazuje, a Przejmujący przejmuje zarządzanie drogą powiatową – ul. Nadrzeczną i ul. Ułanów w rejonie skrzyżowania z drogą krajową – Al. Krakowską w miejscowości Wólka Kosowska, Jabłonowo, Kolonia Warszawska i Stefanowo (...) w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Rozbudowa skrzyżowania w ciągu drogi powiatowej nr 2840W (ul. Ułanów/Nadrzeczną) na przecięciu z drogą krajową nr 7 (Al. Krakowska) w miejscowości Wólka Kosowska, Kolonia Warszawska i Stefanowo””* (§ 1 ust. 1 ww. porozumienia), a *„w przypadku konieczności nabycia nieruchomości niezbędnych dla realizacji zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 ust. 1, zarówno w trybie cywilnoprawnym, jak i administracyjnoprawnym w trybie określonym Ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wszelkie obowiązki związane z regulacją stanów prawnych przejmowanych nieruchomości i wypłatą ewentualnych odszkodowań przejmuje Przejmujący”* (§ 3 ust. 3 porozumienia). Zgodnie z brzmieniem § 5 ust. 1 ww. porozumienia *„Postanowienia niniejszego porozumienia obowiązują od dnia podpisania porozumienia do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o której mowa w § 1 ust. 1, przez Przejmującego”*, co oznacza, że przedmiotowe porozumienie wygasło w dniu 9 stycznia 2020 r.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że płatnikiem odszkodowania za przedmiotową nieruchomość jest obecny zarządca drogi powiatowej – tj. Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego.

Wysokość odszkodowania za działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznowola, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 29 lipca 2023 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 lipca 2023 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, 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 uwzględnił jej stan na dzień 9 grudnia 2019 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość nieruchomości, stanowiącej działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznowola, na kwotę 80.981 zł. Na powyższą wartość składają się: wartość rynkowa prawa własności gruntu – 29.281 zł, wartość odtworzeniowa naniesień budowlanych – 48.178 zł, wartość nasadzeń roślinnych – 3.522 zł. Biegła w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi oraz pod usługi i zabudowę mieszkaniową z rynku terenu powiatu piaseczyńskiego, z okresu od stycznia 2021 r. do lipca 2023 r., a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników. Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, polegającą na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Przy określaniu wartości naniesień budowlanych Pani Walentyna Korniluk zastosowała podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej, wykorzystując przy wycenie publikację pt. „*Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO*”, II kwartał 2023 r., wyd. Sekocenbud. Wartość naniesień budowlanych ustalona na podstawie kosztu odtworzenia obejmuje koszt odtworzenia obiektów budowlanych pomniejszony o stopień zużycia. Przy wycenie nasadzeń roślinnych Pani Walentyna Korniluk wykorzystwała opracowanie pt. „*Określanie wartości roślin ozdobnych*”, wydane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy w 2018 r., stosując przy tym współczynnik obliczony na podstawie wskaźników zmiany cen i usług komercyjnych podawanych przez GUS, oraz uwzględniając regionalne różnice cen.

**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%.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że zawiadomienie o wydaniu decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 33/2019 z dnia 9 grudnia 2019 r. zostało wysłane listami poleconymi do „Aseaneu” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i ... na ich adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, zgodnie z art. 11f ust. 3 specustawy drogowej, który stanowi, iż „(...) starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych (...) wysyła zawiadomienie o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotychczasowemu właścicielowi (...) na adres wskazany w katastrze nieruchomości”. Zawiadomienie wysłane do spółki ... zostało doręczone w dniu 12 grudnia 2019 r. Przesyłka zawierająca ww. zawiadomienie, wysłana do ... została zwrócona do nadawcy po dwukrotnym awizowaniu przez pocztę i po jej niepodjęciu przez adresata. Zgodnie z art. 44 § 4 Kpa „doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w § 1 (...)”. Pismem z dnia 15 listopada 2021 r. Gmina Lesznów poinformowała organ, że nie posiada dowodów wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznów. ... i ..., pomimo zwrócenia się do stron niniejszego postępowania pismem z dnia 25 października 2021 r., także nie poinformowały organu, iż ww. nieruchomość została wydana we wskazanym powyżej terminie. Ponadto, zgodnie z art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360) do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wobec powyższego, aby doszło do skutecznego wydania nieruchomości, wywierającego skutek w postaci powiększenia odszkodowania o 5%, wydanie powinno nastąpić przez działanie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

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

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należało uznać, iż zostały spełnione przesłanki uzasadniające ustalenie odszkodowania za łączny udział 1708/1728 części w prawie własności nieruchomości, w kwocie podanej w sentencji decyzji, na rzecz ... Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i ..., dotychczasowych współwłaścicieli, w udziale 1708/1728 części, działki ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznów, przejętej przez Powiat Piaseczyński na podstawie opisanej wyżej decyzji o zrid.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do udziału 20/1728 części 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 nieruchomości, 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. 692–693<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 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 udziału 20/1728 części działki ewid. nr 26/9, obr. Jabłonowo, gm. Lesznówola, stanowiącej spadek po Marii Piórkowskiej, na dzień w którym decyzja *o zrid* stała się ostateczna, tj. na dzień 9 stycznia 2020 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.

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.

**STAROSTA PIASECZYŃSKI**

*Ksawery Gut*

*(podpisano elektronicznie)*

**Otrzymują:**

- 1.
- 2.
3. Powiat Piaseczyński
4. Gmina Lesznówola
5. Elektroniczna Tablica Informacyjna  
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
6. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej  
Powiatu Piaseczyńskiego
7. aa

**Po uprawomocnieniu:**

1. Powiat Piaseczyński x 2



**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 27196.569920.1073283                             |
| Nazwa dokumentu         | decyzja o ustaleniu odszkodowania.pdf            |
| Tytuł dokumentu         | decyzja o ustaleniu odszkodowania                |
| Sygnatura dokumentu     | WZO.683.158.2020                                 |
| Data dokumentu          | 01.03.2024                                       |
| Skrót dokumentu         | C548A0DF77DCAE784A2D009B350B3857C9C1776B         |
| Wersja dokumentu        | 1.9                                              |
| Data podpisu            | 01.03.2024 14:57:36                              |
| Podpisane przez         | Ksawery Gut Starosta                             |
| Rodzaj certyfikatu      | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego |

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 04.03.2024

Autor wydruku: Ośka Adam (Pracownik)

