

# STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, dnia 13 czerwca 2024 r.

**WZO.683.22.2023 AD**

## **DECYZJA Nr 254 / 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 2024 r., poz. 311, zwanej dalej specustawą drogową), 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., zwanej 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, zwanej dalej Kpa), w związku z wydaniem przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji nr 1/2022 z dnia 4 lutego 2022 r. zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn. „budowa drogi gminnej – ulicy Leśnej Polany wraz z fragmentem ulicy Konika Polnego w Jesówce, gm. Piaseczno”

### **orzekam o:**

- I. ustaleniu odszkodowania w kwocie **4 855 zł** (słownie: cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych) za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 163/3 o pow. 0,0046 ha, obr. 0018 Jesówka, 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 stanie się ostateczna.

### **UZASADNIENIE**

W dniu **4 lutego 2022 r.** Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr **1/2022** o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „budowa drogi gminnej – ulicy Leśnej Polany wraz z fragmentem ulicy Konika Polnego w Jesówce, gm. Piaseczno”, zwaną dalej decyzją o *zrid*. Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Powyższa decyzja zatwierdziła lokalizację i projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz określiła obszar inwestycji, obejmujący m.in. działkę ewid. **nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno.** Decyzja stała się ostateczna z dniem 25 marca 2022 r.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel działki nr 163/1 obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno, z której powstała działka ewid. nr 163/3 nie został ujawniony. Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowej działki w pozycji „właściciel” figuruje wpis „nieustalony”. Zaś jako użytkownicy ww. działki zostali wskazani Państwo

Pismem z dnia 25 stycznia 2023 r. zwrócono się do Gminy Piaseczno z prośbą o udzielenie informacji czy Gmina Piaseczno złożyła wnioski o nabycie działki gruntu, obejmującej m. in. obecną działkę ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną

(tekst jedn.: Dz. U nr 133 , poz. 872 ze zm.), ewentualnie czy toczy się przed Wojewodą Mazowieckim postępowanie w ww. trybie. Dodatkowo poinformowano, iż zgodnie z art. 23 specustawy drogowej i art. 133 pkt 2 ugn odszkodowanie za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wypłaca się do depozytu sądowego.

W odpowiedzi na powyższe Gmina Piaseczno pismem z dnia 26 kwietnia 2023 r. poinformowała tut. organ, iż działka nr 163/1 w Jesówce, z której wydzielona została działka ewid. nr 163/3, nie podlega działaniu art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn.: Dz. U nr 133, poz. 872 ze zm.), zatem Gmina Piaseczno nie podjęła działań zmierzających do przejęcia przedmiotowej działki w ww. trybie

Zawiadomieniem z dnia 6 czerwca 2023 r. poinformowano Gminę Piaseczno o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno. Dodatkowo zwrócono się o przedłożenie, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Włodzimierza Sobańskiego (nr uprawnień zawodowych 2044), celem wykonania opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 14 lipca 2023 r. Pan Włodzimierz Sobański dokonał wyceny działki ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno na kwotę **4 855 zł**.

Zawiadomieniem z dnia 22 września 2022 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.

Pismem z dnia 12 września 2023 r. tut. organ zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o informację, czy dla działki nr 163/1 obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 163/3 prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

Pismem z dnia 16 października 2023 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, iż w systemie informatycznym Centralnej Informacji nie odnaleziono numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę o nr 163/1, obr. 0018 Jesówka. Dodatkowo wskazano, iż Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadzi wykazu zbiorów dokumentów według numerów działek, dlatego nie może określić czy dla ww. działki prowadzona jest księga wieczysta lub zbiór dokumentów.

Pismem z dnia 20 października 2023 r. tut. organ zwrócił się z prośbą do osób wskazanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytkowników – Państwa

o dostarczenie oryginałów lub potwierdzonych notarialnie kopii dokumentów potwierdzających kto w dacie 4 lutego 2022 był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Zwrócono uwagę, iż w sytuacji, gdy nie będzie możliwe ustalenie osób uprawnionych do otrzymania odszkodowania, ustalone odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego. Koperta z pismem kierowana do ww. osób została zwrócona do tut. organu z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”.

Zawiadomieniem z dnia 22 września 2022 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 21 listopada 2023 r., podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania oraz zgodnie z art. 10 Kpa poinformował o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, 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 27 listopada 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 23 listopada 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiła się osoba, której przysługują udział w prawie własności w przedmiotowej nieruchomości.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 14 lipca 2023 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji *o zrid* nieruchomość stanowiąca działkę nr 163/1, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno została podzielona na działkę ewid. nr 163/3 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 163/4.

Działka ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno stała się własnością Gminy Piaseczno z dniem 25 marca 2022 r. (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

W toku postępowania ustalono, iż dla działki ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, według stanu na dzień wydania decyzji *o zrid* oraz jej ostateczności w pozycji własność widniał wpis „nieustalony”. Zaś jako użytkownicy ww. działki zostali wskazani Państwo .

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

W związku z powyższym stwierdzono, iż ww. działka posiada 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 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 ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14 lipca 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Włodzimierza Sobańskiego. 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 14 lipca 2023 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 3 marca 2021 r., poz. 555).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 4 lutego 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, gm. Piaseczno, na kwotę 4 855 zł.

Biegły w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjął 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 korygowania ceny średniej, w której do porównań przyjmuje się nieruchomości z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości – co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach 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. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 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.: 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 nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 163/3, obr. 0018 Jesówka, 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

miejsowości 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
4. a/a

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

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

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 123107.639256.1204648                            |
| Nazwa dokumentu         | Decyzja nr 254_2024 z dnia 13 czerwca 2024 r.pdf |
| Tytuł dokumentu         | Decyzja nr 254_2024 z dnia 13 czerwca 2024 r     |
| Sygnatura dokumentu     | WZO.683.22.2023                                  |
| Data dokumentu          | 14.06.2024                                       |
| Skrót dokumentu         | 85CD11D2D193F5D08BAFC90DC1C43A15F886CA3E         |
| Wersja dokumentu        | 1.8                                              |
| Data podpisu            | 14.06.2024 08:17:35                              |
| Podpisane przez         | Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu               |
| Rodzaj certyfikatu      | Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego |

EZD 3.122.10.10.

Data wydruku: 17.06.2024

Autor wydruku: Danielewska Aneta (pracownik)

