

Piaseczno, dnia 19 czerwca 2024 r.

WZO.683.605.2023 MB

DECYZJA
Nr 265 /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) art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz na podstawie art. 14 § 1a i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 25/2022 z dnia 29 lipca 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa dróg gminnych – ulicy Jaskółki i ulicy Gogolińskiej”,

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Lesznówola nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 217/2 o pow. 0,1300 ha, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola**, w kwocie **245 700 zł** (słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy siedemset złotych),
- II. zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznówola 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 29 lipca 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 25/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa dróg gminnych – ulicy Jaskółki i ulicy Gogolińskiej”, (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 Gminy Lesznówola na jej podstawie, w tym m.in. działka ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola.

Ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 26 października 2022 r.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowej działki w pozycji „właściciel” figuruje wpis „nieustalony”, zaś w pozycji „władający” - Gmina Lesznówola – drogi powszechnego korzystania oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 3 listopada 2023 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola, prowadzona jest księga wieczysta. W odpowiedzi na powyższe pismo Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 14 marca 2024 r. poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 3 listopada 2023 r. tuż organ zwrócił się do Gminy Lesznówola z prośbą o informację czy było prowadzone postępowanie mającej na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm., zwanej dalej *pwurap*), czy

planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania, bądź planowane jest przejęcie ww. działki w innym trybie.

W odpowiedzi na powyższe Gmina Lesznowola pismem z dnia 15 listopada 2023 r. poinformowała, że działka ewid. nr 217/2 z obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, nie podlega regulacji w trybie art. 73 p.wurap.

Pismem z dnia 3 listopada 2023 r. organ prowadzący niniejsze postępowanie zwrócił się do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie o udzielenie informacji czy w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę Piaseczyńskiego znajdują się informacje na temat tytułu prawnego obejmującego działkę ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola.

Pismem z dnia 30 stycznia 2024 r. Wydział Geodezji i Katastru poinformował, że w wyniku przeprowadzonej analizy dokumentów tj. pisanych rejestrów gruntów z lat 1961, 1977, 1981, 1989 prowadzonych dla obrębu Zgorzała, gmina Lesznowola, operatu kontroli ewidencji gruntów przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem KEM-LES-E-161/19, operatu technicznego przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1418.2019.957 oraz zmiany nr 1/2023 na podstawie decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 25/2022 z 29 lipca 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dla działki ewidencyjnej nr 217/2, obręb Zgorzała, gmina Lesznowola ujawniono jako właściciela Gminę Lesznowola.

Z powyższego wynika, iż działka ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola na dzień wydania decyzji o rzid oraz na dzień jej ostateczności posiadała nieuregulowany stan prawny.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właściciela przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłosi się właściciel z dokumentami potwierdzającymi nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, w zw. z art. 113 ust. 6 ugn - z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 2 listopada 2023 r. zawiadomiono Gminę Lesznowola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola. Jednocześnie zwrócono się do inwestora o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 3 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).

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Ewelinę Pakułę, legitymującą się uprawnieniami nr 5592, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola.

W dniu 8 grudnia 2023 r. Pani Ewelina Pakuła sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, w którym określiła wartość ww. działki na kwotę 245 700 zł.

Zawiadomieniem z dnia 9 stycznia 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572, zwanej dalej Kpa), poinformowano Gminę Lesznowola o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Ponadto Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn, w zw. z art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 15 stycznia 2024 r. podał do publicznej wiadomości informację o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z art. 49 Kpa 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.

Powyższe obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 18 stycznia 2024 r. do dnia 1 lutego 2024 r.,

oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 16 stycznia 2024 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 8 grudnia 2023 r.

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

Na mocy opisanej wyżej decyzji o *zrid*, działka ewid. nr 217/2 położona w obrębie Zgorzała, gm. Lesznówola, została nabyta z mocy prawa z dniem 26 października 2022 r. na rzecz Gminy Lesznówola (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

W toku postępowania ustalono, iż dla działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz jej ostateczności dla działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola w pozycji „własność” widniał wpis: „WŁAŚCICIEL NIEUSTALONY”, w pozycji „użytkowanie” widniał wpis „Gmina Lesznówola- drogi powszechnego korzystania” oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszej ustawy wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 przedmiotowej ustawy, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ugn, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a niniejszej ustawy, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

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

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ prowadzący postępowanie ustalił na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 8 grudnia 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewelinę Pakułę. 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 11 grudnia 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 29 lipca 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola na kwotę **245 700 zł**.

Biegła w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęła podejście porównawcze. 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 porównywania parami, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten dokument ustalił odszkodowanie.

W przedmiocie uprawnienia do powiększenia kwoty odszkodowania, należnego na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej organ prowadzący postępowanie ustalił, co następuje.

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 3 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 w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, 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 uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości nie było możliwe wydanie ww. działki inwestorowi przez dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego stwierdzono, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust 1e pkt 3 specustawy drogowej.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

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

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693¹⁰ 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. 1610).

Osoba uprawniona do odebrania odszkodowania nie może wystąpić z roszczeniem o odsetki z tytułu opóźnienia w wypłacie odszkodowania, jeżeli złożone ono zostało do depozytu sądowego, o ile przekazanie do depozytu sądowego nastąpiło w terminie wypłaty odszkodowania. Z chwilą złożenia odszkodowania do depozytu sądowego następuje bowiem zwolnienie dłużnika ze zobowiązania, a także ze skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie oraz z waloryzacji na dzień wypłaty.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid. nr 217/2, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, na dzień, w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna tj. 26 października 2022 r.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

Otrzymują:

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

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Lesznowola – 2 egz.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	190414.644740.1211471
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 265-2024.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 265-2024
Sygnatura dokumentu	WZO.683.605.2023
Data dokumentu	20.06.2024
Skrót dokumentu	11FD17DE7D48BBD9E59A51F084D9674BBD6AA500
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	20.06.2024 09:31:11
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.122.10.10.

Data wydruku: 20.06.2024

Autor wydruku: