

Piaseczno, dnia 4 lipca 2024 r.

WZO.683.91.2023 AO

DECYZJA
Nr 288/2024

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. 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 2024 r., poz. 572), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 34/2022 z dnia 5 września 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa ul. Polnej wraz z budową i przebudową sieci uzbrojenia terenu w Chylicach, gm. Piaseczno*”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie **Chylice, gm. Piaseczno**, stanowiącą działkę ewid. nr **145** o pow. **0,0928 ha** w kwocie **226.087 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia sześć tysięcy osiemdziesiąt siedem złotych),
- II.** zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **I** – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 5 września 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 34/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa ul. Polnej wraz z budową i przebudową sieci uzbrojenia terenu w Chylicach, gm. Piaseczno*” (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 Gminy Piaseczno na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działkę ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 34/2022 z dnia 5 września 2022 r. wniesione zostało odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania ww. odwołanie nie zostało rozpatrzone.

Zgodnie z treścią danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel*

nieustalony), zaś jako *użytkownik* ujawniony został Szczepan Osiński. Organ prowadzący postępowanie ustalił, że Szczepan Osiński zmarł.

Pismem z dnia 24 marca 2023 r. zawiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno. Jednocześnie zwrócono się do strony o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, pozwalających na ustalenie daty jej wydania. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania strona prowadzonego postępowania nie przedłożyła organowi dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentykę Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno.

W dniu 30 sierpnia 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 226.234 zł.

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 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), 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 572; zwanej dalej 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 19 września 2023 r. do dnia 3 października 2023 r., oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 19 września 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 20 września 2023 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Gminę Piaseczno 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, a także poinformowano o możliwości wysłania stronie skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail.

Pismem z dnia 10 listopada 2023 r. Gmina Piaseczno zgłosiła zastrzeżenia do operatu szacunkowego, sporządzonego dla potrzeb prowadzonego postępowania administracyjnego, nie zgadzając się z określoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartością przedmiotowej nieruchomości i uważając, iż wycena ta jest zawyżona. Strona zakwestionowała dobór nieruchomości przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego do porównań, wskazując także na zbyt wysoką ocenę cech „położenie (strefa)” i „jakość drogi dojazdowej”, przyjętą w przedmiotowym operacie szacunkowym dla działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno.

W związku z powyższym w dniu 15 grudnia 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy zamienny dla działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 220.577 zł. Pani Walentyna Korniluk wniosła także o wycofanie z obrotu prawnego operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 30 sierpnia 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 5 stycznia 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Gminę Piaseczno o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronie wyciąg z operatu szacunkowego zamiennego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania, a także poinformowano o możliwości wysłania stronie skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail.

W związku z tym, że na skutek przeprowadzonej w 2023 r. modernizacji ewidencji gruntów i budynków nastąpiła zmiana powierzchni działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, z 900 m² na 928 m², w dniu 11 maja 2024 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła kolejny operat szacunkowy zamienny dla przedmiotowej działki. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 226.087 zł.

Zawiadomieniem z dnia 14 maja 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Gminę Piaseczno o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronie wyciąg z operatu szacunkowego zamiennego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania w dniu 11 maja 2024 r., a także poinformowano o możliwości wysłania stronie skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania strona nie wniosła zastrzeżeń do treści ww. operatu szacunkowego.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* działka ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, została wskazana pod przejęcie z mocy prawa przez Gminę Piaseczno z dniem, w którym decyzja o *zrid* stanie się ostateczna (art. 12 ust. 4 pkt 2 dalej specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel nieustalony*), zaś jako *użytkownik* ujawniony został Szczepan Osiński. W trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano ustalić właściciela przedmiotowej 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 ustalił, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 11 maja 2024 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 11 maja 2024 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. z 2023 r., poz. 1832).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 5 września 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość rynkową działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, na kwotę 226.087 zł. Biegła w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe z rynku północnej części obszaru powiatu piaseczyńskiego, z okresu od stycznia 2021 r. do maja 2024 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, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił 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%.

Jako iż w trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano ustalić właściciela przedmiotowej nieruchomości, organ uznał, że z oczywistych względów 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 o ustaleniu wysokości odszkodowania 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. 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 działki ewid. nr 145, obr. Chylice, gm. Piaseczno, na dzień w którym decyzja *o zrid* stanie się ostateczna.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa w związku z art. 118a ust. 2 ugn, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Zdzisław Lis

Członek Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Gmina Piaseczno
2. Elektroniczna Tablica Informacyjna
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
4. aa

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno x 2

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

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	134145.655107.1230270
Nazwa dokumentu	decyzja o ustaleniu odszkodowania.pdf
Tytuł dokumentu	decyzja o ustaleniu odszkodowania
Sygnatura dokumentu	WZO.683.91.2023
Data dokumentu	04.07.2024
Skrót dokumentu	8DE4CEEB46CA8D1DD6A310BD77C976271360874A
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	04.07.2024 11:47:23
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.122.10.10.

Data wydruku: 05.07.2024

Autor wydruku: Ośka Adam (Pracownik)