

Piaseczno, dnia 27 sierpnia 2024 r.

WZO.683.151.2023 JS

DECYZJA
Nr 376 / 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. 148 § 1 i 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 decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr **12/2022** z dnia 12 kwietnia 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „**budowa dróg gminnych – ulicy Wilgi, ulicy Gołębiej i ulicy IKDZ w miejscowości Zgorzała**”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie Zgorzała, gm. Lesznówola, stanowiącą działkę ewid. nr **213/1** o pow. **0,0012 ha**, w kwocie **2.400,00 zł** (słownie: dwa tysiące czterysta złotych),
- II.** zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznówola 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 12 kwietnia 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr **12/2022** o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „**budowa dróg gminnych – ulicy Wilgi, ulicy Gołębiej i ulicy IKDZ w miejscowości Zgorzała**”, (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 Lesznówola na jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr **213/1**, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola.

Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Na skutek wniesionego odwołania, Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 202/SPEC/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 12/2022 z dnia 12 kwietnia 2022 r. w części dotyczącej ww. działki.

Tym samym decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 22 listopada 2023 r.

Zgodnie z treścią danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr **213**, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola, z której została wydzielona działka ewid. nr **213/1**, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel nieustalony*).

Pismem z dnia 6 lipca 2023 r. tut. organ zwrócił się do Gminy Lesznówola z prośbą o informację, czy planowane jest przeprowadzenie postępowania mającego 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*).

W odpowiedzi na powyższe Gmina Lesznówola pismem z dnia 3 października 2023 r. poinformowała, że działka nr 213 z obr. Zgorzała, gm. Lesznówola, z której wydzielono działkę ewid. nr 213/1, nie podlega regulacji w trybie art. 73 *pwurap*.

Pismem z dnia 12 lipca 2024 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla przedmiotowej działki prowadzona jest księga wieczysta. W odpowiedzi na powyższe Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 25 lipca 2024 r. poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Z powyższego wynika, iż działka ewid. nr 213/1, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz na dzień jej ostateczności posiadała nieuregulowany stan prawny.

Pismem z dnia 20 września 2023 r. zawiadomiono Gminę Lesznówola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr **213/1**, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola.

Postanowieniem z dnia 4 października 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską, legitymującą się uprawnieniami nr 979, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr **213/1**, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola.

W dniu 22 listopada 2023 r. rzeczoznawczyni majątkowa Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr **213/1**, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę **2.400,00 zł** (słownie: dwa tysiące czterysta złotych).

Zawiadomieniem z dnia 8 lutego 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 Lesznówola 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.

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 *Kpa*, obwieszczeniem z dnia 13 lutego 2024 r. 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.

Powyższe obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 15 lutego 2024 r. do dnia 29 lutego 2024 r., oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 14 lutego 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 o ustaleniu wysokości odszkodowania nie wniesiono uwag do treści operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 22 listopada 2023 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 213, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, została podzielona na działkę ewid. nr 213/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 213/2.

Działka ewid. nr 213/1, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola została nabyta z mocy prawa z dniem 22 listopada 2023 r. na rzecz Gminy Lesznowola (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr 213, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, z której została wydzielona działka ewid. nr 213/1, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel nieustalony*). 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. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 22 listopada 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską.

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 22 listopada 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. z 2023 r., poz. 1832).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegła uwzględniła jej stan na dzień 12 kwietnia 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym oszacowano wartość rynkową prawa własności działki ewid. nr 213/1, obr. Zgorzała, gm. Lesznowola, na kwotę 2.400,00 zł. Pani Jolanta Łopacińska w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi z rynku obszaru powiatu piaseczyńskiego ze szczególnym uwzględnieniem gminy Lesznowola, z okresu od 2021 r. do daty wyceny, a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników. Biegła w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęła podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ugn podejście porównawcze polega na określaniu 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. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

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 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 (...), 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 2024 r., poz. 1061)).

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 213/1, obr. Zgorzała, gm. Lesznówola, na dzień w którym decyzja o *zrid* stała się ostateczna, tj. na dzień 22 listopada 2023 r.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

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 Piaseczyńskiego
Zdzisław Lis
Członek Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

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

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Lesznowola

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	138955.656861.1296811
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 376-2024.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 376-2024
Sygnatura dokumentu	WZO.683.151.2023
Data dokumentu	27.08.2024 12:03:46
Skrót dokumentu	CA8AAC83B211C616E6D11A2E88FCA3558D8CA2C4
Wersja dokumentu	1.14
Data podpisu	27.08.2024
Sygnatariusz	Zdzisław Jerzy Lis
Stanowisko	Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Szponar Jolanta, 27.08.2024 11:40:19, wersja 1.12 (pracownik, Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO), Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO)) Starostwo Powiatowe w Piasecznie
	EZD 3.124.8.8.
Data wydruku:	27.08.2024 12:59:58
Autor wydruku:	Szponar Jolanta

