

Piaseczno, dnia 1 października 2024 r.

WZO.6821.20.2023 EG

DECYZJA nr 425 / 2024

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1 i 3 w związku z art. 6 pkt. 6, art. 121 ust. 1, art. 123 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1 i 5 oraz art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, zwanej dalej u.g.n.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn.: Dz.U. z 2024r., poz. 572, zwanej dalej Kpa) po rozpoznaniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria dot. wywłaszczenia na rzecz Gminy Góra Kalwaria, zabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec, będącej we władaniu Gminy Góra Kalwaria, z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – usług celu publicznego (w tym m.in. świetlice) wraz z zielenią urządzoną i obiektami sportowo-rekreacyjnymi

o r z e k a m

1. Wywłaszczyć na rzecz Gminy Góra Kalwaria zabudowaną nieruchomość gruntową o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w gminie Góra Kalwaria, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec, będącą we władaniu Gminy Góra Kalwaria.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 zostaje wywłaszczona z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – usługi celu publicznego (w tym m.in. świetlicę) wraz z zielenią urządzoną i obiektami sportowo-rekreacyjnymi, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia, przyjętego Uchwałą Nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10.02.2009r. oraz Uchwałą Nr 440/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 08.09.2009r., gdzie działka objęta wnioskiem znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-Zup – usługi celu publicznego.
3. Nabycie prawa własności przez Gminę Góra Kalwaria nieruchomości opisanej w ust. 1 nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków.
5. Ustalić odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość w kwocie **425 435,00 zł** (*słownie: czterysta dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych 00/100 gr*).
6. Zobowiązać Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria do złożenia do depozytu sądowego, odszkodowania ustalonego w pkt. 5 – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

7. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 4 kwietnia 2023 r. (data wpływu 17-04-2023 r.) Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria wystąpił do Starosty Piaseczyńskiego o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do zabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec, będącej we władaniu Gminy Góra Kalwaria, z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – usług celu publicznego (w tym m.in. świetlicy) wraz z zielenią urządzoną i obiektami sportowo-rekreacyjnymi, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia, przyjętego Uchwałą Nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10.02.2009r. oraz Uchwałą Nr 440/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 08.09.2009r., - co stanowi cel publiczny zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Z uzasadnienia wniosku o wywłaszczenie wynika, iż działka objęta wnioskiem znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-Zup – usługi celu publicznego. Z opisu nieruchomości przedstawionego we wniosku wynika, że na terenie działki ewidencyjnej 107/23 znajdują się znaczna część budynku użyteczności publicznej, w który Gmina Góra Kalwaria pragnęłaby zainwestować środki publiczne, w porozumieniu ze społecznością lokalną wsi Solec. Gmina Góra Kalwaria planuje prowadzić w przedmiotowym budynku działalność kulturalną, o której mowa w ustawie z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu działalności kulturalnej (tekst jedn.: Dz.U. z 2024r., poz. 87). Planowane jest zagospodarowanie z przeznaczeniem na klub, bądź świetlicę wiejską, które wymienione są w art. 4 ust. w/w ustawy, jednak brak prawa własności przysługującego Gminie uniemożliwia wydatkowanie środków finansowych, zarówno z budżetu samorządowego, jak też państwowego, które to środki posłużyłyby organizacji na terenie wsi Solec miejsca dla prowadzenia działalności kulturalnej. Dodatkowo zauważyć należy, że stan opisanego w niniejszym wniosku budynku, bez zainwestowania znacznych środków finansowych na poprawę jego stanu, ulegać będzie postępującemu pogorszeniu.

Do powyższego wniosku dołączona została korespondencja z Sądem Rejonowym w Piasecznie IV Wydziałem Ksiąg Wieczystych, z której wynika, iż nie odnaleziono numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ew. 107/23 położonej w obrębie Solec w gminie Góra Kalwaria. Ponadto Sąd wskazał, iż nie prowadzi wykazu zbioru dokumentów ani dawnych ksiąg hipotecznych według położenia nieruchomości lub według numerów działek, w związku z czym nie może określić, czy dla nieruchomości jest prowadzony zbiór dokumentów lub dawna księga hipoteczna.

Ponadto do wniosku dołączone zostało pismo z Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie z dnia 2 listopada 2022 r. informujące, iż w pisanym rejestrze gruntów założonym w 1986 roku na rok 1991 ujawniono działkę ewidencyjną nr 107/23 o powierzchni 0,05 ha z obrębu Solec, gm. Góra Kalwaria. Dla przedmiotowej działki jako dokument własności dla działki wpisano nr KW, który jednakże został skreślony.

Zgodnie z art. 112 ust. 1 i 3 u.g.n, przepisy rozdziału dotyczącego wywłaszczania nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust.

1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Samo zaś wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Wydziału Geodezji i Katastru tut. Starostwa z prośbą o udzielenie informacji, co do stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, w związku z wątpliwościami jakie powstały z uwagi na pismo Geodety Powiatowego z dnia 2 listopada 2022 r.

Pismem z dnia 13 lipca 2023 r. nr GEK.6621.3.360.2023 AKI Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie poinformował, iż w pisanym rejestrze gruntów założonym w 1986 roku na rok 1991 ujawniono działkę ewidencyjną nr 107/23 o powierzchni 0,05 ha z obrębu Solec, gm. Góra Kalwaria. W zasobie geodezyjnym i kartograficznym brak jest dokumentów dotyczących powstania przedmiotowej działki. Jednocześnie poinformowano, iż zmianą nr 11881/2021 z dnia 26 lipca 2021 r. na podstawie decyzji nr A-110/2021 wydanej przez Starostę Piaseczyńskiego z dnia 21 czerwca 2021 r. ujawniono „władanie na zasadach samoistnego posiadania: Podmiot Gmina Góra Kalwaria”, „własność: Podmiot – nieustalony”. Z dokumentów posiadanych przez Organ wynika, że działka nr 107/23 jest w wyłącznym i faktycznym władaniu Gminy Góra Kalwaria.

Z notatki służbowej spisanej w dniu 15 stycznia 2024 r. wynika, iż nieruchomość była analizowana pod kątem regulacji stanu prawnego i w chwili obecnej brak jest takiej możliwości.

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. 113 ust. 6 u.g.n. - z przepisu art. 133 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Starosta Piaseczyński podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria, postępowania wywłaszczeniowego zabudowanej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec. Wezwał osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości – do zgłoszenia się w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia.

Ogłoszenie o zamiarze wywłaszczenia nieruchomości z dnia 26 lutego 2024 r. zostało zamieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń tut. Starostwa, Biuletynie Informacji Publicznej oraz w Przeglądzie Piaseczyńskim wydanie z dnia 06.03.2024 r.

W terminie 2 miesięcy nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości.

Starosta Piaseczyński zawiadomieniem z dnia 20 maja 2024 r. wysłanym do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria, wszczął postępowanie wywłaszczeniowe w stosunku do zabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej

w gminie Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec, będącej we władaniu Gminy Góra Kalwaria.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2024 r., został powołany rzeczoznawca majątkowy – Pan Andrzej Korniluk nr uprawnień 4538, w celu sporządzenia opinii biegłego w zakresie wyceny nieruchomości zgodnie z art. 130 u.g.n.

W dniu 14 czerwca 2024 r. rzeczoznawca majątkowy wykonał operat szacunkowy dla działki ewidencyjnej nr 107/23, w którym wycenił wartość nieruchomości na łączną kwotę **425 435,00 zł.**

Na powyższą kwotę składają się: wartość prawa własności gruntu 62 510,00 zł, wartość naniesień budowlanych 362 925 zł.

Starosta Piaseczyński pismem z dnia 24 czerwca 2024 r. poinformował Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria o zebranych materiale dowodowym, w tym operacie szacunkowym i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów, a także o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy.

Obwieszczeniem z dnia 24 czerwca 2024 r. Starosta Piaseczyński zawiadomił o wszczęciu na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria postępowania administracyjnego o wywłaszczenie, zabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w gminie Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107/23 o pow. 500 m² z obrębu Solec, będącej we władaniu Gminy Góra Kalwaria.

Starosta Piaseczyński w obwieszczeniu wskazał, iż nieruchomość ma zostać wywłaszczona na rzecz Gminy Góra Kalwaria, z przeznaczeniem pod realizację celu publicznego – usług celu publicznego (w tym m.in. świetlicy) wraz z zielenią urządzoną i obiektami sportowo-rekreacyjnymi, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia, przyjętego Uchwałą Nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10.02.2009r. oraz Uchwałą Nr 440/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 08.09.2009r., gdzie działka objęta wnioskiem znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-Zup – usługi celu publicznego.

Ww. organ zawiadomił również, iż zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, stronom posiadającym interes prawny w niniejszym postępowaniu przysługują prawo składania pisemnych wyjaśnień, wniosków oraz dowodów na poparcie swoich stanowisk, a także do zapoznania się z posiadanym materiałem dowodowym w sprawie, w szczególności z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 14.06.2024r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Andrzeja Korniluka, znajdującym się w Wydziale Zwrotów i Odszkodowań Starostwa Powiatowego w Piasecznie, od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 16:00. – w terminie 14 dni od dnia zamieszczenia niniejszego obwieszczenia.

Ponadto Starosta Piaseczyński poinformował, iż ustalone w w/w postępowaniu odszkodowanie zostanie wpłacone do depozytu sądowego przez Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

Obwieszczenie z dnia 24 czerwca 2024 r. zostało zamieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń tut. Starostwa od 27-06-2024r. do 11-07-2024r., Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 25-06-2024r. oraz w prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. Gazecie Prawnej wydanie z dnia 02.07.2024 r. a także w Przeglądzie Piaseczyńskim wydanie z dnia 10-07-2024r.

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

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia, przyjętego Uchwałą Nr 362/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10.02.2009r. oraz Uchwałą Nr 440/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 08.09.2009r., działka nr 107/23 położona we wsi Solec gm. Góra Kalwaria znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 1U-Zup – usługi celu publicznego.

Zgodnie z art. 6 pkt. 6 u.g.n. celem publicznym jest budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.)), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Celem inwestycyjnym Gminy Góra Kalwaria są usługi celu publicznego (w tym m.in. świetlica) wraz z zielenią urządzoną i obiektami sportowo-rekreacyjnymi.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, iż cel wyłączenia podany we wniosku Gminy Góra Kalwaria jest celem publicznym.

Organ postanowił ustalić odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość w drodze decyzji, a także orzekł, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

W przedmiotowej sprawie został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Andrzeja Korniluka (nr uprawnień 4538) operat szacunkowy z dnia 28 grudnia 2023 r. określający wartość rynkową nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. Zgodnie z jego treścią wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości aktualnie wynosi **425 435,00 zł** (*słownie: czterysta dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych 00/100 gr*).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 154 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biegły Pan Andrzej Korniluk w sporządzonej opinii do określenia wartości rynkowej gruntu przyjął 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 określeniu

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.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie powyższym dokonał szczegółowego opisu i zagospodarowania wywłaszczanej nieruchomości, zgodnie z którym: wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie Gminy Góra Kalwaria, we wsi Solec. Wieś Solec sąsiaduje z wsiami Czarnów i Borowina w gminie Konstancin-Jeziorna, Okrzeszyn i Chojnów w gminie Piaseczno oraz dużym kompleksem Lasów Chojnowskich. Stosunkowo dobre połączenie z Warszawą oraz korzystne sąsiedztwo wpływa na dużą atrakcyjność nieruchomości na tym terenie. Na terenie sąsiedniej wsi Baniocha w rejonie ul. Puławskiej znajdują się szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia, oraz placówki handlowo-usługowe.

Działka położona jest przy głównej drodze wsi. Ma zapewniony dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej, z pełną infrastrukturą techniczną terenu. W sąsiedztwie znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Działka ew. nr 107/23 jest zagospodarowana łącznie z działką ew. nr 107/24, która stanowi własność Gminy Góra Kalwaria. Na terenie przedmiotowych działek znajduje się budynek z zapleczem gospodarczym. Natomiast na działce ew. nr 107/24 plac zabaw dla dzieci. Działki są łącznie ogrodzone. Od strony ulicy po granicy działki ew. 107/23 poprowadzone jest ogrodzenie z kształtowników stalowych na słupkach stalowych. Teren wokół budynku jest utwardzony kostką betonową.

Do określenia wartości niniejszej nieruchomości przyjęto 4 nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej położone we wsi Tomice w rej. ul. Europejskiej (cena 113,01 zł/m²), we wsi Habdzin (cena 68,63 zł/m²), we wsi Tomice ul. Puławska (cena 135,15 zł/m²) oraz we wsi Łubna ul. Łubińska (cena 86,82 zł/m²).

Średnia wartość rynkowa 1 m², po zastosowaniu wyliczonych poprawek wynosi 125,02 zł i mieści się w zakresie przedziału zmienności cen zbioru nieruchomości położonych na terenie rynku lokalnego. Ceny nieruchomości o podobnych (do wycenianej) cechach rynkowych kształtują się na zbliżonym poziomie do uzyskanego wyniku.

Wartość odtworzeniową naniesień budowlanych określono przy użyciu techniki wskaźnikowej wykorzystując: Scalone Normatywy do Wyceny Budynków i Budowli WACETOB, Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych BISTYP.

Budynek o powierzchni zabudowy 188,00 m² posadowiony jest na dwóch działkach.

Na działce ew. 107/23 znajdują się część o powierzchni zabudowy 133,00 m², nawierzchnia z kostki betonowej o pow. 20,00 m² oraz ogrodzenie kształtowników stalowych na słupkach stalowych o długości 14,40 m.

W ocenie organu orzekającego w niniejszej sprawie wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi, zaś określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 75 §1 Kpa, jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.

Ponadto zgodnie z art. 130 ust. 2 u.g.n. niezbędne staje się sporządzenie przez biegłego specjalistycznej opinii w celu ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 107/23 położoną we wsi Solec gm. Góra Kalwaria o powierzchni 500 m².

Stosownie do art. 84 § 1 Kpa, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

Biegłym w rozumieniu tego przepisu jest osoba posiadająca wymaganą wiedzę fachową w danej

dziedzinie nauki, sztuki, rzemiosła, techniki, stosunków gospodarczych itp. W szczególności wiedzę specjalną niezbędną do wydania opinii w przedmiotowej sprawie ma osoba posiadająca uprawnienia z zakresu wyceny nieruchomości.

W ocenie organu orzekającego, rzeczoznawca majątkowy Pan Andrzej Marek Korniluk z uprawnieniami państwowymi nr 4538 spełnia wszystkie wymagania biegłego do wydania opinii w omówionej wyżej kwestii. Wykonany przez niego operat szacunkowy spełnia wymogi formalno-prawne i zostaje dopuszczony jako dowód w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej całokształt okoliczności sprawy ustalono, iż w powyższej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji o wywłaszczeniu zabudowanej nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, na rzecz Gminy Góra Kalwaria.

Na przedmiotowej nieruchomości będzie realizowana inwestycja stanowiąca cel publiczny, określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zdefiniowany w ujęciu funkcjonalnym, zgodny z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś nabycia praw do nieruchomości nie można było dokonać w drodze umowy.

Stosownie do art. 118a ust. 3 u.g.n. 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 u.g.n., odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 113 ust. 6 u.g.n. 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 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).

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, 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 107/23, obręb Solec, gm. Gmina Góra Kalwaria.

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. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria
ul. 3 Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria (ds. GM.6822.54.2021.BT)
2. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria
ul. 3 Maja 10 , 05-530 Góra Kalwaria
2. Starostwo Powiatowe w Piasecznie
Wydział Geodezji i Katastru
ul. Czajewicza 20, 05-500 Piaseczno
(ewidencja gruntów)

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