

Piaseczno, dnia 20 listopada 2024 r.

WZO.683.377.2023 PC

DECYZJA
Nr 503/2024

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. 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 2024 r., poz. 1145 ze zm., zwanej dalej ugn) 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, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 4/2022 z dnia 14 lutego 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej nr 2837W (ul. Główna) na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 7 (Aleja Krakowska) do nowo projektowanego przebiegu drogi powiatowej nr 2837W na węźle Tarczyn Północ*”.

orzekam o:

- I. ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Powiat Piaseczyński nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 223/1** o pow. 0,0072 ha, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, w kwocie **7.461 zł** (słownie: siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych),
- II. odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt. I o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości opisanej w pkt I,
- III. zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego 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 14 lutego 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 4/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi powiatowej nr 2837W (ul. Główna) na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 7 (Aleja Krakowska) do nowo projektowanego przebiegu drogi powiatowej nr 2837W na węźle Tarczyn Północ*”, (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 Powiatu Piaseczyńskiego na jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Ww. decyzja stała się ostateczna z dniem 21 marca grudnia 2022 r.

Powyższa decyzja zatwierdziła lokalizację i projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz określiła obszar inwestycji, obejmujący m.in. działkę ewid. nr 223/2, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków właściciel działki ewid. nr 223, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn nie został ujawniony. Jako władająca ww. działką została ujawniona

Danuta Filipczak oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2024 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 223 z której została wydzielona ww. działka ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn

Pismem z dnia 20 września 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru poinformował, że na podstawie elektronicznej bazy danych ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowej nieruchomości wpisano jako władającą na zasadach samoistnego posiadania Danutę Filipczak.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2023 r. zawiadomiono Powiat Piaseczyński o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Piaseczno.

Postanowieniem z dnia 9 listopada 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Patryka Leszczyńskiego (nr uprawnień zawodowych 7469), celem wykonania opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 27 listopada 2023 r. Pan Patryk Leszczyński dokonała wyceny działki ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn na łączną kwotę 7.461 zł.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż Danuta Filipczak władająca przedmiotową działką zmarła.

Pismem z dnia 25 lipca 2024 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Grójcu V Wydziału Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla działki ewid. nr 223 (po podziale 223/2), obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, prowadzona jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

W odpowiedzi na powyższe pismo Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 5 sierpnia 2024 r. poinformował, że brak jest podstaw prawnych do ustalenia numerów księgi wieczystej dla wskazanej nieruchomości. Dodatkowo poinformowano, iż ewentualne wnioski o wyszukanie ksiąg wieczystych powinny być kierowane do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.

Pismem z dnia 3 września 2024 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla działki ewid. nr 223 (po podziale 223/2), obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

W odpowiedzi na powyższe pismo Ministerstwo Sprawiedliwości, Departament Informatyzacji i Rejestrów Sądowych, Centralna Informacja o Zastawach Rejestrowych pismem z dnia 16 października 2024 r. poinformowało, że na dzień 15 października 2024 r. nie odnaleziono księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, obr. 0028 Rembertów stanowiącej działkę ewid. nr 223 (po podziale 223/2).

Zawiadomieniem z dnia 5 września 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Powiat Piaseczyński 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.

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 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 5 września 2024 r., podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie

prawnym, której prawo własności przeszło na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego zgodnie z ww. decyzji 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 6 września 2024 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 10 września 2024 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiła się osoba, której przysługują udział w prawie własności w przedmiotowej nieruchomości.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 223, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, została podzielona na działkę ewid. nr 223/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 223/2/2.

Działka ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn została nabyta z mocy prawa z dniem 21 marca 2022 r. na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

W toku postępowania ustalono, iż dla działki nr 223, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, z której została wydzielona działka ewid. nr 223/1 nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków właściciel działki ewid. nr 223, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn nie został ujawniony. Jako władająca ww. działką została ujawniona Danuta Filipczak oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie odnaleziono dokumentów potwierdzających komu przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym stwierdzono, iż ww. działka ma 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 ustalił, 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 27 listopada 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Patryka Leszczyńskiego.

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 27 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. 2023 r., poz. 1832).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 14 lutego 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji *o zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn na kwotę **7.461 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, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych wziętych do porównania, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej określonej na podstawie zbioru nieruchomości podobnych, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zawarta jest między ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w przyjętym zbiorze nieruchomości podobnych.

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 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 zrid* wyda tę nieruchomość (...) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji *o zrid*, 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 niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie określonym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. 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 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.

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 223/1, obr. 0028 Rembertów, gm. Tarczyn, na dzień, w którym decyzja *o zrid* stała się ostateczna tj. 21 marca 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.

Otrzymują:

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

Po uprawomocnieniu:

1. Powiat Piaseczyński

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

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	172386.755937.1414180
Nazwa dokumentu	decyzja nr 503 na 2024.pdf
Tytuł dokumentu	decyzja nr 503 na 2024
Sygnatura dokumentu	WZO.683.377.2023
Data dokumentu	21.11.2024
Skrót dokumentu	0892187A734BAE48FAF880AD4008281F0EF8E608
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	21.11.2024 10:17:17
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.124.96.96.

Data wydruku: 21.11.2024

Autor wydruku: Czubała Piotr (Pracownik)