

Piaseczno, dnia 19 września 2022 r.

WZO.683.514.2021 PC

DECYZJA
Nr 234 / 2022

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4c, 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 2022 r., poz. 176, zwanej dalej specustawą drogową), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, zwaną dalej ugn) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm., zwaną dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 11/2020 z dnia 28 lipca 2020 r. zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na realizację inwestycji drogowej p.n. „rozbudowa drogi powiatowej nr 2849W (ul. Postępu) w Gminie Lesznówola polegająca na budowie chodnika i zjazdów po stronie północnej” (zwaną dalej decyzją o *zrid*),

orzekam o:

- I. ustaleniu odszkodowania w kwocie **4.312 zł** (słownie: cztery tysiące trzysta dwanaście złotych) za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 19/1 o pow. 0,0044 ha, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola.**
- II. Zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt I na okres 10 lat do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 28 lipca 2020 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 11/2020 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n. „rozbudowa drogi powiatowej nr 2849W (ul. Postępu) w Gminie Lesznówola polegająca na budowie chodnika i zjazdów po stronie północnej”, zwaną dalej decyzją o *zrid*. Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Powyższa decyzja zatwierdziła lokalizację i projekt podziału nieruchomości na potrzeby ww. inwestycji oraz określiła obszar inwestycji, obejmujący m.in. działkę ewid. **nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola.**

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel działki ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola z której powstała działka ewid. nr 19/1 nie został ujawniony. Jako władający ww. działki na zasadach samoistnego posiadacza wpisana jest Gmina Lesznówola – Drogi Powszechnego Korzystania.

Pismami z dnia 25 stycznia 2021 r. zwrócono się do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie z prośbą o udzielenie informacji czy w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę Piaseczyńskiego znajduje się informacja na temat tytułu prawnego obejmującego działkę ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola z której po podziale powstała działka ewid. nr 19/1 i ewentualnie przesłanie kopii dokumentów potwierdzających, kto w dacie 28 lipca 2020 r. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe pismo Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie pismem z dnia 9 lutego 2021 r. poinformował tut. organ, iż nie posiada informacji na temat tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Wg stanu na dzień 28 kwietnia 2020 r. w ewidencji gruntów i budynków dla działki ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola widnieje zapis „właściciel nieustalony”, natomiast Gmina Lesznówola-Drogi Powszechnego Korzystania wpisana jest jako władający na zasadach samoistnego posiadania.

Pismami z dnia 25 stycznia 2021 r. zwrócono się do Gminy Lesznówola z prośbą o udzielenie informacji czy w Gminie Lesznówola prowadzone było-jest postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Lesznówola, lub czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina Lesznówola pismem z dnia 4 lutego 2021 r. poinformowała tut. organ, iż Gmina Lesznówola nie posiada tytułu własności ani nie prowadzi żadnego postępowania mającego na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola.

Zawiadomieniem z dnia 29 listopada 2021 r. poinformowano Powiat Piaseczyński o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola. Dodatkowo zwrócono się o przedłożenie, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Lesznówola, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej.

Pismami z dnia 29 listopada 2021 r. i z dnia 19 stycznia 2022 r. zwrócono się do Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie z prośbą o udzielenie informacji czy Powiat Piaseczyński złożył lub w najbliższym czasie planuje złożyć wniosek o nabycie działki gruntu, obejmującej m. in. obecną działkę ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 ze zm.) ewentualnie czy toczy się przed Wojewodą Mazowieckim postępowanie w ww. trybie.

W odpowiedzi na powyższe pismo Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie pismem z dnia 14 lutego 2022 r. poinformował tut. organ, iż obecnie nie jest prowadzona regulacja stanu prawnego działki projektowanej ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola. Analiza zbadanych dokumentów wskazuje brak łącznego spełnienia przesłanek powołanych w ww. przepisie.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2021 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Jerzego Brzozowskiego (nr uprawnień zawodowych 3773), celem wykonania opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 14 grudnia 2021 r. Pan Jerzy Brzozowski dokonał wyceny działki ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola na kwotę **4.312 zł**.

Pismem z dnia 2 czerwca 2022 r. i z dnia 20 lipca 2022 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o informację, czy dla działki ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola z której została wydzielona działka ewid. nr 19/1 prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2022 r. i pismem z dnia 7 września 2022 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, iż w systemie informatycznym Centralnej Informacji nie odnaleziono numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola. Dodatkowo wskazano, iż Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadzi wykazu zbiorów dokumentów według numerów działek, dlatego nie może określić czy dla działki ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola prowadzona jest księga wieczysta lub zbiór dokumentów.

Zawiadomieniem z dnia 6 czerwca 2022 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Powiat Piaseczyński o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz przesłano wyciąg z operatu szacunkowego, sporządzonego dla ww. nieruchomości.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właścicieli 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 6 czerwca 2022 r., podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania oraz zgodnie z art. 10 Kpa poinformowano o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznowola zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, której prawo własności przejdzie na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego w dniu kiedy decyzja o *zrid* stanie się ostateczna. 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 szczególnie 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 7 czerwca 2022 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 8 czerwca 2022 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 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznowola została podzielona na działkę ewid. nr 19/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 19/2.

Działka ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznowola została wskazana pod przejęcie z mocy prawa przez Powiat Piaseczyński z dniem, w którym decyzja o *zrid* stanie się ostateczna (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej)

W toku postępowania ustalono, iż dla działki ewid. nr 19, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznowola nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków właściciel ww. działki nie został ujawniony. W pozycji władający wpisana została Gmina Lesznowola-Droga Powszechnego Korzystania, na zasadach samoistnego posiadania.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie odnaleziono dokumentów potwierdzających tytuł prawny do ww. 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 ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14 grudnia 2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Brzozowskiego. Operat, 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 103/06; 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 14 grudnia 2021 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U z 2021 r., poz. 555).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 28 lipca 2020 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola, na kwotę 4.312 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 przepisy 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 *zrid* 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 przedmiotowej nieruchomości Powiatowi Piaseczyńskiemu przez dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego 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.

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. D. U. z 2016 r., poz. 1822 ze zm.).

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. z 2017 r. poz. 459 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 nr 19/1, obr. Wola Mrokowska, gm. Lesznówola, na dzień poprzedzający dzień, w którym decyzja o *zrid* stała 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.

Otrzymują:

1. Powiat Piaseczyński
2. Biuletyn Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
3. Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
4. aa

Po uprawomocnieniu:

1. Powiat Piaseczyński

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta
(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.