

Piaseczno, dnia 6 grudnia 2022 r.

WZO.683.427.2022 IZ

DECYZJA

Nr 304/2022

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 ze zm., zwanej dalej specustawą drogową), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 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 2022 r., poz. 2000, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 12/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa ulicy Jutrzenki (drogi gminnej) na odcinku od ulicy Wenus do ulicy Geodetów w Józefosławiu na terenie gminy Piaseczno wraz z budową i przebudową sieci infrastruktury technicznej”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę nr **119/25** o powierzchni **0,0545 ha**, położoną w obrębie **0019 Józefosław, gm. Piaseczno**, wskazaną do przejęcia pod drogę gminną przez Gminę Piaseczno, w kwocie **197.240,- zł** (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście czterdzieści złotych),
- II.** przyznaniu odszkodowania ustalonego w pkt. **I** na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości:

1) Pana

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

2) Pani w kwocie **2.665,41 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych 41/100), za udział wynoszący 1/74 części,

3) Pana w kwocie **2.665,41 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych 41/100), za udział wynoszący 1/74 części,

4) Pana, w kwocie **10.661,63 zł** (słownie: dziesięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych, 63/100), za udział wynoszący 2/37 części,

5) Pan

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

6) Pana, w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

7) Pani w kwocie **2.665,41 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych 41/100), za udział wynoszący 1/74 części,

- 8) **Pana** , w kwocie **2.665,41 zł**
(słownie: dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych 41/100), za udział wynoszący 1/74 części,
- 9) **Pani** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 10) **Pana** , w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 11) **Pana** **10.661,62 zł** (słownie: dziesięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych, 62/100), za udział wynoszący 2/37 części,
- 12) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 13) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 14) **Pani** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 2/74 części,
- 15) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 16) **Pani** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 17) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 18) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 19) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 20) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 21) **Pani** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 22) **Pani** , w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 23) **Pana** w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,
- 24) **Pana**

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

25) Pana

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

26) Pani

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

27) Pani

, w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

28) Pana

, w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

29) Pani

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 2/74 części,

30) Pana

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

31) Pani

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

32) Pana

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

33) Pani

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

34) Pana

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

35) Pani

w kwocie **5.330,81 zł**

(słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

36) Pani

w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

37) Pana

, w kwocie **5.330,81 zł**

(słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100), za udział wynoszący 1/37 części,

III. wypłacie odszkodowania ustalonego w pkt. **II** ppkt. **12)** na rzecz wierzyciela hipotecznego - **MBanku Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie**, REGON: 001254524, w kwocie **5.330,81 zł** (słownie: pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych, 81/100). Powyższe odszkodowanie podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami, wynikającej z umowy kredytu nr _____ z dnia 27 września 2010 r., zabezpieczonej hipoteką umowną łączną ujawnioną w księdze wieczystej **WAII** _____ - z tytułu wygaśnięcia hipoteki współobciążającej udział we współwłasności nieruchomości opisanej w pkt **I**, wynoszący 1/37 części, należący do Pana

na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

IV. ustaleniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości opisanej w pkt. **I** na rzecz **PGE Dystrybucja S.A.**, REGON: 060552840, w kwocie **830,- zł** (słownie: osiemset trzydzieści złotych),

- V. odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt I o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt I,
- VI. zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do zapłaty odszkodowania ustalonego w pkt I i IV w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 15 kwietnia 2019 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 12/2019 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa ulicy Jutrzenki (drogi gminnej) na odcinku od ulicy Wenus do ulicy Geodetów w Józefosławiu na terenie gminy Piaseczno wraz z budową i przebudową sieci infrastruktury technicznej” (zwaną dalej decyzją o *zrid*). Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany, określono nieruchomości objęte inwestycją oraz wskazano działki przeznaczone do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Piaseczno - z dniem ostateczności ww. decyzji. Decyzji o *zrid* nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 12/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. wniesione zostało odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania ww. odwołanie nie zostało rozpatrzone.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA11/ oraz zgromadzonych w sprawie dowodów, według stanu na dzień wydania niniejszej decyzji, współwłaścicielami nieruchomości położonej w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, stanowiącej działkę ewid. nr 119/11, z której projektowana jest do wydzielenia działka nr 119/25, są poniżej wymienione osoby:

- 1) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 2) Pani
w udziale wynoszącym 1/74 części,
- 3) Pan
w udziale wynoszącym 1/74 części,
- 4) Pan
w udziale wynoszącym 2/37 części,
- 5) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 6) Pan
, w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 7) Pani
, w udziale wynoszącym 1/74 części,
- 8) Pan
, w udziale wynoszącym 1/74 części,
- 9) Pani
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 10) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 11) Pan
w udziale wynoszącym 2/37 części,
- 12) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 13) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 14) Pani
, w udziale wynoszącym 2/74 części,
- 15) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 16) Pani
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 17) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 18) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 19) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 20) Pan
w udziale wynoszącym 1/37 części,
- 21)
w udziale wynoszącym 1/37 części,

- 22) Pani w udziale wynoszącym 1/37 części,
 23) Pan w udziale wynoszącym 1/37 części,
 24) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 25) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 26) Pani , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 27) Pani , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 28) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 29) Pani , w udziale wynoszącym 2/74 części,
 30) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 31) , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 32) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 33) Pani w udziale wynoszącym 1/37 części,
 34) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 35) Pani w udziale wynoszącym 1/37 części,
 36) Pani , w udziale wynoszącym 1/37 części,
 37) Pan , w udziale wynoszącym 1/37 części,

Według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz na dzień wydania niniejszej decyzji, w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane były ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na przedmiotowej nieruchomości:

1. nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o.,
2. nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Mazowieckiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o.,
3. inne wpisy dotyczące podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z zewnętrznych miejsc parkingowych usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz na dzień wydania niniejszej decyzji, w dziale IV ww. księgi wieczystej ujawniona jest hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz BRE BANK S.A. (MULTIBANK) w Warszawie - obecnie MBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na sumę zł

zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki umowne, odsetki od zaległości przeterminowanych, koszty postępowania oraz inne świadczenia uboczne, w tym prowizje, opłaty bankowe i opłaty z tytułu ubezpieczeń z tytułu umowy nr z dnia 27 września 2010 r., współobciążająca

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2021 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską, legitymującą się uprawnieniami zawodowymi nr 979, celem wykonania opinii określającej wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr 119/25, położoną w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno.

W dniu 13 grudnia 2021 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy dla ww. nieruchomości. Biegły rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 197.240,- zł. Na tak oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- 1) wartość gruntu w kwocie 132.435,- zł,
- 2) wartość naniesień budowlanych w kwocie 54.629,- zł,
- 3) wartość nasadzeń w kwocie 11.006,- zł,

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego, obciążającego wycenianą nieruchomość i wpływającego na jej wartość, biegły określił na kwotę 830,- zł.

Pismem z dnia 10 października 2022 r. poinformowano MBank S. A. o toczącym się postępowaniu odszkodowawczym za ww. działkę, wskazaną do przejęcia pod drogę w trybie przepisów specustawy drogowej, o treści art. 12 ust 4c tej ustawy, stanowiącym o wygaśnięciu ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipoteki ustanowionej na nieruchomości objętej decyzją o *zrid*, zaliczeniu wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki na spłatę ww. świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami (art. 18 ust. 1c specustawy drogowej) oraz możliwości wypłaty odszkodowania na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości w przypadku dokonania cesji wierzytelności. W powyższym piśmie poproszono bank o przesłanie informacji dotyczącej aktualnej kwoty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w księdze wieczystej nr WA11/ oraz o udzielenie informacji w sprawie ewentualnej cesji ww. wierzytelności.

Pismem z dnia 11 października 2022 r. zawiadomiono strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę nr 119/25, położoną w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez Gminę Piaseczno pod drogę publiczną. Poinformowano także strony w trybie art. 10 § 1 Kpa o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, o prawie do składania pisemnych wyjaśnień i wniosków, a także wysłano stronom wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Poinformowano również strony, iż zgodnie z 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 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. Zwrócono się do stron o przedłożenie, w terminie 14 dni licząc od daty doręczenia omawianego pisma, dowodów potwierdzających wydanie ww. nieruchomości inwestorowi (tj. Gminie Piaseczno) oraz pozwalających na ustalenie daty wydania nieruchomości.

Pismem z dnia 26 października 2022 r, wierzyciel hipoteczny MBank S. A. poinformował organ o aktualnej kwocie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ujawnioną w dziale IV ww. księgi wieczystej, współobciążającą udział we własności nieruchomości, która na dzień 26 października 2022 r. wynosiła łącznie zł

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 13 grudnia 2021 r.

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

Na mocy opisanej wyżej decyzji o *zrid*, działka nr 119/25, projektowana do wydzielienia z działki ewid. nr 119/11, położona w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, została wskazana do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Piaseczno - z dniem ostateczności ww. decyzji o *zrid*.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA11/ oraz zgromadzonych w sprawie dowodów, według stanu na dzień wydania niniejszej decyzji współwłaścicielami nieruchomości położonej w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, stanowiącej działkę ewid. nr 119/11, z której projektowana jest do wydzielienia działka nr 119/25, są ww. osoby.

Według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz na dzień wydania niniejszej decyzji, w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane były ww. ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na przedmiotowej nieruchomości. W toku prowadzonego postępowania organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego z dnia 13 grudnia 2021 r., że służebność przesyłu na rzecz Mazowieckiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. oraz inne wpisy dotyczące podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej pozostają bez wpływu na jej wartość. W związku z powyższym odstąpiono od ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ww. ograniczonych praw rzeczowych.

W toku prowadzonego postępowania organ ustalił, że w wyniku przekształceń własnościowych spółek od czasu istnienia podmiotu Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A. (ZEW-T S.A.) z siedzibą w Warszawie, umową aportowego zbycia przedsiębiorstwa z dnia 30 czerwca 2007 r., zawartą pomiędzy spółką Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A. oraz spółką ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o., dokonano wniesienia aportem przedsiębiorstwa Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A. w rozumieniu art. 55¹ k.c. związanego ze świadczeniem usług dystrybucji energii elektrycznej, na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego spółki ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W dniu 30 czerwca 2007 r. zrealizowany został prawny obowiązek rozdzielenia działalności dystrybucyjnej od działalności w zakresie obrotu i wytwarzania. Od dnia 1 lipca 2007 r. Rzeszowski Zakład Energetyczny Spółka Akcyjna (PGE S.A.) prowadzi działalność wyłącznie w zakresie obrotu energią elektryczną, natomiast PGE Dystrybucja Sp. z o.o. pełni funkcję operatora systemu dystrybucyjnego świadcząc usługi dystrybucyjne. W późniejszym okresie PGE Dystrybucja Sp. z o.o. zmieniła firmę na PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o., zaś następnie została przejęta przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie poprzez połączenie w wyniku przeniesienia całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą (rejestracja połączenia w KRS w dniu 31 sierpnia 2010 r.). Mając na względzie powyższe organ ustalił odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego - nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności przesyłu - na rzecz ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o., obecnie PGE Dystrybucja S.A.

W dziale IV ww. księgi wieczystej ujawniona jest hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz BRE BANK S.A. (MULTIBANK) w Warszawie - obecnie MBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na sumę

współlicząca udział nr 25 należący do Państwa

Z ogólnej zasady wyrażonej w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1728 ze zm.) wynika, iż hipoteka jest prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4 ww. 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 art. 12 ust. 4 ww. 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 ww. 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.

Stosownie do art. 18 ust. 1a, 1c i 1d specustawy drogowej, jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4 lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Jeśli na nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, ustaloną na dzień wydania decyzji o *zrid*, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

Wysokość odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę nr 119/25, położoną w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Piaseczno - organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 13 grudnia 2021 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 13 grudnia 2021 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej 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 szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 15 kwietnia 2019 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

Biegły rzeczoznawca majątkowy wskazał, iż w dniu wydania decyzji o *zrid* zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III, zatwierdzonym uchwałą nr 1286/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r., przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w części w pasie drogowym ulicy Jutrzenki, oznaczonym symbolem 4KDD oraz w części w liniach rozgraniczających ulicy XXI Wieku na terenie oznaczonym symbolem 7KDD. Grunty okoliczne przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - symbol 10MW.

Biegły rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę rynku lokalnego na potrzeby określenia wartości nieruchomości dla aktualnego oraz alternatywnego sposobu użytkowania, na podstawie dwóch grup transakcji: obejmujących nieruchomości drogowe oraz nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny usług i zabudowę mieszkaniową. Wartość rynkową przedmiotowej

nieruchomości określono na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod drogi.

Biegły rzeczoznawca majątkowy wykonał obliczenia stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 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 od 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.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Biegły rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 197.240,- zł. Na tak oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- 1) wartość gruntu w kwocie 132.435,- zł,
- 2) wartość naniesień budowlanych w kwocie 54.629,- zł,
- 3) wartość nasadzeń w kwocie 11.006,- zł,

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego, obciążającego wycenianą nieruchomość i wpływającego na jej wartość, biegły określił na kwotę 830,- zł.

Wartość rynkową gruntu odniesioną do 1 m² powierzchni biegły rzeczoznawca majątkowy oszacował na 243 zł/m².

Wartość odtworzeniową naniesień budowlanych rzeczoznawca określił w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową, na podstawie Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych SEKOCENBUD cz. I - obiekty kubaturowe oraz cz. II - obiekty inżynierskie, III kwartał 2021 r.

Wartość nasadzeń roślinnych biegły rzeczoznawca majątkowy określił na podstawie opracowania „Określanie wartości roślin ozdobnych”, wydanego przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy, rok wyd. 2018.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe - w związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość została obciążona opisaną wyżej hipoteką umowną łączną, ustanowioną na rzecz MBanku S.A., a kwota aktualnego zadłużenia przewyższa kwotę ustalonego odszkodowania - zgodnie z art. 18 ust. 1a, 1c i 1d specustawy drogowej odszkodowanie podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności wraz z odsetkami. Odszkodowanie za udział 1/37 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, które przysługiwałoby dotychczasowym ww. współwłaścicielom, tj. kwota 5.330,81 zł, zostało w całości przyznane wierzycielowi hipotecznemu, MBankowi Spółce Akcyjnej, z tytułu wygaśnięcia hipoteki współobciążającej ww. udział.

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%.

Jak wskazano wcześniej pismem z dnia 11 października 2022 r. zwrócono się do stron o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania ww. pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości i pozwalających na ustalenie daty wydania nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno.

Do dnia wydania niniejszej decyzji żadna ze stron nie potwierdziła faktu wydania przedmiotowej nieruchomości w ustawowym terminie. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5% na podstawie art. 18 ust 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należało uznać, iż zostały spełnione przesłanki uzasadniające ustalenie odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę nr 119/25, położoną w obrębie 0019 Józefosław, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez Gminę Piaseczno na podstawie ww. decyzji o *zrid*, w kwocie podanej w sentencji decyzji, na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości - proporcjonalnie do wielkości udziałów we własności, wypłacie odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki na rzecz wierzyciela hipotecznego, tj. MBanku S.A. oraz ustalenie odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego przedmiotową nieruchomość na rzecz PGE Dystrybucja S.A.

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
WICESTAROSTA
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Strony postępowania - zawiadomienie o wydaniu decyzji w trybie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej i na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Piaseczyńskiego
2. Gmina Piaseczno
3. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno