

Piaseczno, dnia 11 września 2026 r.

WZO.683.320.2023 IK

DECYZJA
Nr 351/ 2026

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, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r. poz. 399, 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 2025 r., poz. 1691, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 36/2022 z dnia 30 września 2022 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa drogi gminnej w Kątach wraz z infrastrukturą”,

orzekam o:

- I. ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Góra Kalwaria nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. **nr 244/21** o pow. 0,0020 ha, **0019 Kąty, gm. Góra Kalwaria**, w kwocie **14 330 zł** (słownie: czternaście tysięcy trzysta trzydzieści złotych),
- II. Ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości opisanej w pkt I o nieuregulowanym stanie prawnym w kwocie 14 246,80 zł (słownie: czternaście tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych 80/100),
- III. odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt I o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt I,
- IV. ustaleniu odszkodowania za wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego, ustanowionego na nieruchomości opisanej w pkt I na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, REGON 142739519, w kwocie 83,20 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy złote 20/100),
- V. zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt II - na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 30 września 2022 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 36/2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa drogi gminnej ul. Spacerowej w Kątach wraz z infrastrukturą” (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 Gminy Góra Kalwaria na jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr 244/21, obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria.

Ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 3 listopada 2022 r.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr _____ według stanu na dzień ostateczności decyzji o *zrid* jako właścicielka nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 244/12 z obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria ujawniona była Marianna Forys c. Stanisława i Franciszki.

Zgodnie z treścią ww. księgi wieczystej według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz według stanu na dzień, w którym stała się ona ostateczna, w dziale III ujawnione były ograniczone prawa rzeczowe:

1. nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przeprowadzenie mediów przez działkę o nr ew. 244/5 na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiących działki gruntu nr ew. 244/3 i 244/4.
2. nieodpłatne użytkowanie działki nr 244/5 pasem szerokości 1m - w miejscu zgodnie z projektem - na rzecz ZEW-T Dystrybucja Sp. z o.o. polegające na budowie linii elektroenergetycznej z przyłączami energetycznymi i złączami kablowymi oraz naprawie, konserwacji, eksploatacji, modernizacji tych instalacji na czas ich istnienia wraz z zapewnieniem swobodnego do nich dostępu dla wykonywania wszelkich czynności technicznych i podłączania kolejnych odbiorców. prawo to winno być wykonywane przez odpowiednie służby w taki sposób, aby jak najmniej utrudniało to korzystanie z działki. po zakończeniu prac, wykorzystywany teren winien być doprowadzony do stanu poprzedniego przez te służby własnym kosztem w ciągu 1 tygodnia - ZEW-T DYSTRYBUCJA SP. Z O.O.
3. nieodpłatne użytkowanie działki nr 244/5 pasem szerokości 1m - w miejscu zgodnie z projektem - na rzecz Mazowieckiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy, polegające na budowie gazociągu, przyłączy gazowych, punktów redukcyjno-pomiarowych oraz naprawie, konserwacji, eksploatacji, modernizacji tych instalacji na czas ich istnienia wraz z zapewnieniem swobodnego do nich dostępu dla wykonywania wszelkich czynności technicznych i podłączania kolejnych odbiorców. prawo to winno być wykonywane przez odpowiednie służby w taki sposób, aby jak najmniej utrudniało to korzystanie z działki. Po zakończeniu prac, wykorzystywany teren winien być doprowadzony do stanu poprzedniego przez te służby własnym kosztem w ciągu 1 tygodnia - MAZOWIECKI OPERATOR SYSTEMU DYSTRYBUCYJNEGO SP. Z O.O. ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY
4. nieodpłatne użytkowanie działki nr 244/5 pasem szerokości 1 m - w miejscu zgodnie z projektem - na rzecz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, Wydział Gospodarki Komunalnej mieszkaniowej polegające na przeprowadzeniu i zainstalowaniu sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz naprawie, konserwacji, eksploatacji, modernizacji tych instalacji na czas ich istnienia wraz z zapewnieniem swobodnego do nich dostępu dla wykonywania wszelkich czynności technicznych i podłączania kolejnych odbiorców. Prawo to winno być wykonywane przez odpowiednie służby w taki sposób, aby jak najmniej utrudniało to korzystanie z działki. Po zakończeniu prac, wykorzystywany teren winien być doprowadzony do stanu poprzedniego przez te służby własnym kosztem w ciągu 1 tygodnia – GMINA GÓRA KALWARIA.
5. służebność gruntowa, ustanowiona nieodpłatnie i na czas określony - do czasu powstania drogi gminnej - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 244/10 objętej niniejszą kw nr _____ - _____ polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 244/5, objętą niniejszą kw nr _____ - _____ całą jej długością

i szerokością oraz przez działkę gruntu nr 244/9 objętą kw nr , pasem gruntu o szerokości 5 metrów - zaznaczonym kolorem czerwonym na mapie z projektowanym podziałem nr KEM-GÓR.K-M-2812/10/II oraz na prawie położenia wszelkich instalacji i urządzeń doprowadzających media, takich jak: energia elektryczna, gaz, instalacja wodno-kanalizacyjna i telekomunikacyjna, ze swobodnym do nich dostępem przez uprawnione podmioty w celu ich położenia a także dokonywania wszelkich niezbędnych konserwacji i remontów.

6. służebność gruntowa, ustanowiona nieodpłatnie i na czas określony - do czasu powstania drogi gminnej - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 244/12 objętej kw nr WA1I/00016510/3, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 244/5, objętą niniejszą kw nr , całą jej długością i szerokością oraz przez działkę gruntu nr 244/9 objętą kw nr WA5M/00262433/0, pasem gruntu o szerokości 5 metrów oraz na prawie położenia wszelkich instalacji i urządzeń doprowadzających media, takich jak: energia elektryczna, gaz, instalacja wodno-kanalizacyjna i telekomunikacyjna, ze swobodnym do nich dostępem przez uprawnione podmioty w celu ich położenia a także dokonywania wszelkich niezbędnych konserwacji i remontów.
7. nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów przez całą działkę nr ewid. 244/5 na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 244/9 objętej kw

Pismem z dnia 25 lipca 2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za ww. nieruchomości. Poinformowano także o tym, iż zgodnie z art. 114 Kpa w sprawie, w której toczy się postępowanie przed organem administracji publicznej, strony mogą zawrzeć ugodę - jeżeli przemawia za tym charakter sprawy i nie sprzeciwia się temu przepis prawa, oraz zwrócono się o przedstawienie stanowiska odnośnie możliwości zawarcia ugody i warunków tej ugody w terminie 30 dni od doręczenia omawianego pisma.

Na podstawie odpisu zupełnego aktu zgonu nr 1418013/00/AZ/2019/521864 stwierdzono, iż Marianna Foryś zmarła.

Pismem z dnia 19 września 2023 r. oraz z dnia 30 stycznia 2024 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydział Cywilny o udzielenie informacji, czy toczy się lub toczyło się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Mariannie Foryś PESEL 45012601249, a w przypadku stwierdzenia przeprowadzenia ww. postępowania - o przerwaniu odpisu prawomocnego postanowienia lub ewentualne wskazanie stron toczącego się postępowania.

Pismem z dnia 19 lutego 2024 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie poinformował organ, iż w tut. Sądzie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Mariannie Foryś, zarejestrowane pod sygn.. akt I Ns 580/20 jednak nie zostało ono zakończone. Z informacji uzyskanych w Sądzie na dzień wydania niniejszej decyzji ustalającej odszkodowanie nie został wyznaczony termin zakończenia postępowania.

Organ prowadzący postępowanie stwierdził, iż z uwagi na fakt, że Marianna Foryś zmarła, oraz ponieważ nie zostało przeprowadzone do końca postępowanie spadkowe - nie można ustalić

osób, którym przysługiwało prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Zatem uznać należy, że ww. nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ugn.

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 osoby 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 ust. 2 ww. ustawy, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2024 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Iwonę Krasowską, legitymującą się uprawnieniami nr 6306, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 244/21, obr. Kąty, gmina Góra Kalwaria.

W dniu 21 lutego 2024 r. Pani Iwona Krasowska sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 244/21, obr. Kąty, gmina Góra Kalwaria, w którym określiła wartość ww. działki na kwotę 12 589 zł. Na powyższą wartość składają się:

- wartość rynkowa prawa własności gruntu – 2 053 zł,
- wartość odtworzeniowa naniesień budowlanych – 10 536 zł

Zawiadomieniem z dnia 29 sierpnia 2024 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r., poz. 1691, zwanej dalej Kpa), poinformowano Gminę Góra Kalwaria 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.

Pismem z dnia 11 lipca 2024 r. Gmina Góra Kalwaria poinformowała, iż poza dostarczonymi do Starostwa w dniach 17 maja 2023 r. i 3 stycznia 2023 r. oświadczeniami i protokołami zawartymi między Gminą Góra Kalwaria a właścicielami, Gmina Góra Kalwaria nie podjęła innych czynności w rozumieniu art. 18 ust 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z dnia 10 kwietnia 2003 r.

Pismem z dnia 3 lipca 2024, Gmina Góra Kalwaria zakwestionowała sporządzoną wycenę, podnosząc zarzut polegający na niedokładnym oszacowaniu rzeczywistej wysokości należnego stronom odszkodowania oraz zarzucając biegłemu przyjęcie niewłaściwych nieruchomości do porównania położonych po za granicami gminy Góra Kalwaria. Jednocześnie gmina wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego niż dotychczas biegłego – rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia właściwej wartości przejętych nieruchomości.

Pismem z dnia 24 lipca 2024 r. przesłano ww. zastrzeżenia do biegłej Pani Iwony Krasowskiej.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2024 r. rzeczoznawca majątkowy – Pani Iwona Krasowska odniosła się do zastrzeżeń Gminy Góra Kalwaria, podtrzymując sporządzoną wycenę. Biegła rzeczoznawca poinformowała, iż zgodnie z art. 134 ugn wartość rynkowa gruntu dla przedmiotowej nieruchomości została określona na podstawie cen wynikających z transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości drogowych na lokalnym rynku (obszar wiejski powiat piaseczyński) w monitorowanym okresie czasu.

W ocenie biegłej wszystkie nieruchomości gruntowe stanowiące zbiór nieruchomości porównywanych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny spełniają warunki podobieństwa zgodnie z tezą art. 4 pkt. 16 ugn, ze względu na:

- położenie – obszar wiejski,
- stan prawny – prawo własności,
- przeznaczenie – ciągi komunikacyjne,
- sposób korzystania – drogi lub grunty przeznaczone pod drogi
- oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Żaden przepis prawa, a w szczególności ww. art. zawierający definicję „nieruchomości podobnej” – nie stanowi jednak, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni czy położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana (wyrok I OSK 1815/12). Co więcej, na to, że pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni czy lokalizacji) wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 u.g.n., który mówi o „cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej”. Stąd ceny koryguje się ze względu na owe cechy różniące.

Dodatkowo biegła zwróciła uwagę, iż dobór nieruchomości porównawczych, czy wybór cech rynkowych, mających wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych, należy do rzeczoznawcy majątkowego, którego pozycja prawna zbliżona jest do statusu osoby zaufania publicznego. Czynności, których dokonuje rzeczoznawca majątkowy, polegające na wycenie nieruchomości wymagają wiedzy specjalistycznej (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 listopada 2019 r. I SA/Gd 1294/19). Taki sposób wyceny wymaga niewątpliwie odpowiedniej wiedzy a osoba nie będąca rzeczoznawcą majątkowym i nie dysponująca wiadomościami specjalnymi może dlatego nie być w stanie ocenić prawidłowości doboru nieruchomości podobnych (wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2019 r. II OSK 1350/17). Informując jednocześnie, iż w niniejszym operacie zostały wzięte pod uwagę cechy nieruchomości podane w definicji nieruchomości podobnej, którą art. 4 pkt 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. określa jako nieruchomość, którą jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą rynku nieruchomości oraz oględzinami nieruchomości.

Okresem badania rynku objęto: 07.2021 r. - 11.2023 r. Z bazy odrzucono transakcje o rażąco niskich cenach i takie które nie miały charakteru rynkowego a także nieruchomości położone na terenach miejskich (*11JIrok WSA sygn. VIII SA/Wa 725/1 I z dnia 3.11.2011, wyrok NSA I OSK 1512/13 z dnia 4.03.2015*). Wymóg badania rynku i okres badania rynku jest zgodny z *rozporządzeniem w sprawie 11JICeny*. Na rynku odnaleziono 9 transakcji dotyczących nieruchomości drogowych. Nieruchomości znajdują się w tym samym powiecie co nieruchomość wyceniana.

Wszystkie nieruchomości zostały ocenione pod względem cech mających wpływ na wartość nieruchomości. Jednocześnie odrzucono transakcje dotyczące nieruchomości położonych w Józefosławiu gm. Piaseczno, uznając je za niepodobne pod względem położenia w stosunku do m.st. Warszawy. Pozostałe transakcje skorygowano cechami. A więc to min. w ocenie cech tkj. jak lokalizacja (odległość od stolicy) uwzględniono położenie nieruchomości wycenianej na terenie gminy Góra Kalwaria. Na podstawie obliczeń skorygowana wartość nieruchomości drogowych została oszacowana na kwotę

od 85,06 zł/m² do 102,63 zł/m². przy cenie min 71,43 zł/m² i cenie max 121,59 zł/m². Wartość odzwierciedla bardzo dobre położenie względem miasta Góra Kalwaria, bardzo dobre otoczenie przeznaczenie terenów okolicznych (tereny w większości zabudowane zabudową mieszkaniową)

Pismem z dnia 29 sierpnia 2024 r. organ prowadzący postępowanie przesłał stronom postępowania odpowiedź rzeczoznawcy majątkowego na zgłoszone przez Gminę Góra Kalwaria zastrzeżenia oraz poinformował strony, iż oceniając operat szacunkowy sporządzony w dniu 30 listopada 2023 r. dla działki ewid. nr 205/7, obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria stwierdza, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów i w oparciu o ten operat zamierza ustalić odszkodowanie. Strony postępowania zostały również poinformowane, że w przypadku dalszego kwestionowania operatu szacunkowego sporządzonego dla ww. działki ewidencyjnej w celu dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego mogą zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 ugn. Jednocześnie, w trybie art. 10 § 1 Kpa zawiadomiono strony o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma.

Do dnia wydania niniejszej decyzji żadna ze stron postępowania nie wniosła dalszych uwag do operatu szacunkowego z dnia 30 września 2023 sporządzonego na zlecenie organu.

Ponadto Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn, w zw. z art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 29 sierpnia 2024 r. podał do publicznej wiadomości informację o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z art. 49 Kpa strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Powyższe obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 2 września 2024 r. do dnia 16 września 2024 r., oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 4 września 2024 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 10 stycznia 2025 r. poinformowano PSG Sp. z o. o. o toczącym się postępowaniu wszczętym z urzędu w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 244/21, obr. 0019 Kąty, gmina Góra Kalwaria oraz, że dla potrzeb ustalenia odszkodowania w niniejszej sprawie na zlecenie tut. starostwa został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy określający wartość ww. działki w którym biegły wskazał, że ograniczone prawo rzeczowe – prawo bezpłatnego użytkowania na rzecz ww. podmiotu ustanowione na przedmiotowej nieruchomości w jego ocenie nie ma wpływu na wartość wycenianej nieruchomości. Dodatkowo zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono PSG Sp. z o.o. o zgromadzeniu w sprawie całości materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z nim w siedzibie tutejszego organu oraz prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, złożenia wyjaśnień i wniosków oraz przesłano wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 21 lutego 2024 r.,

sporządzonego dla ww. nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską.

W piśmie z dnia 20 stycznia 2025 r. PSG Sp. z o.o. wyraziła swój sprzeciw do nie uznania, przez biegłego, iż ustanowione prawo rzeczowe nie wpływa na jej wartość, przytaczając art. 12 ust 4f spec ustawy drogowej, uznając, iż przysługuje odszkodowanie ze względu na przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa.

W dniu 4 lutego 2025 r. ww. pismo strony zostało przesłane do rzeczoznawcy majątkowego Pani Iwony Krasowskiej w celu odniesienia się do wniosku zawartego w przesłanym piśmie.

W piśmie z dnia 5 lutego 2025 r. rzeczoznawca majątkowy – Iwona Krasowska poinformowała, że ustanowione prawo rzeczowe zostało ustanowione nieodpłatnie. Nieruchomość stanowi i będzie stanowiła część drogi lokalnej. Swobodny dostęp do nieruchomości zostanie zachowany. Wygaśnięcie prawa nie skutkuje powstaniem szkody. W związku z powyższym gdy strony zgodziły się na nieodpłatne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, a rzeczoznawca potwierdził brak wpływu tego prawa na wartość nieruchomości, podmiotowi PSG nie przysługuje wynagrodzenie z tego tytułu.

Powyższe wyjaśnienia zostały przesłane do PSG Sp. z o.o. w dniu 12 lutego 2025 r.

Operator Gazowy w piśmie z dnia 19 lutego 2025 r. poinformował, iż przez powyższą działkę przechodzi gazociąg ś/c o długości ok. 4 m oraz, że w dziale III księgi wieczystej nr . . . wpisane jest na rzecz PSG Sp. z o.o. ograniczone prawo rzeczowe – prawo użytkowania. Ww. podmiot wskazał, że prawo użytkowania jest prawem majątkowym i ma określoną wartość wyrażoną w złotych. Utrata opisanego ograniczonego prawa rzeczowego jest niewątpliwie szkodą majątkową i należy się za nie odpowiednie odszkodowanie.

Zastrzeżenia strony skarżącej zostały przesłane do rzeczoznawcy majątkowego w dniu 26 lutego 2025 r. celem zajęcia stanowiska.

W dniu 20 lutego 2025 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie poinformował, iż postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Mariannie Foryś, zarejestrowane pod sygn.. akt I Ns 580/20 do chwili obecnej nie zostało zakończone, aktualnie zostało zawieszone.

W dniu 30 września 2025 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Iwona Krasowska sporządziła operat szacunkowy zamienny dla przedmiotowej nieruchomości, w którym określiła wartość ww. działki na łączną kwotę 14 330 zł. Na powyższą wartość składają się:

- wartość rynkowa prawa własności gruntu – 2 600 zł,
- wartość odtworzeniowa naniesień budowlanych – 11 730,24
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego – 247 zł, (na rzecz PSG Sp. z o. o. na kwotę 83,20 zł oraz rzecz Gminy Góra Kalwaria na kwotę 166,40 zł).

Jednocześnie biegły stwierdził, iż pozostałe ograniczone prawa rzeczowe nr nr 1, 3, 5, 6, 7 ujawnione w księdze wieczystej nie mają wpływu na wartość nieruchomości, w związku z powyższym nie zostały wycenione.

W związku z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego polegającego na przeprowadzeniu i zainstalowaniu sieci wodociągowo-kanalizacyjnej na rzecz Gminy Góra

Kalwaria, którą biegła wyceniła w operacie szacunkowym na kwotę 166,40 zł, organ postanowił nie ustalać ww. odszkodowania na rzecz inwestora. Nieruchomość stanowi i będzie stanowiła część drogi lokalnej.

Zawiadomieniami z dnia 17 października 2025 r. podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz przestano wyciąg z operatu szacunkowego, sporządzonego dla ww. nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską.

Pismem z dnia 17 grudnia 2025 r. PSG Sp. z o.o. zwróciła się z prośbą o przesłanie kopii operatu szacunkowego sporządzonego do sprawy na wskazany w piśmie adres mailowy, co nastąpiło w dniu 22 grudnia 2025 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o zrid nieruchomość stanowiąca działkę nr 244/5, obr. 0019 Kąty, gmina Góra Kalwaria, została podzielona na działkę ewid. nr 244/21 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 244/22 (pozostającą przy właścicielce).

Działka ewid. nr 244/21 położona w obrębie Kąty, gmina Góra Kalwaria, została nabyta przez Gminą Góra Kalwaria pod drogę publiczną z dniem ostateczności decyzji o zrid.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA5M/00431739/1 według stanu na dzień wydania decyzji o zrid oraz na dzień wydania niniejszej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, jako właścicielka nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 244/21 z obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria ujawniona była Marianna Foryś.

W trakcie prowadzonego postępowania tut. organ ustalił, iż Marianna Foryś zmarła w dniu 18 lutego 2019 r.

Ponadto nie było prowadzone postępowanie spadkowe ani nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe po zmarłej Mariannie Foryś. Zatem na podstawie art. 113 ust. 7 ugn organ stwierdził, iż przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

W dziale III ww. księgi wieczystej na dzień 30 września 2022 r. a więc na dzień wydania decyzji o zrid wpisane były ww. ograniczone prawa rzeczowe.

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.

Zgodnie z art. 12 ust. 4c., jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

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.

W myśl art. 18 ust 1a „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”, ust 1b „Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w ust. 1e i 1f, i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego” oraz ust 1d „Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały”.

Mając powyższe na uwadze tut. organ postanowił ustalić odszkodowanie w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji, a także orzekł, że powyższe odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za działkę ewid. nr 244/21 z obr. Kąty, gm. Góra Kalwaria, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego zamiennego, sporządzonego w dniu 30 września 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Iwonę Krasowską.

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 zamienny sporządzony w dniu 30 września 2025 r. należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej oraz

rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Z analizy operatu szacunkowego zamiennego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 30 września 2022 r., a więc na dzień wydania decyzji o zrid.

W sporządzonym operacie szacunkowym biegły Pani Iwona Krasowska oszacowała wartość prawa własności nieruchomości, stanowiącej działkę ewid. nr 244/21 z obr. Kąty, gmina Góra Kalwaria, na łączną kwotę 14 330 zł, w tym wartość odtworzeniową naniesień na kwotę 11 730,24 zł, wartość ograniczonego prawa rzeczowego na kwotę 247 zł, w tym kwotę 83,20 zł na rzecz PSG Sp. z o.o. oraz 166,40 zł na rzecz Gminy Góra Kalwaria.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. 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 zględu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podstawowym założeniem zastosowanego podejścia jest zasada ustalenia ceny rynkowej gruntu z porównania cen transakcyjnych gruntów o podobnym charakterze.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu 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.

Badanie transakcji z lokalnego rynku nieruchomości „drogowych” doprowadziło do wyłonienia 13 transakcji. Biegły wykazał, że ceny 1m² powierzchni nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod drogi kształtowały się od 45 – 166,67 zł. Uwzględniając współczynniki korygujące wartość rynkową 1m² działki ewidencyjnej nr 244/21 z obr. 0019 Kąty, gmina Góra Kalwaria oszacowano na kwotę 104 zł. Uzyskana kwota mieści się w przedziale cen uzyskanych na rynku tego typu nieruchomości.

Wartość ograniczonych praw rzeczowych określono jako iloczyn wartości pasa służebności oraz współczynnik korzystania z tego pasa na kwotę 247 zł

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy zamienny z dnia 30 września 2025 r. 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:

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 w dniu wydania i ostateczności decyzji o zrid nie było możliwe wydanie przedmiotowej nieruchomości Gminie Góra Kalwaria przez dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania 05% na podstawie art. 18 ust 1e pkt 1.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności przedmiotowej nieruchomości, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za ten udział do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118 a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust.6 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693¹⁰ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).

Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi (w tym przypadku jednostce samorządu terytorialnego) kosztów złożenia kwoty odszkodowania do depozytu sądowego (art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 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. 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).

Odszkodowanie ustalone na rzecz osoby, której przysługuje prawo rzeczowe, zostanie złożone do depozytu sądowego zgodnie z art. 133 ugn.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należało uznać, iż zostały spełnione warunki uzasadniające ustalenie odszkodowania w kwocie podanej w sentencji decyzji do depozytu sądowego w związku z nieuregulowanym stanem prawnym oraz z tytułu wygaśnięcia ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz PSG Sp. o.o.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości położonej w obrębie Katy, gmina Góra Kalwaria, oznaczonej jako działka ewid. nr 244/21 - na 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.

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.

Ewa Lubianiec
Starosta Piaseczyński

**opatrzone kwalifikowanym
podpisem elektronicznym**

Otrzymują:

1. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
2. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
3. Gmina Góra Kalwaria
4. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
5. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Góra Kalwaria

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	166379.1460674.2444286
Nazwa dokumentu	dec 351-2026.pdf
Tytuł dokumentu	dec 351-2026
Sygnatura dokumentu	WZO.683.320.2023
Data dokumentu	11.09.2026 15:08:32
Skrót dokumentu	8AAF3FCF8A5C3566399DE14E2BD91510D2B41F97
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	11.09.2026
Sygnatariusz	Ewa Katarzyna Lubianiec
Stanowisko	Starosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Bińkowska-Czerczer Agnieszka, 11.09.2026 12:49:16, wersja 1.1 (Pracownik, Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO), Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO)) Starostwo Powiatowe w Piasecznie
	EZD 3.136.31.31.
Data wydruku:	14.09.2026 14:04:25
Autor wydruku:	Kurowska Iwona

