STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, dnia 9 listopada 2026 r.

WZO.683.63.2025 EK

DECYZJA
Nr 447/2026

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, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r. poz. 399 z późn. 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 2025 r., poz.1691), zwanej dalej Kpa, w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 6/2017 z dnia 31 marca 2017 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„rozbudowa drogi gminnej –ul. Głównej w Bobrowcu na odcinku od ul. Borowieckiej do ul. Mazowieckiej – klasa drogi - lokalna (L) wraz z przebudową przepustów i budową mostu, budową kanalizacji deszczowej i sieci oświetlenia drogowego”,*

orzekam o:

I. ustaleniu wysokości odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr **152/1** położoną w obrębie **0005 Bobrowiec**, **gm. Piaseczno** przejętą pod drogę publiczną przez Gminę Piaseczno w kwocie **4 009 zł** (słownie: cztery tysiące dziewięć złotych),

II. odmowie powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt I,

III. zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno 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 31 marca 2017 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 6/2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„rozbudowa drogi gminnej –ul. Głównej w Bobrowcu na odcinku od ul. Borowieckiej do ul. Mazowieckiej – klasa drogi - lokalna (L) wraz z przebudową przepustów i budową mostu, budową kanalizacji deszczowej i sieci oświetlenia drogowego ”* (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 Piaseczno na jej podstawie, w tym działkę ewid. nr 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno. W wyniku rozpatrzenia odwołań Wojewoda

Mazowiecki decyzją nr 9/II/2018 z dnia 9 kwietnia 2018 r. utrzymał w mocy decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 6/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości, zatem decyzja o *zrid* stała się ostateczna w dniu 9 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowej działki w pozycji ,,własność" figuruje – Urząd Gminy Piaseczno – Drogi Powszechnego Korzystania oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 21 maja 2025 r. tut. zwrócił się do Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno o potwierdzenie tytułu własności Gminy Piaseczno do przedmiotowej nieruchomości, podanie numeru księgi wieczystej, w której jest ona ujawniona, ewentualnie przesłanie dokumentu, potwierdzającego tytuł własności Gminy Piaseczno do przedmiotowej nieruchomości w dacie wydania decyzji o zrid.

Pismem z dnia 2 lipca 2025 r. Gmina Piaseczno wskazała, iż zgodnie z pozyskaną informacją w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno nie posiada danych o numerze księgi wieczystej, w której ujawniona jest ww. nieruchomość, jak również dokumentu potwierdzającego tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji zrid. Ponadto wskazała, że Gmina nie dysponuje również dokumentami potwierdzającymi regulację ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 2 lipca 2025 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla działki nr 152 (z podziału, której powstała działka ewid. nr 152/1), obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno, prowadzona jest księga wieczysta.

Pismem z dnia 29 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, że w systemie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 31 lipca 2025 r. tut. organ zwrócił się do Gminy Piaseczno z prośbą o informację czy było prowadzone postępowanie mającej na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm., zwanej dalej pwurap), czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania, bądź planowane jest przejęcie ww. działki w innym trybie.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 19 sierpnia 2025 r. Gmina Piaseczno poinformowała, że dawna działka 152, obr. 0005 Bobrowiec, z której została wydzielona działka ewid. nr 152/1 podlega działaniu art.73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administracje publiczną, jednak nie zostały jeszcze podjęte czynności regulujące stan własnościowy w ww. trybie.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2025 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 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno.

Pismem z dnia 15 września 2025 r. Wydział Geodezji i Katastru potwierdził informację na temat tytułu prawnego, tj. gruntu niehipotekowanego, która znajduje się na mapie z projektem podziału wykonanej pod nr P.1418.2015.2192 stanowiącej załącznik do ww. decyzji zrid.

Z powyższego wynika, iż działka ewid. 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno na dzień wydania decyzji o zrid oraz na dzień jej ostateczności posiadała nieuregulowany stan prawny.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właściciela przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłosi się właściciel z dokumentami potwierdzającymi nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, w zw. z art. 113 ust. 6 ugn - z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 5 marca 2025 r. zawiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę nr 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno. Jednocześnie zwrócono się do inwestora o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości, pozwalających na ustalenie daty jej wydania, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2026 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Annę Biel (nr uprawnień zawodowych 6580), celem wykonania opinii ustalającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 17 lipca 2026 r. Pani Anna Biel sporządziła operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości. Biegła w sporządzonym operacie szacunkowym określiła wartość ww. nieruchomości na kwotę wynoszącą (po zaokrągleniu) 4 009 zł.

Zawiadomieniem z dnia 28 lipca 2026 r. Starosta Piaseczyński art. 10 § 1 Kpa, poinformował Gminę Piaseczno o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebranym w sprawie, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia uwag.

Ponadto Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn, w zw. z art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 7 września 2026 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.

Ww. obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 8 września 2026 r. oraz wywieszone na elektronicznej tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 9 września 2026 r. jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które przedłożyłyby dokument potwierdzający tytuł prawny do ww. nieruchomości.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 17 lipca 2026 r.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 152, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno nr, została podzielona na działkę ewid. nr 152/1 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 152/2.

Działka ewid. nr 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno, została nabyta z mocy prawa z dniem 9 kwietnia 2018 r. na rzecz Gminy Piaseczno (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid* oraz jej ostateczności dla nr 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno w pozycji ,,własność" figuruje– Urząd Gminy Piaseczno – drogi powszechnego korzystania oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

W toku postępowania ustalono, iż działka ewid. 152/1, obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno na dzień wydania decyzji o zrid oraz na dzień jej ostateczności posiadała nieuregulowany stan prawny.

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.

Podstawę do ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość stanowi opinia o wartości prawa własności ww. nieruchomości w postaci operatu szacunkowego z dnia 17 lipca 2026 r. sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Annę Biel.

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 31 marca 2017 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*. Wartość przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił na dzień sporządzenia operatu szacunkowego**.**

Oceniając operat szacunkowy sporządzony w dniu 17 lipca 2026 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. 2024 r., poz. 1832).

Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten operat 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 przedmiotowej nieruchomości Gminie Piaseczno. Wobec powyższego 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, której właściciel nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości w dniu ostateczności 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. 692–693[10] ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. D. U. z 2026 r., poz. 468 z późn. 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. D. U. z 2026 r., poz. 795 z późn. 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 niniejszą decyzją odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid.nr 152/1 z obr. 0005 Bobrowiec, gm. Piaseczno na dzień, w którym decyzja *o zrid* stała się ostateczna.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 22 ust. 1 specustawy drogowej, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz przepisów ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz Krajowym Funduszu Drogowym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 specustawy drogowej, w odniesieniu do dróg innych niż zarządzane przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad uprawnienia, obowiązki zadania Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad wynikające z ustawy wykonuje właściwy zarządca drogi.

W myśl art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.) zarządcą dróg gminnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, (Dz. U. z 2021 r. poz. 688). stanowi, że zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin.

Z uwagi na powyższe ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków gminnych.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

Otrzymują:
1. Gmina Piaseczno
2. Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego

Po uprawomocnieniu:
1. Gmina Piaseczno

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39^3 Kpa. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	336278.1546236.2553999
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 447.2026 z dn. 09.11.2026 r. .pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 447.2026 z dn. 09.11.2026 r.
Sygnatura dokumentu	WZO.683.63.2025
Data dokumentu	09.11.2026
Skrót dokumentu	739CA695B87EBC5D8ED9BDBEBDEBC5C8EA7E752D
Wersja dokumentu	1.9
Data podpisu	09.11.2026 14:51:32
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Członek Zarządu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.138.1.1.

Data wydruku: 09.11.2026

Autor wydruku: Kwiatek Emilia (Pracownik)