

Piaseczno, dnia 8 października 2021 r.

**WZO.683.61.2020 AO**

## **DECYZJA**

### **Nr 340/2021**

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 2020 r., poz. 1363 ze zm.), 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 2020 r., poz. 1990 ze zm.) 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 2021 r., poz. 735 ze zm.), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 20/2018 z dnia 7 września 2018 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa drogi gminnej ul. Przyleśnej w Wilczej Górze i Magdalence gm. Lesznowola oraz w Bobrowcu gm. Piaseczno*”,

#### **orzekam o:**

- I.** ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości, położonej w obrębie **Wilcza Góra**, gm. **Lesznowola**, stanowiącej działki ewid. nr nr **66/13** (o pow. **0,0324 ha**), **66/21** (o pow. **0,0079 ha**) i **66/23** (o pow. **0,0023 ha**), w łącznej kwocie **38.729 zł** (słownie: trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć złotych), na rzecz **Pana** [REDAKTOWANE],
- II.** odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt **I** o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt **I**,
- III.** przyznaniu odszkodowania ustalonego w pkt **I** na rzecz wierzyciela hipotecznego – **Pani** [REDAKTOWANE], z tytułu zaliczenia na spłatę hipoteki, z uwagi na wygaśnięcie ww. hipoteki w części dotyczącej nieruchomości objętej decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 20/2018,
- IV.** zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznowola do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **I** – na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 7 września 2018 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 20/2018 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „*rozbudowa drogi gminnej ul. Przyleśnej w Wilczej Górze i Magdalence gm. Lesznowola oraz w Bobrowcu gm. Piaseczno*” (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 stają się własnością Gminy Lesznowola i Gminy Piaseczno na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 9 listopada 2018 r.

Pismem z dnia 8 września 2020 r., w związku z planowanym wszczęciem postępowania w sprawie ustalenia odszkodowań za nieruchomości przeznaczone na mocy decyzji o *zrid*

pod realizację inwestycji drogowej, pod przejęcie przez Gminę Lesznówola, zwrócono się do Gminy Lesznówola z prośbą o informację, czy jest ona zainteresowana możliwością zawarcia ugód w ww. postępowaniach, zgodnie z trybem, przewidzianym w art. 114 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.; zwanej dalej Kpa), który stanowi, że „w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne, strony mogą zawrzeć ugodę, jeżeli charakter sprawy na to pozwala i nie sprzeciwiają się temu przepisy szczególne”. Poinformowano także Gminę Lesznówola, iż w przypadku niezawarcia ugód w przedmiotowych sprawach, organ ustali wysokość odszkodowań w drodze decyzji, po wcześniejszym przeprowadzeniu postępowań administracyjnych (w tym sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych, określających wartość nieruchomości).

Pismem z dnia 14 września 2020 r. Gmina Lesznówola poinformowała organ prowadzący postępowanie, iż nie skorzysta z przesłanek dopuszczalności zawarcia ugody wynikających z art. 114 Kpa. Jednocześnie strona wniosła o prowadzenie postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.; zwanej dalej specustawą drogową).

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr [REDAKTOWANE], działka ewid. nr 66/13, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, oraz działki ewid. nr nr 66/14 i 66/15, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, z których zostały wydzielone odpowiednio działki ewid. nr nr 66/21 i 66/23, w dniu wydania decyzji o zrid stanowiły własność Pana [REDAKTOWANE].

Pismem z dnia 24 września 2020 r. zawiadomiono Pana [REDAKTOWANE] i Gminę Lesznówola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola. Dodatkowo zwrócono się do stron o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Lesznówola, pozwalających na ustalenie daty jej wydania.

Postanowieniem z dnia 1 października 2020 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola.

W dniu 18 listopada 2020 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działek ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę 38.729 zł.

Zawiadomieniem z dnia 25 stycznia 2021 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Pana [REDAKTOWANE] i Gminę Lesznówola o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronom wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania, a także poinformowano o możliwości wysłania stronom skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż zgodnie z treścią księgi wieczystej nr [REDAKTOWANE], urządzonej m.in. dla działek ewid. nr nr 66/13, 66/14 i 66/15, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, została ustanowiona hipoteka umowna zwykła, zabezpieczająca wierzytelność na kwotę 56.000 zł (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych), na rzecz Pani [REDAKTOWANE].

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudne do przewyciężenia przeszkody w ustaleniu miejsca pobytu Pani [REDAKTOWANE] (osoby tej brak w bazie danych Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, zawierającego m.in. dane z rejestru PESEL), postanowił prowadzić postępowanie,

a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłosi się Pani ██████████, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy drogowej, z przepisu art. 133 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.; zwanej dalej ugn), zgodnie z którym odszkodowanie, którego wypłata natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody, zostaje przekazane do depozytu sądowego.

W związku z powyższym Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 49 Kpa, obwieszczeniem podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość, przeznaczoną pod realizację inwestycji wskazanej w ww. decyzji o *zrid*. Ponadto, w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu. Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 Kpa, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 29 stycznia 2021 r. do dnia 12 lutego 2021 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 1 lutego 2021 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 8 marca 2021 r. Pan ██████████ zgłosił zastrzeżenia do operatu szacunkowego, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania. Strona uznała, że rzeczoznawca majątkowy, przyjmując przy wycenie podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, dokonał niewłaściwego wyboru transakcji porównawczych, gdyż przyjęte do porównań nieruchomości, poza jedną, zlokalizowane są poza gminą Lesznówola, chociaż w ostatnim czasie ilość transakcji w tej gminie nieruchomościami o podobnych cechach jest wystarczająca i nie ma potrzeby odwoływania się przy wyborze transakcji porównawczych do transakcji z sąsiednich gmin. Pan ██████████ stwierdził także, że określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotowej nieruchomości została zaniżona wskutek przywołania głównie transakcji z lat 2018 i 2019 (a tylko 2 transakcji z roku 2020), w sytuacji, gdy istnieje trend wzrostowy cen w ostatnich latach i miesiącach. Strona wskazała przy tym na pominięcie w zestawieniu transakcji nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, na str. 14 przedmiotowego operatu szacunkowego, 2 transakcji sprzedaży dokonanych przez Oxofilm Sp. z o.o. w 2019 r. i w 2020 r., dotyczących działek położonych w najbliższym sąsiedztwie działki wycenianej, w których wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła ponad 234 zł wraz z podatkiem VAT. Wątpliwości Pana ██████████ wzbudziły też przyjęte w operacie cechy rynkowe i określenie sumy współczynników korygujących, gdyż końcowy współczynnik jest jego zdaniem zbyt niski w stosunku do wycenianego gruntu, który z racji położenia i dostępności należy zaliczyć do atrakcyjnych, a tym samym o wysokiej wartości rynkowej.

Ustosunkowując się do powyższych zastrzeżeń, rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk, przywołując przepisy obowiązującego prawa oraz orzeczenia sądów administracyjnych, szczegółowo wyjaśniła zasady sporządzenia kwestionowanej wyceny i uznała zarzuty strony do przedmiotowego operatu szacunkowego za bezpodstawne, gdyż wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie transakcji sprzedaży na nieruchomości podobne przeznaczone pod drogi publiczne. Biegła poinformowała, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod drogę publiczną i została wywłaszczona po drodze, a do określenia jej wartości przyjęto transakcje na nieruchomości drogowe, zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.). Pani Walentyna Korniluk wyjaśniła, że do oszacowania wartości rynkowej gruntu

działek ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, zaś do porównania wybrano nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, zgodnie z art. 4 pkt 16 ugn. Pani Walentyna Korniluk poinformowała też, że wartość nieruchomości określono uwzględniając stan nieruchomości na dzień wydania decyzji o *zrid*, a wybrane do porównania nieruchomości, które były przedmiotem transakcji sprzedaży, spełniają warunki nieruchomości podobnej, zaś cechy różniące zostały wyspecyfikowane na podstawie transakcji przyjętych do porównania i są one wynikiem analizy nieruchomości przyjętych do porównania. Biegła stwierdziła także, na terenie wsi Wilcza Góra brak jest transakcji na nieruchomości drogowe.

Pismem z dnia 10 czerwca 2021 r. organ prowadzący postępowanie przesłał do Pana [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] odpowiedzi rzeczoznawcy majątkowego na zgłoszone przez stronę zastrzeżenia oraz poinformował Pana [REDAKTOWANE] i Gminę Lesznówola, iż oceniając operat szacunkowy sporządzony w dniu 18 listopada 2020 r. dla działek ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, stwierdza, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów i w oparciu o ten operat zamierza ustalić odszkodowanie. Ww. strony postępowania zostały również poinformowane, że w przypadku dalszego kwestionowania operatu szacunkowego sporządzonego dla działek ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, 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 ww. strony o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszych pism, a także poinformowano o możliwości wysłania skanu ww. operatu szacunkowego po zgłoszeniu takiej potrzeby na podany adres e-mail. Strony nie wniosły dalszych zastrzeżeń.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* działki ewid. nr nr 66/14 i 66/15, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, zostały podzielone odpowiednio na działki ewid. nr nr 66/21 i 66/23 (przeznaczone pod inwestycję) i na działki ewid. nr nr 66/22 i 66/24 (pozostające przy właścicielu).

Działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, zostały nabyte z mocy prawa z dniem 9 listopada 2018 r. na rzecz Gminy Lesznówola (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr [REDAKTOWANE], działka ewid. nr 66/13, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, oraz działki ewid. nr nr 66/14 i 66/15, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznówola, z których zostały wydzielone odpowiednio działki ewid. nr nr 66/21 i 66/23, w dniu wydania decyzji o *zrid* stanowiły własność Pana [REDAKTOWANE].

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.

W myśl art. 18 ust. 1a 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1b specustawy drogowej 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.

Stosownie do art. 18 ust. 1c specustawy drogowej, jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1d specustawy drogowej kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

W myśl art. 114 Kpa w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne, strony mogą zawrzeć ugodę, jeżeli charakter sprawy na to pozwala i nie sprzeciwiają się temu przepisy szczególne.

Zgodnie z art. 115 Kpa uгода może być zawarta przed organem administracji publicznej, przed którym toczy się postępowanie w pierwszej instancji lub postępowanie odwoławcze, do czasu wydania przez organ decyzji w sprawie.

Mając niniejsze na względzie organ ustalił, że osobą uprawnioną do odszkodowania jest Pan ██████████. W związku z tym, że pismem z dnia 14 września 2020 r. Gmina Lesznowola poinformowała organ, iż nie skorzysta z przesłanek dopuszczalności zawarcia ugody wynikających z art. 114 Kpa, oraz z tym, że miejsce pobytu jednej ze stron postępowania jest nieznane, organ postanowił ustalić odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość w drodze decyzji. W związku z wygaśnięciem ustanowionej hipoteki umownej zwykłej, zgodnie z art. 18 ust. 1c specustawy drogowej ustalone odszkodowanie zostanie zaliczone na spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Mając na uwadze, iż wypłata odszkodowania przyznanego na rzecz wierzyciela hipotecznego, Pani ██████████, natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody, gdyż organ nie zdołał ustalić miejsca jej pobytu, organ ustalił, że odszkodowanie to zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 18 listopada 2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, Panią Walentynę Korniluk.

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 18 listopada 2020 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących 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. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił jej stan na dzień 7 września 2018 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, na łączną kwotę 38.729 zł. Na powyższą wartość składają się: wartość rynkowa prawa własności gruntu – 38.378 zł, wartość odtworzeniowa nasadzeń roślinnych (drzew) – 351 zł. Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, polegającą na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Biegła w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła do porównania transakcje z rynku powiatu piaseczyńskiego, z okresu od stycznia 2018 r. do października 2020 r., a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników. Wartość drzew Pani Walentyna Korniluk określiła w podejściu dochodowym według wartości użytkowej surowca drzewnego, zaś cenę za 1 m<sup>3</sup> drewna przyjęła z Nadleśnictwa Chojnów oraz pomniejszyła o koszt pozyskania i zrywki w wysokości 50 zł.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy oraz złożone przez rzeczoznawcę majątkowego na żądanie organu wyjaśnienia za wiarygodne dowody w sprawie i w oparciu o ww. operat ustalił odszkodowanie.

Dodać należy również, że kwestie dotyczące prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych co do przyjętych przez rzeczoznawcę założeń metodologicznych, przyjętych do porównań jako podobne nieruchomości i transakcji sprzedaży gruntów, ustalenie istotnych cech nieruchomości, ich liczby oraz danych przyjętych dla analizy rynku i do wyceny należą do zakresu wiedzy specjalistycznej, którą posiadają wykwalifikowani rzeczoznawcy majątkowi i dlatego ich prawidłowość może zostać skontrolowana jedynie przez specjalistyczny organ, powołany w tym celu, czyli organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, o której mowa w art. 157 ugn.

Zauważyć należy także, iż w przypadku, gdy operat szacunkowy oraz wyjaśnienia złożone przez biegłego na żądanie organu w dalszym ciągu są kwestionowane, to na stronę przechodzi ciężar przeprowadzenia przeciwdowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (tak: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 30 stycznia 2008 r., sygn. akt I SA/WA 1833/07). Również subiektywne przekonanie strony, iż wskazana w operacie szacunkowym cena za wywłaszczoną nieruchomość jest zbyt niska, nie świadczy o wadliwości operatu, skoro strona nie przedstawiła oceny operatu przez organizację zawodową

rzeczników majątkowych w celu skontrolowania prawidłowości sporządzenia tego operatu - do czego uprawniona jest na mocy art. 157 ugn. Możliwość ta i skorzystanie z niej zależy jednak od inicjatywy strony, która dąży do zakwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jako podstawy wydania decyzji (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2012 r. sygn. akt I OSK1434/11; wyrok NSA z dnia 14 marca 2007 r. sygn. akt I OSK 322/06). Jak wynika z akt sprawy, strona kwestionująca operat szacunkowy, sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania, nie przedstawiła przeciwdowodu – oceny operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

**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 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej 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%.

Pismem z dnia 9 października 2020 r. Gmina Lesznowola poinformowała organ, że nie posiada żadnych dowodów wydania nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola. Dotychczasowy właściciel przedmiotowej nieruchomości, pomimo zwrócenia się do stron niniejszego postępowania pismem z dnia 24 września 2020 r., do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania także nie poinformował organu, iż ww. nieruchomość została wydana we wskazanym powyżej terminie.

Wobec powyższego organ uznał, że nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należało uznać, iż zostały spełnione przesłanki uzasadniające ustalenie odszkodowania w kwocie podanej w sentencji decyzji, na rzecz Pana ██████████, dotychczasowego właściciela nieruchomości stanowiącej obecnie działki ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, przejętej przez Gminę Lesznowola na podstawie opisanej wyżej decyzji o *zrid*, zaliczeniu niniejszego odszkodowania na spłatę wierzytelności Pani ██████████, zabezpieczonej hipoteką w księdze wieczystej nr ██████████, oraz przekazaniu ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego, w związku z tym, iż wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody, gdyż nieznane jest miejsce pobytu Pani ██████████.

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. 1 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693<sup>10</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1805).

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 2020 r., poz. 1740 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 działek ewid. nr nr 66/13, 66/21 i 66/23, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, na dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 9 listopada 2018 r.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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

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. 
2. Gmina Lesznowola
3. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń  
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
4. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej  
Powiatu Piaseczyńskiego
5. aa

**Po uprawomocnieniu:**

1. Gmina Lesznowola – 2 egz.

**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. 39<sup>3</sup> Kpa. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*