

Piaseczno, dnia 15 października 2021 r.

WZO.683.70.2020 AO

DECYZJA
Nr 345/2021

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 o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr **88/2** (o pow. **0,0004 ha**), obr. **Wilcza Góra, gm. Lesznowola**, w kwocie **1.077 zł** (słownie: jeden tysiąc siedemdziesiąt siedem złotych),
- II.** 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. działkę ewid. nr 88/2, 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 postępowań w sprawie ustalenia odszkodowań za nieruchomości przeznaczone na mocy decyzji o *zrid* pod realizację inwestycji drogowej, pod przejęcie przez Gminę Lesznowola, zwrócono się do Gminy Lesznowola 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 Lesznowola, 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 Lesznowola 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 danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr 88/1, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, z której została wydzielona działka ewid. nr 88/2, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel nieustalony*), zaś władającym była Gmina Lesznowola.

Pismem z dnia 2 września 2020 r. zwrócono się do Gminy Lesznowola z prośbą o informację, czy planowana jest regulacja stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości lub jej części na rzecz Gminy Lesznowola na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 133 ze zm.; zwanej dalej pwurap).

Pismem z dnia 18 września 2020 r. Gmina Lesznowola poinformowała organ, że brak jest podstaw prawnych do regulacji przedmiotowej działki w trybie art. 73 pwurap.

Pismem z dnia 24 września 2020 r. zawiadomiono Gminę Lesznowola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola. Dodatkowo zwrócono się do strony o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie nieruchomości inwestorowi, tj. Gminie Lesznowola, 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 działkę ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola.

Pismem z dnia 9 października 2020 r. Gmina Lesznowola poinformowała organ, że nie posiada żadnych dowodów wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola.

W dniu 18 listopada 2020 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Walentyna Korniluk sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola. Biegła w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1.077 zł.

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

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 związku z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.; zwanej dalej ugn), z przepisu art. 133 ust. 2 ugn, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym 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 o nieuregulowanym stanie prawnym, 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.

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

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr 88/1, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, została podzielona na działkę ewid. nr 88/2 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 88/3 (pozostającą przy właścicielu).

Działka ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, została nabyta z mocy prawa z dniem 9 listopada 2018 r. na rzecz Gminy Lesznowola (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią danych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, działka ewid. nr 88/1, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, z której została wydzielona działka ewid. nr 88/2, w dniu wydania decyzji o *zrid* miała nieuregulowany stan prawny (*właściciel nieustalony*), zaś władającym była Gmina Lesznowola. W trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano ustalić właściciela przedmiotowej nieruchomości.

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. 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 powyższe na uwadze organ postanowił ustalić odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość w drodze decyzji, a także orzekł, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości 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 działki ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola, na kwotę 1.077 zł. Na powyższą wartość składają się: wartość rynkowa prawa własności gruntu – 408 zł, wartość odtworzeniowa naniesień budowlanych (4 m² kostki betonowej) – 669 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. Przy określaniu wartości naniesień budowlanych Pani Walentyna Korniluk zastosowała podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową, wykorzystując katalog *SEKOCENBUD* z 2020 r. Wartość naniesień budowlanych ustalona na podstawie kosztu odtworzenia obejmuje koszt odtworzenia obiektów budowlanych pomniejszony o stopień zużycia.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnił przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat szacunkowy za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten dokument ustalił odszkodowanie.

W przedmiocie uprawnienia do powiększenia kwoty odszkodowania, należnego na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej organ prowadzący postępowanie ustalił, co następuje:

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Ustawodawca uzależnił przyznanie odszkodowania powiększonego o 5% od łącznego spełnienia następujących przesłanek: 1) wydania przez właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości objętej decyzją 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 działkę ewid. nr 88/2, obr. Wilcza Góra, gm. Lesznowola. Wobec powyższego organ uznał, że nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej.

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

Stosownie do art. 118a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693¹⁰ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: 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 działki ewid. nr 88/2, 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. Gmina Lesznowola
2. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
4. 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. 39³ Kpa. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.