

Piaseczno, dnia 24.03.2023 r.

WZO.683.438.2021 PB

DECYZJA
Nr 113 /2023

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 2023 r., poz. 162., zwanej dalej specustawą drogową), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5 art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344., zwanej dalej ugn) oraz na podstawie art. 14 § 1a i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2000, zwanej dalej Kpa), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi gminnej: ulicy Dworcowej na odcinku od ul. Sienkiewicza do ul. Jana Pawła II (bez skrzyżowania) w Piasecznie*”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącą działkę ewid. nr **52** o powierzchni **0,0093 ha**, położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez Gminę Piaseczno, w kwocie **52.266,- zł** (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych),
- II.** odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt **I** o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt **I**,
- III.** zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania ustalonego w pkt **I**, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 2 marca 2020 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 2/2020 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „*rozbudowa drogi gminnej: ulicy Dworcowej na odcinku od ul. Sienkiewicza do ul. Jana Pawła II (bez skrzyżowania) w Piasecznie*” (zwaną dalej decyzją o *zrid*). Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany, określono nieruchomości objęte inwestycją oraz wskazano działki przeznaczone do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Piaseczno - z dniem ostateczności ww. decyzji. Decyzji o *zrid* nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. wniesione zostało odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Do dnia wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania ww. odwołanie nie zostało rozpatrzone.

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 na dzień wydania niniejszej decyzji, dla działki ewid. nr 52, obr. 37 Piaseczno, gm. Piaseczno, w pozycji „własność” widniał wpis: „WŁAŚCICIEL NIEUSTALONY”, w pozycji „użytkowanie” widniał wpis „Urząd Gminy Piaseczno”, „Zakład Handlu w Piasecznie” oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 18 listopada 2021 r. organ zwrócił się do Gminy Piaseczno z prośbą o informację, czy było prowadzone postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości lub czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania. Jednocześnie zwrócono się z prośbą o przedstawienie dokumentów zaswiadczających, kto w dniu wydania decyzji o *zriđ* był właścicielem ww. nieruchomości, jeżeli Gmina Piaseczno jest w posiadaniu takich dokumentów.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina Piaseczno pismem z dnia 3 grudnia 2021 r. poinformowała, że działka ewid. nr 52 z obr. 37 Piaseczno, gm. Piaseczno, nie podlega regulacji 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*), ponieważ w dniu 31 grudnia 1998 r. ul. Dworcowa miała kategorię drogi wojewódzkiej, oraz że nie ma wiedzy kto w dniu wydania decyzji o *zriđ* był właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 18 listopada 2021 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 30 listopada 2021 r. poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości, oraz że Sąd nie prowadzi wykazu zbiorów dokumentów po oznaczeniu nieruchomości.

Pismem z dnia 13 grudnia 2021 r. organ zwrócił się do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego z prośbą o informację, czy było prowadzone postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości lub czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania. Jednocześnie zwrócono się z prośbą o przedstawienie dokumentów zaswiadczających, kto w dniu wydania decyzji o *zriđ* był właścicielem ww. nieruchomości, jeżeli Urząd Marszałkowski jest w posiadaniu takich dokumentów.

W odpowiedzi na powyższe pismo Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego pismem z dnia 21 grudnia 2021 r. poinformował, że ulica Dworcowa w Piasecznie leżała według stanu na dzień 31 grudnia 1998 r. w pasie drogi o znaczeniu obrotowym, oraz że uchwałą nr 204/12 z dnia 10 września 2012 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego pozbał ją kategorii drogi wojewódzkiej. Ponadto wskazano, że ww. działka ani w całości ani w części nie stanowiła gruntu zajętego pod drogę, zatem nie ma podstaw do jej nabycia w trybie art. 73 *pwurap* oraz że Urząd Marszałkowski nie ma wiedzy odnośnie jej własności.

W tym stanie rzeczy organ stwierdził, iż z uwagi na fakt, że właściciel przedmiotowej nieruchomości jest nieustalony, nie odnaleziono też jakichkolwiek dokumentów na podstawie których byłoby możliwe ustalenie osób, którym przysługuje do niej prawo rzeczowe - należało uznać, że ww. nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n.

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, skorzysta 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

W związku z powyższym działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn, w zw. z art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 1 sierpnia 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a w szczególności z operatem

szacunkowym sporządzonym w dniu 28 marca 2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Jolantę Łopacińską z określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

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 zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 2 sierpnia 2022 r. do dnia 16 sierpnia 2022 r., oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 2 sierpnia 2022 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Ponadto pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. zawiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 52 położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno.

Poinformowano także Gminę Piaseczno o tym, że zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej - w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wyda tę nieruchomość (...) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o *zrid*, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Dodatkowo zwrócono się do Gminy Piaseczno o przedłożenie, w terminie 14 dni od daty otrzymania omawianego pisma, ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie przedmiotowej nieruchomości i pozwalających na ustalenie daty jej wydania inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Postanowieniem z dnia 7 marca 2022 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską, legitymującą się uprawnieniami zawodowymi nr 979, celem wykonania opinii określającej wartość nieruchomości położonej w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, stanowiącej działkę ewid. nr 52.

W dniu 28 marca 2022 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy dla ww. nieruchomości. Biegły rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 52.266,- zł.

Zawiadomieniem z dnia 1 sierpnia 2022 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano Gminę Piaseczno o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano stronie wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Pismem z dnia 24 października 2022 r. Gmina Piaseczno zgłosiła uwagi do operatu szacunkowego z dnia 28 marca 2022 r., wskazując na drogowe przeznaczenie nieruchomości wycenianej, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w doborze nieruchomości porównawczych.

Powyższe uwagi Gminy Piaseczno zostały przesłane biegłemu przy piśmie organu z dnia 27 października 2022 r. z prośbą o ustosunkowanie się do zgłoszonych zastrzeżeń w terminie 14 dni od daty doręczenia omawianego pisma.

Pismem z dnia 16 listopada 2022 r. Pani Jolanta Łopacińska wyjaśniła, że określenie wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych nie było możliwe, zatem zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 555) przyjęła przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. W odniesieniu do innych zarzutów biegły rzeczoznawca majątkowy podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w operacie szacunkowym z dnia 28 marca 2022 r.

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Powyzsza odpowiedz bieglego rzeczoznawcy majatkowego zostala przeslana stronom przy pisnie organu z dnia 24 listopada 2022 r.

Jednoczesnie organ poinformowal strony, ze oceniajac operat szacunkowy z dnia 28 marca 2022 r. sporzadzony przez bieglego rzeczoznawce majatkowego Panią Jolantę Łopacińską oraz złożone przez bieglego wyjasnienia, uznał ze ten operat szacunkowy został wykonany przez uprawnionego rzeczoznawce majatkowego z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów i w oparciu o ten operat zamierza ustalic odszkodowanie.

Ponadto organ wskazał, ze w swietle przepisów ugn mozliwosc merytorycznej oceny operatu szacunkowego zostala przekazana do kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majatkowych.

Pismem z dnia 21 grudnia 2022 r. Gmina Piaseczno podtrzymała swoje zastrzezenia do operatu szacunkowego z dnia 28 marca 2022 r., nie wskazujac zadnych nowych okolicznosci.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporzadzonego operatu szacunkowego z dnia 28 marca 2022 r.

W oparciu o zgronadzony w sprawie material dowodowy nalezy stwierdzic, co nastepuje:

Na mocy opisanej wyzej decyzji o *zwiad*, dzialka ewid. nr 52 polożona w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, zostala wskazana do przejecia przez jednostke samorządu terytorialnego - Gmine Piaseczno - z dniem ostateczności ww. decyzji.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, wedlug stanu na dzien wydania decyzji o *zwiad* oraz na dzien wydania niniejszej decyzji, dla dzialki ewid. nr 52, obr. 37 Piaseczno, gm. Piaseczno, w pozycji „wlasnosc” widnial wpis: „WLASCICIEL NIEUSTALONY”, w pozycji „uzytkowanie” widnial wpis „Urząd Gminy Piaseczno”, „Zakład Handlu w Piasecznie” oraz nie bylo informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Stosownie do art. 12 ust. 4a specustawy drogowej decyżę ustalającą wysoke odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 niniejszej ustawy wydadę organ, który wydal decyżę o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4 przedmiotowej ustawy, przysluguje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, uzytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysluguje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokeści i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednie przepisy ugn, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokeść odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a niniejszej ustawy, ustala się wedlug stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz wedlug jej wartosci z dnia, w którym następuje ustalenie wysokeści odszkodowania.

Mając powyzsze na uwadze organ postanowil ustalic odszkodowanie za przedmiotową nieruchomosc w drodze decyzji, a takze orzekl, ze odszkodowanie zostanie przekazane w calosci do depozytu sądowego.

Wysokeść odszkodowania za dzialkę ewid. nr 52 polożoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, wskazana na podstawie ww. decyzji o *zwiad* do przejecia przez jednostke samorządu terytorialnego - Gmine Piaseczno - organ ustalil na podstawie operatu szacunkowego sporzadzonego w dniu 28 marca 2022 r. przez rzeczoznawce majatkowego Panią Jolantę Łopacińską.

Opinia biegłego, jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie przez organ administracji publicznej prowadzący postępowanie. Ocena ta ma prowadzić do ostatecznego przyznania, bądź odmowy przyznania tak sporządzonej opinii, wiarygodności dowodowej (art. 80 Kpa). Ocena ta nie może wkraczać w merytoryczną warstwę opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ organ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak, zgodnie z art. 77 Kpa, dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, badając czy został on sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, czy zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy treści, czy jest spójny, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Operat szacunkowy, poza danymi niezbędnymi dla oceny jego rzetelności, powinien jednocześnie podawać informacje konieczne dla oceny adekwatności operatu do okoliczności danej sprawy (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/Łd 802/07, wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2006 r. sygn. akt II OSK 459/05; z dnia 8 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 2013/06; z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08). Z kolei możliwość merytorycznej oceny operatu szacunkowego została przekazana do kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ugn).

Oceniając operat szacunkowy sporządzony w dniu 28 marca 2022 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. specustawy drogowej oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 555).

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 2 marca 2020 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym biegła Pani Jolanta Łopacińska oszacowała wartość prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 52 położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, na kwotę 52.266,- zł.

Biegły rzeczoznawca majątkowy w sporządzonej opinii wskazał, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Piaseczno zatwierdzonym Uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie, zmienioną uchwałami: nr 836/XXXVII/2001, nr 1099/LIII/2002, nr 1238/LVIII/2002, nr 129/VII/2007, nr 395/XV/2007 i nr 1116/XXXVII/2013, wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem 6 KUZ – tereny komunikacji – tereny ulic zbiorczych, zaś grunty otaczające położone są na terenie o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (A16 MW,MN, U). Biegły w operacie szacunkowym opisał rynek obrotu nieruchomościami drogowymi oraz nieruchomościami o przeznaczeniu w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W wyniku analizy biegły doszedł do wniosku, że pomimo istnienia transakcji gruntami drogowymi, nie znaleziono wystarczającej ilości nieruchomości drogowych podobnych do nieruchomości wycenianej, mogących stanowić podstawę wyceny. W związku z powyższym w operacie szacunkowym określono wartość przedmiotowej nieruchomości w oparciu o grunty o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegła Pani Jolanta Łopacińska w sporządzonej opinii do określenia wartości rynkowej gruntu przyjęła podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ugn podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulowane jest w art. 18 ust. 3 pkt 1 specustawy drogowej. Wobec powyższego stwierdzono, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do wydania wyłączonej nieruchomości Gminie Piaseczno we wskazanym wyżej terminie.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego wydanie nieruchomości, która jest przedmiotem świadczenia, które w szczególności przesłała 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

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

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 ze zm.).

Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi (w tym przypadku jedności samorządu terytorialnego) koszty złożenia kwoty odszkodowania do depozytu sądowego -

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej - w przypadku, w którym dotyczący nieruchomości lub użytkownik nieruchomości objętej decyzją o *zriđ* wyda tę nieruchomość (...) niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o *zriđ*, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkownika 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%.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego wydanie nieruchomości, która jest przedmiotem świadczenia, które w szczególności przesłała 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

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

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

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

W podjęciu tym zastosowano metodę porównywania parametrów, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W zastosowanej procedurze wyceny do analizy porównawczej przyjęto trend czasowy jako *constans*, a do obliczeń przyjęto nominalne ceny transakcyjne.

porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360).

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, o ile przekazanie do depozytu sądowego nastąpiło w terminie wypłaty odszkodowania. 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.

Podjęcie z depozytu sądowego ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania może nastąpić po przedstawieniu dokumentów potwierdzających tytuł prawny do działki ewid. nr 52, obr. 37 Piaseczno, gm. Piaseczno, 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.

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Zdzisław Lis
WICESTAROSTA
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Gmina Piaseczno
2. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
4. a/a

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno – 2 egz.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	27425.339657.649715
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 113 na 2023.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 113 na 2023
Sygnatura dokumentu	WZO.683.438.2021
Data dokumentu	24.03.2023
Skrót dokumentu	470BB1D3CB5A445B0E86F49B41217D1BEA47E04D
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	24.03.2023 15:24:18
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.112.1.1.

Data wydruku: 24.03.2023

Autor wydruku: Bukowska Patrycja (Pracownik)

