

Piaseczno, dnia 15 czerwca 2023 r.

WZO.683.485.2021 JS / IK

DECYZJA
Nr 196 / 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), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344) oraz na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 11/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa drogi gminnej wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 2839W na skrzyżowaniu ulic: Gościniec, Asfaltowej i ceramicznej w Bąkówce dla zadania pn.: „budowa drogi gminnej DP-3/2 od skrzyżowania ul. Rybnej z ul. Jemioły w Woli Gołkowskiej (z wyłączeniem tego skrzyżowania) do skrzyżowania ulic: Gościniec, Asfaltowej i Ceramicznej w Bąkówce (wraz ze skrzyżowaniem) gmina Piaseczno, powiat piaseczyński*”

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie 0037 **Wola Gołkowska**, gm. **Piaseczno**, stanowiącą działkę ewid. nr **223/2** o pow. **0,0117 ha**, w kwocie **7 722 zł** (słownie: siedem tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złote),
- II.** 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 stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 12 kwietnia 2019 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr **11/2019** o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „*rozbudowa drogi gminnej wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 2839W na skrzyżowaniu ulic: Gościniec, Asfaltowej i ceramicznej w Bąkówce dla zadania pod nazwą : „budowa drogi gminnej DP-3/2 od skrzyżowania ul. Rybnej z ul. Jemioły w Woli Gołkowskiej (z wyłączeniem tego skrzyżowania) do skrzyżowania ulic: Gościniec, Asfaltowej i Ceramicznej w Bąkówce (wraz ze skrzyżowaniem) gmina Piaseczno, powiat piaseczyński*” (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 Piaseczno na jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr 223/2, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno.

Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 14 maja 2019 r.

Zgodnie z informacją z dnia 25 stycznia 2021 r., uzyskaną z Sądu Rejonowego IV wydział Ksiąg Wieczystych w Piasecznie, działka ewid. nr 223, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 223/2, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, stanowiła grunt niehipotekowany i w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie odnaleziono numerów księgi dla w/w działek.

W ewidencji gruntów i budynków w pozycji oznaczenie użytków i klasy bonitacyjnej figuruje w stosunku do danej działki ewid. nr 223 wpis „drogi”.

Dnia 17 lutego 2021 r. Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie w odpowiedzi na pismo tutejszego Starostwa z dnia 28 stycznia 2021 r. poinformował, że nie było prowadzone oraz nie jest planowane postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości na rzecz Gminy Piaseczno.

Pismem z dnia 22 marca 2022 r. zawiadomiono Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 223/2, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno.

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2022 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią Jolantę Łopacińską, legitymującą się uprawnieniami nr 979, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 223/2, obr. 0037 wola Gołkowska, gm. Piaseczno.

W dniu 13 grudnia 2022 r. rzeczoznawczynie majątkowe Pani Jolanta Łopacińska i Pani Anna Paszek sporządziły operat szacunkowy dla działki ewid. nr 223/2, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno. Biegłe w sporządzonym operacie określiły wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 7 722 zł.

Zawiadomieniem z dnia 04 kwietnia 2023 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.; zwanej dalej Kpa), poinformowano Gminę Piaseczno 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 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), w związku z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344; 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 8 marca 2023 r. do dnia

22 marca 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 8 marca 2023 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* działka ewid. nr 223, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, została podzielona na działkę ewid. nr 223/2 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 223/3 (pozostającą w użytkowaniu Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno-Drogi Powszechnego Użytkowania).

Działka ewid. nr 223/2, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, została nabyta z mocy prawa z dniem 14 maja 2019 r. na rzecz Gminy Piaseczno (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z informacją uzyskaną z Sądu Rejonowego IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Piasecznie, działka ewid. nr 223, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 223/2, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, stanowiła grunt niehipotekowany i w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych nie odnaleziono numerów księgi dla w/w działek.

Jednocześnie zgodnie z wypisem w ewidencji gruntów i budynków, działka ewid. nr 223, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, z której została wydzielona działka ewid. nr 223/2, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, nie miała ustalonego właściciela gruntu i znajdowała się w użytkowaniu Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno - drogi powszechnego korzystania.

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.

Mając powyższe na uwadze organ ustalił, że odszkodowanie zostanie przekazane w całości do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 13 grudnia 2022 r. przez rzeczoznawczynie majątkowe, Panią Jolantę Łopacińską i Panią Annę Paszek.

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 13 grudnia 2022 r., należy stwierdzić, że został on wykonany przez uprawnione rzeczoznawczynie majątkowe, 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 sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegłe uwzględnili jej stan na dzień 12 kwietnia 2019 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym oszacowano wartość prawa własności działki ewid. nr 223/2 o pow. 0,0117 ha, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, na kwotę 7722 zł. Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegłe w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjęły do porównania transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości „drogowych” oraz nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową jednorodziną, położonych na terenie powiatu piaseczyńskiego, zawarte w okresie od 2018 r. do lipca 2022 r., a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich poprawek.

Należy zatem stwierdzić, że rzeczoznawczynie majątkowe dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnili przepis art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. 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 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 doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji (...), 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%.

Organ ustalający odszkodowanie nie posiada dowodów wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 223/2, obr. Wola Gołkowska, gm. Piaseczno we wskazanym wyżej terminie.

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

Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi (w tym przypadku jednostce samorządu terytorialnego) kosztów złożenia kwoty odszkodowania do depozytu sądowego (art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 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 223/2, obr. 0037 Wola Gołkowska, gm. Piaseczno, na dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 14 maja 2019 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 ogłoszenia. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

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.

Otrzymują:

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

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Piaseczno – 2 egz.

z up. Starosty Piaseczyńskiego

Zdzisław Lis

Wicestarosta Piaseczyński

(podpisano elektronicznie)

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

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	29850.349500.746124
Nazwa dokumentu	DECYZJA NR 196-2023..pdf
Tytuł dokumentu	DECYZJA NR 196-2023.
Sygnatura dokumentu	WZO.683.485.2021
Data dokumentu	19.06.2023 08:35:00
Skrót dokumentu	8688F6433B6DB8B5874CDCACA7B98AEA75 7884B0
Wersja dokumentu	1.19
Data podpisu	19.06.2023
Sygnatariusz	Zdzisław Jerzy Lis
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Szponar Jolanta, 16.06.2023 16:05:54, wersja 1.17 (pracownik, Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO), Wydział Zwrotów i Odszkodowań (WZO)) Starostwo Powiatowe w Piasecznie
	EZD 3,114.42.42.
Data wydruku:	19.06.2023 09:02:13
Autor wydruku:	Szponar Jolanta

