

Piaseczno, dnia 7 września 2023 r.

**WZO.683.16.2022 JS/MB**

**DECYZJA**  
**nr 274 /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. 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 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 2023 r., poz. 775 ze zm.), w związku z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 27/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa i rozbudowa drogi gminnej ul. Arakowej w Zamieniu gmina Lesznowola”,

**orzekam o:**

- I. ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Lesznowola nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr 4 o pow. 0,6600 ha, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, w kwocie 937 200 zł (słownie: dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy dwieście złotych),
- II. zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznowola do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt I na okres 10 lat do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

**UZASADNIENIE**

W dniu 26 listopada 2020 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 27/2020 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „ budowa i rozbudowa drogi gminnej ul. Arakowa w Zamieniu gmina Lesznowola”, (zwaną dalej decyzją o zrid). Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany, określono nieruchomości objęte inwestycją, oznaczono nieruchomości, które stały się własnością Gminy Lesznowola na jej podstawie, w tym m.in. działkę ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W ww. decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w trybie administracyjnym.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków w stosunku do przedmiotowej działki w pozycji „właściciel” figuruje wpis „nieustalony”, zaś w pozycji „władający” - Gmina Lesznowola – drogi powszechnego korzystania oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 18 listopada 2022 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla działki ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, prowadzona jest księga wieczysta. W odpowiedzi na powyższe pismo Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 29 listopada 2022 r.

poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 18 listopada 2022 r. tut. organ zwrócił się do Gminy Lesznowola z prośbą o informację, czy było prowadzone postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm., zwanej dalej pwrup) lub czy planowane jest przeprowadzenie takiego postępowania.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina Lesznowola pismem z dnia 5 stycznia 2023 r. poinformowała, że działka ewid. nr 4 z obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, nie podlega regulacji w trybie art. 73 pwrup.

Pismem z dnia 25 stycznia 2023 r. Starostwo Powiatowe w Piasecznie Wydział Geodezji i Katastru poinformował tut. organ, że w materiałach zgromadzonych w zasobach wydziału nie odnaleziono informacji na temat tytułu prawnego dla ww. nieruchomości; podkreślono, iż przedmiotowa działka znajdowała się we władaniu na zasadach samoistnego posiadania przez Gminę Lesznowola – drogi powszechnego korzystania, zaś własność jest nieustalona.

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

Pismem z dnia 19 stycznia 2022 r. zawiadomiono Gminę Lesznowola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola. Poinformowano także Gminę Lesznowola 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 Lesznowola 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 Lesznowola, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2022 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, P. Jk Ł , legitymującą się uprawnieniami nr , celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola.

W dniu 13 grudnia 2022 r. Pani Jk Ł sporządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, w którym określiła wartość ww. działki na kwotę 937 200 zł.

Zawiadomieniem z dnia 3 lutego 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 Lesznowola o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także wysłano stronom wyciąg z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Ponadto Starosta Piaseczyński, działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn, art. 10 kpa w zw. z art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 3 lutego 2023 r. podał do publicznej wiadomości informację o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość

o nieregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z art. 49 Kpa strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Powyższe obwieszczenie Starosty Piaseczyńskiego zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 3 lutego 2023 r. do dnia 17 lutego 2023 r., oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 9 lutego 2023 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 13 grudnia 2022 r.

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

Na mocy opisanej wyżej decyzji o *zrid*, działka ewid. nr 4 położona w obrębie Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, została wskazana do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Lesznowola - z dniem ostateczności ww. decyzji.

W toku postępowania ustalono, iż dla działki ewid. nr 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola nie jest prowadzona księga wieczysta.

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 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola w pozycji „własność” widniał wpis: „WŁAŚCICIEL NIEUSTALONY”, w pozycji „użytkowanie” widniał wpis „Gmina Lesznowola- drogi powszechnego korzystania”, oraz nie było informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. 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 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. działkę organ prowadzący postępowanie ustalił na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 13 grudnia 2022 r. przez rzeczoznawców majątkowych Panie Jc      Ł      § i A      § P;      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 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 sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględniono jej stan na dzień 26 listopada 2020 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowi oszacowali wartość prawa własności działki ewid. nr 4 obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola na kwotę **937 200 zł**.

Biegłe w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęły podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 u.g.n. 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 porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu tym zastosowano metodę porównywania parami, która polega na określaniu 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.

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

W przedmiocie uprawnień 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 o zezwoleniu

na realizację inwestycji drogowej, 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%.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości nie było możliwe wydanie ww. działki inwestorowi przez dotychczasowego właściciela. Wobec powyższego stwierdzono, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 ugn za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, 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 *zrid*, organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (w tym przypadku odszkodowania) regulują art. 692–693<sup>10</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 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).

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 4, obr. Zakłady Zamienie, gm. Lesznowola, 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  
Zdzisław Lis  
Wicestarosta  
/podpisano elektronicznie/

**Otrzymują:**

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

**Po uprawomocnieniu:**

1. Gmina Lesznowola – 2 egz.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	44550.416966.843622
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 274-2023.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 274-2023
Sygnatura dokumentu	WZO.683.16.2022
Data dokumentu	07.09.2023
Skrót dokumentu	AF4AA9B33DE6B31B0A23C30262CA3E4D07287FF0
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	07.09.2023 13:08:49
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.114.42.42.

Data wydruku: 07.09.2023

Autor wydruku: