

Piaseczno, dnia 1 grudnia 2023 r.

**WZO.683.465.2021 IM/AO**

**DECYZJA**  
**Nr 370/2023**

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 ze zm.) 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 10/2020 z dnia 24 lipca 2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej nr 2859W*”,

**orzekam o:**

- I.** ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie **Marysin**, gm. **Lesznowola**, stanowiącą działkę ewid. nr **57** o pow. **0,0500 ha**, w kwocie **40.510 zł** (słownie: czterdzieści tysięcy pięćset dziesięć złotych),
- II.** zobowiązaniu Zarządu Powiatu Piaseczyńskiego 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 24 lipca 2020 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 10/2020 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „*rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej nr 2859W*” (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 Powiatu Piaseczyńskiego na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działkę ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 16 września 2020 r.

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, właściciel działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, był nieustalony, zaś jako użytkownik ujawnione zostało Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Chojnów.

Pismem z dnia 28 października 2021 r. zwrócono się do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Chojnów z prośbą o przesłanie dokumentu potwierdzającego prawnorzeczowy tytuł do przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 5 listopada 2021 r. Nadleśnictwo Chojnów poinformowało, że użytkowanie działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, przez Nadleśnictwo Chojnów, wynika z zapisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków.

Pismem z dnia 19 listopada 2021 r. organ zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z prośbą o udzielenie informacji, czy dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.

Pismem z dnia 30 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, że nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola.

Pismem z dnia 23 listopada 2022 r. zawiadomiono Powiat Piaseczyński o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola.

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2022 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana Tadeusza Tomaszewskiego, legitymującego się uprawnieniami nr 5672, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola.

W dniu 12 grudnia 2022 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Tadeusz Tomaszewski sporządził operat szacunkowy dla działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola. Biegły w sporządzonym operacie określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 40.510 zł.

Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właścicieli działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, 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 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.; zwanej dalej Kpa), obwieszczeniem z dnia 30 czerwca 2023 r. 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 Informacyjnej Starostwa Powiatowego w Piasecznie na okres 14 dni od dnia 4 lipca 2023 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 4 lipca 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 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, została nabyta z mocy prawa z dniem 16 września 2020 r. na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Jak ustalił organ prowadzący postępowanie, zgodnie z danymi w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Wydział Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie, właściciel działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, zarówno w dniu wydania decyzji o *zrid*, jak i w dniu, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, był nieustalony, zaś jako użytkownik ujawnione zostało Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Chojnów. 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 działkę ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 12 grudnia 2022 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, Pana Tadeusza Tomaszewskiego.

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 12 grudnia 2022 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. z 2021 r., poz. 555).

Z analizy operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 24 lipca 2020 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 57, obr. Marysin, gm. Lesznowola, na kwotę 40.510 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. Biegły w sporządzonej opinii dla określenia wartości rynkowej gruntu przyjął do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi, z rynku terenu powiatu piaseczyńskiego, zawarte w okresie od lata 2021 r. do daty sporządzenia wyceny, a różnice lokalizacyjne pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównania zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników.

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 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%.

Jako iż w trakcie prowadzonego postępowania nie zdołano ustalić właściciela przedmiotowej nieruchomości, organ uznał, że z oczywistych względów 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. 692–693<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 2023 r., poz. 1610 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 57, obr. Marysin, gm. Lesznówola, na dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 16 września 2020 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.

**z up. Starosty**  
**Zdzisław Lis**  
**Wicestarosta**  
*(podpisano elektronicznie)*

**Otrzymują:**

1. Powiat Piaseczyński
2. Elektroniczna Tablica Informacyjna  
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
3. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej  
Powiatu Piaseczyńskiego
4. aa

**Po uprawomocnieniu:**

1. Powiat Piaseczyński x 2

**Do wiadomości:**

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Chojnów

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.

