

Piaseczno, dnia 14 grudnia 2023 r.

WZO.683.60.2023 PB

DECYZJA
Nr 416 /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 ze zm.), 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 20/2016 z dnia 17 października 2016 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*rozbudowa ul. Gminnej Rady Narodowej (obecnie Gminnej) w Lesznowoli wraz z przebudową sieci telekomunikacyjnej, oświetlenia i energetycznej oraz budową odwodnienia*”,

orzekam o:

- I.** ustaleniu odszkodowania za udział $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości, położonej w obrębie **0001 Lesznowola**, gm. **Lesznowola**, stanowiącą działkę ewid. nr **186/3** o pow. **0,0031 ha**, w kwocie (słownie: czternaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych),
- II.** przyznaniu części odszkodowania ustalonego w pkt **I** na rzecz c. Michała i Marcjanny,
- III.** ustaleniu odszkodowania za udział $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości, opisanej w pkt **I**, w kwocie (słownie: czternaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych),
- IV.** odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt **I** i **III** o kwotę równą 5% wartości nieruchomości,
- V.** zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznowola do zapłaty ustalonego w pkt **I** odszkodowania w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
- VI.** zobowiązaniu Wójta Gminy Lesznowola do złożenia do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego w pkt **III**-na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 17 października 2016 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 20/2016 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn: „*rozbudowa ul. Gminnej Rady Narodowej (obecnie Gminnej) w Lesznowoli wraz z przebudową sieci telekomunikacyjnej, oświetlenia i energetycznej oraz budową odwodnienia*” (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 na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym m.in. działkę ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola.

Na skutek rozpatrzenia odwołania wniesionego od niniejszej decyzji, Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 508/II/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 20/2016 z dnia 17 października 2016 r. w części dotyczącej m.in. działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego stała się ostateczna w dniu 18 grudnia 2017 r.

W dniu 19 czerwca 2018 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 11/2018 zmieniającą wymienioną powyżej decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 20/2016 z dnia 17 października 2016 r. ze względu na zmianę nazwy ul. Gminnej Rady Narodowej na ul. Gminną.

Pismami z dnia 13 listopada 2017 r. zwrócono się do Archiwum Państwowego w Warszawie z prośbą o wydanie odpisu ostatecznego aktu własności ziemi nr PBG-on4511/Lesz/33/105/73, do Urzędu Gminy w Lesznowoli o udostępnienie danych jednostkowych z rejestru mieszkańców oraz do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych z zapytaniem czy prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta dla działki ewid. nr 186 obr 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola.

W odpowiedzi na wniosek pismem z dnia 15 listopada 2017 r. Urząd Gminy Lesznowola udostępnił adres zameldowania Pani Jadwigi N : poinformował, że jej mąż zmarł 29 czerwca 2011 r.

Pismem z dnia 21 listopada 2017 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydział Cywilny, z prośbą o udzielenie informacji, czy toczyło się lub toczy postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po

Pismem z dnia 22 listopada 2023 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, iż w systemie informatycznym Centralnej Informacji nie odnaleziono numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę 186, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola oraz nie prowadzi wykazu ksiąg wieczystych według położenia nieruchomości lub numerów działek, w związku z powyższym nie może określić, czy dla działki ewid. nr 186, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta. Jednocześnie w ww. piśmie wskazano, że informację taką może udzielić tylko organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

Następnie pismem z dnia 20 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po nie zostały zarejestrowane protokoły dziedziczenia po ww. osobie i nie zarejestrowano protokołów przyjęcia oświadczenia o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku po zmarłym.

Pismem z dnia 18 grudnia 2017 r. Archiwum Państwowe w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim przekazał uwierzytelnioną kopię prawomocnego aktu własności ziemi nr PBG-on 4511/Lesz/33/105/73 z dnia 5 listopada 1973 r., na podstawie którego stała się z mocy prawa właścicielką nieruchomości oznaczonej nr 195 o pow. 1,55 ha we wsi Lesznowola, gm. Lesznowola.

Pismem z dnia 16 listopada 2018 r. zawiadomiono Gminę Lesznowola o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, 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.

Pismami z dnia 4 grudnia 2018 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa oraz Sądu Rejonowego w Piasecznie o udzielenie informacji, czy toczyło się lub toczy postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po

Następnie pismem z dnia 29 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie I Wydział Cywilny poinformował, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po i że nie zostały zarejestrowane protokoły dziedziczenia po ww. osobie i nie zarejestrowano protokołów przyjęcia oświadczenia o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku po ww. spadkodawcy.

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2018 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, legitymującego się uprawnieniami nr 5920, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola.

W dniu 7 stycznia 2019 r. rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy dla działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, Biegły w sporządzonym operacie określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę

Pismem z dnia 8 marca 2019 r. oraz pismem z dnia 21 marca 2019 r. zwrócono się do Pani z prośbą o dostarczenie dokumentów stwierdzających dziedziczenie po zmarłym

W odpowiedzi na powyższe pismo okazała prawomocny akt własności ziemi nr PBG-on 4511/Lesz/33/105/73 z dnia 5 listopada 1973 r., na podstawie którego stali się z mocy prawa współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej nr 84 o pow. 0,31 ha we wsi Lesznowola, gm. Lesznowola.

Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym zawartym na mapie sytuacyjnej nieruchomości z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25 lipca 2016 r. pod nr P.1418.2016.4420, stanowiącej załącznik do w/w decyzji o zrid, działka nr 84, ujawniona w AWZ PBG-on 4511/Lesz/33/105/73 z dnia 5 listopada 1973 r. odpowiada działce ewid. nr 186 o powierzchni 0,3095 ha, z której wydzielona została działka ewid. nr 186/3 (przeznaczona pod realizację inwestycji drogowej).

Zgodnie z treścią AWZ PBG-on 4511/Lesz/33/105/73 z dnia 5 listopada 1973 r. oraz opisanym wyżej wykazem synchronizacyjnym na mapie, stanowiącej załącznik

do ww. decyzji o zrid, działka nr 84, odpowiadająca działce ewid. nr 186 położona, w obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, z podziału której powstała działka ewid. nr 186/3, w dniu wydania decyzji o zrid oraz jej ostateczności stanowiła współwłasność

Zawiadomieniem z dnia 21 marca 2019 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 Panią _____ i Gminę Lesznowola o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronom wyciągi z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

Pismem z dnia 11 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa II Wydział Cywilny poinformował, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po _____ i że nie zostały zarejestrowane protokoły dziedziczenia po ww. osobie i nie zarejestrowano protokołów przyjęcia oświadczenia o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku po ww. spadkodawcy.

Ponownie pismem z dnia 11 lutego 2021 r. zwrócono się do Pani _____ oraz Sądu Rejonowego w Piasecznie I Wydziału Cywilnego, z prośbą o udzielenie informacji, czy toczyło się lub toczy postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po _____ i – w przypadku, gdy takie postępowanie toczyło się lub toczy - przesłanie odpisu prawomocnego postanowienia w tej sprawie lub wskazanie stron prowadzonego postępowania.

Pismem z dnia 22 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie I Wydział Cywilny poinformował, że w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Piasecznie nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po _____

Dodatkowo w rozmowie telefonicznej Pani _____ poinformowała, iż nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po ww. osobie.

W związku z utratą ważności operatu szacunkowego z dnia 7 stycznia 2019 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana _____ postanowieniem z dnia 11 marca 2021 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Panią _____, legitymującą się uprawnieniami nr 2771, celem wykonania opinii określającej wartość rynkową nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola.

Pismami z dnia 15 marca 2021 r. zwrócono się do Urzędu Stanu Cywilnego w Piasecznie z prośbą o wydanie odpisu pełnego aktu zgonu _____ oraz zwrócono się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o podanie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla działki ewid. nr 186, obr. Lesznowola, gm. Lesznowola na nazwisko _____

W odpowiedzi na powyższe pismo Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 22 marca 2021 r. poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 24 marca 2021 r. Urząd Stanu Cywilnego w Piasecznie przesłał odpis zupełny aktu zgonu na nazwisko _____, celem dalszego wykorzystania.

W dniu 31 marca 2021 r. rzeczoznawca majątkowy Pani _____ orządziła operat szacunkowy dla działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola. Biegła

w sporządzonym operacie określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę

Zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2021 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 Panią _____ i Gminę Lesznów o zgromadzonym materiale dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, wysłano stronom wyciągi z operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości, sporządzonego dla potrzeb niniejszego postępowania.

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 21 kwietnia 2021 r. do dnia 7 maja 2021 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 21 kwietnia 2021 r., jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do 1/2 części ww. nieruchomości.

W związku z utratą ważności operatu szacunkowego z dnia 31 marca 2021 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią _____ postanowieniem z dnia 28 lutego 2023 r. powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego, Pana _____ (nr uprawnień 7469), celem wykonania opinii określającej wartość przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 5 maja 2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pan _____ ki sporządził operat szacunkowy dla ww. nieruchomości. Biegły rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę

Zawiadomieniem z dnia 15 czerwca 2023 r., podjętym w trybie art. 10 § 1 Kpa, poinformowano strony 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.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wniesiono uwag do sporządzonego na zlecenie organu operatu szacunkowego z dnia 5 maja 2023 r.

Organ prowadzący postępowanie stwierdził, iż z uwagi na fakt, że _____ i, były współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości zmarł, nie można ustalić osób, którym

przysługiwało prawo własności do 1/2 części działki ewid. 186/3 o pow. 0,0031 ha, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola. Zatem uznać należy, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. u z 2023 r., poz. 344 ze zm.; zwanej dalej ugn).

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku prowadzonego postępowania ustalił, iż po im nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłosi się właściciel z dokumentami potwierdzającymi nabycie współwłasności 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 ze zm.; 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 oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy stwierdzić, co następuje:

Na mocy wyżej opisanej decyzji o *zrid* działka ewid. nr 186, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, została podzielona na działkę ewid. nr 186/3 (przeznaczoną pod inwestycję) i na działkę ewid. nr 186/4 (pozostającą przy współwłaścicielce).

Działka ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, została nabyta z mocy prawa z dniem 18 grudnia 2017 r. na rzecz Gminy Lesznowola (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej).

Zgodnie z treścią AWZ PBG-on 4511/Lesz/33/105/73 z dnia 5 listopada 1973 r. oraz opisanym wyżej wykazem synchronizacyjnym na mapie, stanowiącej załącznik do ww. decyzji o *zrid*, działka ewid. nr 186, położona w obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, z podziału której powstała działka ewid. nr 186/3, w dniu wydania decyzji o *zrid* oraz jej ostateczności stanowiła współwłasność

współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości w udziale 1/2 części, zmarł dnia 29 czerwca 2011 r. i do dnia wydania niniejszej decyzji nie zostało przeprowadzone postępowanie w przedmiocie nabycia po niej spadku.

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 uprawnionymi do odszkodowania za udział 1/2 części działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, jest Pani I
za. Odszkodowanie za udział 1/2 części zostanie przekazane do depozytu sądowego.

Wysokość odszkodowania za ww. działkę organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 5 maja 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, Pana I

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 5 maja 2023 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 rzeczoznawca majątkowy uwzględnił jej stan na dzień 17 października 2016 r., a więc na dzień wydania decyzji o *zrid*.

Zgodnie z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6 grudnia 2018 r., wydanym przez Wójta Gminy Lesznowola, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 650/XL/VII/2001 z dnia 21 września 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Lesznowola, Kolonia Lesznowola, Janczewice, Podolszyn oraz terenu P.A.N. Kosów w gminie Lesznowola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 215 poz.3732 z dn.11.10.2001 r. ze zm.), według stanu na dzień wydania decyzji o *zrid*, działka ewid. nr 186/3 położona była na terenie o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym symbolami:

- w części symbol planu T 18 U/M - „tereny usług i zabudowy mieszkaniowej,”

- w części symbol planu 19 KD G-L – „droga lokalna” (ul. Gminna).

Rzeczoznawca majątkowy po analizie części graficznej wyrys z planu miejscowego określił na potrzeby wyceny nieruchomości, iż część działki ewid. nr 186/3 o pow. 3 m² znajduje na terenie o przeznaczeniu 19 KD G-L, zaś część o pow. 28 m² na terenie oznaczonym symbolem T 18 U/M.

W związku z powyższym biegły dla potrzeby wyceny przeprowadził analizę nieruchomości, biorąc pod uwagę 2 rodzaje rynku: rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz rynek nieruchomości drogowych.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, na łączną kwotę zł. Na powyższą kwotę składają się: wartość rynkowa prawa własności gruntu – , oraz wartość części składowych.

Biegły w sporządzonej opinii do oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjął 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 od 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.

Do oszacowania wartości rynkowej gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową przyjęto 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. Do oszacowania części gruntu przeznaczonego pod drogę przyjęto metodę korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych wziętych do porównania, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej określonej na podstawie zbioru nieruchomości podobnych, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zawarta jest między ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie znajdują się w przyjętym zbiorze nieruchomości podobnych.

Wartość naniesień budowlanych biegły oszacował w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Przy określeniu wartości naniesień budowlanych rzeczoznawca majątkowy posłużył się katalogiem „Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli” zeszyt nr 143 I kwartał 2023 r. oraz „Biuletynem cen obiektów budowlanych BCO cz. II obiekty inżynieryjne tabele cen” zeszyt nr 14/2023 I kwartał 2023 r. Do określenia wartości naniesień budowlanych przyjęto najbardziej zbliżone obiekty. Zużycie techniczne za czas dotychczasowej eksploatacji zostało określone za pomocą metody liniowej Rossa, z przyjęciem założenia przeciętnej gospodarki remontowej przy uwzględnieniu zużycia poszczególnych elementów.

Wartość nasadzeń roślinnych znajdujących się na działce ewid nr 186/3 z obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola rzeczoznawca majątkowy Pan kreślił

według opracowania pt. „Określenie wartości roślin ozdobnych”, wydawnictwa Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

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 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 *zrid* wyda tę nieruchomość (...) 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 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%.

Decyzja o *zrid* stała się ostateczna w dniu 18 grudnia 2017 r. Akta sprawy zawierają kopię protokołu przejęcia – przekazania nieruchomości z dnia 24 września 2018 r. Z treści ww. dokumentu wynika, iż wydanie nieruchomości inwestorowi tj. Gminie Lesznówola nastąpiło w dniu 24 września 2018 r. W związku z tym wydanie przedmiotowej nieruchomości przez dotychczasową właścicielkę nastąpiło po ustawowym terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Wobec powyższego organ stwierdził, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5% na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej.

Oceniając zgromadzone w sprawie dowody należało uznać, iż zostały spełnione przesłanki uzasadniające ustalenie odszkodowania za udział 1/2 części, w kwocie podanej w sentencji decyzji, na rzecz Pani *.....* dotychczasowej współwłaścicielki, nieruchomości stanowiącej obecnie działkę ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznówola, gm. Lesznówola, przejętej przez Gminę Lesznówola na podstawie opisanej wyżej decyzji o *zrid*.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do udziału 1/2 części 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 udziału 1/2 części działki ewid. nr 186/3, obr. 0001 Lesznowola, gm. Lesznowola, stanowiącej spadek po
ia dzień w którym decyzja o zrid stała się ostateczna, tj. na dzień 18 grudnia 2017 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.

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. Pani ka
3. Gmina Lesznowola
4. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
5. Strona Internetowa Biuletynu Informacji Publicznej
Powiatu Piaseczyńskiego
6. aa

Po uprawomocnieniu:

1. Gmina Lesznowola x 2

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	130832.514620.974856
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 416 na 2023.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 416 na 2023
Sygnatura dokumentu	WZO.683.60.2023
Data dokumentu	15.12.2023
Skrót dokumentu	DEC447C4DF8B1E5ED3983A45FE08BA43837FC3AE
Wersja dokumentu	1.15
Data podpisu	15.12.2023 09:03:45
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 15.12.2023

Autor wydruku: Bukowska Patrycja (Pracownik)