

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 311) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) oraz § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555) w związku z § 85 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., poz. 1832) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 roku, poz. 572),

### orzekam:

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **5.670,00 zł (słownie: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt zł)** za nieruchomość położoną w obrębie nr **0007 Łopiennik Dolny Kolonia, jednostka ewidencyjna 060607\_2 Łopiennik Górny**, składającą się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **numerem 106/5 o pow. 0,0295 ha**, która z dniem 7 marca 2022 roku stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Łopiennik Górny.
2. zobowiązać Gminę Łopiennik Górny do przekazania ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

### Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 28 stycznia 2022 roku, znak: AB.6740.13.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi gminnej Nr 109638L od km 0+906 do km 3+471 do km 4+767 w miejscowościach Łopiennik Nadrzeczny, Łopiennik Dolny Kolonia i Łopiennik Podlesny”, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 106/1 o pow. 3,52 ha, położona w obrębie Łopiennik Dolny Kolonia, gmina Łopiennik Górny, została podzielona na działki 106/5 o pow. 0,0295 ha i 106/6 o pow. 3,49 ha.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 106/5 położona w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 28 stycznia 2022 roku, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stała się z mocy prawa własnością samorządu terytorialnego – Gminy Łopiennik Górny z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 7 marca 2022 roku), za odszkodowaniem ustalonym przez Starostę Krasnostawskiego, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 4a i ust. 5).

W myśl art. 12 ust. 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odszkodowanie za nieruchomości, które stały się własnością Gminy Łopiennik Górny przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Analizując stan prawny nieruchomości Starosta Krasnostawski zauważył, iż wymaga on regulacji. Podkreślić należy, że w niniejszym postępowaniu, rolą organu nie jest doprowadzenie stanu prawnego nieruchomości do zgodności ze stanem faktycznym.

Jak ustalono, powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

Jak wynika z informacji Wójta Gminy Rudnik, zawartej w piśmie z dnia 20 września 2024 roku, znak: GKI.682.3.15.2024.EF, dla działki tej nie został wydany również akt własności ziemi.

W rejestrze ewidencji gruntów prowadzonym dla w/w obrębu, w dniu ostateczności w/w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (tj. 07.03.2022 r.) jako posiadacze samoistni wpisani byli Pan Adam Czuba i Pan Tomasz Czuba w udziale po ½ części w nieruchomości.

Ponieważ do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia, organ nie uzyskał dokumentów potwierdzających prawo własności powyższej działki uznano, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Według art. 113 ust. 6, ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. W myśl art. 130 ust. 2 o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości, natomiast podstawę ustalenia odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 ugn).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 ugn).

W myśl art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust.4 ugn).

Zgodnie z unormowaniami art. 135 ust.1, ust. 2, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu a oddzielnie wartość jej części składowych. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że dla gruntu ustala się wartość rynkową z zachowaniem wynikającej z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasady korzyści dla dotychczasowych właścicieli. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 135 ust. 4 ugn). Przy określaniu wartości drzewostanu

leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy, lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia (art. 135 ust. 5 ugn). Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia (art. 135 ust.6 ugn).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Stanisława Zwolaka (uprawnienia nr 2310). Wycena gruntu dokonana została z zastosowaniem podejścia porównawczego - metodą porównywania parami.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, w myśl art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Operat niniejszy sporządzony został m.in. w oparciu o przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r., poz. 555 z późn. zm.). Rozporządzenie to utraciło moc obowiązującą, jednak ma mocy przepisu § 85 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. z 2023r., poz. 1832), do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia (tj. przed dniem 9 września 2023 roku), które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe (vide: WSA w Łodzi z dnia 28 lutego 2024 roku II SA/Łd 986/23).

Zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Jak wynika z przedłożonej opinii, na działkach będących przedmiotem postępowania, znajdowały się składniki roślinne: rośliny ozime w stanie agrotechnicznym średnim.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz. U. z 2021, poz. 555), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych -

określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji.

Biegły rzeczoznawca majątkowy ustalił, że wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego Gmina Łopiennik Górny posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego, posiada studium uwarunkowań. Zgodnie z jego ustaleniami szacowana nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod drogi (pod komunikację).

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wyceniane działki są wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej: drogę o jezdni szutrowej, sieć wodociągową i energetyczną.

Analizując stan otoczenia wycenianej nieruchomości biegły zauważył, że jest ona zlokalizowana w małej wsi Łopiennik Dolny Kolonia o średnim stopniu urbanizacji. Otoczenie nieruchomości jest spokojne, ciche i nieuciążliwe. W sąsiedztwie znajdują się tereny użytkowane na cele mieszkaniowe i pod uprawy rolnicze.

Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz cel wywłaszczenia biegły dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne, a także rynek nieruchomości o przeznaczeniu gruntów przeważających wśród gruntów przyległych – pod zabudowę zagrodową w okresie od 2021 do 2022 roku.

W wyniku analizy rynku biegły ustalił, że średnie ceny transakcyjne nieruchomości drogowych (16,99 zł/m<sup>2</sup>) są najwyższe, nieco mniejsze są grunty z prawem zabudowy zagrodowej (16,10 zł/m<sup>2</sup>), najniższe są ceny gruntów rolnych (6,93 zł/m<sup>2</sup>) zatem z uwagi, że przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem jej wywłaszczenia na realizację inwestycji celu publicznego – inwestycji drogowej powoduje zwiększenie jej wartości, odszkodowanie określa się w oparciu o ceny najwyższe: tj. ceny nieruchomości o przeznaczeniu pod drogi.

Do wyceny nieruchomości biegły zastosował unormowania zawarte w § 36 ust. 1-4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi, że przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości wyceny dokonuje się wg cen nieruchomości na drogi a wynikiem końcowym wyceny jest wartość rynkowa według alternatywnego sposobu jej użytkowania (zasada korzyści dla wywłaszczanego), odszkodowanie nie może pomijać bowiem zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanej przeznaczeniem nieruchomości na cele drogowe.

Ze względu na zwiększenie wartości, odszkodowanie obliczono wg alternatywnego sposobu użytkowania (użytkowanie pod drogi publiczne).

Biegły ustalił, że cechami które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: rodzaj nieruchomości, położenie w strefie rynku, uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, sąsiedztwo i otoczenie oraz stan zagospodarowania.

Ponadto, ze względu na posiadane przez szacowaną nieruchomość zalety wykraczające poza cechy rynkowe i podnoszące jej wartość (położenie) przyjęto współczynnik korygujący 1,00.

Dla określenia wartości rynkowej wycenianej działki biegły zastosował unormowanie zawarte w art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust. 1 rozporządzenia.

Biegły części składowe gruntu podlegające wycenie – składniki roślinne określił na podstawie oględzin oraz wg przewidywanych plonów i cen kształtujących się w obrocie

rynkowym, zmniejszając je o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów w wysokości 1,00 zł/m<sup>2</sup>.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0007 – Łopiennik Dolny Kolonia, jednostka ewidencyjna 060607\_2 Łopiennik Górny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 106/5 wynosi 5.670,00 zł w tym:

- wartość rynkowa gruntu – 5.375,00 zł,
- wartość składników roślinnych – 295,00 zł.

Wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> prawa własności gruntu wynosi 18,22 zł/m<sup>2</sup>.

Powyższe okoliczności wskazują, że przedłożona opinia o wartości przejętej nieruchomości została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Opinia zawiera wszystkie elementy przewidziane przepisami prawa, jest spójna oraz logiczna i nie stwierdzono w niej błędów rachunkowych, wobec czego stanowi dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

W piśmie z dnia 26 lutego 2024 roku, znak: GKI.6870.06.2024.DS, Wójt Gminy Łopiennik Górny poinformował organ, że jako datę przejęcia ww. nieruchomości należy przyjąć dzień 12 kwietnia 2022 r. tj. dzień protokolarnego przekazania placu budowy inwestycji realizowanej na przedmiotowej działce.

W myśl art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w myśl którego w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej zrid odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1/ doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności,
  - 2/ doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji zrid rygoru natychmiastowej wykonalności albo
  - 3/ w którym decyzja zrid stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma pkt 1 przytoczonego wyżej artykułu.

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że nieruchomość nie została wydana inwestorowi przed upływem terminu wskazanego w powołanym przepisie.

W związku z powyższym ustalone odszkodowanie nie podlega podwyższeniu o kwotę równą 5% wartości przejętych nieruchomości.

Ponieważ nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie posiada uregulowanego stanu prawnego, w myśl art. 118a ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niniejsza decyzja zostaje ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego i zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie oraz zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznych. Po upływie 14 dni od daty ogłoszenia zostanie uznana za doręczoną.

Stosownie do art. 133 ust. 2 i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Obwieszczeniem z dnia 3 czerwca 2025 roku, organ powiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązana jest Gmina Łopiennik Górny, gdyż zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji

w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są m.in. na podstawie przepisów o drogach publicznych.

W myśl art. 20 pkt 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.) do zarządcy drogi należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Stosownie do art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art. 132 ust. 3 ugn).

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Krasnostawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W myśl art. 127a §1, §2 kodeksu postępowania administracyjnego, 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

*Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej  
na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2023r., poz. 2111)*



**Z up. STAROSTY**  
*Marcin Dżurkowski*  
**GEODETA POWIATOWY**