



Gorzów Wlkp., 08 maja 2025 r.

Nasz znak: GN-I.7570.664.2024.DBeI  
Sprawę prowadzi: Danuta Belowska  
Telefon: 95 7 851 707  
e-mail: danuta.belowska@lubuskie.uw.gov.pl

**Dotyczy:** ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w jednostce ewidencyjnej Sulechów - gmina, obręb 0020 Pomorsko, oznaczoną numerem działki 318/1 o pow. 0,2160 ha, przejętą pod inwestycję pn. „Budowa mostu przez rzekę Odrę wraz z budową nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 281 w m. Pomorsko”.\*

## DECYZJA

Ustalam odszkodowanie w łącznej wysokości **23 501 zł** (słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset jeden złotych) na rzecz spadkobierców zm. \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\*, z czego na rzecz: \*\*\*\*\* (udz. 8/40), \*\*\*\*\* (udz. 8/40), \*\*\*\*\* (udz. 8/40), \*\*\*\*\* (udz. 5/40), \*\*\*\*\* (udz. 8/40), \*\*\*\*\* (udz. 3/40), za prawo własności ww. nieruchomości.

Odszkodowanie zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, w tym w zakresie udziału \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\* do depozytu sądowego.\*\*

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa nieruchomość została objęta decyzją Wojewody Lubuskiego Nr 2/2024 z 25 marca 2024 r. nr IB-II.7820.2.2024.MSto zezwalającą na realizację ww. inwestycji drogowej. Z dniem ostateczności tej decyzji, tj. 30 kwietnia 2024 r., stała się z mocy prawa własnością Województwa Lubuskiego.

Analiza księgi wieczystej nr \*\*\*\*\* prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie wykazała, iż ww. nieruchomość stanowiła własność małżeństwa \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\* . Dział III tej księgi wieczystej posiada wpis nie dotyczący przedmiotowej działki. Dział IV tej księgi wieczystej jest wolny od wpisów.

Jak wynika z Systemu Rejestrów Państwowych PESEL-ŹRÓDŁO \*\*\*\*\* zmarła 3 czerwca 1991 r., \*\*\*\*\* zmarł 1 lipca 2011 r. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Świebodzinie I Wydział Cywilny z 8 maja 2014 r., sygn. akt I Ns 818/12 spadek po \*\*\*\*\* nabyli: \*\*\*\*\* (udz. 1/4), \*\*\*\*\* (udz. 3/20), \*\*\*\*\* (udz. 3/20), \*\*\*\*\* (udz. 3/20), \*\*\*\*\* (udz. 3/20), \*\*\*\*\* (udz. 3/20). Spadek po \*\*\*\*\* nabyli: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , każdy ze spadkobierców po 1/5 części spadku.

System Rejestrów Państwowych PESEL – ŹRÓDŁO ujawnił, że \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\* nie żyją. Z powodu braku odpowiedzi Sądu Rejonowego w Świebodzinie i pozostałych stron postępowania,

na dzień wydania niniejszej decyzji nieruchomość posiada w tym zakresie nieuregulowany stan prawny.

Materialnoprawną podstawę niniejszej decyzji stanowią odpowiednie przepisy specustawy drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 i ust. 4a specustawy drogowej, nieruchomości wskazane w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej: decyzja ZRiD) stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, z dniem, w którym decyzja ZRiD stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji przez organ, który wydał decyzję ZRiD (w niniejszym przypadku przez Wojewodę Lubuskiego).

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za ww. nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z treścią przepisu art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokość ww. odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji ZRiD przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Jak stanowi o tym art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) – dalej zwanej u.g.n., ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, którą zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. stanowi operat szacunkowy.

W niniejszej sprawie podstawę do ustalenia odszkodowania stanowi operat szacunkowy z 16 września 2024 r. sporządzony na zlecenie Wojewody Lubuskiego przez rzeczoznawcę majątkowego Kamilę Darecką (nr uprawnień 6346).

Operat szacunkowy jest prawnie sformalizowaną opinią rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy dokonując określenia wartości nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania tej czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje, wymaganymi dla jego sporządzenia, wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Organ obowiązany jest jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on wykonany i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami elementy, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, które powinny być poprawione czy braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona

mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna.

Aby dokonać oceny ww. operatu szacunkowego należy mieć na uwadze odpowiednie przepisy u.g.n. i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – zwanego dalej: rozporządzeniem.

W myśl art. 134 ust. 1-4 u.g.n. podstawę ustalenia odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135 (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) wartość rynkowa nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Natomiast zgodnie z art. 135 ust. 1-2 u.g.n. 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 i oddzielnie wartość jego części składowych.

Stosownie do § 49 ust. 1 rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy drogowej określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 u.g.n., bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się natomiast nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie z § 78 ust. 2 rozporządzenia operat szacunkowy powinien zawierać informacje niezbędne przy dokonaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

Z kolei w myśl § 79 ust. 1 pkt 1-12 rozporządzenia w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny, podstawę prawną wyceny, źródła danych wykorzystane przy sporządzaniu operatu szacunkowego, daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, opis nieruchomości, wskazanie przeznaczenia nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazania rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz podanie wyniku wyceny z uzasadnieniem.

Przedmiotem wyceny była działka nr 318/1 o pow. 0,2160 ha położona w jednostce ewidencyjnej Sulechów - gmina, w obrębie 0020 Pomorsko. Działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 278, na zachód od miejscowości Pomorsko, w odległości około 300 m na zachód od zabudowań miejscowości. Nowo wydzielona działka nr 318/1 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka położona jest na obszarze zagrożenia hydrologicznego. Działka o kształcie nieregularnym, wielokątnym. Grunt użytkowany jako łąka, pastwisko, ponadto na działce drzewa/ młode siewki iglaste przeznaczone do wycinki. Teren płaski. Uzbrojenie terenu – wodociąg wD160 i kabel teletechniczny. Projektuje się sieć telekomunikacyjną, wodociągową oraz energetyczną. Klasyfikacja gruntu – RV, VI, łąka V. Stan nieruchomości na dzień wydania decyzji przyjęto na podstawie oględzin, ponieważ inwestycja nie została rozpoczęta.

Na dzień wydania decyzji ZRiD przedmiotowa działka była objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych Pomorsko i Brody, zatwierdzonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.366.2017 z dnia 20 czerwca 2017 r. i położona była na obszarze oznaczonym jako tereny rolnicze.

Biegła wskazała, że z przeprowadzonej analizy wynika, że zmiana przeznaczenia na cel zgodny z wyłączeniem spowodowała wzrost wartości nieruchomości.

Z analizy cen gruntów o funkcji rolnej i funkcji drogowej wynika, że ceny gruntów drogowych (średnia 23,18 zł/m<sup>2</sup>) są wielokrotnie wyższe, niż ceny gruntów rolnych. W związku z tym wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z przeznaczeniem sprzed wyłączenia i powiększono o maksymalną wielkość – 50%.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Jako cechy rynkowe, które mają najbardziej istotny wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości przyjęto: lokalizacja (40%), bonitacja (30%), powierzchnia gruntu (20%), utrudnienia w uprawie (10%). Przedstawiono również charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej. Po dokonaniu stosownych obliczeń wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> gruntu szacowanej nieruchomości (z uwzględnieniem powiększenia o 50%) wynosi 10,88 zł, co pozwoliło na określenie wartości rynkowej gruntu działki numer 318/1 na kwotę **23 501 zł.**

Ocena ww. operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. oraz rozporządzenia pozwala stwierdzić, że nie zawiera on nieprawidłowości, które uniemożliwiają jego wykorzystanie dla celów ustalenia odszkodowania.

Tutejszy organ doszedł do przekonania, że dane zawarte w sporządzonym operacie szacunkowym nie budzą wątpliwości interpretacyjnych, stanowią spójną i logiczną całość. Opinia biegłego została sporządzona prawidłowo co w konsekwencji prowadzi się do uznania, że opracowanie to może stanowić wiarygodny dowód o wartości wycenianej nieruchomości.

Ponadto w toku postępowania ustalono (pismo ZDW z 7 listopada 2024 r.), że żaden przedstawiciel Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze nie uczestniczył w wydaniu nieruchomości, a także o takim zamierzeniu nie został poinformowany, ani też nie posiada dokumentów potwierdzających ten fakt. Poza tym teren budowy nie został jeszcze przekazany wykonawcy.

Tym samym brak było podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania - na podstawie w art. 18 ust 1e specustawy drogowej - o kwotę 5% wartości nieruchomości.

W myśl art. 22 ust. 1 specustawy, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Stosownie zaś do art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688), zadania w zakresie budowy przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz zarządzania nimi finansowane są przez samorząd województwa w odniesieniu do dróg wojewódzkich. Wobec powyższego odszkodowanie zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze.

Natomiast zgodnie z art. 132 ust. 1a u.g.n. w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 49 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)- zwanej k.p.a. jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej

Zgodnie z art. 133 pkt 2 u.g.n. odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Natomiast zgodnie z art. 132 ust. 1a u.g.n., w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Odszkodowanie w wysokości **23 501 zł** zostanie wypłacone na rzecz:

- \*\*\*\*\* – 4 700,20 zł
- \*\*\*\*\* – 4 700,20 zł,
- \*\*\*\*\* – 4 700,20 zł,
- \*\*\*\*\* – 2 937,63 zł,
- \*\*\*\*\* – 4 700,20 zł,
- \*\*\*\*\* - 1 762,57 zł.

przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna, w tym w zakresie udziału \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\* do depozytu sądowego.

W tej sytuacji należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wojewodzie Lubuskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, czego skutkiem jest brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

### **Podstawa prawna**

\* art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) – zwanej: specustawą drogową.

\*\* art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) – zwanej: u.g.n.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Grzegorz Dłubek  
Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
*/podpisano elektronicznie/*

Otrzymują:

1. Pozostałe strony postępowania – obwieszczenie (art. 49 k.p.a.).