

GN.683.23.2024

Lubaczów, dnia 27.08.2025 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 49, art. 104, art. 151 § 1 pkt 2 w związku z art. 145 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.), art. 12 ust. 4, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i 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 2024 r. poz. 311), dalej „specustawa drogowa”, art. 8, art. 118 a ust. 3, art. 132 ust. 3 i 6, art. 132 ust. 11 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), zwany dalej: „u.g.n” po przeprowadzeniu z urzędu postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Starosty Lubaczowskiego z dnia 29.01.2025 r. znak: GN.683.23.2024 o ustaleniu wysokości i wypłaty odszkodowania za prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 676/3 o pow. 0,1389 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój

orzekam

1. **Uchylić** ww. decyzję w całości.
2. **Ustalić** odszkodowanie w wysokości **43 003,00 zł brutto** (słownie: czterdzieści trzy tysiące trzy złotych 00/100) **na rzecz podmiotu, który udokumentuje tytuł prawny do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 676/3 o pow. 0,1389 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój, przejętej na mocy prawa przez Gminę Horyniec-Zdrój na podstawie decyzji Starosty Lubaczowskiego nr 2/2024/ZRID z dnia 14 sierpnia 2024 r. znak: ABR.6740.12.2.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*przebudowa drogi gminnej Nowiny Horynieckie w km 0+000 – 0 +674,5*”**.
3. **Zobowiązać** Wójta Gminy Horyniec-Zdrój do złożenia odszkodowania ustalonego w punkcie 2 decyzji, do depozytu sądowego na okres 10 lat jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Lubaczowie, ul. Jasna 1, Urzędu Gminy Horyniec – Zdrój, al. Przyjaźni 5 oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lubaczowie.

Uzasadnienie

Starosta Lubaczowski po przeprowadzeniu postępowania w dniu 29.01.2025 r. wydał decyzję znak: GN.683.23.2024, w której orzekł o ustaleniu odszkodowania w łącznej kwocie 43 003,00 zł na rzecz właściciela przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 676/3 położona w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój oraz o zobowiązaniu Wójta Gminy Horyniec-Zdrój do wypłaty ustalonego odszkodowania. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia 4 marca 2025 r.

W niniejszej sprawie, radca prawny działający na rzecz Urzędu Gminy Horyniec-Zdrój, poinformował telefonicznie w dniu 05.05.2025 r., że strona postępowania tj.: Pan Józef Motak nie żyje. Z rozmowy telefonicznej sporządzona została notatka służbowa, która znajduje się w aktach sprawy.

Jedną z przesłanek wznowienia postępowania zgodnie z art. 145 § 1 pkt 5 kpa, jest sytuacja gdy wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznane organowi, który wydał decyzję.

W związku z powyższym Starosta Lubaczowski postanowieniem z dnia 16.05.2025 r. znak: GN.683.23.2024 wznowił z urzędu postępowanie administracyjne zakończone ostateczną decyzją z dnia 29.01.2025 r. znak: GN.683.23.2024 o ustaleniu wysokości i wypłaty odszkodowania za prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 676/3 o pow. 0,1389 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój.

W wyniku przeprowadzenia postępowania wznowieniowego Starosta Lubaczowski ustalił, że Pan Józef Motak nie żyje, co potwierdza odpis skrócony aktu zgonu znajdujący się w aktach niniejszej sprawy. Ponadto w celu ustalenia ewentualnych spadkobierców przeszukany został Krajowy Rejestr Spadkowy. W wymienionym rejestrze nie było informacji na temat przeprowadzonego postępowania spadkowego stwierdzającego nabycie spadku oraz notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia po Panu Józefie Motak.

W świetle art. 113 ust. 6 u.g.n. 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 ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7). W takim przypadku odszkodowanie składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat, o czym stanowi przepis art. 118 a ust. 3 u.g.n.

Z uwagi na powyższe należało uznać, że działka nr 676/3 o pow. 0,1389 ha położona w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój, stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. – wobec czego w sprawie tej, należy ustalić odszkodowanie jak dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 marca 2013 r., sygn. Akt I SA/Wa 2499/12 stwierdził, że przejęcie w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118 a ust. 3 u.g.n., do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła do art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. W postępowaniu odszkodowawczym prowadzonym w trybie specustawy drogowej zastosowanie znajdują przepisy art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n.. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że kwestia wymagająca wyjaśnienia jest okoliczność, czy w sprawach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości nabyte pod drogi publiczne w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, możliwe jest stosowanie przepisów dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z treścią art. 23 specustawy w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy („Nabywanie nieruchomości pod drogi”) stosują się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to szerokie odesłanie odnoszące się zarówno do nabywania nieruchomości, ograniczenia praw, jak i ustalenia odszkodowania. Ponadto specustawa drogowa zawiera dodatkowo w art. 12 ust. 5 odesłanie odnoszące się wprost do ustalania odszkodowania. Zgodnie z tym przepisem do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, za przejęte z mocy prawa nieruchomości, stosują się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 specustawy.

W oparciu o powyższe należy stwierdzić, że na gruncie specustawy drogowej mamy do czynienia ze złożoną sprawą administracyjną regulującą oprócz sfery udzielenia zezwolenia na prowadzenie prac, również rozstrzyganie sprawy wyłączeniowo-odszkodowawczej. Przy tym sam mechanizm pozbawienia praw do nieruchomości został uregulowany w art. 12 ust. 4 specustawy w sposób odmienny od przyjętego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Niemniej w sensie formalnym mamy do czynienia z konstytutywnym aktem administracyjnym orzekającym o nabyciu praw do nieruchomości przez podmiot publiczny, a więc jest to szczególny rodzaj wyłączenia. W zakresie nieuregulowanym w specustawie

zastosowanie znajdują przepisy u.g.n. dotyczące wywłaszczeń przykładowo art. 120 (por. wyrok NSA z dnia 25 lipca 2012 r. sygn.. akt II OSK 1245/12), czy art., 123 u.g.n.

W odniesieniu do nieuregulowanego stanu prawnego specustawa reguluje wyłącznie kwestie związane z pozbawieniem obowiązku wysyłania zawiadomień na adres ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Jednakże nie zmienia to faktu, że w trybie specustawy drogowej może być wywłaszczona nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

To szczególne wywłaszczenie, określone w specustawie drogowej jako nabycie z mocy prawa, rodzi po stronie wnioskodawcy (zarządcy drogi) obowiązek wypłaty odszkodowania. Ustalenie odszkodowania następuje w ramach tej samej sprawy administracyjnej, wobec tych samych podmiotów. Stosownie do art. 129 ust. 1 u.g.n. odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość ustala starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w decyzji o wywłaszczeniu, z zastrzeżeniem art. 129 ust. 5 u.g.n.. Wskazany art. 129 ust. 5 u.g.n. wprowadza wyjątek od ogólnej zasady obligatoryjności ustalenia odszkodowania w decyzji o wywłaszczeniu. Przepis ten daje możliwości wydania odrębnej decyzji o odszkodowaniu: po pierwsze – w przypadku, o których mowa w art. 98 ust. 3, art. 106 ust. 1 i art. 124-126 u.g.n.; po drugie – na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny lub właściciela wywłaszczonej nieruchomości; po trzecie – gdy nastąpiło pozbawienie prawa do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie. Istnieje zatem szeroki katalog wyłączeń od powyższej zasady (por. uchwała NSA z 20 maja 2010 r. sygn.. akt. I OPS 14/09).

Dlatego też przyjęcie w trybie specustawy drogowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118 a ust. 3 u.g.n., do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej.

Obowiązek niezwłocznej wypłaty odszkodowania ma na celu szybkie zakończenie postępowania i zamknięcie całej sprawy administracyjnej, daje on inwestorowi możliwość zamknięcia procedury finansowania inwestycji, co ma szczególne znaczenie przy budowie dróg z udziałem środków pochodzących z funduszy unijnych. Biorąc pod uwagę kontekst celowościowy brak jest podstaw, aby na ostatnim etapie tej złożonej sprawy administracyjnej tj. ustalenia odszkodowania za nieruchomość spełniającą ustawową definicję nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, poszukiwać osób, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości (zob. wyrok NSA z dnia 27 marca 2014, sygn. akt I OSK 2172/12).

Biorąc pod uwagę powyższą interpretację, Starosta Lubaczowski poinformował zawiadomieniem z dnia 12.08.2025 r. znak: GN.683.23.2024 o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 676/3 o pow. 0,1389 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Nowiny Horynieckie, gmina Horyniec-Zdrój oraz pouczył o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Zawiadomienie wywieszono na okres 14 tj. od dnia 12.08.2025 r. do dnia 26.08.2025 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lubaczowie przy ul. Jasna 1, opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lubaczowie, ponadto przekazano Wójtowi Gminy Horyniec-Zdrój, celem wywieszenia na okres 14 dni.

W terminie 14 dni od podania zawiadomienia do publicznej wiadomości do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lubaczowie, nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

W wyniku analizy zapisów księgi wieczystej organ stwierdził, że w dziale IV księgi wieczystej ujawniona została hipoteka przymusowa zwykła z tytułu zaległych świadczeń alimentacyjnych. Wskazane zaległości mają charakter narastający w związku z bieżącą wypłatą świadczeń z funduszu alimentacyjnego. Skarb Państwa – Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Przeworsku został ujawniony jak wierzyciel hipoteczny.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji drogowych w zakresie dróg publicznych *jeżeli, na nieruchomości, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw*. Ponadto, art. 18 ust. 1c stanowi, że *jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami*.

W toku prowadzonego postępowania tutejszy organ wystąpił do wierzyciela tj. Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z pismami informującymi o prowadzonym postępowaniu oraz z prośbą o udzielenie informacji o wysokości posiadanego zadłużenia przez Pana Józefa Motak. Zakład Ubezpieczeń Społecznych pismem z dnia 04.03.2025 r. znak: 430500/705/55536/2025 poinformował, że w związku ze zgonem Pana Józefa Motak

jego należności z tytułu świadczeń alimentacyjnych wygasły z mocy prawa, w związku z tym nie jest dłużnikiem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

W oparciu o art. 18 ust.1 specustawy drogowej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wyceny nieruchomości dokonuje się z uwzględnieniem różnych podejść, metod i technik. Zgodnie z art. 154 ust.1 u.g.n. „*wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości 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.*”

W operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby niniejszego postępowania rzeczoznawca majątkowy ze względu na rodzaj przedmiotowej nieruchomości, cel wyceny oraz obowiązujące przepisy prawa określił wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu: podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej polegającej na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównania, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określania wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto ceny transakcyjne kupna sprzedaży nieruchomości podobnych z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Uwzględniając średnią cenę nieruchomości podobnych oraz obliczony współczynnik korygujący rzeczoznawca majątkowy ustalił, że wartość 1,00 m² prawa własności działki nr 676/3 wynosi 30,96 zł (słownie: trzydzieści złotych 96/100).

Nieruchomość na datę wyceny była wolna od drzew i innych składników roślinnych oraz budowlanych podlegających wycenie.

W operacie szacunkowym szczegółowo wyjaśniono sposób ustalenia wartości przedmiotowej działki, zamieszczono informacje umożliwiające prześledzenie procesu

szacowania nieruchomości, w szczególności na podstawie tabeli nieruchomości przyjętych do porównań oraz tabeli zawierającej obliczenia współczynnika korygującego.

Wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 676/3 wynosi 43 003,00 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych 00/100).

Zgodnie z wymogiem art. 118 a ust. 3 i art. 133 pkt 2 u.g.n., kwota odszkodowania za przedmiotową nieruchomość tj. 43 003,00 zł, podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku art. 9a ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służący stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podkarpackiego w Rzeszowie za pośrednictwem Starosty Lubaczowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Wolne od opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt. 3 z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2023 r. poz. 2111)



Z poważaniem
Z up. Starosty
mgr inż. Jacek Kopeć
(-)
Geodeta Powiatowy
Naczelnik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
(Podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Horyniec-Zdrój, al. Przyjaźni 5, 37-620 Horyniec –Zdrój, za pośrednictwem ePUAP.
2. Aa.