

Gołdap, 21 stycznia 2026 r.

GN.683.19.2025.MC

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f w zw. z art. 18 ust. 1 i 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – dalej specustawa drogowa (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), w związku z art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130, art. 132 ust. 1, 1a oraz 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - dalej u.g.n. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – dalej k.p.a. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **2.075,00 zł** (*słownie: dwa tysiące siedemdziesiąt pięć złotych 00/100*) za nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka o numerze **180/1** o pow. 0,0058 ha (*powstała z podziału działki nr 180*) położoną w obrębie Rożyńsk gmina Gołdap – KW nr OL1C/00006134/1, przejętą z mocy prawa przez Gminę Gołdap na podstawie decyzji Starosty Gołdapskiego nr gG.83.2025 (znak BiOŚ.6740.61.2025.JG) z dnia 31 lipca 2025 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę i przebudowę dróg gminnych w miejscowości Rożyńsk Mały na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 27, 29/51, 103, 104, 105, 106, 107, 108, działkach przewidzianych do czasowego zajęcia o nr 146 i 187 oraz częściach działek, które zostaną przejęte po podziale w wyniku decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej o nr 29/2, 29/41, 29/42, 29/47, 29/48, 29/49, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 160, 180, 182, 3342, położonych w obrębie Rożyńsk gmina Gołdap.*
2. Zobowiązać **Gminę Gołdap** do złożenia odszkodowania określonego w punkcie 1, **do depozytu sądowego na okres 10 lat**, 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.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 31 lipca 2025 r. Nr gG.83.2025 (znak BiOŚ.6740.61.2025.JG) – dalej decyzja ZRiD - o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę i przebudowę dróg gminnych w miejscowości Rożyńsk Mały, wydaną z rygiem natychmiastowej wykonalności, Starosta Gołdapski na wniosek Burmistrza Gołdapi, zatwierdził podział nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 180 o pow. 0,1354 ha, położonej w obrębie Rożyńsk gmina Gołdap. Wskutek podziału została wydzielona działka o nr 180/1 o pow. 0,0058 ha, przeznaczona pod budowę i rozbudowę dróg gminnych w miejscowości Rożyńsk Mały, która na podstawie ww. decyzji przeszła z mocy prawa na własność Gminy Gołdap.

Zawiadomieniem nr GN.683.19.2025.IS z dnia 15 września 2025 r., wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość gruntową, oznaczoną w rejestrze gruntów i budynków jako działka nr 180/1 o pow. 0,0058 ha (*powstała w wyniku podziału działki nr 180*) przejętą pod realizację ww. inwestycji drogowej.

Na podstawie odpisu skróconego aktu zgonu z dnia 8 października 2025 r., zgodnego z treścią aktu zgonu nr 2818033/00/AZ/2012/795625 oraz odpisu skróconego aktu zgonu z dnia 8 października 2025 r., zgodnego z treścią aktu zgonu nr 2818033/00/AZ/2025/318131, ustalono, że Mieczysław Karpowicz, syn Franciszka i Petroneli oraz Irena Nieścier-Karpowicz (nazwisko rodowe Borkowska), córka Janiny, ujawnieni jako współwłaściciele (na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) przedmiotowej nieruchomości, nie żyją.

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowym właścicielom, którymi byli Państwo Mieczysław Karpowicz (zmarły 20.02.2012 r. zgodnie z aktem zgonu 2818033/00/AZ/2012/795625) oraz Irena Nieścier-Karpowicz (zmarła 02.06.2025 r. zgodnie z aktem zgonu 2818033/00/AZ/2025/318131), na podstawie zapisów w księdze wieczystej nr OL1C/00006134/1. Starosta Gołdapski 20 października 2025 r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Olecku I Wydział Cywilny z prośbą o informację czy przed Sądem było lub jest prowadzone postępowanie w przedmiocie nabycia spadku po Mieczysławie Karpowicz oraz Irenie Nieścier-Karpowicz. Sąd Rejonowy w Olecku pismem z dnia 28 października 2025 r. poinformował organ, że w ww. sądzie nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Państwie Mieczysławie Karpowicz i Irenie Nieścier-Karpowicz. Z informacji uzyskanych z Rejestru Spadkowego prowadzonego przez Krajową Radę Notarialną, wynika, iż nie

dokonano wpisów dotyczących postępowań spadkowych po ww. osobach. Ponadto nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe po ww. zmarłych. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 113 ust. 7 u.g.n. stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy u.g.n., dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Przejęcie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w trybie specustawy drogowej wiąże się z obowiązkiem wypłaty odszkodowania za taką nieruchomość. Zasady ustalenia oraz wypłaty odszkodowania w tym przypadku wynikają bezpośrednio z art. 118a ust. 3 u.g.n., do którego – jako przepisu regulującego tryb wypłaty odszkodowania – odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. W konsekwencji, w sytuacji gdy właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nie żyje, a postępowanie spadkowe nie zostało wszczęte lub zakończone, zastosowanie znajduje art. 133 u.g.n. w zw. z art. 113 ust. 5–7 tej ustawy.

Postanowieniem nr GN.272.4.2025 z dnia 6 października 2025 r., w oparciu o art. 84 ust. 1 i art. 123 k.p.a. organ powołał rzeczoznawcę majątkowego Pana Zbigniewa Zaleskiego (nr uprawnień 6657), w celu wykonania operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości zajętych pod wymienioną inwestycję.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego tutejszy organ zauważył następujące:

Zgodnie z brzmieniem 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.

Przepis art. 130 ust. 2 u.g.n. stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W myśl zapisów art. 134 ust. 1-4 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, 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 jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

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. Stosownie zaś do art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n. w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Jednakże zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o zmianie niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

W niniejszej sprawie podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą z mocy prawa na rzecz Gminy Gołdap przedmiotową nieruchomość stanowi operat szacunkowy z dnia 14 listopada 2025 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zbigniewa Zaleskiego (nr uprawnień 6657). Operat ten określa wartość przejętej nieruchomości według jej stanu z dnia wydania decyzji ZRiD nr gG.83.2025 (znak: BiOŚ.6740.61.2025.JG), tj. 31 lipca 2025 r. oraz poziomu cen na dzień wydania niniejszej decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Biegły, badając przeznaczenie planistyczne przejętych nieruchomości ustalił, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gołdap (Uchwała Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r.), działka nr 180/1 znajdowała się w granicach terenu oznaczonego jako wody powierzchniowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na granicy z terenem zabudowy wsi z zabudową wielofunkcyjną o niskiej intensywności.

Podczas oględzin stwierdzono, iż przedmiotowa działka położona jest w oddaleniu

ok. 13 km od miasta Gołdap w otoczeniu zwartej zabudowy wsi zamieszkującej około 200 osób. Teren charakteryzuje się umiarkowanym poziomem procesów urbanizacyjnych. Działka nr 180/1, posiada wydłużony prostokątny kształt o płaskim ukształtowaniu wysokościowym. Na dzień wydania decyzji ZRiD stanowiła teren porośnięty roślinnością trawiastą. W czasie wizji (tj. 22.10.2025 r.) odnotowano, że inwestycja drogowa została zrealizowana.

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa oraz przeprowadzone analizy rynku nieruchomości poprzedzające wybór metody wyceny, określono wartość rynkową części nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania. W związku z tym, iż na analizowanym rynku odnotowano występowanie transakcji porównywalnych, tj. podobnych pod względem prawnym, cech fizycznych i lokalizacji do przedmiotu wyceny, a także uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, rodzaj nieruchomości i cel wyceny oraz liczbę transakcji nieruchomości podobnych do określenia wartości rynkowej przedmiotowej części nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która 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. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

Uwzględniając zasady ustalenia odszkodowania zawarte w przepisach prawa, a w szczególności u.g.n. oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), a także przeprowadzoną analizę korzyści, która wykazała, iż ceny transakcyjne nieruchomości drogowych kształtują się na niższym poziomie do cen transakcyjnych nieruchomości stanowiących tereny inwestycyjne, można jednoznacznie stwierdzić, że przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie spowoduje zwiększenia określonej wartości nieruchomości. W związku z powyższym, do wyceny przedmiotowej nieruchomości określono jej wartość z zastosowaniem procedury zgodnie z art. 134 ust. 3 u.g.n. „wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie

powoduje zwiększenia jej wartości”.

Analizie poddano ceny transakcyjne z okresu 18 miesięcy poprzedzających datę, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, uzyskane na rodzajowo i obszarowo określonym rynku obejmującym gminę Gołdap. Do wyceny przyjęto informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktów notarialnych. Ponadto dokonano oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania oraz dokonano oceny pod względem wiarygodności. Szacowana nieruchomość stanowi typowy przedmiot obrotu na analizowanym rynku. Na cele wyceny zgromadzono informacje o kilku transakcjach nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, położonych na analizowanym obszarze. Jako jednostkę porównawczą nieruchomości przyjęto m² powierzchni gruntu.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wyliczył wartość rynkową omawianej działki gruntu na kwotę 2.075,00 zł.

Dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego, w konfrontacji z brzmieniem przepisów 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), pozwala stwierdzić, iż sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania operat szacunkowy nie zawiera nieprawidłowości, jest wiarygodny, przejrzysty, nie zawiera braków czy pomyłek. Zawiera on wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami prawa i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

Działając na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomieniem nr GN.683.19.2025.MC z dnia 17 grudnia 2025 r. organ, przed wydaniem decyzji, poinformował strony postępowania – w drodze publicznego obwieszczenia – o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zgromadzonych dowodów i materiałów, w terminie 14 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenia go na stronie internetowej tutejszego urzędu.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia dotyczące prowadzonego postępowania odszkodowawczego oraz nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do art. 133 u.g.n. odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Na podstawie art. 132 ust. 3 u.g.n. wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega

waloryzacji na dzień jej zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 49 k.p.a., w związku z art. 118a ust. 2 u.g.n. podlega ogłoszeniu w formie publicznego obwieszczenia lub 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. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec, jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, za pośrednictwem Starosty Gołdapskiego, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W takim przypadku decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania, a jeżeli w postępowaniu występuje więcej stron, z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Karolina Józefowicz
NACZELNIK WYDZIAŁU
GEODEZJI I NIERUCHOMOŚCI
/pismo podpisane
certyfikatem kwalifikowanym/

Otrzymują:

1. Burmistrz Gołdapi
Plac Zwycięstwa 14
19-500 Gołdap
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie
niniejszej decyzji na tablicy ogłoszeń i stronie
internetowej Starostwa Powiatowego w Gołdapi
3. aa