

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1, ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 1a, ust. 1b, ust. 1c, ust. 1d, ust. 1i oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311) – zwana dalej specustawą w związku art. 118a ust. 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, art. 133 pkt 1, art. 134, art. 135 i art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) – zwana dalej ugn, a także na podstawie § 4, § 5 ust. 1, § 49 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832) – zwane dalej rozporządzeniem oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) – zwany dalej kpa

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **259 478,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych 00/100)** za prawo własności nieruchomości położonej w **obrębie 0002 miasta Sulechów**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków działkami nr **876/2 o pow. 0,1051 ha**, 876/4 o pow. 0,1861 ha, przejętej z mocy prawa na własność Gminy Sulechów.
2. Zmniejszyć wysokość ustalonego w pkt 1 odszkodowania o kwotę **100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100)**, która stanowi wartość ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 100,00 zł (słownie: sto złotych 40/100) ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Spółdzielczego w Sulechowie.
3. Ustalić, że odszkodowanie w wysokości 100,00 zł za wartość ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej zwykłej, podlega wpłacie do depozytu sądowego.
4. Zmniejszyć wysokość ustalonego w pkt 1 odszkodowania o kwotę **259 378,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt osiem złotych 00/100)**, która stanowi wartość ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100) ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego Mariana Łyko.
5. Ustalić odszkodowanie w wysokości **259 378,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt osiem złotych 00/100)** na rzecz wierzyciela hipotecznego Mariana Łyko.
6. Zobowiązać Gminę Sulechów do wypłaty jednorazowego odszkodowania ustalonego w pkt 1.

UZASADNIENIE

Starosta Zielonogórski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zawiadomieniem z dnia 25.07.2025 r., wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0002 miasta Sulechów, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków działkami numer 876/2 o pow. 0,1051 ha i 876/4 o pow. 0,1861 ha, która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Sulechów.

Nieruchomość oznaczona działką numer 876/2 położona jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr XXI/198/2000 z dnia 05.12.2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów” w Sulechowie. W planie tym nieruchomość oznaczona działką nr 876/2 w części znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, a w części znajduje się na terenie oznaczonym symbolem KL – tereny komunikacji kołowej – jezdnie i W, ZU – tereny wód otwartych i zieleni urządzonej.

Nieruchomość oznaczona działką numer 876/4 położona jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.539.2018 z dnia 19.06.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów. W planie tym nieruchomość oznaczona działką nr 876/4 w części znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, a w części znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1ZP – tereny zieleni urządzonej.

Na mocy decyzji Starosty Zielonogórskiego nr 5/2025 z dnia 23.07.2025 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. Władysława Łokietka w Sulechowie wraz z oświetleniem terenu, odcinkiem sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej oraz z przebudową sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie ewidencyjnym 0002 Sulechów, w jednostce ewidencyjnej 080906_4 Sulechów. Wspomnianej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Działki numer 876/2 i 876/4 powstały w wyniku podziału działki numer 876 i dotychczas stanowiła własność Jana Łyko i prowadzona była dla niej księga wieczysta nr ZG2S/00003694/8. Dział III w/w księgi wieczystej zawiera wpisy ograniczonego prawa rzeczowego w postaci dożywotniego użytkowania (bliżej opisane w § 5 pkt b umowy przekazania gospodarstwa rolnego w dnia 27.12.1984 r. na rzecz Stanisława Łyko i Janiny Łyko, ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności mieszkania bliżej opisanej w § 6 umowy majątkowej małżeńskiej, podziału majątku wspólnego, ustanowienia hipoteki i służebności mieszkania z dnia 13.10.1994 r. na rzecz Elżbiety Łyko, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością w postaci ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Janowi Łyko, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością w postaci ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przeciwko Janowi Łyko z wniosku wierzyciela Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej im. F. Stefczyka w Gdyni w sprawie Km 2196/07; - przyłączenie wierzyciela: Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej im. F. Stefczyka w Gdyni w sprawie Km 2271/07 na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo – Kredytowej im. F. Stefczyka, Gdynia. Dział IV w/w księgi wieczystej zawiera wpis ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej zwykłej w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) na rzecz wierzyciela Bank Spółdzielczy Sulechów, wpis w postaci hipoteki umownej zwykłej w wysokości 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100) na rzecz wierzyciela hipotecznego Mariana Łyko, wpis hipoteki umownej zwykłej w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100) na rzecz wierzyciela Elżbiety Łyko, wpis hipoteki przymusowej zwykłej w wysokości 10 201,03 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście jeden złotych 03/100) na rzecz wierzyciela Drugi Urząd Skarbowy w Zielonej Górze, wpis hipoteki przymusowej w wysokości 31 194,08 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote 08/100) na rzecz wierzyciela Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze oraz wpis hipoteki przymusowej w wysokości 2 834,85 zł (słownie: dwa tysiące osiemset trzydzieści cztery złote 85/100) na rzecz wierzyciela Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt 2 oraz ust. 4a specustawy, nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji przez organ, który wydał decyzję zezwalającą na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f specustawy odszkodowanie za nieruchomość, o której mowa w ust.4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Stosownie do art. 18 ust.1 cytowanej ustawy wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Zgodnie z art. 18 ust. 1a specustawy jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4 specustawy, 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. Następnie art. 18 ust. 1b specustawy wskazuje, że suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, o których mowa w art. 18 ust. 1e i 1f specustawy i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały, o czym stanowi art. 18 ust. 1d specustawy.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 132 ust. 1a ugn 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.**

W myśl art. 130 ust. 2 ugn ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ugn, 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.

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ugn, 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. Ustęp numer 2 cytowanego artykułu stanowi, że przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Natomiast zgodnie z ust. 4 przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn 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.

Odszkodowanie za prawo własności w/w nieruchomości ustalone zostało na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wykonanej w dniu 14 października 2025 r. Poziom wartości nieruchomości gruntowej został określony na dzień 14 października 2025 r. Do określenia wartości przyjęto stan nieruchomości z dnia wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej działką numer 876/2 została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę **93 651,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych 00/100)**, a nieruchomości gruntowej oznaczonej działką numer 876/4 została określona na kwotę **165 827,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dwadzieścia siedem złotych 00/100)**.

Określenia wartości nieruchomości gruntowej dokonano z uwzględnieniem przepisów art. 130, art. 134 i art. 135 ugn, zgodnie z którymi, podstawę ustalenia wartości nieruchomości przejmowanych na cele publiczne stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Określenia wartości rynkowej nieruchomości przejmowanej pod budowę drogi należy natomiast dokonać z uwzględnieniem warunków wymienionych w art. 150, 151, 152 i 153 ugn oraz § 49 rozporządzenia.

Zgodnie z § 49 rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Uwzględniając przeznaczenie i charakter wycenianej nieruchomości zbadany został rynek nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Dla potrzeb wyceny szczegółową analizą objęto transakcje nieruchomościami drogowymi, zgromadzone w zbiorach dowodów zmian, wydziałów katastru urzędu miasta i urzędach gmin.

Uwzględniając przeznaczenie i charakter wycenianej nieruchomości został zbadany również rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele komunikacji. Dla potrzeb wyceny szczegółową analizą objęto transakcje nieruchomościami drogowymi na rynku lokalnym. Czynnikiem cenotwórczym dla gruntów o przeznaczeniu pod drogi jest rodzaj gruntów przyległych. Analiza rynku wykazała, że liczba transakcji dotyczących terenów komunikacji jest znacznie mniejsza od ilości transakcji w innych segmentach nieruchomości. Dla potrzeb określenia atrybutów cenotwórczych nieruchomości wpływających na poziom cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, obszar badanego rynku poszerzono o rynek regionalny – teren województwa lubuskiego.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. W pierwszej kolejności analizą objęto obszar gminy Sulechów. Z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji obszar rynku poszerzono o cały powiat zielonogórski i powiaty sąsiednie uznanych za rynki równoległe do rynku gminy Sulechów w sektorze gruntów przeznaczonych pod drogi. Przeprowadzona analiza wykazała na terenie gminy Sulechów znikomy obrót gruntami na cele infrastruktury technicznej. Wystąpiło tylko kilka sprzedaży działek stanowiących istniejące drogi, drogi wewnętrzne, głównie udziałów w tych drogach. Z uwagi na sporadyczność występowania transakcji gruntami przeznaczonymi pod drogi analizę rozszerzono na teren całego województwa lubuskiego. Częstym zjawiskiem na badanych rynkach jest nieodpłatne przekazywanie gruntów przeznaczonych pod drogi na rzecz gmin.

W kolejnym kroku zawężono analizę poszukując transakcji sprzedaży nieruchomości drogowych w obszarze wiejskim lub peryferyjnym miast, w sąsiedztwie których znajdują się tereny zabudowane lub niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę lub tereny rolne, leśne, wydzielonych z terenów przeznaczonych pod zabudowę lub posiadających przeznaczenie pod zabudowę lub stanowiących tereny rolne, leśne – w studium lub planie miejscowym – przed wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji drogowej. Takie rozwiązanie wynika z lokalizacji nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, ponieważ w jej sąsiedztwie przeważają tereny rolne i pod zabudowę, najbliższa zabudowa jest rozproszona, a zasadniczym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości drogowych jest cenność gruntów sąsiednich. W wyniku tak przeprowadzonej analizy ustalono, że nieruchomości drogowe wystarczająco często były przedmiotem obrotu. Założeniem podstawowym wyceny było przyjęcie jako jednostki porównawczej 1 m² powierzchni gruntu. Ceny nieruchomości o przeznaczeniu drogowym kształtują się na poziomie od 51,55 zł/m² do 100,00 zł/m², z wyznaczoną ceną średnią 70,19 zł/m². Poziom ceny kształtuje się w zależności od położenia względem zabudowy, bezpośredniego otoczenia, drogi dojazdowej, wyposażenia lokalizacji nieruchomości w sieci infrastruktury technicznej.

Procedurę szacowania wartości przejętej nieruchomości gruntowej przeprowadzono w oparciu o ugn z uwzględnieniem warunków wymienionych w art. 130 i 132, a także w dziale IV: art. 151, 152, 153 i 154 oraz § 4, § 5 ust. 1, § 8 ust. 1 i § 49 ust. 1 rozporządzenia.

Dla ustalenia prawdopodobnej ceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przy szacowaniu uwzględniono aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami niezabudowanymi, położenie nieruchomości w stosunku do układu komunikacyjnego, stopień wyposażenia w urządzenia komunalne oraz stan zagospodarowania i otoczenia nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych

przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji rynkowej sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Do ustalenia wartości nieruchomości wykorzystano informacje o cenach sprzedaży podobnych nieruchomości niezabudowanych dokonanych w analizowanym okresie czasu na rynku lokalnym gminy Babimost i gmin sąsiednich oraz szerzej województwa lubuskiego, odrzucono również transakcje skrajnie odbiegające od pozostałych. Parametrem porównawczym jest 1 m² powierzchni działki.

Wyliczona przez rzeczoznawcę wartość może stanowić podstawę do ustalenia odszkodowania za grunt przejęty z mocy prawa na poczet realizacji inwestycji drogowej, w oparciu o przepisy specustawy drogowej.

Przedstawiając powyższe uznaje się, że operat szacunkowy z wyceny przedmiotowej nieruchomości został sporządzony zgodnie z wymogami wyżej cytowanego rozporządzenia i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. Organ I instancji przyjął wycenę jako dowód w sprawie ustalenia odszkodowania określonego w sentencji decyzji. Prawdopodobnie sporządzenia operatu szacunkowego nie została podważona przez właściwą organizację samorządu zawodowego, a strona nie przedstawiła własnej wyceny.

Postanowieniem z dnia 23.10.2025 r. Starosta Zielonogórski dopuścił przedmiotowy operat jako dowód w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze treść działu III księgi wieczystej numer ZG2S/00003694/8, w której ujawniono ograniczone prawa rzeczowe oraz ostrzeżenia o wszczęciu postępowań egzekucyjnych dotyczące osób fizycznych powiązanych z nieruchomością, w tym dożywotnie prawo użytkowania, służebność mieszkania, ustalono, że wskazane prawa i ostrzeżenia mają charakter osobisty i nie odnoszą się bezpośrednio do działek ewidencyjnych nr 876/2 i 876/4. Zgodnie z zakresem terytorialnym i treścią księgi, przedmiotowe wpisy dotyczą innej, nie obejmując swoim zakresem przedmiotowych działek. Wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości mają charakter informacyjny i proceduralny, nie kształtują treści prawa własności ani nie ograniczają możliwości zagospodarowania gruntów w ujęciu faktycznym. W związku z powyższym uznaje się, że wymienione w dziale III w/w księgi wieczystej obciążenia i ostrzeżenia nie wpływają na wartość rynkową działek nr 876/2 i 876/4.

Zgodnie z art. 18 ust. 1c i 1d specustawy, jeżeli na nieruchomości przejętej z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego 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. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały. Organ w toku postępowania ustalił, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane są hipoteki:

- 1) hipoteka umowna zwykła – 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100), wierzycielem jest Bank Spółdzielczy w Sulechowie,
- 2) hipoteka umowna zwykła – 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100), wierzycielem jest Marian Łyko,
- 3) hipoteka umowna zwykła – 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100), wierzycielem jest Elżbieta Łyko,
- 4) hipoteka przymusowa – 10 201,03 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście jeden złotych 03/100) – wierzycielem jest Drugi Urząd Skarbowy w Zielonej Górze,
- 5) hipoteka przymusowa – 31 194,08 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych 08/100) – wierzycielem jest Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze,
- 6) hipoteka przymusowa – 2 834,85 zł (słownie: dwa tysiące osiemset trzydzieści cztery złote 85/100) – wierzycielem jest Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

W toku postępowania ustalono, że wierzyciel wpisany na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej ZG2S/00003694/8, Bank Spółdzielczy w Sulechowie nie istnieje, co zostało potwierdzone postanowieniem Sądu Wojewódzkiego, Wydział VI Gospodarczy w Zielonej Górze, z dnia

09.03.1995 r. sygn. akt VI i II 1/95 o ogłoszeniu upadłości Banku Spółdzielczego w Sulechowie. Aby ustalić następcę prawnego, organ zwrócił się pismem z dnia 19.08.2025 r. do Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego. W odpowiedzi z dnia 25.08.2025 r. UKNF potwierdził ogłoszenie upadłości Banku Spółdzielczego w Sulechowie i nie wskazał następcy prawnego. Dalej, aby ustalić wierzyciela, organ zwrócił się pismem z dnia 27.08.2025 r. do Sądu Okręgowego w Zielonej Górze, ale do dnia wydania niniejszej decyzji nie uzyskał odpowiedzi Sądu. Tym samym w myśl art. 133 pkt 1 ugn, jeśli wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 25.07.2025 r. organ zwrócił się do wierzycieli hipotecznych o udzielenie informacji o aktualnym stanie zadłużenia. W przedmiotowym piśmie organ poinformował wierzycieli hipotecznych, że w przypadku nieprzekazania wnioskowanej informacji, przyjęta zostanie wysokość wierzytelności w kwocie, w jakiej hipoteka ujawniona jest w księdze wieczystej.

Z informacji przedstawionych przez wierzycieli wynika, że wysokość odszkodowania nie przekracza kwoty zabezpieczonej hipoteką umowną zwykłą i przymusową w każdym z wyżej wymienionych przypadków. W związku z powyższym organ orzekł o zmniejszeniu wysokości odszkodowania przysługującego Janowi Łyko i przyznaniu prawa do jego otrzymania na rzecz następcy prawnego Banku Spółdzielczego w Sulechowie – wpłata do depozytu sądowego oraz Mariana Łyko. Odszkodowanie podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego zabezpieczonego hipoteką wraz z odsetkami. Pan Marian Łyko przedstawił dokumenty potwierdzające aktualną wierzytelność wyższą od pierwotnego zapisu w dziale IV księgi wieczystej, stąd pozostała część odszkodowania zostanie wypłacona na jego rzecz.

W toku postępowania organ ustalił, że Gmina Sulechów nie objęła nieruchomości w posiadanie w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa pismem z dnia 23.10.2025 r. strony zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie stawiała się ani pisemnie nie złożyła żadnych uwag.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. ul. Jagiellończyka 8, 66-400 Gorzów Wlkp. za pośrednictwem Starosty Zielonogórskiego, ul. Podgórna 5, 65-057 Zielona Góra.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Informuję, że zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego informuję, że 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
Anna Namysł
Kierownik Referatu
ds. Gospodarki Nieruchomościami
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Gmina Sulechów
2. Jan Łyko
3. Marian Łyko
4. Elżbieta Łyko
5. Drugi Urząd Skarbowy w Zielonej Górze
6. a/a

Sporządziła:

Aneta Sroczyńska, tel. 68 4527523