

### **DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2015 r., poz. 2031 z późn. zm.), art. 113 ust 6 i 7, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, art. 133 ust 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)

#### **orzekam o:**

- 1) ustaleniu odszkodowania w wysokości 1 480,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt 00/100) za prawo własności działki oznaczonej nr **13/1 o pow. 0,0088 ha, arkusz mapy 2, obręb Świerkle, objętej obecnie księgą wieczystą nr OP10/00132667/2, nabytej z mocy prawa z dniem 05 czerwca 2015 r. na rzecz Gminy Dobrzeń Wielki**, na podstawie decyzji Starosty Opolskiego Nr 4/ZRID/2015 z dnia 14 maja 2015 r., WB.6744.3.3.2015.AŁ, zezwalającej Gminie Dobrzeń Wielki na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej publicznej w Świerklach.
- 2) zobowiązaniu Wójta Gminy Dobrzeń Wielki**, do 31 grudnia 2016 r. zarządca drogi gminnej publicznej do wypłaty ustalonego w punkcie 1 odszkodowania, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna. Odszkodowanie należy wpłacić do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

#### **UZASADNIENIE**

Starosta Opolski w dniu 14 maja 2015 r. wydał decyzję Nr WB.6744.3.3.2015.AŁ (4/ZRID/2015) zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej publicznej w Świerklach. Decyzja ta stała się ostateczna 05 czerwca 2015 r.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* nieruchomości objęte ww. decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) stały się z mocy prawa własnością Gminie Dobrzeń Wielki z dniem, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna, tj. z dniem 05 czerwca 2015 r. Stosownie do art. 12 ust. 4a tej ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za przejęte nieruchomości wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

W związku z powyższym Starosta Opolski zawiadomieniem nr GN.683.6.2015.UL.4 z dnia 04.12.2015 r. wszczął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość,

która stała się własnością Gminy Dobrzeń Wielki na podstawie ww. decyzji ZRID, oznaczona jako działka nr 13/1 o pow. 0,0088 ha, arkusz mapy 2, obręb Świerkle, objęta wówczas księgą wieczystą nr OP1O/00084588/2, stanowiącą do dnia 04 czerwca 2015 r. własność Pani Anny Burdackiej. Pismem z dnia 30.03.2016 r. nr SO-EL.5345.3.28.2016 Wójt Gminy Dobrzeń Wielki udzielił informacji o zgonie Pani Annie Burdackiej w dniu 01.09.2015 r. (akt zgonu 1609032/00/AZ/2015/2015/964507 wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Dobrzenu Wielkim). Zgodnie z otrzymaną od Starosty Opolskiego dokumentacją Pan Edward Burdacki pismem z dnia 23.05.2016 r., poinformował, że na podstawie testamentu odziedziczył majątek po zmarłej matce Pani Annie Burdackiej. Z uwagi na to, że nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe Starosta Opolski pismem z dnia 28.10.2016 r. wezwał Pana Edwarda Burdackiego jako osobę sprawującą zarząd majątkiem masy spadkowej po matce Annie Burdackiej do dostarczenia dokumentu w formie postanowienia o nabyciu spadku wydanego przez sąd rejonowy lub poświadczenia dziedziczenia wydanego przez notariusza, potwierdzającego nabycie praw do spadku.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, w związku z tym Starosta Opolski zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Panu Wojciechowi Soboniowi (nr uprawnień 2914) sporządzenie wyceny ustalającej wartość rynkową działki o numerze 13/1 o pow. 0,0088 ha, arkusz mapy 2, obręb Świerkle, w celu ustalenia wysokości odszkodowania. Rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy z dnia 19 lutego 2016 r., w którym określił stan nieruchomości na dzień 14 maja 2015 r., tj. na dzień wydania przez Starostę Opolskiego ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, oraz według aktualnej wartości nieruchomości gruntowych, zgodnie z art. 18 ust. 1 cytowaną powyżej ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. (ZRID).

Z powodu niezakończenia do dnia 31 grudnia 2016 r. wszczętego zawiadomieniem z dnia 04.12.2015 r. nr GN.683.6.2015.UL.4 postępowania, działając na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r., w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz.U. 2016 poz. 1134), Starosta Opolski przekazał zgodnie z kompetencjami Prezydentowi Miasta Opola wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej, akta sprawy dotyczące przedmiotowego postępowania w celu jego dalszego prowadzenia.

Z uwagi na brak odpowiedzi na ww. pismo Starosty Opolskiego, Prezydent Miasta Opola pismem z dnia 24.05.2017 r., ponownie wezwał do przedłożenia przez Pana Edwarda Burdackiego dokumentu potwierdzającego nabycie praw do spadku po zmarłej matce. Zarówno

na pismo Starosty Opolskiego jak i na pismo Prezydenta Miasta Opola nie została udzielona odpowiedź.

Według stanu na dzień wydania niniejszej decyzji działki III oraz IV księgi wieczyste nr OPIO/00084588/2 nie posiadały żadnych wpisów, wobec tego nie stwierdzono osób, którym przysługiwałyby ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości określonej w pkt. 1 decyzji. Rzeczoznawca ustalił wartość działki nr 13/1 na kwotę 1 480,00 zł tj. wartość gruntu 1 320 zł oraz wartość drzewostanu 160 zł. Wyceniana działka dotychczas położona była na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Świerkle zatwierdzoną Uchwałą nr XX/231/2000 Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim z dnia 16 listopada 2000 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 12/2001 poz. 54 z dnia 23 lutego 2001 r., na terenie oznaczonym symbolem RL – tereny lasów i zadrzewień.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenę przeprowadzono w oparciu o podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Charakterystykę wybranych nieruchomości porównawczych rzeczoznawca przedstawił w tabeli nr 2, przyjmując transakcje z lat 2013-2014. Rzeczoznawca ustalił, że na skutek upływu czasu nie zanotowano zmiany poziomu wartości nieruchomości przyjętych do porównania, zatem ich zestawienie w tabeli nr 2 uznaje się za aktualne na dzień sporządzenia wyceny. Zgodnie z klauzulą z dnia 01.02.2017 r., dotyczącą ww. operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność sporządzonej przez siebie wyceny, oświadczając w oparciu o art. 156 ust. 4 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., że sporządzona wycena z dnia 19.02.2016 r., może być nadal wykorzystana do celu, dla którego została sporządzona.

W myśl przepisów art. 134 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 135. 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.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji ZRID, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zdaniem organu orzekającego w przedmiotowej sprawie, operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości został sporządzony prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj.: ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jak również zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych (art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W tym stanie rzeczy, omówiony wyżej operat szacunkowy został przyjęty jako dowód w przedmiotowej sprawie i na jego podstawie zostało ustalone odszkodowanie.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały poinformowane o przysługującym im uprawnieniu dotyczącym możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów dowodowych oraz przekazano kopię wyciągu z operatu szacunkowego z dnia 19 lutego 2016 r. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie zgłosiły żadnych uwag do toczącego się postępowania jak i również do sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego.

W oparciu o art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej przez obwieszczenie, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości, niniejsza decyzją podlegać będzie wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dobrzeń Wielki oraz w Urzędzie Miasta Opola, na okres 14 dni.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne, orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo złożenia odwołania do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Opola, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

#### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Dobrzeń Wielki - 2 egz.

ul. Namysłowska 44  
46-081 Dobrzeń Wielki

(1 egz. w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń w terminie 14 dni zgodnie z art. 49 kpa i zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia).

2. A/a - 2 egz.

(1 egz. w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń w terminie 14 dni zgodnie z art. 49 kpa).



z up. Prezydenta Miasta

Marek Świątlik  
Zastępca Naczelnika  
Biura Nieruchomości Skarbu Państwa