

Opole, 26 lutego 2021 r.

BNSP.6833.32.2020.ELŚ

BNSP.KW-00404/21

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, w związku z art. 11a i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm.), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z późn. zm.)

orzekam o:

- 1) ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości, w związku z jej nabyciem z mocy prawa na rzecz Gminy Opole, na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 24 czerwca 2020 r. nr UAB.6740.166.2020.UW (decyzja nr 4/20) zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka drogi gminnej Nr 103651 O – ul. Chmielowicka, oznaczonej numerem działki 104/31 a.m. 36, obręb Szczepanowice, o pow. 0,0026 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1O/00046915/6, na rzecz niżej wymienionych osób fizycznych, jej dotychczasowych właścicieli:**

Imiona i Nazwiska	Wielkość udziału	Kwota odszkodowania
Kowalik Ireneusz	212/10000	56,63 zł
Iwanicki Ryszard, Iwanicka Anna	210/10000	56,09 zł
Kloc Łukasz, Kloc Katarzyna	209/10000	55,82 zł
Jaworska Małgorzata	209/10000	55,82 zł
Bodakiewicz Danuta	189/10000	50,48 zł
Felczak Mieczysław, Felczak Wanda	187/10000	49,95 zł
Byra Jadwiga	187/10000	49,95 zł
Pawłowski Andrzej, Pawłowska Krystyna	186/10000	49,68 zł
Grądowski Zbigniew, Grądowska Zofia	186/10000	49,68 zł
Irla Barbara	186/10000	49,68 zł
Leśniak Roman	186/10000	49,68 zł
Musialska Natalia	186/10000	49,68 zł
Niekrasz Janusz	186/10000	49,68 zł
Czeremańska Zofia	185/20000	24,71 zł
Czeremański Mirosław	185/40000	12,35 zł
Czeremański Andrzej	185/40000	12,35 zł
Krawiec Stanisław, Krawiec Marianna	185/10000	49,41 zł

Sękowski Jerzy, Sękowska Natalia	185/10000	49,41 zł
Frach Bogusław, Frach Irena	185/10000	49,41 zł
Szponder Marian, Szponder Marianna	185/10000	49,41 zł
Sikora Danuta	185/20000	24,71 zł
spadkobiercy po Sikorze Andrzej	185/20000	24,71 zł
Koniuszy Adolf, Koniuszy Anna	185/10000	49,41 zł
Murański Andrzej, Murańska Tatiana	185/10000	49,41 zł
Grzesikiewicz Zbigniewa	185/10000	49,41 zł
Wnuk Donata	185/10000	49,41 zł
Król Jakub	185/10000	49,41 zł
Torowska Magdalena	185/10000	49,41 zł
Pikuła Mateusz	185/10000	49,41 zł
Widz Kazimierz, Widz Maria	184/10000	49,15 zł
Sokół Jerzy, Sokół Maria	184/10000	49,15 zł
Święs Franciszek, Grabowska-Święs Grażyna	184/10000	49,15 zł
Skowroński Zbigniew, Skowrońska Barbara	184/10000	49,15 zł
Szopa Teresa	184/20000	24,57 zł
spadkobiercy po Szopie Zenonie	184/20000	24,57 zł
Woźny Bogdan, Krzemińska-Woźny Anna	184/10000	49,15 zł
Górski Krzysztof, Górka Beata	184/10000	49,15 zł
Wiśniewska Irena	115/10000	30,73 zł
Wiśniewska Irena jako opiekun prawny Adama Wiśniewskiego	184/80000	6,14 zł
Wiśniewski Wiesław	184/80000	6,14 zł
Wiśniewska Agata	184/80000	6,14 zł
Tyl Maria	184/10000	49,15 zł
Syguła-Półtorak Aleksandra	184/10000	49,15 zł
Kochman Marcin, Kochman Agnieszka	184/10000	49,15 zł
Jakubaszek Joanna	184/10000	49,15 zł
Dzięcioł Joanna	183/10000	48,88 zł
Lysik Rafał, Lysik Agnieszka	183/10000	48,88 zł
Sikora Piotr	183/10000	48,88 zł
Kuc Anna	160/10000	42,74 zł
Petryszyn Dorota	160/10000	42,74 zł
Tarnowski Mariusz, Tarnowska Ewa	159/10000	42,47 zł
Głosowic (Mielczarek) Agnieszka	158/10000	42,20 zł
Szkotak Lech, Szkotak Zdzisława	152/10000	40,60 zł
Sznerch Lech, Sznerch Krystyna	151/10000	40,33 zł
Kurek Grzegorz, Kurek Elżbieta	151/10000	40,33 zł
Lis Justyna	773/30000	68,82 zł
Margiel Ireneusz	206/20000	27,51 zł
Broniewicz Agnieszka	206/20000	27,51 zł
Sikora-Szestakowska Barbara	374/30000	33,30 zł

Szelongiewicz Irena	558/60000	24,84 zł
Klisz Izabela	186/60000	8,28 zł
Gorol Ireneusz	186/60000	8,28 zł
Szelongiewicz Dariusz	186/60000	8,28 zł
Hadamus Marek	186/20000	24,84 zł
Hadamus Małgorzata	186/20000	24,84 zł
Karpińska Władysława	114/10000	30,45 zł
Rogalski Dariusz	160/30000	14,25 zł
Naumczyk Ewa	152/40000	10,15 zł
Szestakowska-Chętnicka Anna	187/60000	8,32 zł
Szestakowski Jerzy	187/60000	8,32 zł

- 2) **zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola** do jednorazowej wypłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania, w łącznej kwocie **2 671,00 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden złotych i 00/100) w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Opola decyzją z dnia 24 czerwca 2020 r. nr UAB.6740.166.2020.UW (decyzja nr 4/20) zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka drogi gminnej Nr 103651 O – ul. Chmielowicka, wydaną na wniosek z dnia 21.02.2017 r. Pani Teresy Sobel - Wicj Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu, działającej na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Opola jako zarządcy dróg publicznych gminnych, stwierdził nabycie na rzecz Gminy Opole nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 104/31 a.m. 36, obręb Szczepanowice, o pow. 0,0026 ha, objętej na dzień wydania ww. decyzji księgą wieczystą księdze wieczystej nr OP1O/00046915/6.

Zgodnie z księgą wieczystą w dacie wydania ww. decyzji prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługiwało osobom fizycznym. Nabycie ww. nieruchomości przez Gminę Opole nastąpiło z dniem ostateczności ww. decyzji Prezydenta Miasta Opola tj. z dniem 27.07.2020 r.

Tut. organ ustalił, że niżej wymienieni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRiD z dnia 24 czerwca 2020 r., zmarli. Są to:

- Andrzej Sikora
- Henryk Wiśniewski
- Zenon Szopa
- Jerzy Czeremański

Na podstawie aktów poświadczenia dziedziczenia oraz postanowień o nabyciu spadku ustalono spadkobierców wszystkich osób z wyjątkiem Andrzeja Sikory i Zenona Szopy.

Do dnia wydania decyzji nie zgłosili się ich spadkobiercy oraz osoby, którym przysługują do ww. nieruchomości prawa rzeczowe, wobec czego - zgodnie z art. 113 ust. 6 i ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.), posiadane przez te osoby udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, zostały uznane za części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W związku z tym odszkodowanie za te części nieruchomości zostanie wpłacone do depozytu sądowego na okres 10 lat, w oparciu o art. 118a ust. 3 oraz art. 133 pkt. 2 cytowanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami

Prezydent Miasta Opola powołał Pana Jerzego Białonia – rzeczoznawcę majątkowego – na biegłego w przedmiotowym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nabytą z mocy prawa pod drogę publiczną nieruchomość. W dniu 5 października 2020 r. biegły przedłożył sporządzony operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr.104/31 a.m. 36, obręb Szczepanowice, o pow. 0,0026 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00046915/6.

Zawiadomieniem z dnia 19 stycznia 2021 r. Prezydent Miasta Opola poinformował strony o możliwości przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowym postępowaniu.

Do dnia wydania niniejszej decyzji strony nie wniosły uwag.

Stosownie do art. 12 ust. 4d ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm.) prawo własności nieruchomości gruntowej przeznaczonej na pasy drogowe wygasa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 oraz art. 12 ust.4 cytowanej wyżej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Zgodnie z art.12 ust.4f ww. ustawy odszkodowanie za nieruchomości nabyte pod pas drogowy, przysługuje właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Stosownie do art. 12 ust. 4c cytowanej powyżej ustawy ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

W ramach przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że według stanu na dzień wydania niniejszej decyzji dział IV księgi wieczystej nr OP1O/00046915/6 nie zawiera wpisów

o ograniczonych prawach rzeczowych, natomiast w dziale III ujawnione jest ograniczone prawo rzeczowe – bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym w terenie pasem drożnym na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku na działce nr 86/2 a.m. 37 obręb Szczepanowice i użytkowników wieczystych tej działki. Na podstawie cytowanego wyżej przepisu art. 12 ust. 4c ww. ustawy, prawo to wygasło.

Stosownie do art.12 ust.5 ww. ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami – dalej „u.g.n” (j.t. - Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z późn. zm.). Zgodnie z art. 134 ust. 1-3 u.g.n, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. pisemną opinię o wartości nieruchomości sporządza w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy. Na podstawie art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Podkreślić należy, iż operat sporządzony dla potrzeb postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania pod inwestycję drogową powinien odpowiadać przepisowi § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) – dalej „rozporządzenie”, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 u.g.n. bez uwzględnienia ustaleń decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych po wydaniu tej decyzji.

Natomiast § 36 ust. 2 rozporządzenia stanowi, iż w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkowa nieruchomości określa się – w myśl ust.3 § 36 - w następujący sposób:

- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
- 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badań rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %.

Zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona pod inwestycje drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Ustalono, że wyceniana nieruchomość według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Opola

Nr XXXVI/380/08 z dnia 25.09.2008 r. pod teren oznaczony symbolem KDL – przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną. Do określenia wartości gruntów wycenianej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze – metodę porównania parami. Z uwagi na sytuację planistyczną rzeczoznawca stwierdził, iż cel - na jaki została wyłączona przedmiotowa nieruchomość - jest zgodny z jej przeznaczeniem. Zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości do celów odszkodowania określa się według jej aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości nie powoduje zwiększenia jej wartości. Wobec powyższego zasada korzyści nie ma w tym wypadku zastosowania. W przedmiotowej sprawie rzeczoznawca majątkowy jako rynek przyjął rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które były przedmiotem obrotu rynkowego przeznaczonych pod drogi.

Charakterystykę wybranych nieruchomości przyjętych do porównania rzeczoznawca przedstawił w tabeli. Badaniem objęto ceny transakcyjne z lat 2016 - 2020.

Wartość prawa własności przysługującego dotychczasowym właścicielom rzeczoznawca określił na **2 671,00 zł**.

Operat szacunkowy z dnia 5 października 2020 r., jako wykonany zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego, został przyjęty przez Prezydenta Miasta Opola jako dowód w sprawie określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka drogi gminnej Nr 103651 O – ul. Chmielowickiej.

Na podstawie art. 18 ust. 1e pkt. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm.) wysokość odszkodowania powiększa się o 5% wartości nieruchomości w przypadku kiedy dotychczasowy właściciel nieruchomości wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji.

W aktach sprawy znajdują się pisma części współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości stanowiące jednostronne oświadczenia woli o jej wydaniu. Oświadczenia zostały złożone w terminie wynikającym z art. 18 ust. 1 e pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., o której mowa wyżej.

Jednakże oświadczenia te, pomimo złożenia ich wymaganym terminie, nie wywołują skutku, o którym mowa w ww. przepisie. Nie można bowiem powiększyć wysokości odszkodowania o wskazane w nim 5%, w sytuacji gdy nie wszyscy współwłaściciele złożyli oświadczenie woli o jej wydaniu. Aby doszło do skutecznego wydania nieruchomości uprawniającego do podwyższania odszkodowania o 5% wartości nieruchomości niezbędne jest działanie wszystkich współwłaścicieli. Brak deklaracji w tej sprawie pozostałych współwłaścicieli oznacza, iż nie wyrazili oni zgody na rozporządzenie nieruchomością polegające na wydaniu działki inwestorowi. Działanie części ze współwłaścicieli nie powoduje bowiem fizycznego wydzielenia z nieruchomości części odpowiadającej jej udziałowi, a zatem uniemożliwia inwestorowi faktyczne objęcie w posiadanie części nieruchomości. Nie było zatem podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania dla części ze współwłaścicieli, pomimo wyrażenia chęci jej wydania, zgodnie z cytowanym wyżej przepisem.

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

W przypadku zwłoki lub opóźnienia wypłaty odszkodowania, wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Do skutków zwłoki lub opóźnienia z zapłacie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

W przypadku odmowy przyjęcia odszkodowania lub w przypadku, gdy wypłata natrafi na trudne do przezwyciężenia przeszkody, odszkodowanie zostanie złożone do depozytu sądowego na okres 3 lat.

W przypadku zwłoki lub opóźnienia wpłaty odszkodowania do depozytu sądowego odszkodowanie podlegać będzie waloryzacji na dzień jego wpłaty. W razie niepodjęcia odszkodowania w ww. terminie depozyt przejdzie na własność Skarbu Państwa (art. 4 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o likwidacji niepodjętych depozytów – Dz.U. z 2006 r. nr 208, poz. 1537).

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.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 127a Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia

odwołania strona może zrzec się prawa 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.

Na podstawie art. 49a Kpa informuję, że doręczenie decyzji oraz pism informujących o innych czynnościach Prezydenta Miasta Opola jako organu właściwego do ustalenia odszkodowania za przedmiotowy grunt, nastąpi w formie publicznego ogłoszenia w budynkach położonych na nieruchomości przy ul. Chmielowickiej 64-74 oraz przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola.



z up. Prezydenta Miasta

~~Małgorzata Swietlik
Naczelnik Biura
Nieruchomości Skarbu Państwa~~

Otrzymują:

1. Osoby fizyczne
będące dotychczasowymi współwłaścicielami nieruchomości
w formie publicznego ogłoszenia
2. Prezydent Miasta Opola
reprezentowany przez
Dyrektora Miejskiego Zarządu
Dróg w Opolu
ul. Firmowa 1
45-512 Opole
3. a/a