

Opole, 26 lutego 2021 r.

BNSP.6833.33.2020.ELŚ

BNSP.KW-02111/20

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 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 157/8 a.m. 39, obręb Szczepanowice, o pow. 0,0034 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00148470/9, na rzecz niżej wymienionych osób fizycznych i prawnych, jej dotychczasowych właścicieli:**

Nazwa/ Imiona I Nazwiska	Wielkość udziału	Wysokość kwoty odszkodowania
Arteo Development Sp.zo.o.	121/212	1 993,23 zł
Andryszczyk Szymon	1/212	16,47 zł
Grabowski Romuald	1/212	16,47 zł
Pośpiech Jakub	1/212	16,47 zł
Koziarski Krzysztof, Koziarska Katarzyna	1/212	16,47 zł
Feliszek Maciej, Feliszek Marta	1/212	16,47 zł
Kwaśniak Robert, Kwaśniak Katarzyna	1/212	16,47 zł
Żyła Przemysław	1/212	16,47 zł
Biernacki Tomasz	1/212	16,47 zł
Wnuk Damian, Eksterowicz-Wnuk Anna	1/212	16,47 zł
Hucz Aleksandra	1/212	16,47 zł
Adamczyk Tomasz, Adamczyk Justyna	1/212	16,47 zł
Łyszcz Piotr	1/212	16,47 zł
Krysztofiak Sebastian	1/212	16,47 zł
Ehlert Roman, Ehlert Danuta	1/212	16,47 zł
Szczepanek Agnieszka	1/212	16,47 zł
Koska Błażej, Koska Anna	1/212	16,47 zł

Dzierżawa Kamil	1/212	16,47 zł
Loryś Krzysztof	1/212	16,47 zł
Kalla Katarzyna	1/212	16,47 zł
Klimek Michał, Klimek Martyna	1/212	16,47 zł
Korpacki Piotr	1/212	16,47 zł
Narolska Izabela	1/212	16,47 zł
Heffner Jadwiga	1/212	16,47 zł
Koplin Łukasz	1/212	16,47 zł
Adamski Paweł, Adamska Kamila	1/212	16,47 zł
Rawska Natalia	1/212	16,47 zł
Balon Radosław, Balon Żanna	1/212	16,47 zł
Grenasiuk-Wypych Joanna	1/212	16,47 zł
Pobóg-Lenartowicz Maria	1/212	16,47 zł
Mateja Jerzy	1/212	16,47 zł
Kulpok Mateusz	1/212	16,47 zł
Tul Arkadiusz	1/212	16,47 zł
Drobisz Małgorzata	1/212	16,47 zł
Szczerba Zbigniew, Szczerba Wioletta	1/212	16,47 zł
Posor Jan, Posor Leokadia	1/212	16,47 zł
Prądzińska Justyna	1/212	16,47 zł
Skipirzepsa Monika	1/212	16,47 zł
Kowalski Sebastian	1/212	16,47 zł
Kogut Bartosz, Kogut Anna	1/212	16,47 zł
Leszczyński Kamil	1/212	16,47 zł
Jajak Agnieszka	1/212	16,47 zł
Włodarczyk Anna	1/212	16,47 zł
Maciuszek Mieczysław, Maciuszek Małgorzata	1/212	16,47 zł
EMS Electric Motors Service Sp. z o.o. w Bierutowie	1/212	16,47 zł
Szeląg-Budka Irena	1/212	16,47 zł
Budrewicz Natalia	1/212	16,47 zł
Wabik Marzena	1/212	16,47 zł
Kubara Mariusz, Świąż-Kubara Katarzyna	1/212	16,47 zł
Figurska Monika	1/212	16,47 zł
Sośnik Marek, Chudalla-Sośnik Daniela	1/212	16,47 zł
Kołodyński Wojciech	1/212	16,47 zł
Krzywda Arkadiusz, Jarosz-Krzywda Joanna	1/212	16,47 zł
Dubas Kamil	1/212	16,47 zł
Chmiłowski Daniel, Chmiłowska Aneta	1/212	16,47 zł
Bednarz Tomasz, Solska-Bednarz Danuta	1/212	16,47 zł
Wojtczak Henryk, Długosz-Wojtczak Anna	1/212	16,47 zł
Kuleta Piotr	1/212	16,47 zł
Kuźmiński Ryszard, Kuźmińska Anna	1/212	16,47 zł

Licznar Lesław, Licznar Teresa	1/212	16,47 zł
Herian Michał, Herian Dobrosława	1/212	16,47 zł
Czyż Tomasz	1/212	16,47 zł
Martyka Jolanta	1/212	16,47 zł
Wesołek-Ciszczonik Kamila	1/212	16,47 zł
Dubieliński Henryk	1/212	16,47 zł
Stegemann Katarzyna	1/212	16,47 zł
Lysik Rafał, Lysik Agnieszka	1/212	16,47 zł
Mędrzycka Ewa	1/212	16,47 zł
Baryła Igor	1/212	16,47 zł
Łubocka (Duda) Barbara	1/212	16,47 zł
Grenasiuk Grzegorz, Grenasiuk Karolina	1/212	16,47 zł
Nazet Gerard, Nazet Elżbieta	1/212	16,47 zł
Schichta Waldemar, Schichta Helena	1/212	16,47 zł
Rudnicki Kamil, Rudnicka Justyna	1/212	16,47 zł
Szindzielorz Anna	1/212	16,47 zł
Olejniak (Bernatek) Dagmara	2/212	32,94 zł
Mientus Tomasz, Mientus Karolina	1/212	16,47 zł
Biniecki Bartosz, Biniecka Monika	1/212	16,47 zł
Dereń Dominik	1/212	16,47 zł
Olczyk Dariusz	1/212	16,47 zł
Sujkowska Anna	1/212	16,47 zł
Michna Łukasz	1/212	16,47 zł
Orpel Danuta	1/213	16,47 zł
Hrichi Agnieszka	1/214	16,47 zł
Giec Bogusław, Dołęga-Mostowska Agnieszka	1/215	16,47 zł
Paszkowski Mariusz, Paszkowska Lucyna	1/216	16,47 zł
Cały Paweł	1/217	16,47 zł
Buczek Michał	1/218	16,47 zł
Buczek Adrian	1/219	16,47 zł
Kowalczyk Katarzyna	1/220	16,47 zł
Hellsztein Aleksandra	1/221	16,47 zł

- 2) zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola do jednorazowej wypłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania, w łącznej kwocie **3 492,00 zł** (słownie: trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote 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 157/8 a.m. 39, obręb **Szczepanowice**, o pow. 0,0034 ha, objętej na dzień wydania ww. decyzji księgą wieczystą księdze wieczystej nr OP1O/00148470/9.

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

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 157/8 a.m. 39 obręb Szczepanowice o powierzchni 0,0034 ha.

Zawiadomieniem z dnia 18 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 użytkowania 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 działki III i IV księgi wieczystej nr OP1O/00148470/9 nie zawierają wpisów o ograniczonych prawach rzeczowych.

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, zgodnie z celem wywłaszczenia 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 wywłaszczona 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 wywłaszczona 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 3 492,00 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 przewyciężenia 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. Chmielowskiej 1-45 oraz przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola.



z up. Prezydenta Miasta

Marek Świątek
Naczelnik Biura
Nieruchomości Skarbu Państwa

Otrzymują:

1. Osoby fizyczne i prawne
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