

Opole, 30 kwietnia 2021 r.

BNSP.6833.31.2020.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 za prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa, 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 86/69 a.m. 37, obręb Szczepanowice, o pow. 0,1476 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1O/00079028/1, na rzecz Agencji Mienia Wojskowego w udziale wynoszącym 1304/10000 części, w wysokości 20 085,25 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy osiemdziesiąt pięć złotych i 25/100);**
- 2) ustaleniu odszkodowania za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości określonej w pkt 1 niniejszej, w związku z nabyciem z mocy prawa na rzecz Gminy Opole, na rzecz niżej wymienionych osób fizycznych i prawnych - dotychczasowych współużytkowników wieczystych:**

Imiona i nazwiska	Wielkość udziału	Kwota odszkodowania
Pampuch Jan, Pampuch Czesława	429/180000	252,95 zł
Rataj Władysław, Rataj Elżbieta	429/180000	252,95 zł
Sinicki Henryk, Sinicka Teresa	429/180000	252,95 zł
Milanowicz Władysław, Solska-Milanowicz Halina	429/180000	252,95 zł
Kurek Andrzej, Kurek Teresa	429/180000	252,95 zł
Gryzowski Władysław, Gryzowska Bożena	429/180000	252,95 zł
Białek Jan, Białek Grażyna	429/180000	252,95 zł
Kaszewski Lech, Kaszewska Anna	429/180000	252,95 zł
Muszyński Jan, Muszyńska Irena	429/180000	252,95 zł
Wańkiewicz Anna	429/180000	252,95 zł
Iwaszków Marian, Iwaszków Elżbieta	429/180000	252,95 zł

Roden Józef, Roden Teresa	429/180000	252,95 zł
Doros Grzegorz	429/360000	126,47 zł
Doros Marta	429/360000	126,47 zł
Koterbicki Stefan, Koterbicka Hanna	429/180000	252,95 zł
spadkobiercy Hadinek Stefanii	429/180000	252,95 zł
Palka Krzysztof	286/120000	252,95 zł
Señ Jan	429/360000	126,47 zł
Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie	429/360000	126,47 zł
Jerye Piotr	286/240000	126,47 zł
Wilczyńska Małgorzata	286/240000	126,47 zł

- 3) **zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola** do jednorazowej wypłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania, w łącznej kwocie **24 638,32 zł** (słownie: dwadzieścia cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem złotych i 32/100), w tym za przejęte prawo własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 20 085,25 zł oraz za wygaszone prawo użytkowania wieczystego w wysokości 4 553,07 zł, 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 86/69 a.m. 37, obręb **Szczepanowice**, o pow. 0,1476 ha, objętej na dzień wydania ww. decyzji księgą wieczystą księdze wieczystej nr OP1O/00079028/1.

Zgodnie z księgą wieczystą w dacie wydania ww. decyzji prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługiwało Skarbowi Państwa, reprezentowanego przez Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w udziale wynoszącym 1304/10000 części, oraz przez Prezydenta Miasta Opola wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w udziale 8696/10000 części, a prawo współużytkowania wieczystego - 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 współużytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRiD z dnia 24 czerwca 2020 r., zmarli. Są to:

- Stefania Hadinek
- Henryk Wańkowicz

Na podstawie postanowienia o nabyciu spadku ustalono spadkobierców Henryka Wańkowicza, którym w całości jest żona Anna Wańkowicz.

Natomiast do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosili się spadkobiercy oraz osoby, którym przysługują do ww. nieruchomości prawa rzeczowe po zmarłej Stefanii Hadinek, 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. 65), posiadane przez tę osobę udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, został uznany jako związany z częścią nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W związku z tym odszkodowanie za wygaszone prawo 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 oraz wartość prawa użytkowania wieczystego wraz z wartością drzewostanu i nawierzchni utwardzonej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 86/69 a.m. 37, obręb Szczepanowice, o pow. 0,1476 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00079028/1.

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 dział III księgi wieczystej nr OP1O/00079028/1 nie zawiera wpisów, natomiast dział IV zawiera wpisy hipotek przymusowych założonych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych stanowiących zabezpieczenia wierzytelności na udziale Mateusza Senia w prawie użytkowania wieczystego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i uzyskaniu informacji od ZUS, tut. organ ustalił, iż zgodnie z art. 12 ust. 4f specustawy, odszkodowanie za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego w związku z nabyciem z mocy prawa, na rzecz Gminy Opole nieruchomości oznaczonej numerem działki 86/69 a.m. 37 obręb Szczepanowice, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1O/00079028/1, w udziale przypadającym Panu Mateuszowi Seniowi zostanie wypłacone na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, zgodnie z kolejnością zaspokojenia hipoteki ujawnionej w dziale IV księgi wieczystej nr OP1O/00079028/1, wynikającą z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U.2019.2204).

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 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 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
- 2) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Opola z dnia 25.09.2008 r. Nr XXXVI/380/08 była oznaczona symbolem KDL i przeznaczona 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 kwotę **154 028,00 zł**, a wartość prawa użytkowania wieczystego – na kwotę **106 131,00 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 nieruchomości 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 współużytkowników wieczystych 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.

Prezydent Miasta Opola reprezentujący Skarb Państwa oświadczeniem z dnia 8 stycznia 2021 r. Nr BNSP.6833.31.2020.ELŚ zrzekł się odszkodowania za udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym odszkodowania w tym zakresie nie ustalono.

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 zgodnie z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 22 października 2020 r. Nr BNSP.6833.31.2020.ELŚ, 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 42-44 oraz przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola.



z up. Prezydenta Miasta

Marek Świetlik  
Naczelnik Biura  
Nieruchomości Skarbu Państwa

#### Otrzymują:

1. Osoby fizyczne  
będące dotychczasowymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości  
w formie publicznego ogłoszenia
2. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny we Wrocławiu  
ul. Sztabowa 32, 50-984 Wrocław
3. Prezydent Miasta Opola  
reprezentowany przez  
Dyrektora Miejskiego Zarządu  
Dróg w Opolu  
ul. Firmowa 1  
45-512 Opole
4. a/a

