

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 2021 r., poz. 735 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 2021 r., poz. 1899, 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 decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2021 r. nr UAB.6740.925.2020.WA (decyzja nr 3/21) zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka drogi gminnej Nr 103651 O – ul. Chmielowicka oraz budowie jej łącznika od skrzyżowania typu rondo na km 1+200,00 do drogi gminnej nr 103648 O – ul. Stawowa, oznaczoną numerem działki 100/35 o pow. 0,0031 ha, a.m. 36, obręb Szczepanowice, zapisanej w księdze wieczystej nr OP10/00112449/2, na rzecz niżej wymienionych osób fizycznych

Imię i nazwisko	Kwota odszkodowania
Bagińska Dorota	15,54 zł
Baron Robert	31,08 zł
Bieleninik Edward i Chrzęszcz Elżbieta	31,08 zł
Błażlak Agnieszka	31,08 zł
Bosaccy Andrzej i Teresa	15,54 zł
Brodaczewska Joanna	31,08 zł
Brzeźnicka Krystyna	31,08 zł
Brzózka Damian	15,54 zł
Bukalska Marzena	31,08 zł
Samborska – Ramut Dorota	31,08 zł
Chotomscy Mariola i Rafał	31,08 zł
Cieślak Gizela	31,08 zł
Daniel Anna	31,08 zł
spadkobiercy Dębickiego Eugeniusza	15,54 zł
Derendarz Aleksandra i Przemysław	31,08 zł
Dudzik Anita	31,08 zł
Dziubeżyńscy Władysława i Andrzej	31,08 zł

Artymiak-Faron Monika i Faron Paweł	31,08 zł
Figiel Anna	31,08 zł
Galus Małgorzata i Krzysztof	31,08 zł
Gałoń Katarzyna	15,54 zł
Gerlik Mariusz	15,54 zł
Golec Teresa i Bernard	31,08 zł
Gołąb Katarzyna i Andrzej	31,08 zł
Graboń Arkadiusz	31,08 zł
Gruccy Władysława i Kazimierz	15,54 zł
Grucki Włodzimierz	15,54 zł
Guziałek Ewa	15,54 zł
Guziałek Krystyna i Józef	15,54 zł
Gwóźdź Wojciech	31,08 zł
Jaeschke Sylwia i Maciej	31,08 zł
Jagi Lidia	15,54 zł
Jaworek Zygmunt	31,08 zł
Jaworscy Joanna i Zbigniew	31,08 zł
Izabela Wójtowicz spadkobierca Jednaki Janiny	31,08 zł
Jonczyk Lidia i Adam	31,08 zł
Kamińska Jadwiga	31,08 zł
Kaszuba Mariusz	31,08 zł
Kobylkiewicz Grzegorz	31,08 zł
spadkobiercy Konefała Wojciecha	31,08 zł
Kostecki Hubert	31,08 zł
Krawczyk Edyta i Kordian	31,08 zł
Kręciproch Agnieszka i Krzysztof	31,08 zł
Kucharczyk Wioletta i Bogdan	31,08 zł
Kudła Agnieszka i Adrian	31,08 zł
Kurdziel Andrzej	15,54 zł
Malina-Gajewska Katarzyna i Kurdziel Andrzej	31,08 zł
Kuropatnicy Julia i Piotr	31,08 zł
Kutyła Izabela i Remigiusz	31,08 zł
Kuźmińscy Eugenia i Mieczysław	31,08 zł
Kwietoń Izabela i Tomasz	31,08 zł
Lewandowski Marzena	31,08 zł
Licznar Krystyna	31,08 zł
Lubojańska Brygida	31,08 zł
Mainka - Brzózka Klaudia	15,54 zł
Majchrzak Beata	15,54 zł
Manoryk Bogumiła i Mikołaj	31,08 zł
Marcinek Weronika	31,08 zł
Mathea Rudolf	31,08 zł
Mehl Katarzyna	15,54 zł
Mendyk Mirosława i Arkadiusz	31,08 zł

Mendyk Emila i Józef	31,08 zł
Migdał Urszula i Krzysztof	15,54 zł
Wrońska Aleksandra	15,54 zł
Mojzyk Kazimiera	31,08 zł
Mojzyk-Szelwach Ewa	108,56 zł
Mokijewski Sebastian	31,08 zł
Mordarscy Grażyna i Jan	31,08 zł
Nawarowscy Wioleta i Janusz	62,16 zł
Nowakowscy Elżbieta i Krzysztof	31,08 zł
Nowarska Anna	31,08 zł
Parulska Anna	31,08 zł
Paryna Małgorzata	31,08 zł
Bednarek-Podkowa Ilona i Podkowa Paweł	31,08 zł
Przybylski Mirosław	31,08 zł
Przybysz Elżbieta i Przemysław	31,08 zł
Rawa Agnieszka i Krzysztof	31,08 zł
Skibińska Iwona	15,54 zł
Skibińska Iwona i Rutkowski Marcin	15,54 zł
Rybak Joanna	31,08 zł
Sadło Małgorzata	31,08 zł
Sakson Danuta i Bronisław	31,08 zł
Sałuda Mirosław	15,54 zł
Sańczuk Elżbieta i Krzysztof	31,08 zł
Sawiccy Magdalena i Adrian	31,08 zł
Siekiera Anna	31,08 zł
Smockiewicz-Karska Katarzyna	31,08 zł
Stec Bartłomiej	31,08 zł
Szambelan Paweł	31,08 zł
Szydłowscy Magdalena i Tomasz	31,08 zł
Świeboda Jarosław	31,08 zł
Świerczyński Jan	31,08 zł
Toborek Anna	31,08 zł
Trevena Katarzyna	31,08 zł
Wachowska Katarzyna	31,08 zł
Wujkowscy Kamila i Grzegorz	31,08 zł
Zadka Dorota i Adam	31,08 zł
Zajac Barbara i Arkadiusz	31,08 zł
Zawadzka Edyta	31,08 zł
Zielińscy Aneta i Maciej	62,16 zł
Zysek Beata	15,54 zł
Zysek Genowefa i Zygmunt	15,54 zł
Żychska Dorota	31,08 zł
	2 999,00 zł

- 2) **zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola** do jednorazowej wypłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania, w łącznej kwocie **2 999,00 zł** (słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 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 29 stycznia 2021 r. nr UAB.6740.925.2020.WA (decyzja nr 3/21) zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie nowego odcinka drogi gminnej Nr 103651 O – ul. Chmielowska oraz budowie jej łącznika od skrzyżowania typu rondo na km 1+200,00 do drogi gminnej nr 103648 O – ul. Stawowa, wydaną na wniosek z dnia 09.10.2020 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 **100/35** o pow. 0,0031 ha, a.m. **36**, obręb **Szczepanowice**, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1O/00112449/2.

Zawiadomieniem z dnia 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Opola poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli za ww. nieruchomość.

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 20.03.2021 r.

Tut. organ ustalił, że niżej wymienieni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRiD z dnia 29 stycznia 2021 r., zmarli. Są to: Janina Jednaki, Anna Chmielowska, Wojciech Konefał, Eugeniusz Dębicki.

Na podstawie postanowienia o nabyciu spadku ustalono spadkobiercą Anny Chmielowskiej, którym w całości jest siostrzenica Dorota Samborska. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia ustalono spadkobiercą Janiny Jednaki, którym w całości jest córka Izabela Wójtowicz.

Natomiast do dnia wydania decyzji nie zgłosili się spadkobiercy oraz osoby, którym przysługują do ww. nieruchomości prawa rzeczowe po zmarłych Eugeniuszu Dębickim i Wojciechu Konefał, 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 2021 r. poz. 1899), posiadane przez tę osobę 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 29 lipca 2021 r. biegły przedłożył sporządzony operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 100/35 a.m. 36, obręb Szczepanowice, o pow. 0,0031 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00112449/2.

Zawiadomieniem z dnia 23 września 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 2021 r., poz. 735 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 ograniczone prawa rzeczowe, 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/00112449/2 zawiera wpis służebności przejazdu i przechodu, które jednakże nie dotyczą nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji. Natomiast dział IV tek księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów.

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 2021 r., poz. 1899). 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555 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 inwestycję drogową, wartość

rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Rzecznawca majątkowy ustalił, iż nieruchomość oznaczona numerem działki 100/35 a.m. 36 obręb Szczepanowice na dzień oględzin stanowi grunt niezabudowany. 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 Wójtowej Wsi w Opolu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Opola Nr XXXIII/343/08 z dnia 03.07.2008 r. pod teren oznaczony symbolem 4KDL – przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną. Do określenia wartości gruntów wycenianej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod tereny drogowe. Z uwagi na ustalenia planu miejscowego 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 zajętych już pod drogi na terenie miast powiatowych województwa opolskiego, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

Charakterystykę wybranych nieruchomości przyjętych do porównania rzeczoznawca przedstawił w tabeli. Badaniem objęto ceny transakcyjne z lat 2016 - 2021.

Wartość prawa własności przysługującego dotychczasowym współwłaścicielom rzeczoznawca określił na **2 999,00 zł**.

Operat szacunkowy z dnia 29 lipca 2021 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. Chmielowicka oraz budowie jej łącznika od skrzyżowania typu rondo na km 1+200,00 do drogi gminnej nr 103648 O – ul. Stawowej.

Na podstawie art. 18 ust. 1e pkt. 1 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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 podwyższenia 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. Tęczowej 20-40 oraz przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola.



z up. Prezydenta Miasta

Marek Świellik
Naczelnik Biura
Nieruchomości Skarbu Państwa

Otrzymują:

1. Osoby fizyczne
będące dotychczasowymi współwłaścicielami nieruchomości
w formie publicznego ogłoszenia w budynkach położonych przy ul. Tęczowej 20-40
2. Prezydent Miasta Opola
reprezentowany przez
Dyrektora Miejskiego Zarządu
Dróg w Opolu
ul. Firmowa 1
45-512 Opole
3. a/a

