

Opole, 29 października 2021 r.

BNSP.6833.12.2021.ELŚ

BNSP.KW-01276/21

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 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, oznaczonej numerem działki 5/7 o pow. 0,0044 ha, a.m. 16, obręb Wójtowa Wieś, zapisanej w księdze wieczystej nr OP10/00151461/7, na rzecz niżej wymienionych osób fizycznych:**

Imię i nazwisko	Wysokość odszkodowania
Baron Jan i Henryka	29,36
Broszczak Szymon	47,49
Bucka Karolina	25,56
Cebula Mateusz	28,64
Chachaj Dorota	29,00
Chadryś Rafał i Beata	64,53
Fuk Aleksandra	51,11
Gaudea Przemysław	29,73
Gaudea Przemysław	29,73
Gawlik Joanna	47,49
Godlewska Paulina	56,73
Godlewska Paulina	56,73
Golak Łukasz	31,54
Górnicka Joanna	50,39
Grzebieniowscy Wojciech i Barbara	31,18
Hansz Grzegorz	29,00
Hein - Koguciuk Marcelina	25,19
Hermajs Mateusz	76,13
Hutnik Anna	29,00
Jakubowski Krystyna	50,75
Jaworska-Heliniak Agata	51,11
Kampa Sebastian i Jessica	28,64
Kampa Sebastian i Jessica	28,64
Kandziora Michał i Justyna	65,61

Kania Martin i Sylwia	27,55
Koguciuk Michał	25,19
Konieczna Ewa	28,82
Król Antoni i Danuta	76,49
Kruszyńscy Jakub i Klaudia	76,49
Krzesaj Emil i Aleksandra	77,21
Kubica Joanna Danuta	25,74
Kubica Zbigniew	25,74
Kuszyk Jan i Marta	32,26
Kwaśniak Weronika	25,38
Lewicki Michał	25,56
Łada Krzysztof i Anna	80,84
Łuczak Elżbieta	15,59
Łuczak Jacek	15,59
Maciuszek Tomasz i Anna	80,48
Maksymiak Adrianna	50,75
Maksymiak Adrianna	114,43
Malek Jakub	25,38
Zegan Katarzyna	30,27
Minartowicz Beata	50,75
Mukha Vadym i Tamila	58,00
Napieracz Dariusz	76,85
Pabiś Anna	50,03
Pamuła Katarzyna	56,91
Panicz Bartłomiej	58,00
Piwowarscy Dawid i Małgorzata	47,13
Postawa Anna	25,38
Puszczewicz Dominika	49,66
Pyka Helmut	47,13
Rawska Bożena	47,13
Rossmann Przemysław	29,00
Sdzuj Marcin	50,75
Sibińska Aleksandra	47,13
Skucik Maciej	29,00
Smreczak Krzysztof i Karina	47,49
Stegemann Katarzyna	73,95
Sykuła Krzysztof i Iefanova-Sykuła Alina	51,11
Sytnik Inessa	50,39
Szarek Mikołaj	50,39
Szczurowski Przemysław	65,25
Sztangier Wojciech	25,38
Szynol Dawid i Jolanta	28,28
Szynol Dawid i Jolanta	50,39
Śnigórscy Kacper i Julia	81,20
Świątek Maciej	50,75
Twardawa Łukasz i Churas-Twardawa Anna	48,58
Twardawa Marcin	28,82
Urman Łukasz i Katarzyna	50,03
Wawrzynek Norbert i Beata	28,64
Węgrzynowski Maciej	80,11
Wiącek Michał i Sybilla	74,31
Wiekiera Magdalena	28,64

Zegan Patryk	30,27
Ziaja Krystian	73,95
Ziaja Krystian	31,18
	3625,00

- 2) **zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola** do jednorazowej wypłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania, w łącznej kwocie **3 625,00 zł** (słownie: trzy tysiące sześćset dwadzieścia pięć 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. Chmielowicka 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 5/7 o pow. 0,0044 ha, a.m. 16, obręb **Wójtowa Wieś**, zapisanej w księdze wieczystej nr OP1O/00151461/7.

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.

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 5/7 a.m. 16, obręb Wójtowa Wieś, o pow. 0,0044 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00151461/7.

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 użytkownictwa 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/00151461/7 zawiera wpisy służebności przesyłu, oraz roszczenia i wpisy dotyczące wybudowania budynku i korzystania z balkonów, które jednakże nie dotyczą nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji. Natomiast dział IV tej 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 wyłączone 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 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.

Rzecznawca majątkowy ustalił, iż nieruchomość oznaczona numerem działki 5/7 a.m. 16 obręb Wójtowa Wieś 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 **3 625,00 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. 1e 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 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. Stawowa 55A – 55B 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. Stawowej 55A – 55B
2. Prezydent Miasta Opola reprezentowany przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu ul. Firmowa 1 45-512 Opole
3. a/a

