

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 wysokości odszkodowania, za przejętą z mocy prawa, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 8 stycznia 2021 r. nr UAB.6740.196.2020.UW (decyzja nr 1/21) zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej (bez numeru) od km 0+000,00 do km 0+360,72, rozbudowie skrzyżowania na drodze wojewódzkiej nr 435 z drogą gminną nr 103635 O – ul. ks. Bolesława Domańskiego i ww. drogą gminną (bez numeru) od km 8+508,11 do km 8+693,11 oraz na rozbudowie drogi krajowej nr 45 – ul. Wojska Polskiego od km 7+704,10 do km 7+829,10:

- 1) przez Gminę Opole nieruchomość oznaczoną numerami działek 13/9 i 14/8, a.m. 35, obręb Szczepanowice,**
- 2) przez Skarb Państwa nieruchomość oznaczoną numerami działek 13/10 i 14/9. a.m. 35, obręb Szczepanowice,**

będącą przedmiotem współwłasności zapisaną w księdze wieczystej nr OP1O/00005184/3, na rzecz:

- **Pani Barbary Kotulla w wysokości 106 698,38 zł** (słownie: sto sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 38/100),

- **Pana Chrystiana Kotulla w wysokości 106 698,37 zł** (słownie: sto sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 37/100),

Powyższe kwoty stanowią łącznie wysokość odszkodowania ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 203 235,00 zł powiększoną o 5 % wartości prawa własności ww. nieruchomości.

2) zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola do jednorazowej wypłaty ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Opola decyzją z dnia 8 stycznia 2021 r. nr UAB.6740.196.2020.UW (decyzja nr 1/21) zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej

(bez numeru) od km 0+000,00 do km 0+360,72, rozbudowie skrzyżowania na drodze wojewódzkiej nr 435 z drogą gminną nr 103635 O – ul. ks. Bolesława Domańskiego i ww. drogą gminną (bez numeru) od km 8+508,11 do km 8+693,11 oraz na rozbudowie drogi krajowej nr 45 – ul. Wojska Polskiego od km 7+704,10 do km 7+829,10 stwierdził nabycie z mocy prawa, na rzecz Gminy Opole - nieruchomości oznaczonej numerami działek 13/9 i 14/8, a.m. 35, obręb Szczepanowice, oraz na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej numerami działek 13/10 i 14/9. a.m. 35, obręb Szczepanowice, zapisanej w księdze wieczystej nr OP10/00005184/3, będącą dotychczas własnością Pani Barbary Kotulla i Pana Chrystiana Kotulla.

Od powyższej decyzji wniosły odwołanie do Wojewody Opolskiego, pismem z dnia 26 stycznia 2021 r., Pani Kornelia Zajączkowska, pismem z dnia 31 stycznia 2021r. Pani Halina Tarasiuk oraz pismem z dnia 8 lutego 2021r. Pani Alina Laskowska.

Decyzją z dnia 17 maja 2021 r. Nr IN.I.7821.1.2021.ATS Wojewoda Opolski utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Opola, która na mocy tego rozstrzygnięcia stała się ostateczna z dniem wydania decyzji Wojewody Opolskiego.

Zawiadomieniem z dnia 16 lipca 2021 r. Prezydent Miasta Opola poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli za ww. nieruchomość.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej w dacie wydania decyzji Wojewody Opolskiego prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługiwało Pani Barbarze Kotulla i Panu Chrystianowi Kotulla. Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) nabycie ww. nieruchomości przez Gminę Opole i Skarb Państwa nastąpiło z dniem wydania decyzji Wojewody Opolskiego. tj. z dniem 17.05.2021 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 20 lipca 2021 r. biegły przedłożył sporządzone operaty szacunkowe określające wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działki 13/9, 14/8, 13/10 i 14/9 o pow. łącznej 0,0583 ha, a.m. 35, obręb Szczepanowice, zapisanej w księdze wieczystej nr OP10/00005184/3.

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/00115157/9 zawiera wpis o dożywotnim prawie użytkowania tej nieruchomości przez Panią Łucję Kotulą, który nie dotyczy 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. 7, 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, zgodne 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.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, iż nieruchomość oznaczona numerami 13/9, 14/8, 13/10 i 14/9 o pow. łącznej 0,0583 ha, a.m. 35, obręb Szczepanowice, na dzień wydania ww. decyzji była w części zabudowana nawierzchnią asfaltową na powierzchni 10 m². Ustalono, że wyceniana działki według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Opola nieruchomość oznaczona jako działki 13/9, 14/8, 13/10 i 14/9 o pow. łącznej 0,0583 ha, a.m. 35, obręb Szczepanowice, znajduje się na terenie oznaczonym jako teren mieszkaniowo-usługowy przy ulicy Wojska Polskiego. Teren działki został wydzielony z obszarów zabudowanych zabudową mieszkaniową wielorodzinną w pasie drogowym ulicy Wojska Polskiego.

Do określenia wartości gruntów wycenianej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych. Zgodnie z § 21.1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod tereny drogowe. 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 ich 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 203 235,00 zł (słownie: dwieście trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć złotych 00/100).

Operat szacunkowy z dnia 20 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 drogi gminnej (bez numeru) od km 0+000,00 do km 0+360,72, rozbudowie skrzyżowania na drodze wojewódzkiej nr 435 z drogą gminną nr 103635 O – ul. ks. Bolesława Domańskiego i ww. drogą gminną (bez numeru) od km 8+508,11 do km 8+693,11 oraz na rozbudowie drogi krajowej nr 45 – ul. Wojska Polskiego od km 7+704,10 do km 7+829,10.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 e cytowanej wyżej 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 lub użytkownik wieczysty nieruchomości wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji.

Pismem z dnia 28 stycznia 2021 r. Pani Barbara Kotulla i Pan Chrystian Kotulla przekazali ww. nieruchomość na rzecz Gminy Opole i Skarbu Państwa reprezentowanych przez Prezydenta Miasta Opola - Miejski Zarząd Dróg w Opolu. Protokół został sporządzony w terminie wynikającym z art. 18 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy

W związku z powyższego tut. organ przyjął za skuteczne wydanie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki 13/9, 14/8, 13/10 i 14/9 o pow. łącznej 0,0583 ha, a.m. 35, obręb Szczepanowice. Zatem wysokość odszkodowania za utratę prawa własności ww. nieruchomości

określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 203 235,00 zł, podlega zwiększeniu o 5 % i wynosi 213 396,75 zł.

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.



z up. Prezydenta Miasta

~~Marek Świattlik~~
Naczelnik Biura
Nieruchomości Skarbu Państwa

Sporządzono w 3 egz.

1. Pełnomocnik Pana Christiana Kotulli i Pani Barbary Kotulli
Pan Marcin Wilczek
45-018 Opole, ul. Krakowska 37/201 - 1 egz.
2. Prezydent Miasta Opola reprezentowany przez
Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu
ul. Firmowa 1, 45-512 Opole - 1 egz.
3. Ad acta - 1 egz.