

GN.683.3.2015.UL.9

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art.18 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz.2031), art.132 ust.1-3a w związku z art.134 i art.133 pkt.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015 poz.1774 z późn. zm.) i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U.2016 poz.23) po zakończeniu prowadzonego przez Starostę Opolskiego postępowania dowodowego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczoną jako działka nr **1261/35, pow. 0.0081 ha, arkusz mapy 6, obręb Dobrzeń Wielki, gmina Dobrzeń Wielki**, nabytą z mocy prawa przez Gminę Dobrzeń Wielki na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Opolskiego z dnia 22.04.2015 r. Nr 2/ZRID/2015 nr rej. WB.6744.3.1.2015.AŁ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej ul. Reja w miejscowości Dobrzeń Wielki, gmina Dobrzeń Wielki.

orzekam:

- 1.Ustalić za wyżej opisaną nieruchomość odszkodowanie w kwocie **1 240,00 zł (słownie: tysiąc dwieście czterdzieści złotych).**
- 2.Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie podlega wpłaceniu przez **Gminę Dobrzeń Wielki** do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Starosta Opolski decyzją z dnia 22.04.2015 r. Nr 2/ZRID/2015 nr rej. WB.6744.3.1.2015.AŁ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej ul. Reja w miejscowości Dobrzeń Wielki, gmina Dobrzeń Wielki, stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę Dobrzeń Wielki m.in. nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **1261/35, pow. 0.0081 ha, arkusz mapy 6, obręb Dobrzeń Wielki, gmina Dobrzeń Wielki**. Działka ta powstała z podziału działki nr 434/35. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna z dniem 27.05.2015 r.

Nieruchomość ta uprzednio stanowiła **własność małżeństwa Urszuli(Franciszek, Lucyna) Krygiel i Zbigniewa (Stefan, Janina) Krygiel**, objęta była księgą wieczystą nr OP1O/00011185/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym VI Wydziale Ksiąg Wieczystych w Opolu, co stwierdzono w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej z dnia 02 czerwca 2015 r.

Zgodnie z art.18 ust.1 oraz art.12 ust.4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W ramach prowadzonego postępowania nie stwierdzono osób, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do w.w nieruchomości.

Natomiast stosownie do art. 18 ust. 1c, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych który stanowi, że jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art.12 ust.4, lub na prawie użytkownika wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką.

Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami, na częściowe pokrycie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką.

W ramach prowadzonego postępowania stwierdzono, iż w dziale IV – hipoteka, księgi wieczystej nr KW OP10/00011185/5 widnieje wpis: hipoteka umowna zwykła 500 marek, wpisano dnia 30-09-1931 r., z zamkniętego wykazu 587 Dobrzeń Wielki przepisano do księgi wieczystej dnia 07-03-1959 r.

Należy stwierdzić, iż przedmiotowa wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie wpływa na wartość nieruchomości, a zaliczenie odszkodowania na poczet wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na rzecz Józefa Bzdok nie może nastąpić i w związku z tym dotychczasowym właścicielom należy się pełne odszkodowanie.

Dnia 12.08.2015 r. Starosta Opolski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wszczął postępowanie mające na celu ustalenie oraz wypłatę odszkodowania za nieruchomość nabytą przez Gminę Dobrzeń Wielki przeznaczoną pod budowę drogi oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy. Zawiadomienia wysłane za pokwitowaniem przez operatora pocztowego do Urszuli i Zbigniewa Krygiel na adres wykazany w ewidencji gruntów prowadzonej w Starostwie Powiatowym w Opolu to znaczy: 45-707 Opole, ul. Wrocławska 20 C m.7 zostały zwrócone w dniu 19.08.2015 r. z adnotacją adresat wyprowadził się.

W dniu 20.08.2015 r. Starosta Opolski wystąpił do Wójty Gminy Dobrzeń Wielki o udostępnienie danych z rejestru mieszkańców dotyczących Urszuli i Zbigniewa Krygiel. Wójt Gminy Dobrzeń Wielki dwoma pismami nr SO-EL.5345.3.120.2015, nr SO-EL.5345.3.121.2015 z dnia 10.09.2015 r. poinformował że:

- 1) Pani Urszula Krygiel była zameldowana na pobyt stały pod adresem: Dobrzeń Wielki, ul.Sienkiweicza 38 do 17.06.2009 – dnia zgonu, akt zgonu nr 121/2009 wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Popielowie.
- 2) Pan Zbigniew Krygiel jest aktualnie zameldowany na pobyt stały pod adresem: Dobrzeń Wielki, ul.Sienkiweicza 38.

W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

W dniu 28.10.2015 r. Starosta Opolski wystąpił do pana Zbigniewa Krygiel, celem ustalenia stanu prawnego ww. nieruchomości, o wypowiedzenie się, czy po zmarłej **Urszuli Krygiel** zostało przeprowadzone postępowanie stwierdzające nabycie praw do spadku. Poproszono również o informację, kto spadek po ww. nabył oraz o dostarczenie dokumentu potwierdzającego dziedziczenie: postanowienia Sądu o nabyciu spadku lub poświadczenia dziedziczenia dokonanego przed notariuszem. Dnia 16.11.2015 r. do Starostwa Powiatowego wpłynęło pismo pana Zbigniewa Krygiel, że postępowanie spadkowe po zmarłej żonie nie zostało przeprowadzone, po żonie dziedziczy on i jego córka.

Dnia 30.11.2015 r. Starosta Opolski na podstawie art.10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił, że zostały zebrane materiały stanowiące podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowym postępowaniu - w terminie 7 dni. Poinformował również, stosownie do art.113 ust.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz, że zgodnie z art. 118a, ust.3. tej ustawy odszkodowanie za nieruchomość ustala się według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami - rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat oraz, że w oparciu o art. 49 Kpa zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Zawiadomienie wywieszono na okres 14 dni tj. od dnia 1.12.2015 r. do dnia 14.12.2015 r. na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1-go Maja 29 oraz Placu Wolności 7/8, opublikowano na stronie internetowej Powiatu Opolskiego www.powiatopolski.pl, ponadto przekazano Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki, celem wywieszenia na okres 14 dni. Nie

wniesiono zastrzeżeń i uwag co do sposobu ustalenia oraz wysokości odszkodowania. Zawiadomienie to zostało również wysłane do pana Zbigniewa Krygiel jako osoby sprawującej zarząd majątkiem masy spadkowej po żonie Urszuli Krygiel. W dniu 23.12.2015 r. nastąpił zwrot pisma przez Poczta Polską z adnotacją zwrot nie podjęto w terminie dnia 17.12.2015 r., stosownie do art. 47 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie to zostało skutecznie doręczone dnia 17.12.2015 r.

Wartość nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **działka nr 1261/35, pow. 0.0081 ha, arkusz mapy 6, obręb Dobrzeń Wielki, gmina Dobrzeń Wielki** została określona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 19.10.2015 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Soboń na kwotę **1 240,00 zł (słownie: tysiąc dwieście czterdzieści złotych)**. Działka nr 1261/35 w m.p.z.p. oznaczona jest symbolem KDD-52 – tereny dróg publicznych. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Dobrzeń Wielki zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXVII/250/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. Wyceniana działka na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej stanowiła pas gruntu porośnięty trawą.

Starosta Opolski dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że operat został wykonany i podpisany przez osobę uprawnioną, nie zawiera niejasności, a także uznał, że przedmiotowa opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Rzeczoznawca majątkowy w celu określenia wartości nieruchomości do wyceny gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Z uwagi na fakt, iż wyceniana działka przeznaczona jest w miejscowym planie pod tereny dróg, tj. cel na jaki została ona wywłaszczona jest zgodny z jej przeznaczeniem, rzeczoznawca przeanalizował rynek lokalny pod kątem transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych, niezabudowanych przeznaczonych pod drogi, stanowiących przedmiot prawa własności, co jest zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004, Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami). Szacując grunt na podstawie transakcji nieruchomości drogowych, rzeczoznawca uznał, że na lokalnym rynku jest wystarczająca liczba transakcji tych nieruchomości.

Operat szacunkowy jako wykonany zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego, został przyjęty przez Starostę Opolskiego jako dowód w sprawie określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość zajęta pod inwestycję polegającą na budowie drogi gminnej.

Dnia 20.01.2016 r. Starosta Opolski wystąpił ponownie do pana Zbigniewa Krygiel o dostarczenie dokumentu potwierdzającego dziedziczenie po zmarłej żonie. Jednocześnie ponownie poinformowano, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieregulowanym stanie prawnym i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz, że niedostarczenie powyższego dokumentu w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania pisma spowoduje ustalenie odszkodowania i przekazanie tego odszkodowania do depozytu sądowego z zastosowaniem przepisów art. 118a, ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat. Pismo to zostało odebrane przez pana Zbigniewa Krygiel dnia 22.01.2016 r. W związku z tym pismem nie wniesiono żadnych wniosków lub zastrzeżeń.

Wysokość odszkodowania za nieruchomość ustalona została według jej stanu na dzień 22.04.2015 r. oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu i wyniosła **1 240,00 zł**.

Z uwagi na fakt, że po zmarłej **Urszuli Krygiel** (c.Franciszka, Lucyny), ostatnio zamieszkałej w Dobrzenu Wielkim, przy ul. Sienkiewicza 38, nie ustalono osób uprawnionych do dziedziczenia, odszkodowanie za przejętą nieruchomość winno zostać złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat – w myśl art. 118a ust.3 ustawy o gospodarce

nieruchomościami cyt. na wstępie. Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą spadkobiercy Urszuli Krygiel - ustaleniu prawomocnym postanowieniem Sądu lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego wpłaty - według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości zgodnie z art.18 ust.3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Starosty Opolskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia/ogłoszenia.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa.



Otrzymują:

1. Zbigniew Krygiel
osoba sprawująca zarząd majątkiem
masy spadkowej po żonie Urszuli Krygiel
2. Wójt Gminy Dobrzeń Wielki
46-081 Dobrzeń Wielki
ul. Namysłowska 44
3. Wójt Gminy Dobrzeń Wielki
46-081 Dobrzeń Wielki
ul. Namysłowska 44 – celem wywieszenia
4. Starostwo Powiatowe w Opolu - tablice ogłoszeń
5. Strona internetowa Powiatu Opolskiego
6. a/a

Z up. STAROSTY

Rademir Dziubaltowski
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Rolnictwa

Zgodnie z art.2 ust.1 lit h ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej (j. t Dz. U. 2015.783 z późn. zm)
decyzja nie podlega opłacie skarbowej