

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 2018 r., poz. 1474 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. 65)

orzekam o:

1) ustaleniu odszkodowania, za nabytą z mocy prawa na rzecz Gminy Opole, na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Opola nr UAB.6740.869.2015.UW Nr 2/16 z dnia 9 listopada 2016 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomości oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 53/30 o powierzchni 0,0869 ha, arkusz mapy 19 obręb **Groszowice**, gmina Opole, objętą obecnie księgą wieczystą nr OP1O/00154664/1, a w dniu wydania ww. decyzji objętą księgą wieczystą OP1O/00079519/0, stanowiącą dotychczas własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym niżej wymienionych osób fizycznych, będących właścicielami lokali mieszkalnych tworzących Wspólnotę Mieszkaniową ul. Oświęcimska 84-94 w Opolu:

L.p.	Współużytkownik wieczysty	Udział w nieruchomości	Wysokość odszkodowania
1	Bilak Tadeusz	24/10000	126,05
2	Bilińska Danuta	24/10000	126,05
3	Bodziony Władysław	24/10000	126,05
4	Bulic Krystyna i Norbert	35/10000	183,83
5	Bursy Grażyna i Jan	45/10000	236,35
6	Charęza Marcin	45/10000	236,35
7	Chodaczek Barbara i Tadeusz	24/10000	126,05
8	Chuchro Jadwiga i Wiesław	45/10000	236,35
9	Chytry Danuta i Jan	57/10000	299,38
10	Cieciura Maria i Dariusz	52/10000	273,11
11	Codogni Grażyna i Adam	45/10000	236,35
12	Czarnobrewy Danuta i Janusz	35/10000	183,83
13	Czech Stanisław	35/10000	183,83
14	Danielewscy Zofia i Jan	45/10000	236,35
15	Bogna Szafraniec	45/40000	59,09
16	Dembolecka Katarzyna	45/40000	59,09
17	Dembolecka Aldona	45/20000	118,17
18	Franczok Bożena spadkobiercy po Joachimie Franczoku –	45/20000 45/20000	118,18 118,17
19	Gajda Gabriela i Krzysztof	35/10000	183,83

20	Gałecki Damian	45/60000	39,39
21	Gałecki Adam	45/60000	39,39
22	Gałecka Brygida	30/10000	157,57
23	Göbel Henryka i Piotr	35/10000	183,83
24	Derk-Gontarek Jolanta i Gontarek Jacek	45/10000	236,35
25	Grobelny Bożena i Tadeusz	42/10000	220,59
26	Gruby Edward	45/20000	118,17
27	Hoffman Urszula i Hubert	45/10000	236,35
28	Hołda Jolanta i Krzysztof	42/10000	220,59
29	Jaworscy Maria i Waldemar	52/10000	273,11
30	Kaczmarczyk Bartosz	45/60000	39,39
31	Kaczmarczyk Kamila	45/60000	39,39
32	Kaczmarczyk Barbara	180/60000	157,57
33	Widera Elżbieta i Janusz	45/10000	236,35
34	Pietruszka Róża	45/10000	236,35
35	Popardowscy Dorota i Jan	35/10000	183,83
36	Radziwolscy Anna i Artur	27/10000	141,81
37	Rakszewscy Iwona i Zdzisław	37/10000	194,33
38	Rozmus Ryszard spadkobiercy po Halinie Rozmus	45/20000 45/20000	118,18 118,17
39	Rudawa Danuta i Jerzy	45/10000	236,35
40	Róż Małgorzata i Leszek	35/10000	183,83
41	Sarna Jolanta i Marcin	45/10000	236,35
42	Sikora Krystyna	225/40000	295,44
43	Sikora Mariusz	135/40000	177,26
44	Skawiński Stanisław	24/10000	126,05
45	Skorupa Janina i Franciszek	45/10000	236,35
46	Skotniccy Maria i Henryk	45/10000	236,35
47	Sobczak Marek	24/10000	126,05
48	Ćwiczekowscy Danuta i Ryszard	35/10000	183,83
49	Ćwik Katarzyna	12/10000	63,03
50	Śliperacki Krzysztof	24/10000	126,05
51	Łabaza Ryszard	45/10000	236,35
52	Stankiewicz Alicja i Stanisław	52/10000	273,11
53	Kornek-Stec Bernadeta i Stec Jan	35/10000	183,83
54	Strachowscy Ewa i Michał	35/10000	183,83
55	Strugacz Elżbieta i Zbigniew	45/10000	236,35
56	Witkowska Krystyna spadkobiercy po Witkowskim Piotrze	52/20000 52/20000	136,56 136,55
57	Wojciechowscy Maria i Andrzej	45/10000	236,35
58	Kokosza Zofia	24/10000	126,05
59	Koper Dorota i Jan	45/10000	236,35
60	Jelińscy Mirosława i Kazimierz	45/10000	236,35
61	Królikowska Dereń Aldona i Wojciech Dereń	52/10000	273,11

62	Kabata Urszula i Marek	35/10000	183,83
63	Koguc Krystyna i Henryk	35/10000	183,83
64	Kłoda Irena i Zbigniew	64/10000	336,14
65	Łyczek Katarzyna	45/10000	236,35
66	Urbanek Ilona i Henryk	52/10000	273,11
67	Kotkiewicz Ewa	45/10000	236,35
68	Kowalczyk Jolanta i Zenon	45/10000	236,35
69	Kozubek Halina i Stefan	45/10000	236,35
70	Wojtowicz Kazimiera i Zbigniew	42/10000	220,59
71	Zakaszewscy Teresa i Janusz	45/10000	236,35
72	Zakrzewscy Małgorzata i Zenon	45/10000	236,35
73	Kościółek Lucyna i Jerzy	64/10000	336,14
74	Zapadlińscy Krystyna i Ryszard	35/10000	183,83
75	Dwornik Urszula i Felicjan	12/10000	63,03
76	Abel Barbara i Stanisław	45/10000	236,35
77	Augustyniak Joanna	45/10000	236,35
78	Bagiński Stanisław	27/10000	141,81
79	Bieleccy Marzanna i Bogusław	35/10000	183,83
80	Paszczyńska Wanda spadkobiercy po Tadeuszu Paszczyńskim	52/20000 52/20000	136,56 136,55
81	Paradowscy Elżbieta i Andrzej	35/10000	183,83
82	Janków Danuta	35/10000	183,83
83	Lorenc Halina i Marian	35/10000	183,83
84	Lamers Iwona	24/10000	126,05
85	Majda Janina i Marek	35/10000	183,83
86	Majer Krystyna i Edward	45/10000	236,35
87	Marcinek Danuta i Ryszard	45/10000	236,35
88	Markowski Stanisław	24/10000	126,05
89	Marszałek Jolanta	52/10000	273,11
90	Mastalerz Krystyna	35/10000	183,83
91	Matejuk Elwira	35/10000	183,83
92	Miluc Jolanta i Antoni	45/10000	236,35
93	Surmińscy Maria i Edward	45/10000	236,35
94	Szaja Józef spadkobiercy po Zdzisławie Szaji	45/20000 45/20000	118,18 118,17
95	Szpil Bożena i Stanisław	45/10000	236,35
96	Tańscy Bernadeta i Krzysztof	35/10000	183,83
97	Tomaszewska Bogusława	24/10000	126,05
98	Trepka Barbara	45/10000	236,35
99	Miśkiewicz Beata i Tadeusz	35/10000	183,83
100	Nartowscy Bogumiła i Zbigniew	52/10000	273,11
101	Niedbałka Krzysztof	24/10000	126,05
102	Niewiadomscy Krystyna i Krzysztof	45/10000	236,35
103	spadkobiercy po Łojko Danuta i Roman	45/10000	236,35
104	Niedbałka Zdzisław	37/10000	194,33

105	Nowojscy Halina i Władysław	45/10000	236,35
106	Jandura Leokadia	45/10000	236,35
107	Pierzchała Marek	24/10000	126,05
108	Wrońska Elżbieta	24/10000	126,05
109	Pampuch Wanda i Waldemar	47/10000	246,85
110	Szyper Agnieszka	27/10000	141,81
111	Cichecki Wojciech	24/10000	126,05
112	Żywicy Bożena i Bohdan	35/10000	183,83
113	Jasiński Dariusz	140/60000	122,55
114	Jasiński Krzysztof	35/60000	30,64
115	Bandrowska Bogusława	35/60000	30,64
116	Szpułak Małgorzata	35/10000	183,83
117	Spadło Anita	35/10000	183,83
118	Brodziejewscy Agnieszka i Krzysztof	35/10000	183,83
119	Nowek Ewelina	45/10000	236,35
120	Bitner Urszula i Franciszek	52/10000	273,11
121	Krzyżostan Mirosława	35/10000	183,83
122	Iwona Koziół	24/30000	42,02
123	Adam Kwaśny	24/30000	42,02
124	Tomasz Geher	24/30000	42,02
125	Łyczak Janina i Leszek	35/10000	183,83
126	Rachwał Bogusława i Zbigniew	45/10000	236,35
127	Wielgosz Krystyna i Bogdan	35/10000	183,83
128	Kwiatek Renata i Andrzej	45/10000	236,35
129	Waluga Małgorzata	24/10000	126,05
130	Piotrowska Danuta	35/10000	183,83
131	Wasilewska Zofia	35/10000	183,83
132	Dzisiewicz Joanna	45/10000	236,35
133	Mizgier Halina	24/10000	126,05
134	Wółk Jadwiga	24/10000	126,05
135	Kut Adriana i Mirosław	45/10000	236,35
136	Marszałek Jarosław	35/10000	183,83
137	Małecki Iwona	24/10000	126,05
138	Zuska Marek	52/10000	273,11
139	Chmielowicz Małgorzata i Radosław	35/10000	183,83
140	Florezjak Marcin	52/20000	136,56
141	Mackiewicz-Florzak Aleksandra	52/20000	136,56
142	Dorosz Ewa	24/10000	126,05
143	Kurenda Anna (Niewiadomy)	57/10000	299,38
144	Godlewscy Bogumiła i Franciszek	57/10000	299,38
145	Karasiewicz Ewa i Adam	35/10000	183,83
146	Kubasiewicz Marcin	45/20000	118,17
147	Kubasiewicz Monika	45/20000	118,18

148	Busłowicz Stanisława spadkobiercy po Janie Busłowiczu	7/20000 7/20000	18,39 18,38
149	Zimoch Agnieszka (Gryl)	45/20000	118,17
150	Zimoch Marcin	45/20000	118,17
151	Wilczyńscy Maciej i Magdalena	45/40000	59,09
152	Bogdanowicz Łukasz	45/10000	236,35
153	Misiakiewicz Sylwia i Marcin	35/10000	183,83
154	Wilczyński Maciej	135/40000	177,26
155	Kucharski Ireneusz	45/10000	236,35
156	Kołodziej Waldemar	35/10000	183,83
157	Ośko Tomasz	35/10000	183,83
158	Krawczyk Małgorzata i Stanisław	52/10000	273,11
159	Michalczuk Michał	52/10000	273,11
160	Drewno Zbigniew	52/10000	273,11
161	Gotowicki Rafał	62/10000	325,64
162	Frątczak Anna i Mirosław	35/10000	183,83
163	Głuszczyńscy Teresa i Andrzej	35/10000	183,83
164	Bober-Vandeweyer Urszula	52/10000	273,11
165	Rycaj Anita	37/10000	194,33
166	Pawlikowscy Katarzyna i Jacek	45/10000	236,35
167	Figiel Ilona	225/60000	196,96
168	Figiel Marcin	45/60000	39,39
169	Wiatrzyk Karolina	35/10000	183,83
170	Nowostawska Małgorzata i Nowostawski Tomasz	35/10000	183,83
171	Marcinkowska Katarzyna	35/20000	91,91
172	Marcinkowska Janina	35/20000	91,91
173	Kostka Marzena	35/10000	183,83
174	Kulickowska Daria (Konieczna)	35/20000	91,91
175	Kulickowski Grzegorz	35/20000	91,91
176	Nowak Tomasz	45/20000	118,17
177	Nowak Karolina	45/20000	118,17
178	Żurawska Zofia	37/10000	194,33
179	spadkobiercy po Stachowiak Urszuli	27/10000	141,81
180	Kocowscy Ewa i Leszek	26/10000	136,56
181	Smereczyńska Bożena	35/10000	183,83
182	Duda Katarzyna i Józef	52/10000	273,11
183	Łaciński Ryszard	35/10000	183,83
184	Kmiecikowscy Barbara i Artur	35/10000	183,83
185	Buhl Waldemar	35/10000	183,83
186	Normantowicz Anna i Karol	45/10000	236,35
187	Adamczyk Janusz	52/10000	273,11
188	Gałecki Damian	35/10000	183,83
189	Praczyk Małgorzata i Jarosław	35/10000	183,83

190	Koper Stanisław	140/60000	122,55
191	Bednarek Karolina	35/60000	30,64
192	Domańska Agnieszka	35/60000	30,64
193	Bednarek Adrian	45/10000	236,35
194	Kurek Barbara	45/10000	236,35
195	Dreszer Monika i Łukasz	64/10000	336,14
196	Słowik Małgorzata	45/40000	59,09
197	Sordon Renata	27/10000	141,81
198	Adamczewski Tomasz	24/10000	126,05
199	Malinowscy Edyta i Artur	37/10000	194,33
200	Ottlewska Anna	45/10000	236,35
201	Charęza Damian	35/30000	61,28
202	Charęza Elżbieta i Zygmunt	70/30000	122,55
203	Franczok Krystian	27/10000	141,81
204	Zagaj Irmina	35/10000	183,83
205	Klimowski Marek	35/10000	183,83
206	Kowalczyk Małgorzata i Jarosław	45/10000	236,35
207	Dutka Nataliia i Mykhailo	45/10000	236,35
208	Jarosz Michał	27/10000	141,81
209	Młynarczyk Dominika i Tomasz	45/10000	236,35
210	Wesoła Monika	24/10000	126,05
211	Stadryniak Jolanta i Zdzisław	24/10000	126,05
212	Smyczek Grzegorz	24/10000	126,05
213	Rottau Katarzyna i Robert	27/10000	141,81
214	Filecki Tomasz	35/10000	183,83
215	Karkowscy Dominika i Kamil	27/10000	141,81
216	Wierzbiccy Agnieszka i Adam	35/10000	183,83
217	Szotek Anna	45/40000	59,09
218	Śliwińska Irena	180/60000	157,57
219	Śliwińska Beata	45/60000	39,39
220	Śliwińska Joanna	45/60000	39,39
221	Goździewicz Kamil	52/10000	273,11
222	Kołodziej Natalia	27/10000	141,81
223	Dusza Agnieszka	35/10000	183,83
224	Chępa-Jankowicz Magdalena	45/10000	236,35
225	„OPOKA PLUS” Sp. o.o.	37/10000	194,33
			40 862,20

2) zobowiązaniu Prezydenta Miasta Opola do jednorazowej wypłaty ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania na rzecz osób w nim wymienionych, w łącznej kwocie **40 862,20 zł** (słownie: **czterdzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote i 20/100**) w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Opolą decyzją z 9 listopada 2016 r. nr UAB.6740.869.2015.UW Nr 2/16 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydaną na wniosek z dnia 15 grudnia 2015 r. Pana Grzegorza Lewowskiego, działającego w imieniu Pana Zbigniewa Bahryja - Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu, działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Opolą jako zarządcy dróg publicznych gminnych, stwierdził nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Opole, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 53/30, arkusz mapy 19 obręb Groszowice, gmina Opole, stanowiącej dotychczas własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Oświęcimskiej 84-94.

Nabycie ww. nieruchomości nastąpiło z dniem ostateczności ww. decyzji Prezydenta Miasta Opolą tj. z dniem 14 grudnia 2016 r.

Pismem z dnia 28.02.2017 r. Prezydent Miasta Opolą zawiadomił strony o wszczęciu postępowania mającego na celu ustalenie oraz wypłatę odszkodowania za nieruchomość nabytą pod budowę i rozbudowę pasa drogowego drogi gminnej.

Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Nr BNSP.6833.40.2016.ELŚ Prezydent Miasta Opolą orzekł o odszkodowaniu z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przysługującego współużytkownikom wieczystym nieruchomości oznaczonej numerem działki 53/30 a.m. 19 obręb Groszowice, o pow. 0,0869 ha.

Od powyższej decyzji wniósł odwołanie do Wojewody Opolskiego, pismem z dnia 12 grudnia 2017 r., Nr TI.4702.8.2017 Prezydent Miasta Opolą reprezentowany przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu, wskazując, że kwota odszkodowania ujęta w decyzji oraz w operacie szacunkowym z dnia 28 kwietnia 2017 r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Sobonia, jest nie do przyjęcia przez Miejski Zarząd Dróg w Opolu oraz wskazał, że w operacie szacunkowym błędnie zestawiono transakcje, a także nie zawarto informacji na temat transakcji zawieranych w obrębie nieruchomości gruntowej, której dotyczy przedmiotowa decyzja, jak również błędnie dobrano współczynnik do wyceny prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Decyzją z dnia 23 września 2019 r. Nr IN.II.7570.11.28.2018.LG Wojewoda Opolski uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Opolą z dnia 27 listopada 2017 r. Nr BNSP.6833.40.2016.ELŚ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Rozstrzygnięcie swoje motywował faktem, iż z dokumentacji przedmiotowej sprawy nie wynika, by organ I instancji zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się do zebranych dowodów i materiałów. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 28 września 2017 r. jak również decyzja ustalająca wysokość odszkodowania zostały skierowane do Prezydenta Miasta Opolą

reprezentowanego przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu oraz do pełnomocników Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Oświęcimska 84-94. Zdaniem Wojewody Opolskiego zawiadomienie to winien otrzymać każdy z użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości. Zwrot akt postępowania przez Wojewodę Opolskiego do organu I instancji nastąpił w dniu 28 listopada 2019 r.

Wykonując zalecenia Wojewody Opolskiego Prezydent Miasta Opola przeprowadził ponownie postępowanie dowodowe, uwzględniając ogólną zasadę czynnego udziału stron oraz dogłębną oraz wyczerpującą oceną prawidłowości sporządzonego w postępowaniu operatu szacunkowego.

Tut. organ ustalił, że niżej wymienieni współużytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRiD z dnia 9 listopada 2016 r., zmarli. Są to:

- Joachim Franczok
- Tadeusz Paszczyński
- Piotr Witkowski
- Andrzej Gałęcki
- Zdzisława Szaja
- Andrzej Kaczmarczyk
- Roman Łojko
- Danuta Łojko
- Leszek Dembolecki
- Kazimierz Krzyżostan
- Urszula Stachowiak
- Łucja Czarnecka-Geher
- Janusz Jasiński
- Jan Busłowicz
- Barbara Zuska
- Halina Rozmus

Na podstawie aktów poświadczenia dziedziczenia oraz postanowień o nabyciu spadku ustalono spadkobierców wszystkich osób z wyjątkiem Tadeusza Paszczyńskiego, Piotra Witkowskiego, Romana Łojko, Danuty Łojko, Urszuli Stachowiak, Jana Busłowicza, Haliny Rozmus.

Do dnia wydania decyzji nie zgłosili się ich spadkobiercy oraz osoby, którym przysługują do ww. nieruchomości prawa rzeczowe, 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 te osoby udziały w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, zostały uznane za części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W związku z tym odszkodowanie za tę nieruchomość 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

Rozpatrując ponownie wniosek, tutejszy organ powołał Pana Jerzego Białonia – rzeczoznawcę majątkowego – na biegłego w przedmiotowym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nabytą z mocy prawa pod drogi publiczne nieruchomość. W dniu 17 lutego 2019 r. biegły przedłożył sporządzone operaty szacunkowe określające wartość prawa własności i prawa użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka 53/30.

Zawiadomieniem z dnia 22 maja 2020 r. Nr BNSP.6833.40.2016.ELŚ Prezydent Miasta Opola powiadomił o możliwości składania wyjaśnień i wniosków oraz zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą z mocy prawa nieruchomość na rzecz Gminy Opole. Zawiadomienie doręczono wszystkim stronom postępowania.

Stosownie do art. 12 ust. 4d w przypadku gdy przeznaczona na pasy drogowe nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to 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 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 z późn. zm.) – dalej „specustawą”, 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 specustawy 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 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 z dniem, w którym decyzji 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 działki III i IV księgi wieczystej nr OP1O/00079519/0 oraz księgi wieczystej nr OP1O/00154664/1 nie zawierały wpisów o ograniczonym prawie rzeczowym ustanowionym na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

Stosownie do art. 12 ust. 5 specustawy 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. 65). 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 wysłania 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.

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.

Ustalono, że wyceniana nieruchomość według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej była przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Opola Nr VI/53/15 z dnia 29 stycznia 2015 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw – teren oznaczony symbolem 1MN/U w części obejmującej 0,0498 ha, w części o pow. 0,0301 ha przeznaczona była pod drogi publiczne - ulice główne - teren oznaczony

symbolem: KDG, a w części o pow. 0,0070 ha pod drogi dojazdowe – teren oznaczony symbolem KDD.

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 %.

Stosownie natomiast do § 29 ust. 3 rozporządzenia jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania innych sposobów wyceny, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego wg. wzoru:

$$W_k = (1 - S_r/R) * t/T + 0.25 * (T - t)/T$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący,

S_r – stawka opłaty rocznej nie większa niż 3%,

t – liczba niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badań rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak od 0,09 i nie większa od 0,12.

Do określenia wartości gruntów wycenianej nieruchomości w części oznaczonej symbolem 1MN/U rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej oraz przyjął współczynnik korygujący w wysokości 0,72. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uznano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu. W przedmiotowej sprawie rzeczoznawca majątkowy jako rynek przyjął rynek nieruchomości gruntowych oznaczonych w planach miejscowych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Charakterystykę wybranych nieruchomości porównawczych rzeczoznawca przedstawił w tabeli. Badaniem objęto ceny transakcyjne z lat 2017 –

2019. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość prawa użytkowania wieczystego dla części przedmiotowej nieruchomości oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1MN/U została ustalona w wysokości 44 188,00 zł.

Do określenia wartości gruntów wycenianej nieruchomości w części przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze przyjął współczynnik korygujący w wysokości 0,75. Do określenia wartości gruntów dla ww. przeznaczenia przyjęto transakcje nieruchomościami zajętyymi już drogą. Rzeczoznawca majątkowy jako rynek przyjął rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod drogi, które były przedmiotem obrotu rynkowego na terenie województwa opolskiego oraz miasta Wrocławia.

Charakterystykę wybranych nieruchomości porównawczych rzeczoznawca przedstawił w tabeli. Badaniem objęto ceny transakcyjne z lat 2015 – 2020.

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość prawa użytkowania wieczystego dla części przedmiotowej nieruchomości oznaczonej w planie miejscowym symbolem KDD została ustalona w wysokości 3 907,00 zł, a symbolem KDG – 16 800,00 zł. Łącznie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerem działki 53/30 a.m. 19 obręb Groszowice została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 52 522,00 zł.

Operat szacunkowy z dnia 10 lutego 2020 r., jako wykonany zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego, został przyjęty przez Prezydenta Miasta Opolą jako dowód w sprawie określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod inwestycję drogową polegającą na budowie i rozbudowie infrastruktury drogowej w obrębie Parku Przemysłowego Metalchem – budowa gminnych dróg publicznych w rejonie ul. Oświęcimskiej w Opolu.

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 niepodjętych depozytach – 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.

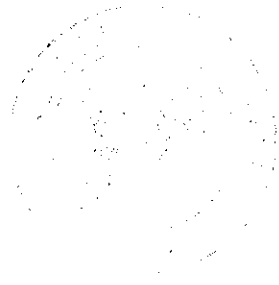


z up. Prezydenta Miasta

Marek Świetlik
Naczelnik Biura
Nieruchomości Skarbu Państwa

Na podstawie art. 49a Kpa informuję, że doręczenie niniejszej 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 każdej z klatek schodowych budynków położonych przy ul. Oświęcimskiej 84-94 oraz przez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola.

Oznaczenie stron w odrębnym rozdzielniku pozostającym w aktach sprawy.



1

2

3

4