

Rybnik, dnia 9 października 2020 r.

M.6833.48.2019

Dokument : 2020-127606

Decyzja

Prezydenta Miasta Rybnika

wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej
w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania

Działając na podstawie:

- art. 12 ust. 4a, 4f, 4g, 5 oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /tekst jedn.- Dz.U. z 2020 r. poz. 1363/,
- art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1a, 5 oraz art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jedn.- Dz.U. z 2020 poz. 65, ze zm./,
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jedn.- Dz.U. z 2020 r., poz. 256, ze zm./.

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rydułtowach przy ul. Niewiadomskiej, obręb Radoszowy, a.m. 1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1969/66 o powierzchni 0,0039 ha, przejętej z mocy prawa przez Miasto Rydułtowy na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Raciborską do granicy Miasta Rybnik” oraz postanowienia Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 22 listopada 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 przypadającego na zmarłego Henryka Musiolika w wysokości 11 470 zł (jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych)
2. Ustalić odszkodowanie na rzecz [REDAKOWANE] w wysokości 45 zł (czterdzieści pięć złotych) z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rydułtowach przy ul. Niewiadomskiej, obręb Radoszowy, a.m. 1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1969/66 o powierzchni 0,0039 ha,

przejętej z mocy prawa przez Miasto Rydułtowy na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Raciborską do granicy Miasta Rybnik” oraz postanowienia Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 22 listopada 2019 r. Ar-II.6740.583.2019.

3. Ustalić odszkodowanie na rzecz [REDAKOWANE] w wysokości 45 zł (czterdzieści pięć złotych) z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rydułtowach przy ul. Niewiadomskiej, obręb Radoszowy, a.m. 1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1969/66 o powierzchni 0,0039 ha, przejętej z mocy prawa przez Miasto Rydułtowy na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Raciborską do granicy Miasta Rybnik” oraz postanowienia Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 22 listopada 2019 r. Ar-II.6740.583.2019.

4. Przyznać ustalone w pkt 1 odszkodowanie na rzecz nieustalonego właściciela w całości.

5. Zobowiązać Burmistrza Miasta Rydułtowy do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania o którym mowa w pkt 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja będzie ostateczna a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

6. Do wypłaty odszkodowań określonych w pkt 2 i 3 zobowiązany jest Burmistrz Miasta Rydułtowy. Wypłata odszkodowań nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowań stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

7. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

Uzasadnienie:

Opisana w sentencji niniejszej decyzji nieruchomości została objęta decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Raciborską do granicy Miasta Rybnik”, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz postanowieniem Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 22 listopada 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 dotyczącym sprostowania numeru działki. Z dniem ostateczności decyzji/postanowienia Prezydenta Miasta Rybnika wyżej opisana nieruchomości stała się z mocy prawa na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. własnością Miasta Rydułtowy.

Jak wynikało z odpisu księgi wieczystej GL1W/00038426/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, nieruchomości oznaczona jako działka nr 1969/66 o powierzchni 0,0039 ha stanowiła, przed przejęciem jej przez Miasto Rydułtowy, własność Henryka Musiolika. Z dniem ostateczności decyzji z dnia 03 września 2019 r. w księdze wieczystej znajdowała się działka 1231/66. Na dzień wydania niniejszej decyzji w księdze wieczystej nie widniała wzmianka dotycząca sprostowania oznaczenia/ obszaru nieruchomości.

Dział III księgi wieczystej wykazywał cztery wpisy ograniczonych praw rzeczowych, które dotyczyły prawa drogi na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości Radoszowy Dolne wyk. 36 (1), 37 (2), 45 (3) i na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1230/66 (4). Po dokonaniu analizy powyższych wpisów rzeczoznawca majątkowy uznał, że ograniczone prawa rzeczowe, za wyjątkiem służebności drogi na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1230/66, nie wpływają na wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny ograniczonego prawa rzeczowego- służebności drogi na kwotę 90 zł. Organ natomiast ustalił, że działka 1230/66 uległa podziałowi geodezyjnemu na działki 3464/66 i 3465/66 stanowiącymi własność odpowiednio [REDAKCYJA] oraz [REDAKCYJA] (uproszczony wypis z rejestru gruntów Starosty Wodzisławskiego z dnia 26 maja 2020 r.).

Dział IV księgi wieczystej nie wykazywał wpisów hipotek.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ powziął informację, że Henryk Musiolik nie żyje, na okoliczność czego zgromadził w aktach

sprawy, przesłany przez syna [REDAKTOWANE] testament z dnia 02 listopada 2011 r. Rep. A. 14294/2011. Ponadto w dniu 03 czerwca 2020 r. [REDAKTOWANE] przekazał informacje, że ww. testament podlega otwarciu i ogłoszeniu w Niemczech jako, że ojciec zmarł na terytorium Niemiec i posiadał obywatelstwo niemieckie. Organ poinformował [REDAKTOWANE], że w związku z faktem, iż nie toczy się postępowanie spadkowe po zmarłym nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny, przez co należy rozumieć, zgodnie z art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuację kiedy właściciel nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Nieuregulowany stan prawny oznacza sytuację, w której nie zostało stwierdzone właściwym, prawnie określonym do tego celu dokumentem lub w dostępnej do tego procedurze prawnej, komu do określonej nieruchomości przysługuje prawo własności nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta Rybnika wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydając niniejszą decyzję w pierwszej kolejności, pismem z dnia 08 listopada 2019 r., a następnie 10 czerwca 2020 r. (nieuregulowany stan prawny) oraz 23 lipca 2020 r. (służebności), zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania odszkodowawczego. Postanowieniem z dnia 28 listopada 2019 r., zlecił natomiast wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Krzysztofowi Walko.

W dniu 14 lutego 2020 r. rzeczoznawca majątkowy złożył operat szacunkowy z dnia 28 grudnia 2019 r. który nie mógł zostać przyjęty jako dowód w niniejszym postępowaniu, z uwagi na nieścisłości wymagające uzupełnienia bądź poprawy. Po wykonaniu nowego operatu szacunkowego z dnia 28 lutego 2020 r. zawierającego uzupełnione elementy m.in.: poprawne wskazanie Dzienników Ustaw aktów prawnych, poprawne wskazanie uchwały w sprawie planu miejscowego, uzupełnienie operatu o wskazanie czy po przeprowadzeniu badania wpisów w dziale III księgi wieczystej ograniczone prawa rzeczowe wpływają na wartość nieruchomości oraz czy została zastosowana zasada korzyści a także podstawienie do wzoru danych ustalonych w toku wyceny organ ponownie nie mógł uznać operatu szacunkowego za dowód w sprawie z uwagi na nieprawidłowe wpisanie wartości składnika budowlanego. W dniu 06 maja 2020 r. rzeczoznawca majątkowy poprawił wartość składnika budowlanego z 10 029 zł na 9 074 zł.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa strony postępowania zostały poinformowane, że przysługuje im prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów zgromadzonych w sprawie. Burmistrz Miasta Rydułtowy w dniu 20 sierpnia 2020 r. wniósł uwagi do wykonanego operatu szacunkowego poprzez wskazanie, że przyjęta kwota składnika budowlanego nie jest adekwatna do jego stopnia zużycia.

Rzeczoznawca majątkowy w wyjaśnieniach z dnia 24 września 2020 r. odniósł się do przedstawionych przez stronę zarzutów wskazując, że wartość zużycia technicznego ogrodzenia przyjęta na poziomie 25% jest prawidłowa.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomości, które stały się własnością Miasta Rydułtowy przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ww. ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Wysokość odszkodowania zgodnie z art. 18 ww. ustawy ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego

rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast stosownie do ust. 3 cytowanego przepisu w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W myśl § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.-Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.) wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Stosownie do § 36 ust. 2 ww. rozporządzenia 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.

Natomiast § 36 ust. 3 ww. rozporządzenia stanowi, iż w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się 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 nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni,
 - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Zgodnie z § 36 ust. 4 powołanego rozporządzenia w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji 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. Przepis ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

W przedmiotowej sprawie wycenę nieruchomości zgodnie z powyższymi wymogami sporządził rzeczoznawca majątkowy Krzysztof Walko, który w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2020 r., uwzględniając uwarunkowania prawne, merytoryczne i formalne, biorąc pod uwagę w szczególności występowanie „zasady korzyści”, aktualny i faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, planistyczne przeznaczenie nieruchomości określił wartość ww. nieruchomości w oparciu o podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

W pierwszej kolejności, zgodnie z art. 134. ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy nieruchomości pod kątem tego, czy jej przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia (drogowe) powoduje zwiększenie wartości, czy też nie. Zasada ta polega na przyjęciu takich parametrów nieruchomości, które będą najkorzystniejsze dla wywłaszczonego.

W przypadku, gdy funkcja wynikająca z faktycznego sposobu korzystania różni się od funkcji wynikającej z aktualnego sposobu użytkowania, przy określaniu wartości uwzględnia się funkcję skutkującą wyższą wartością. Aktualny sposób użytkowania nie jest pojęciem tożsamym z faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości. Aktualny sposób użytkowania oznacza użytkowanie nieruchomości

zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem, podczas gdy faktyczny sposób korzystania oznacza realizowany na nieruchomości sposób jej wykorzystania.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej działka była niezabudowana, porośnięta murawą-trawą z zachwaszczeniami, na której znajdował się również składnik budowlany. Faktyczny sposób jej użytkowania, bez uwzględniania ustaleń planistycznych stanowił teren pobocza drogi. Aktualny sposób użytkowania zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Rydułtowy nr XLV/355/06 z dnia 30 stycznia 2006 r. stanowił teren pasów drogowych dróg publicznych klasy lokalnej (04 KDL). Zarówno aktualny sposób użytkowania nieruchomości jak i faktyczny sposób korzystania z nieruchomości był tożsamy- drogowy. Mając na uwadze powyższe, alternatywny sposób użytkowania nieruchomości (drogowy) nie zwiększył wartości wyłączonej nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości w oparciu o aktualny sposób jej użytkowania zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasada korzyści nie została zastosowana.

Rzeczoznawca majątkowy zastosował zasady wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. przyjmując do porównania transakcje sprzedaży gruntów o przeznaczeniu drogowym. Po przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości gruntowych o ww. przeznaczeniu na rynku lokalnym- teren Miasta Rydułtowy, rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że brak było transakcji przeznaczonych pod drogi. W związku z powyższym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Miasta Rybnik oraz z uwagi na zakres inwestycji analizą rynku objęto obszar Miasta Rybnik. Do porównania biegły przyjął reprezentatywną próbkę 10 nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach a poziom cen jednostkowych zawarty był w przedziale 34,17- 66,56 zł/m². Analizą objęto okres 2014-2019 r. Następnie rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wykonana analiza rynku nie wykazała występowania istotnej zmiany trendu cen na rynku nieruchomości podobnych w odniesieniu do upływu czasu w badanym okresie i nie zachodzi konieczność aktualizacji cen nieruchomości podobnych. Ponadto ustalił cechy rynkowe wpływające w zasadniczy sposób na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, ocenił wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen

transakcyjnych, ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych, scharakteryzował wycenianą nieruchomość i przedstawił jej ocenę w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych; wybrał do porównania z utworzonego zbioru, nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej; scharakteryzował wycenianą nieruchomość z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych; przeprowadził porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określił poprawki wynikające z różnicy ocen pomiędzy tymi nieruchomościami; obliczył skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek; obliczył wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych; określił wartość jednostkową nieruchomości na kwotę 55,74 zł/m².

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1969/66 o powierzchni 0,0039 ha rzeczoznawca majątkowy określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m² gruntu i powierzchni działki, otrzymując w zaokrągleniu kwotę 2 174 zł.

Na datę wydania decyzji Prezydenta Miasta Rybnika na terenie nieruchomości znajdował się składnik roślinny w postaci murawy koszonej i nie nawadnianej z występującymi na niej chwastami o pow. 26 m² wartości 312 zł oraz składnik budowlany w postaci nawierzchni z kostki betonowej 8,5 m², cokołu wraz z fundamentem 15 mb, bramy i furtki z prętów stalowych 8,25 m², słupków i pręseł 15 mb łącznej wartości 9 074 zł.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2020 r. dokonał określenia wartości rynkowej służebności drogowej na 90 zł.

Wysokość odszkodowania w wysokości 11 560 zł przysługującego dotychczasowemu właścicielowi w myśl art. 18 ust. 1a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych zmniejsza się o kwotę równą wartości prawa służebności drogowej w wysokości 90 zł (2 x 45zł).

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie organ orzekający stwierdził, że operat szacunkowy z dnia 28 lutego 2020 r. sporządzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Został on

sporządzony przez osobę uprawnioną, zgodnie ze standardami zawodowymi oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej, zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Został on przyjęty jako dowód w sprawie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku w którym dotychczasowy właściciel [...] nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu przedmiotowej decyzji, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności lub od dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości [...].

W niniejszej sprawie wyżej wymieniony przepis nie znajduje zastosowania, gdyż nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny i nie mogła zostać skutecznie wydana.

Zgodnie z treścią art. 118a ust. 3 powoływanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co do której nie zostały ustalone osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

W związku z powyższym należy uznać zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym. Na podstawie art. 133 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W świetle art. 132 ust. 1a w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Do przekazania kwoty odszkodowania z pkt 1 niniejszej decyzji do depozytu sądowego zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Raciborską do granicy Miasta Rybnik” oraz postanowienia Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 22 listopada 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 z dniem w którym niniejsza decyzja/postanowienie stały się ostateczne nieruchomość oznaczona jako działka 1969/66 przeszła z mocy prawa na własność Miasta Rydułtowy.

Na podstawie art. 118a ust 2 powołanej ustawy decyzja dotycząca nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 specustawy drogowej w odniesieniu do dróg innych niż zarządzane przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad uprawnienia, obowiązki i zadania Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad wynikające z niniejszej ustawy wykonuje właściwy zarządca drogi.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2020 r., poz. 470, ze zm.) zarządcą dróg publicznych-gminnych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, dróg w granicach miast na prawach powiatu jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Do jego zadań należy budowa (w tym również nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości), przebudowa, remont, utrzymanie i ochrona dróg publicznych, dla których jest zarządcą drogi.

Stosownie do art. 22 ust. 1 specustawy drogowej koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz Krajowym Funduszu Drogowym.

W myśl art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. (tekst jednolity z 2018 r., poz. 203) o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin.

Przedmiotem decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 03 września 2019 r. była przebudowa drogi gminnej ul. Niewiadomskiej, która na

przeważającej części swojej długości zlokalizowana jest na terenie Miasta Rybnika. Jedynie jej południowy odcinek pomiędzy skrzyżowaniem z DW 935 i ul. Rozstajną zlokalizowany jest na terenie Miasta Rydułtowy. Burmistrz Miasta Rydułtowy pismem z dnia 05 listopada 2019 r. GE.6833.000027.2019 poinformował, że nie jest zarządcą drogi na odcinku objętym inwestycją w granicach administracyjnych Miasta Rydułtowy. Prezydent Miasta Rybnika pismem z dnia 28 listopada 2019 r. również wskazał, że nie jest zarządcą odcinka ul. Niewiadomskiej w granicach administracyjnych Miasta Rydułtowy. Zgodnie z art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych prezydent jest zarządcą dróg publicznych jedynie w granicach administracyjnych miasta na prawach powiatu. Ponadto poinformował, że z miastem Rydułtowy nie zostało podpisane żadne porozumienie upoważniające go do zarządzania nieruchomościami zlokalizowanymi w ciągu ulicy Niewiadomskiej w granicach administracyjnych Miasta Rydułtowy i w związku z tym nie może on zarządzać gruntami zajętymi pod przedmiotową drogę publiczną na terenie gminy ościennej.

Mając na uwadze powyższe w myśl art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zapłaty odszkodowania za wyłączone nieruchomości [...] zobowiązany jest organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wyłączenie następuje na rzecz tej jednostki. Wyłączenie nieruchomości następuje na rzecz Miasta Rydułtowy w związku z tym zobowiązaniem do wypłaty odszkodowania jest Burmistrz Miasta Rydułtowy ze środków budżetu Miasta Rydułtowy.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rybnika, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia

o zrzeczeniu się odwołania od decyzji, stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jerzy Granek
Naczelnik Wydziału Mienia



Otrzymują:

1. domniemani spadkobiercy Henryka Musiolika zawiadomieni w trybie art. 49 kpa w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rybnika oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika

[REDACTED]

[REDACTED] 6. Burmistrz Miasta Rydułtowy, ul. Ofiar Terroru 36, 44-280 Rydułtowy.

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>. Kontakt do Inspektora ochrony danych Urzędu Miasta Rybnika: iod@um.rybnik.pl.