

M.6833.26.2020

Dokument : 2020-130646

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, poz. 1363/,
- art. 118 a ust. 3 oraz art. 132 ust. 1a 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:

- a. [REDACTED] w wysokości 1 871,50 zł za 1/8 części
- b. [REDACTED] w wysokości 1 871,50 zł za 1/8 części
- c. [REDACTED] w wysokości 3 743 zł za 2/8 części
- d. [REDACTED] w wysokości 935,75 zł za 1/16 części
- e. [REDACTED] w wysokości 3 743 zł za 2/8 części

w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rybniku przy ul. Morwowej, obręb Golejów, a.m. 5, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1925/18 o powierzchni 0,0210 ha, przejętej z mocy prawa przez Miasto Rybnik na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 355/6740/2020 z dnia 04 maja 2020 r. Ar-II.6740.117.2020 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Morwowej w Rybniku wraz z budową kanalizacji deszczowej [...]”.

2. Ustalić odszkodowanie na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do 1/16 części w prawie własności ww. nieruchomości przypadającej na zmarłą Krystynę Kłosek w wysokości 935,75 zł.

3. Ustalić odszkodowanie na rzecz [REDAKTOWANE] w wysokości 1 871,50 zł z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na udziale [REDAKTOWANE] wynoszącym 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rybniku przy ul. Morwowej, obręb Golejów, a.m. 5, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1925/18 o powierzchni 0,0210 ha, przejętej z mocy prawa przez Miasto Rybnik na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 355/6740/2020 z dnia 04 maja 2020 r. Ar-II.6740.117.2020 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Morwowej w Rybniku wraz z budową kanalizacji deszczowej [...]”.
4. Do wypłaty odszkodowań określonych w pkt 1 i 3 zobowiązany jest Prezydent Miasta Rybnika. 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.
5. Przyznać ustalone w pkt 2 odszkodowanie na rzecz nieustalonego właściciela w całości.
6. Zobowiązać Prezydenta Miasta Rybnika do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania o którym mowa w pkt 2 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.
7. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

Uzasadnienie:

Opisana w sentencji niniejszej decyzji nieruchomość została objęta decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 355/6740/2020 z dnia 04 maja 2020 r. Ar-II.6740.117.2020 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Morwowej w Rybniku wraz z budową kanalizacji deszczowej [...]”, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Z dniem ostateczności decyzji Prezydenta Miasta Rybnika wyżej opisana nieruchomość stała się z mocy prawa na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. własnością Gminy Rybnik.

Jak wynikało z odpisu księgi wieczystej GL1Y/00126052/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku, nieruchomość oznaczona jako działka nr 1229/18 z której

wydzielono działkę 1925/18 o powierzchni 0,0210 ha stanowiła, przed przejęciem jej przez Gminę Rybnik, współwłasność [REDAKTOWANE]

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ powziął informację, że Krystyna Kłosek nie żyje, na okoliczność czego zgromadził w aktach sprawy wydruk danych osobowych ewidencji ludności. W dalszej kolejności pismem z dnia 15 czerwca 2020 r. zwrócił się do [REDAKTOWANE] z prośbą o udzielenie informacji czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej Krystynie Kłosek. W odpowiedzi na powyższe w dniu 29 czerwca 2020 r. [REDAKTOWANE] do akt sprawy złożył pismo, w którym poinformował, że nie toczyło się ani nie toczy się żadne postępowanie spadkowe po zmarłej Krystynie Kłosek.

W trakcie gromadzenia materiału dowodowego w dniu 09 września 2020 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (nieżyjący współwłaściciel) poprzez podanie jego treści do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rybnika w dniach od 09 do 23 września 2020 r., publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika oraz publikacji w prasie o zasięgu ogólnokrajowym stosownie do art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy ("Nabywanie nieruchomości pod drogi") stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto specustawa drogowa zawiera art. 12 ust. 5 odnoszący się wprost do ustalenia odszkodowania. Zgodnie z tym przepisem, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za przejęte z mocy prawa nieruchomości, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 specustawy.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Natomiast zgodnie z ust. 7 ww. artykułu, przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel [...] nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Stosownie do treści art. 118 a ust. 3 ww. ustawy odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa

lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Rozpatrując możliwość zastosowania przepisów dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym objętych tzw. specustawą drogową, stwierdzić należy, że zgodnie z art. 23 specustawy, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to szerokie odesłanie odnoszące się zarówno do nabywania nieruchomości, ograniczonych praw, jak i ustalania odszkodowania. Ponadto na gruncie specustawy drogowej mamy do czynienia ze złożoną sprawą administracyjną regulującą oprócz sfery udzielenia zezwolenia na prowadzenie prac, również rozstrzygnięcie sprawy wywłaszczeniowo-odszkodowawczej. W sensie formalnym mamy do czynienia z konstytutywnym aktem administracyjnym orzekającym o nabyciu praw do nieruchomości przez podmiot publicznoprawny, a więc jest to szczególny rodzaj wywłaszczenia. W związku z powyższym w zakresie nieuregulowanym w specustawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wywłaszczeń. Z powyższych rozważań wynika, iż w trybie specustawy drogowej może być wywłaszczona nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. To szczególne wywłaszczenie, określone w specustawie drogowej jako nabycie z mocy praw własności nieruchomości, rodzi po stronie wnioskodawcy (zarządcy drogi) obowiązek wypłaty odszkodowania. Ustalenie odszkodowania następuje w ramach tej sprawy administracyjnej, wobec tych samych podmiotów. Dlatego też przejście w trybie specustawy drogowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118 a ust 3 u.g.n., do którego to przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. Do wypłaty odszkodowania za przejście z mocy prawa prawa własności nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę drogi, w sytuacji, kiedy właściciel nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, zastosowanie znajduje art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 113 ust. 6 i ust. 7 tej ustawy na mocy odesłania z art. 23 specustawy drogowej.

Powyższe koresponduje ze stanowiskiem sądów administracyjnych w sprawach dotyczących nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości przejętych pod inwestycje publiczne na podstawie przepisów specustawy drogowej (por. wyrok NSA

z dnia 05 lutego 2015 r. sygn. akt I OSK 1225/13, wyrok NSA z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I OSK 2172/12).

Wobec tego, że w niniejszej sprawie, jak ustalono nie przeprowadzono postępowania spadkowego oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 7, tutejszy organ uznał, że ma do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości.

Do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego w wysokości 935,75 zł na rzecz osoby lub osób które udokumentują swój tytuł prawny do 1/16 części w prawie własności ww. nieruchomości zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją nr 355/6740/2020 z dnia 04 maja 2020 r. Ar-II.6740.117.2020 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Morwowej w Rybniku wraz z budową kanalizacji deszczowej [...]” z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka 1925/18 przeszła z mocy prawa na własność Gminy Rybnik.

Dział III księgi wieczystej wykazywał jeden wpis ograniczonego prawa rzeczowego dotyczącego prawa drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości Golejów wyk. 111 [...]. Po dokonaniu analizy wpisu rzeczoznawca majątkowy uznał, że nie wpływa on na wartość nieruchomości.

Dział IV księgi wieczystej wykazywał wpis hipoteki umownej łącznej w kwocie 597 134 zł na udziale 1/8 części przypadającej na [REDAKTOWANE], a jako wierzyciela hipotecznego wpisano [REDAKTOWANE]. Zgodnie z art. 18 ust. 1c ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jeżeli na nieruchomości [...] ustanowiona jest 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.

Pismem z dnia 02 września 2020 r. organ prowadzący postępowanie zwrócił się do wierzyciela hipotecznego o podanie informacji o wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką i przekazanie ich w terminie 14 dni od dnia otrzymania ww. pisma. Wierzyciel hipoteczny w dniu 30 września 2020 r. poinformował o kwocie zadłużenia (wierzytelności) z tytułu ww. kredytu.

Następnie postanowieniem z dnia 09 lipca 2020 r., zlecono wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Marcinowi Urbańczykowi.

W dniu 24 sierpnia 2020 r. rzeczoznawca majątkowy złożył operat szacunkowy z dnia 17 sierpnia 2020 r., który nie mógł zostać przyjęty jako dowód w sprawie z uwagi na określenie składnika budowlanego jako droga asfaltowa, podczas gdy w terenie droga stanowiła ubity tłuczeń z widocznymi ubytkami w nawierzchni oraz przyjęcie całej powierzchni działki za składnik budowlany, podczas gdy część z tej powierzchni stanowiła trawa. W dniu 10 października 2020 r. biegły przedstawił operat szacunkowy z dnia 17 sierpnia 2020 r., który zawierał poprawną powierzchnię oraz określenie składnika budowlanego i został przyjęty jako dowód w postępowaniu. 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. Strony postępowania nie skorzystały z powyższego prawa.

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 Rybnik 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 Marcin Urbańczyk, który w operacie szacunkowym z dnia 17 sierpnia 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 korygowania ceny średniej.

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 stanowiła drogę dojazdową oraz pobocze tej drogi porośnięte trawą (faktyczny sposób korzystania z nieruchomości). Aktualny sposób użytkowania zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 156/XI/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r. stanowił teren dróg publicznych klasy dojazdowej (8 KDD).

Biegły zaprezentował analizę rynku nieruchomości w zakresie cen transakcyjnych dla nieruchomości drogowych. Faktyczny sposób korzystania z nieruchomości tożsamy był z aktualnym sposobem jej użytkowania oraz celem na który nieruchomość została wywłaszczona, dlatego też zasada korzyści nie mogła zostać 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 pod drogi. Po przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości gruntowych o ww. przeznaczeniu na rynku lokalnym, rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że poziom cen jednostkowych zawarty jest w przedziale 30-60 zł/m². Analizą objęto okres 2018-2019 r. Do porównania biegły rzeczoznawca majątkowy przyjął reprezentatywną próbkę 11 nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Następnie 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. Następnie 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, obliczył cenę średnią ze zbioru cen transakcyjnych oraz ustalił cenę minimalną i maksymalną, scharakteryzował nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, obliczył dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących oraz obliczył zakres współczynników korygujących dla poszczególnych

cech rynkowych, określił wielkość współczynników korygujących, obliczył wartość jednostkową nieruchomości na kwotę 53 zł/m².

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1925/18 o powierzchni 0,0210 ha rzeczoznawca majątkowy określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m² gruntu i powierzchni działek, otrzymując w zaokrągleniu kwotę 11 130 zł.

Na datę wydania decyzji Prezydenta Miasta Rybnika na terenie nieruchomości znajdował się składnik budowlany w postaci utwardzonej drogi o pow. 154 m² wartości 3 842. Nie znajdował się składnik roślinny.

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie organ orzekający stwierdził, że operat szacunkowy z dnia 17 sierpnia 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. Nieruchomość wydana powinna być łącznie przez wszystkich współwłaścicieli o określonym terminie. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości (brak

przeprowadzonego postępowania spadkowego po Krystynie Kłosek) nie było możliwości łącznego wydania nieruchomości przez wszystkich współwłaścicieli.

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:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] 9. Prezydent Miasta

Rybnika, ul. Bolesława Chrobrego 2, Rybnik,

10. domniemani spadkobiercy Krystyny Kłosek 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,

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.