

Rybnik, dnia 14 stycznia 2021 r.

M.6833.38.18.2019

Dokument: 2020-161440

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, ze zm./,
art. 118 a ust. 3, art. 132 ust. 1a, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity – Dz.U. z 2020 poz. 1990/,
art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania
administracyjnego /tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm./,

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie na rzecz – pozostających
we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w wysokości 17 742 zł
(siedemnaście tysięcy siedemset czterdzieści dwa złote) za prawo własności
nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów
i budynków jako działka numer 785/12 o powierzchni 0,0024 ha, obręb
Niewiadom Górny, a.m. 2, przejętej z mocy prawa przez Gminę Miasta Rybnik na
podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia
3 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację
inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku
od skrzyżowania z ulicą Raciborską do granicy Miasta Rybnik”, polegająca
na przebudowie drogi, budowie kanalizacji deszczowej i oświetlenia oraz
przebudowie sieci teletechnicznej i elektrycznej.
2. Ustalić odszkodowanie na rzecz – pozostających
we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w wysokości 92 zł
(dziewięćdziesiąt dwa złote) z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa
rzecznego tj. służebności drogi pasem o powierzchni 5 m² działki numer 785/12

przejętej pod realizację inwestycji drogowej, a które to prawo ustanowione zostało na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 973/12.

3. Ustalić odszkodowanie na rzecz – pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w wysokości 46 zł (czterdzieści sześć złotych) z tytułu wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności drogi pasem o powierzchni 5 m² działki numer 785/12 przejętej pod realizację inwestycji drogowej, a które to prawo ustanowione zostało na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki numer 974/12.
4. Ustalić odszkodowanie na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do ½ części nieruchomości oznaczonej jako działka numer 974/12, na rzecz której zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe tj. służebność drogi pasem o powierzchni 5 m² działki numer 785/12 przejętej pod realizację inwestycji drogowej.
5. Odmówić powiększenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji o kwotę równą 5% wartości nieruchomości zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
6. Przyznać ustalone w pkt 4 odszkodowania na rzecz nieustalonych właścicieli w całości.
7. Zobowiązać Prezydenta Miasta Rybnika do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania o którym mowa w pkt 4 do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja będzie ostateczna a następnie do przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.
8. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1-3 zobowiązany jest Prezydent Miasta Rybnika. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Rybnika

Uzasadnienie

Opisana w sentencji niniejszej decyzji nieruchomość została objęta decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 3 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”, polegająca na przebudowie drogi, budowie kanalizacji deszczowej i oświetlenia oraz przebudowie sieci teletechnicznej i elektrycznej. 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 Miasta Rybnika.

Przeprowadzone czynności wyjaśniające w przedmiotowej sprawie wykazały, że na dzień przed ostatecznością decyzji Prezydenta Miasta Rybnika tj. 23 października 2019 r., dla nieruchomości położonej w Rybniku, obręb Niewiadom Górny, oznaczonej jako działka 785/12, prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Rybniku księga wieczysta GL1Y/0090626/3, gdzie jako właścicieli wpisano , pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III teŹe księgi wykazywał następujące wpisy:

1. służebność mieszkania bliŹej określona w § 5 umowy darowizny na rzecz Jana i Genowefy Porembskich.

Organ powziął informację, Źe osoby na rzecz których została wpisana służebność mieszkania nie Źyją, w związku z czym nie moŹe ona być wykonywana. BieŹły odstąpił od jej wyceny.

2. służebność drogi, bliŹej określona w § 9 umowy na rzecz kaŹdoczesnych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą GL1Y/00118339/7, składającej się z działki 974/12 oraz księgą wieczystą GL1Y/00118338/0, składającej się z działki numer 973/12.

Po dokonaniu analizy wpisów dotyczących służebności drogowych bieŹły stwierdził, Źe mają one wpływ na wartość przejmowanej pod inwestycję drogową nieruchomości i dokonał ich wyceny.

Dział IV pozostaje wolny od wszelkich wpisów.

Ustalono, Źe właścicielami działki numer 973/12 są -
we własności ustawowej majątkowej małŹeńskiej, zaś właścicielami działki 974/12 pozostają Jolanta i Zenon Warzecha – we własności ustawowej majątkowej małŹeńskiej, posiadający ½ udziału w prawie własności tej nieruchomości, natomiast właścicielami drugiej połowy nieruchomości są Jan i Genowefa Porembscy – takŹe we własności ustawowej majątkowej małŹeńskiej, jednak z informacji powziętych

przez Organ oboje nie żyją, co dokumentują odpisy aktów zgonów znajdujące się w aktach sprawy.

W rozmowie telefonicznej z Panią _____ ustalono, że postępowanie spadkowe po zmarłych nie zostało do tej pory przeprowadzone (zapis z rozmowy widnieje w notatce służbowej numer 2020-69399 z dnia 5 czerwca 2020 r.).

W związku z powyższym, w dniu 10 czerwca 2020 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (nieżyjący współwłaściciele) poprzez podanie jego treści do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rybnika w dniach od 10 do 24 czerwca 2020 r., publikacji na stronie internetowej BIP 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 w art. 12 ust. 5 odnosi 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 prawa 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 przejęcie 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 przejęcie z mocy 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 postępowań spadkowych 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 46 zł na rzecz osoby lub osób które udokumentują swój tytuł prawny odpowiednio do ½ części w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działka 974/12 zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 z dnia 3 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Raciborską do granicy Miasta Rybnik”, polegająca na przebudowie drogi, budowie kanalizacji deszczowej i oświetlenia oraz przebudowie sieci teletechnicznej i elektrycznej, z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka 785/12 przeszła z mocy prawa na własność Miasta Rybnik.

Właściciele działki numer 785/12 – , która została przejęta pod realizację inwestycji drogowej zostali zawiadomieni przez tut. Organ w oparciu o przepis art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej Kpa, pismem z 4 października 2019 r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rybnika powołał na biegłego w niniejszym postępowaniu rzeczoznawcę majątkowego, Krzysztofa Walko (nr uprawnień zawodowych 5927).

W dniu 14 lutego 2020 r., rzeczoznawca majątkowy złożył operat szacunkowy, który nie mógł zostać przyjęty jako dowód w niniejszym postępowaniu, z uwagi na nieścisłości wymagające uzupełnienia bądź poprawy. Po uzupełnieniu wszelkich elementów m.in.: poprawne wskazanie Dzienników Ustaw aktów prawnych, poprawne wskazanie uchwały w sprawie planu miejscowego oraz wskazanie czy została zastosowana zasada korzyści a także podstawienie do wzoru danych ustalonych w toku wyceny, tutejszy organ przyjął operat szacunkowy z dnia 28 lutego 2020 r. jako dowód w niniejszym postępowaniu administracyjnym.

Na podstawie art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomości, które stały się własnością Gminy Miasta Rybnika 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 wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia 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 wyłączone 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 wyłączenia, 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 wyłączona 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.

Rzeczoznawca majątkowy w pierwszej kolejności ustalił, że w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej działka była niezabudowana, posiadała nieforemny kształt. Na terenie znajdowała się nawierzchnia z kostki betonowej. Faktyczny sposób jej użytkowania, bez uwzględniania ustaleń planistycznych to pobocze drogi. Aktualny sposób użytkowania zgodny

z dotychczasowym przeznaczeniem - miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika i wyznacza dla wycenianej nieruchomości następujące przeznaczenie:

- działka w połowie powierzchni (12m²) - położona jest w terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej o symbolu R MNZ,
- druga połowa nieruchomości (12m²) - położona jest w terenach oznaczonych symbolem R KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych.

Rzeczoznawca majątkowy, mając powyższe na uwadze, a także uwzględniając uwarunkowania prawne, merytoryczne i formalne a także biorąc pod uwagę w szczególności występowanie zasady korzyści, aktualny sposób użytkowania nieruchomości, planistyczne przeznaczenie nieruchomości przeprowadził analizę, podczas której poszukiwał transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod inwestycje drogowe oraz nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

W pierwszej kolejności biegły dokonał analizy nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Wartość rynkową nieruchomości stanowi kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy i nie działają pod przymusem. W tym przypadku biegły dokonał wyceny w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym oraz metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnym, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których ceny transakcyjne są znane a także cechy tych nieruchomości i warunki zawarcia transakcji.

Po przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu drogowym na rynku lokalnym – na terenie Miasta Rybnika w obrębach Ochojec, Niedobczyce, Zamysłów, Rybnik, Golejów, rzeczoznawca majątkowy stwierdził,

że rynek tego typu nieruchomości jest bardzo słabo rozwinięty. W przyjętym na okres ostatnich czterech lat okresie badania rynku obejmującego obszar całego miasta Rybnika zanotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. 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 od 2014 r. do dnia wyceny. Następnie rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że 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. Rzeczoznawca wskazał w operacie, iż największy wpływ mają takie cechy rynkowe jak: lokalizacja ogólna (30%), stopień zurbanizowania (50%) oraz klasyfikacja drogi w zakresie znaczenia komunikacyjnego (20%).

W oparciu o bazę nieruchomości porównawczych biegły ustalił średnią cenę za 1 m² gruntu w wysokości 55,74 zł (tereny drogowe), a następnie ustalił wartość rynkową działki gruntu którą stanowi iloczyn ceny jednostkowej oraz powierzchni nieruchomości – w tym przypadku 12 m² a zatem adekwatnie do części powierzchni nieruchomości, która w planie położona jest w terenach drogowych.

Wartość rynkowa nieruchomości przeznaczonej pod drogi oszacowana została na kwotę 669 zł.

W dalszej części operatu szacunkowego biegły przeprowadził analizę rynku dotyczącą nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową albo pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, biorąc pod uwagę transakcje zawarte na obszarze całego miasta Rybnika. Dla oszacowania 1 m² biegły zebrał informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach na przestrzeni od stycznia 2019 r. do dnia wyceny.

Rzeczoznawca dokonał wyceny w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana z nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Natomiast procedura wartości rynkowej metodą korygowania ceny średniej zakłada ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość – w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen, opracowanie analizy rynku, określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Wartość rynkowa mieści się tutaj w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez biegłego. W dalszej biegły opisał wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych a także opisał nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej w kontekście cech rynkowych. Ostatecznie biegły cenę średnią z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących.

Rzeczoznawca ujął w zestawieniu tabelarycznym zestaw 44 nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Zgodnie z zapisami art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości, położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan jej zagospodarowania oraz powierzchnię nieruchomości biegły przeprowadził analizę przyjętych do wyceny zawartych transakcji. Biegły, zbadał czy nieruchomość położona jest blisko centrum miejscowości, czy posiada atrakcyjne sąsiedztwo i otoczenie, czy posiada dostęp do drogi o dużym znaczeniu komunikacyjnym oraz czy nie posiada ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości. Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową rzeczoznawca przypisał wartość procentową wagi cechy dla rodzaju cechy rynkowej następująco:

- lokalizacja – 40%,
- sąsiedztwo i otoczenie – 35 %,
- dostęp do drogi – 15 %,
- kształt i wielkość działki – 10 %.

Ostatecznie biegły oszacował wartość jednostkową nieruchomości na kwotę 80,53 zł/m² (tereny mieszkaniowe), zaś wartość rynkowa działki o takim przeznaczeniu (o powierzchni 12 m²) została oszacowana na kwotę 966 zł.

Mając na uwadze zapisy art. 134, ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z których wynika, iż jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych ustawodawca wprowadził do porządku prawnego „zasadę korzyści”, która oznacza, iż odszkodowanie nie może omijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny, a tym samym jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wywłaszczona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania (art. 134 ust. 3) lecz wartość określona dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny (art. 134 ust. 4).

Z uwagi na niższą cenę jednostkową przedmiotu wyceny oszacowaną na podstawie wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi od ceny jednostkowej przedmiotu wyceny oszacowanej na podstawie nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe, biegły oszacował wartość przedmiotu wyceny na podstawie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową dla części nieruchomości dla której przeznaczenie nieruchomości było inne niż pod tereny dróg. Dla części terenu, dla którego na dzień wydania decyzji zrid obowiązywało przeznaczenie pod inwestycję drogową, wartość została oszacowana na podstawie nieruchomości drogowych- zgodnie z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W dacie wydania decyzji zrid na nieruchomości znajdował się składnik roślinny w postaci murawy koszonej nienawadnianej z występującymi na niej chwastami oraz nasadzenia z gatunku tuja w ilości 8 szt. Wartość składnika roślinnego biegły

oszacował na podstawie publikacji służących do określenia wartości roślin ozdobnych na kwotę 3 480 zł.

Biegły dokonał także oszacowania wartości odtworzeniowej składnika budowlanego. Zgodnie z celem i zakresem niniejszego operatu szacunkowego wycenie podlegają budowle zlokalizowane na nieruchomości. Z uwagi na niepowtarzalność, a tym samym brak bazy porównawczej rynkowych cen transakcyjnych części składowych nieruchomości wyceny poszczególnych składników budowlanych dokonano z zastosowaniem podejścia kosztowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia. Określa się tutaj koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych bądź koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i parametrach użytkowych.

Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia lub koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót przy uwzględnieniu kosztów dokumentacji i nadzoru. W przedmiotowej wycenie biegły zastosował podejście kosztowe metodą kosztów odtworzenia przy zastosowaniu techniki elementów scalonych. Na nieruchomości zlokalizowana była nawierzchnia z kostki betonowej o powierzchni 7 m² oraz ogrodzenie na stalowych słupkach z cegły klinkierowej. Wartość zużycia ogrodzenia została określona na poziomie 5%. Wartość składnika budowlanego została oszacowana na kwotę 12 811 zł.

Biegły po dokonaniu analizy wpisów w dziale III Księgi wieczystej uznał, że wpływ na wartość nieruchomości ma służebność drogi ustanowiona na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą GL1Y/00118339/7 składającej się z działki 974/12 oraz księgi wieczystej GL1Y/00118338/0 składającej się z działki 973/12, zatem w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2020 r. dokonał określenia wartości rynkowej prawa służebności dla działki 974/12 - na kwotę 92 zł oraz dla działki 973/12 również na kwotę 92 zł.

Wartość wynagrodzenia za służebność stanowi iloczyn wartości jednostkowej gruntu równa 55,74 zł/ m², powierzchni gruntu zajętego pod drogę (5 m²) oraz współczynnika uwzględniającego inne elementy wpływające na wartość

szacowanego prawa, np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby.

Wysokość odszkodowania w wysokości 17 926 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 w wysokości 184 zł.

Do przekazania kwoty odszkodowania z pkt 4 niniejszej decyzji do depozytu sądowego zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją 915/6740/2019 z dnia 3 września 2019 r. Ar-II.6740.583.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa ulicy Niewiadomskiej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Raciborską do granicy Miasta Rybnik” z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka 4884/86 przeszła z mocy prawa na własność Miasta Rybnika.

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. Obwieszczenie z dnia 04 września 2019 r. o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 915/6740/2019 zostało doręczone zarówno

w dniu 12 września 2019 r. Z informacji uzyskanej od Wydziału Dróg (notatka służbowa 2020-49982 z dnia 17 kwietnia 2020 r.) jednoznacznie wynika, iż do wydania nieruchomości nie doszło, zatem powiększenie wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości jest niezasadne.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa strony postępowania pismem z dnia 29 lipca 2020 r. zostały poinformowane, że przysługuje im prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w szczególności zapoznania się z operatem szacunkowym, informacją o przysługującym „bonusie” 5% za wydanie nieruchomości w ustawowym terminie. Strony do dnia wydania niniejszego rozstrzygnięcia nie wniosły uwag do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. 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 Grańek
Naczelnik Wydziału Mienia

Otrzymują:

1. domniemani spadkobiercy Genowefy Porembskiej i Jana Porembskiego 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 BIP Urzędu Miasta Rybnika,
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. Prezydent 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.