

Rybnik, dnia 30 czerwca 2020 r.

M.6833.56.2019
Dokument: 2020-80840

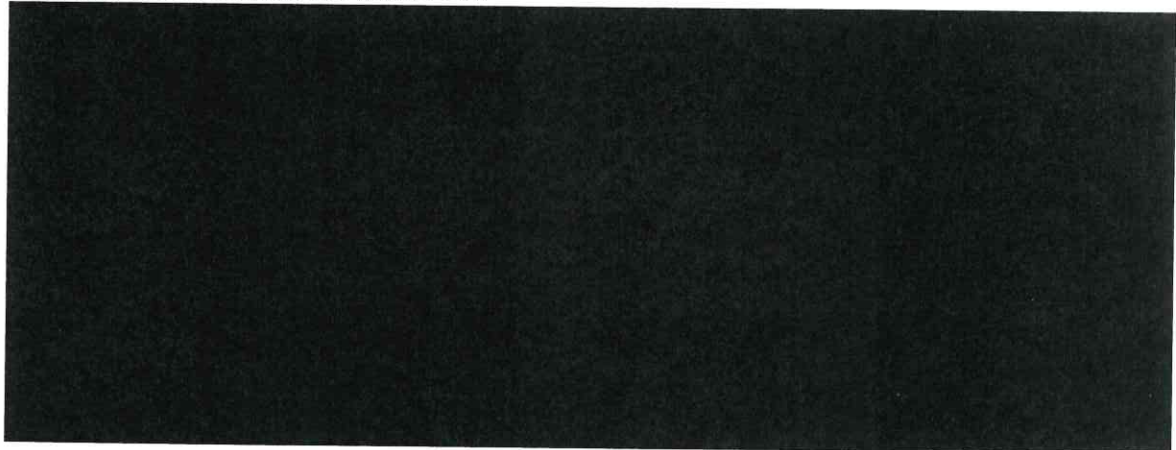
Decyzja
Prezydenta Miasta Rybnika
wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej
w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania

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 2018 r. poz. 1474/,
- art. 118 a ust. 3, art. 132 ust. 1a, 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:



w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rybniku przy ul. Trzech Krzyży, obręb Popielów, a.m. 3, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **2919/164** o powierzchni **0,0070 ha**, przejętej z mocy prawa przez Gminę Miasta Rybnik na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 952/6740/2019 z dnia 11 września 2019 r. Ar-II.6740.749.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „**Przebudowa mostu na ulicy Trzech Krzyży w Rybniku**”.

2. Ustalić odszkodowanie na rzecz **osoby lub osób**, które udokumentują swój tytuł prawny do:

- a) 1/6 części w prawie własności ww. nieruchomości przypadającej na zmarłego **Stanisława Boczka** w wysokości **1.283,83 zł** (tysiąc dwieście osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze),

- b) 1/6 części w prawie własności ww. nieruchomości przypadającej na zmarłego **Leona Boczka** w wysokości **1.283,83 zł** (tysiąc dwieście osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze),
- c) 1/6 części w prawie własności ww. nieruchomości przypadającej na zmarłą **Gertrudę Hedę** w wysokości **1.283,83 zł** (tysiąc dwieście osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze),
- d) 1/6 części w prawie własności ww. nieruchomości przypadającej na zmarłą **Amalię Wita** w wysokości **1.283,83 zł** (tysiąc dwieście osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze),

3. Do wypłaty odszkodowań określonych w pkt 1 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.

4. Przyznać ustalone w pkt 2 odszkodowania na rzecz nieustalonych właścicieli w całości.

5. Zobowiązać Prezydenta Miasta Rybnika do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowań o których 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 niniejszych odszkodowań do depozytu sądowego.

6. 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 952/6740/2019 z dnia 11 września 2019 r. Ar-II.6740.749.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. **„Przebudowa mostu na ulicy Trzech Krzyży w Rybniku”**, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna 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 Miasta Rybnika.

Jak wynikało z odpisu księgi wieczystej GL1Y/00035615/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku, nieruchomość oznaczona jako działka nr 2919/164 o pow. 0,0070 ha, stanowiła, przed przejęciem jej przez Miasto Rybnik współwłasność Stanisława Boczka, Ryszarda Boczka, Leona Boczka, Alojzego Boczka, Gertrudy Hedy oraz Amalii Wita, dzieci Jana i Berty Boczek po 1/6 części każdy. Przy czym zaznaczyć należy, że w dniu wydawania niniejszej decyzji istniała niezgodność pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków a danymi zawartymi w księdze wieczystej. Niezgodność dotyczyła nieujawnionych podziałów geodezyjnych oraz błędu migracyjnego.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ powziął informację, że ww. współwłaściciele nie żyją, na okoliczność czego zgromadził w aktach sprawy odpisy skrócone aktów zgonu o sygnaturze- odpowiednio AD 9325648, AD 9325652, AD 9325653, AD 9325654, AD 9325655, AD 9325679. W dalszej kolejności pismem z dnia 06 listopada 2019 r. oraz pismami z dnia 07 listopada 2019 r. wystąpił, zgodnie z właściwością, z pytaniami do Sądu Rejonowego w Rybniku oraz Sądów Rejonowych w Wałbrzychu i Cieszynie czy toczą się lub toczyły się postępowania spadkowe po ww. zmarłych osobach. W odpowiedzi na powyższe Sąd Rejonowy w Rybniku przesłał prawomocne postanowienie z dnia 23 maja 2000 r. sygn. Akt II Ns 611/00 stwierdzające nabycie spadku po zmarłym Ryszardzie Boczku przez [REDAKTOWANO]. W stosunku do pozostałych osób zmarłych zarówno Sąd Rejonowy w Rybniku jak i Sądy w Wałbrzychu oraz Cieszynie poinformowały, że w nie toczyły się postępowania spadkowe.

W trakcie gromadzenia materiału dowodowego w dniu 12 listopada 2019 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 12 do 26 listopada 2019 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. Ponadto w dniu 13 listopada 2019 r. powołany został rzeczoznawca majątkowy jako biegły mający określić wartość rynkową ww. nieruchomości.

Dokonując dalszych wyjaśnień w sprawie organ w dniu 11 grudnia 2019 r. wezwał na rozprawę administracyjną [REDAKTOWANO], jako spadkobierczynię po zmarłym Ryszardzie Boczku, celem wniesienia nowych informacji dowodowych w sprawie. W tym samym dniu organ zawiadomił również stronę o wszczęciu postępowania odszkodowawczego. W dniu 07 stycznia 2020 r. [REDAKTOWANO] do protokołu z rozprawy administracyjnej wniosła informacje na podstawie których organ mógł dokonać dalszych czynności umożliwiających ustalenie domniemanych spadkobierców po ww. zmarłych. Zgodnie z ustaleniami po zmarłym Alojzym Boczku (†29.03.2001 r.) spadek nabyły po połowie [REDAKTOWANO].

[REDAKTOWANO]. Po zmarłym Ryszardzie Boczku (†15.09.1999 r.), jak już wcześniej podano, spadek nabyły po połowie [REDAKTOWANO]. W dniu 29 stycznia 2010 r. zmarł Ewald Boczek a spadek po nim nabyli [REDAKTOWANO].

[REDAKTOWANO]. Po zmarłych Stanisławie Boczku (†21.11.2002 r.) i Leonie Boczku (†12.01.1994 r.) nie zostały przeprowadzone postępowania spadkowe o czym poinformowali domniemani spadkobiercy- odpowiednio [REDAKTOWANO] w dniu 31 marca 2020 r. oraz [REDAKTOWANO] w dniu 30 marca 2020 r. Po zmarłych Gertrudzie Heda (†15.06.1999 r.) i Amalii Wita (†11.05.1993 r.) nie zostały przeprowadzone postępowania spadkowe o czym świadczą wspomniane powyżej odpowiedzi poszczególnych Sądów w Rybniku, Wałbrzychu i Cieszynie.

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 wyłączeniowo-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 wyłączenia. W związku z powyższym w zakresie nieuregulowanym w specustawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wyłączeń. Z powyższych rozważań wynika, iż w trybie specustawy drogowej może być wyłączona nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. To szczególne wyłączenie, 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 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 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 części postępowań spadkowych oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 7, tutejszy organ uznał, że ma do czynienia w części z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości.

Do przekazania kwot odszkodowań do depozytu sądowego w wysokości po 1.283,83 zł (pkt 2 a, b, c, d niniejszej decyzji) na rzecz osoby lub osób które udokumentują swój tytuł prawny do 1/6 części w prawie własności ww. nieruchomości (łącznie 4/6 udziału) zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją nr 952/6740/2019 z dnia 11 września 2019 r. Ar-II.6740.749.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przebudowa mostu na ulicy Trzech Krzyży w Rybniku” z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka 2919/164 przeszła z mocy prawa na własność Miasta Rybnik.

Dział III księgi wieczystej wykazywał jeden wpis ograniczonego prawa rzeczowego-prawa dożywotniego użytkowania na rzecz Jana i Berty Boczek. Wpis ten, nie wpływa na wartość nieruchomości z uwagi na to, że osoby będące użytkownikami zmarły odpowiednio 10 stycznia 1967 r. i 02 października 1963 r.

Dział IV księgi wieczystej nie wykazywał wpisów hipotek.

W dniu 23 grudnia 2019 r. rzeczoznawca majątkowy złożył operat szacunkowy z dnia 28 listopada 2019 r., określający wartość nieruchomości, o czym pismem z dnia 27 maja 2020 r. organ poinformował strony.

Ponadto, na podstawie art. 10 § 1 Kpa strony postępowania zostały poinformowane, że przysługuje im prawo do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w szczególności zapoznania się z operatem szacunkowym z dnia 28 listopada 2019 r. Strony postępowania nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

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 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 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 listopada 2019 r., uwzględniając uwarunkowania prawne, merytoryczne i formalne biorąc pod uwagę w szczególności występowanie „zasady korzyści”, aktualny 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.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej aktualny sposób użytkowania to pas gruntu z posadowionym ogrodzeniem oraz zielenią wysoką i niską. Działka wydzielona została również z terenów użytkowanych jako tereny zieleni. Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 706/XLVI/2014 z dnia 28 maja 2014 r. sytuował z kolei wycenianą działkę w terenach zieleni łąkowej i niskiej (ZŁ), terenach dróg (KDL) oraz w terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej (MZ). Ponadto rzeczoznawca majątkowy wskazał, że przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze o różnym przeznaczeniu z czego w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową teren znajduje się poza liniami zabudowy.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił więc aktualny sposób użytkowania nieruchomości. Sprawdził również jaka byłaby wartość nieruchomości, gdyby przyjąć przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia (drogowe). Biegły zaprezentował analizę rynku nieruchomości w zakresie cen transakcyjnych dla aktualnego (faktycznego) sposobu użytkowania oraz analizę rynku dla alternatywnego sposobu użytkowania

wynikającego z przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny. Cel wyłączenia (drogowy) zwiększył wartości nieruchomości, ponieważ poprzez analizę rynku nieruchomości przeznaczonych pod drogi oraz zieleń rzeczoznawca majątkowy wykazał, że ceny jednostkowe za nieruchomości drogowe (przedział 34,17-66,56 zł/m²) są wyższe aniżeli za nieruchomości przeznaczone pod zieleń (4,27-12 zł/m²).

Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny nieruchomości w oparciu o alternatywny sposób użytkowania nieruchomości, stosując rozwiązanie bardziej korzystne dla wyłączonego- tzw. zasadę korzyści.

Szacując wartość rynkową nieruchomości 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 **50,88 zł/m²**.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 2919/164 o powierzchni 0,0070 ha rzeczoznawca majątkowy określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m² gruntu i powierzchni działki, otrzymując kwotę w zaokrągleniu **3.562 zł**.

Na datę wydania decyzji Prezydenta Miasta Rybnika na terenie nieruchomości znajdował się:

- składnik roślinny w postaci 1 szt. brzozy oraz 1 szt. olszy wartości **2.197 zł**,
- składnik budowlany w postaci ogrodzenia z siatki handlowej na słupkach stalowych wartości **1.944 zł**.

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie organ orzekający stwierdził, że operat szacunkowy z dnia 28 listopada 2019 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.

Zgodnie z art. 11d ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych [...] *starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wysyła zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wnioskodawcy, właścicielom lub użytkownikom wieczystym objętych wnioskiem o wydanie tej decyzji na adres wskazany w katastrze nieruchomości [...].* Jak wskazują dowody zebrane w sprawie w katastrze nieruchomości brak było adresu współwłaścicieli nieruchomości, przy czym zauważyć należy, że wprowadzanie adresu czy jego aktualizacja w katastrze nieruchomości jest obowiązkiem właściciela nieruchomości (...) art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ponadto stosownie do art. 49 kpa, strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. W tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Czternastodniowy termin oblicza się zatem od pierwszego dnia, w którym dokonano zamieszczenia obwieszczenia o wydaniu i treści decyzji na tablicy ogłoszeń właściwego urzędu, na jego stronie internetowej lub we właściwej gazecie. Decyzja ta jest natomiast publicznie ogłoszona w dniu, w którym obwieszczenie zostało udostępnione w sposób umożliwiający zapoznanie się z nim potencjalnym stronom postępowania. Niezależnie od faktycznej daty zapoznania się stron z treścią obwieszczanej decyzji przyjmuje się, w oparciu o treść art. 49 kpa fikcję prawną, że doręczenie nastąpiło z upływem czternastu dni od publicznego ogłoszenia. Termin doręczenia decyzji (zawiadomienia o wydaniu decyzji) obliczać zatem należy od pierwszego dnia, w którym obwieszczenie zostało udostępnione do wiedzy publicznej w sposób zwyczajowo przyjęty. Natomiast w przypadku, gdy publiczne ogłoszenie obwieszczenia o wydaniu decyzji dokonywane jest w różnych miejscach i za pomocą różnych środków przekazu, należy ustalić dzień, w którym obwieszczenie o wydaniu decyzji (zawiadomienia o wydaniu decyzji) zostało zamieszczone najpóźniej i ten traktować jako dzień doręczenia decyzji przez publiczne ogłoszenie, a więc w trybie art. 49 kpa.

Z przedmiotowych akt zgromadzonych w sprawie wynika, że obwieszczenie o wydaniu przedmiotowej decyzji zostało zamieszczone:

- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rybnika w dniu 17 września 2019 r.,
- w prasie lokalnej- Nowinach dnia 25 września 2019 r.

W związku z powyższym, mając na uwadze brzmienie art. 49 kpa oraz ustalenia faktycznie poczynione w sprawie stwierdzić należy, że doręczenie decyzji nastąpiło najpóźniej w dniu 09 października 2019 r. W przedmiotowym przypadku 30- dniowy termin do wydania nieruchomości uzasadniający powiększenie odszkodowania o 5% upłynął w dniu 08 listopada 2019 r. Inwestor- Wydział Dróg poinformował, że właściciele nie wydali nieruchomości.

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 kwot odszkodowania z pkt 2 niniejszej decyzji do depozytu sądowego zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją nr 952/6740/2019 z dnia 11 września 2019 r. Ar-II.6740.749.2019 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. **„Przebudowa mostu na ulicy Trzech Krzyży w Rybniku”** z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka **2919/164** przeszła z mocy prawa na własność Miasta Rybnika.

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.

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.

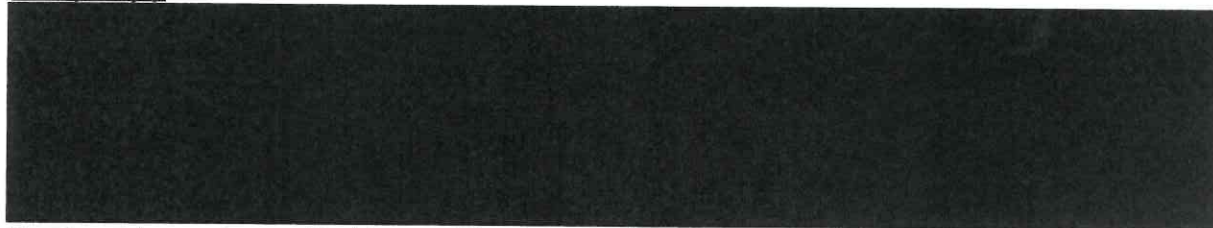
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, 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:



7. domniemani spadkobiercy Stanisława Boczka, Leona Boczka, Gertrudy Heda i Amalii Wita 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,

8. Prezydent Miasta Rybnika

ul. Bolesława Chrobrego 2, Rybnik.

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.