

Rybnik, dnia 31 maja 2016 r.

M.6833.116.2015

Dokument : 2016-51833

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

Działając na podstawie:

- art. 12 ust. 4a, 4f i 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 2015 r. poz. 2031, ze zm./,
- art. 132 ust. 1a, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity – Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm./,
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 23/.

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie na rzecz **Skarbu Państwa** w wysokości **26.470 zł** (dwadzieścia sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych) za prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rybniku przy ul. Saint Vallier, obręb Rybnik, k.m. 3, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **5758/119** o powierzchni 0,0489 ha, przejętej z mocy prawa przez Gminę Miasta Rybnik na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 251/6740/2015 z dnia 03 kwietnia 2015 r. Ar-II.6740.10.2015 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „**Przygotowanie układu komunikacyjnego do rewitalizacji ulicy Sobieskiego i Powstańców Śląskich [...]**”
2. Ustalić odszkodowanie na rzecz:
 - a. ██████████ w wysokości **1.837,03 zł** (tysiąc osiemset trzydzieści siedem złotych trzy grosze) za ½ udziału wynoszącego 7923/140731
 - b. ██████████ w wysokości **1.837,04 zł** (tysiąc osiemset trzydzieści siedem złotych cztery grosze) za ½ udziału wynoszącego 7923/140731
 - c. ██████████ w wysokości **3.220,55 zł** (trzy tysiące dwieście dwadzieścia złotych pięćdziesiąt pięć groszy) za udział wynoszący 6945/140731
 - d. ██████████ w wysokości **3.087,92 zł** (trzy tysiące osiemdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) za udział wynoszący 6659/140731
 - e. ██████████ w wysokości **3.163,04 zł** (trzy tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote cztery grosze) za udział 6821/140731
 - f. ██████████ w wysokości **3.259,50 zł** (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) za udział 7029/140731
 - g. ██████████ w wysokości **3.896,65 zł** (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) za udział 8403/140731
 - h. ██████████ w wysokości **3.710,24 zł** (trzy tysiące siedemset dziesięć złotych dwadzieścia cztery grosze) za udział 8001/140731

- i. ██████████ w wysokości **3.203,85 zł** (trzy tysiące dwieście trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy) za udział 6909/140731
- j. ██████████ w wysokości **3.053,61 zł** (trzy tysiące pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt jeden groszy) za udział 6585/140731
- k. ██████████ w wysokości **1.995,86 zł** (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) za ½ udziału 8608/140731
- l. ██████████ w wysokości **3.179,28 zł** (trzy tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia osiem groszy) za udział 6856/140731
- m. ██████████ w wysokości **4.001,45 zł** (cztery tysiące jeden złoty czterdzieści pięć groszy) za udział 8629/140731
- n. ██████████ w wysokości **3.298,45 zł** (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści pięć groszy) za udział 7113/140731
- o. ██████████ w wysokości **3.285 zł** (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt pięć złotych) za udział 7084/140731
- p. ██████████ w wysokości **3.356,42 zł** (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dwa grosze) za udział 7238/140731
- q. ██████████ w wysokości **1.612,82 zł** (tysiąc sześćset dwanaście złotych osiemdziesiąt dwa grosze) za udział 3478/140731
- r. ██████████ w wysokości **3.904,07 zł** (trzy tysiące dziewięćset cztery złote siedem groszy) za udział 8419/140731
- s. ██████████ w wysokości **3.182,52 zł** (trzy tysiące sto osiemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dwa grosze) za udział 6863/140731
- t. ██████████ w wysokości **5.178,84 zł** (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt cztery grosze) za udział 11168/140731

części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Rybniku przy ul. Saint Vallier, obręb Rybnik, k.m. 3, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **5758/119** o powierzchni 0,0489 ha, przejętej z mocy prawa przez Gminę Miasta Rybnik na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Rybnika nr 251/6740/2015 z dnia 03 kwietnia 2015 r. Ar-II.6740.10.2015 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „**Przygotowanie układu komunikacyjnego do rewitalizacji ulicy Sobieskiego i Powstańców Śląskich [...]**”.

3. Ustalić odszkodowanie na rzecz **osoby lub osób**, które udokumentują swój tytuł prawny do ½ części udziału 8608/140731 w ww. nieruchomości, stanowiącego współużytkowanie wieczyste zmarłego **Jana Pietrzak** w wysokości **1.995,86 zł** (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy)
4. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 i 2 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.
5. Przyznać ustalone w pkt 3 odszkodowanie na rzecz nieustalonego właściciela w całości.

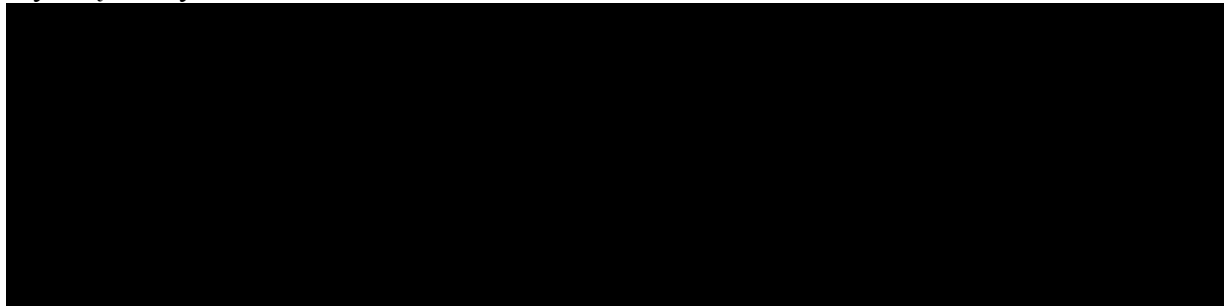
6. Zobowiązać Prezydenta Miasta Rybnika do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania o którym mowa w pkt 3 do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja będzie ostateczna a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.
7. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

Uzasadnienie:

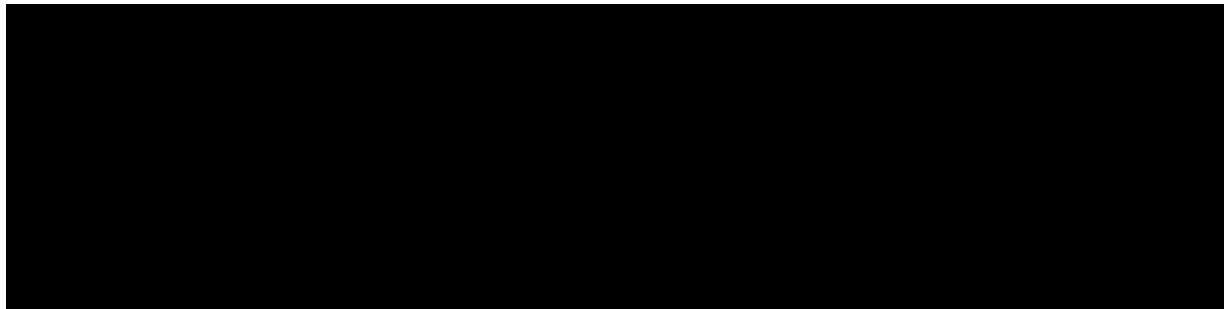
Opisana w sentencji niniejszej decyzji nieruchomości została objęta decyzją Prezydenta Miasta Rybnika nr 251/6740/2015 z dnia z dnia 03 kwietnia 2015 r. Ar-II.6740.10.2015 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „**Przygotowanie układu komunikacyjnego do rewitalizacji ulicy Sobieskiego i Powstańców Śląskich [....]**”

Z dniem ostateczności decyzji 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 Gminy Miasta Rybnika.

Jak wynikało z odpisu Księgi wieczystej Nr **GL1Y/00128902/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku, nieruchomości oznaczona jako działka nr **3064/119** o pow. 0,2172 ha z której wydzielono działkę nr **5758/119** o pow. 0,0489 ha, stanowiła przed przejęciem z mocy prawa na rzecz Gminy Miasta Rybnik, współużytkowanie wieczyste nw. właścicieli wyodrębnionych lokali:



11. Jan Pietrzak- GL1Y/00132749/8



Właścicielem wpisanym w dziale II gruntowej Księgi wieczystej był Skarb Państwa.

Dział III gruntowej Księgi wieczystej wykazywał następujące wpisy obciążeniowe:
- prawo drogi o treści- właściciel musi udostępnić drogę dojazdową przez ogród szer. 1 ½ dla swobodnego wyjazdu właścicielowi domu nr 186 zgodnie z umową kupna z dnia 16-12-1836 r. par. 4. Jednakże on sam może również z tej drogi korzystać celem wjazdu.

- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w Kw z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko wpisowi prawa użytkowania wieczystego "PKP" S.A. w Warszawie na rzecz właścicieli lokali opisanych w łamie 8 działu I Kw.

W dziale IV gruntowej Księgi wieczystej nie odnotowano wpisów dotyczących hipotek.

Prezydent Miasta Rybnika wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydając niniejszą decyzję w pierwszej kolejności zlecił wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Januszowi Ignacemu. O fakcie tym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania odszkodowawczego z dnia 21 grudnia 2015 r. strony zostały poinformowane. Jednocześnie w zawiadomieniu tym wyznaczony został termin załatwienia sprawy do dnia 30 czerwca 2016 r.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że jeden ze współużytkowników wieczystych ww. nieruchomości Jan Pietrzak KW GL1Y/00132749/8 nie żyje.

Mając na względzie obowiązek ustalenia stron postępowania, tutejszy organ wystąpił pismem z dnia 08 stycznia 2016 r. do [REDAKTOWANO] o udzielenie informacji czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Janie Pietrzak.

W odpowiedzi na powyższe [REDAKTOWANO] poinformowała pismem z dnia 26 stycznia 2016 r., że postępowanie spadkowe po Janie Pietrzak jest w trakcie realizacji. Z uwagi na fakt, że nie ustalono spadkobierców po zmarłym Janie Pietrzak, o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, tutejszy organ zawiadomił w formie obwieszczenia z dnia 07 kwietnia 2016 r. Zgodnie bowiem z art. 49 kpa strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w innym 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 czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Obwieszczenie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, wydaniu codziennej ogólnopolskiej gazety oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniach od 07 kwietnia 2016 r. do 22 kwietnia 2016 r. Do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwały prawa rzeczowe do ½ części udziału 8608/140731 w przedmiotowej nieruchomości.

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 lub użytkownik wieczysty

nieruchomości 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 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 użytkownika wieczystego nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę drogi, w sytuacji, kiedy użytkownik wieczysty 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 użytkownik wieczysty ½ części udziału 8608/140731 w powyższej nieruchomości- Jan Pietrzak nie żyje i nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 7, tutejszy organ uznał, że w tej sprawie ma do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości.

Do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego w wysokości 1.995,86 zł za ½ części udziału 8608/140731 w ww. nieruchomości przypadający na zmarłego Jana Pietrzaka zobowiązano Prezydenta Miasta Rybnika, gdyż zgodnie z decyzją nr 251/6740/2015 z dnia 03 kwietnia 2015 r. Ar-II.6740.10.2015 o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, pn. „Przygotowanie układu komunikacyjnego do rewitalizacji

ulicy Sobieskiego i Powstańców Śląskich [...]” z dniem w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna nieruchomość oznaczona jako działka 5758/119 przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miasta Rybnika.

W dalszej części postępowania pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. tutejszy organ poinformował, iż na potrzeby ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Janusza Ignacego operat szacunkowy z dnia 15 lutego 2016 r. określający wartość ww. nieruchomości.

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, informacją Wydziału Dróg z dnia 17 marca 2016 r., że właściciele/użytkownicy wieczystości nie wydali nieruchomości. [REDAKTURA] wystąpiła z prośbą o przesłanie wyciągu z ww. operatu szacunkowego. [REDAKTURA] wystąpił z pismem o powiększenie odszkodowania o 5% wartości nieruchomości. Pozostałe strony postępowania nie skorzystały z prawa do zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany 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 Janusz Ignacy, który w operacie szacunkowym z dnia 15 lutego 2016 r., uwzględniając uwarunkowania prawne, merytoryczne i formalne biorąc pod uwagę w szczególności planistyczne przeznaczenie nieruchomości, występowanie

„zasady korzyści” określił wartość ww. nieruchomości **w oparciu o podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 590/XLIII/2009 r. Rady Miasta Rybnika z dnia 30 września 2009 r. wyznaczał dla wycenianej nieruchomości przeznaczenie pod **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**. Na niewielkim fragmencie nieruchomości znajdowała się w terenach przeznaczonych **pod drogi.**

Ponadto rzeczoznawca majątkowy ustalił, że przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia **powoduje w części zwiększenie jej wartości** ponieważ poziom cen terenów o przeznaczeniu pod drogi zawiera się w niższym przedziale aniżeli poziom cen terenów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową. Stąd wartość działki określona została jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Rzeczoznawca majątkowy zastosował zasady wynikające z 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 przeznaczeniu mieszkaniowym na rynku lokalny- centrum Rybnika, rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że poziom cen jednostkowych zawarty jest w przedziale 100-200 zł/m². Analizą objęto okres ostatnich dwóch lat od początku 2014 r. do dnia wyceny. 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 nieruchomość 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 **163 zł/m².**

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 5758/119 o powierzchni 0,0489 ha rzeczoznawca majątkowy określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m² gruntu i powierzchni działki, otrzymując kwotę w zaokrągleniu **79.710 zł.** Następnie rzeczoznawca majątkowy określił wartość prawa użytkowania wieczystego jako iloczyn wartości prawa własności nieruchomości i współczynnika korygującego (0,736) otrzymując kwotę w zaokrągleniu **58.670 zł.**

Na datę wydania decyzji Prezydenta Miasta Rybnika na terenie działki znajdował się:
- **składnik budowlany** w postaci utwardzenia asfaltowego wartości **6.590 zł,**
- **składnik roślinny** w postaci drzew wartości **5.430 zł.**

Nasadenia roślinne zgodnie z art. 48 ustawy Kodeks cywilny stanowią własność właściciela gruntu a nie użytkownika wieczystego.

Dokonując przeliczenia wartości prawa użytkowania wieczystego i wartości składnika budowlanego w oparciu o udziały we współużytkowaniu wieczystym przypadające na poszczególnych użytkowników wieczystych ustalono wysokość odszkodowań.

Wysokość odszkodowania przypadającą właścicielowi- Skarbowi Państwa ustalono jako różnica pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego + wartość składnika roślinnego.

Wpisy obciążeniowe w dziale III KW GL1Y/00128902/8 nie wpływają na wartości wycenianej nieruchomości.

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie organ orzekający stwierdził, że operat szacunkowy 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 [...].

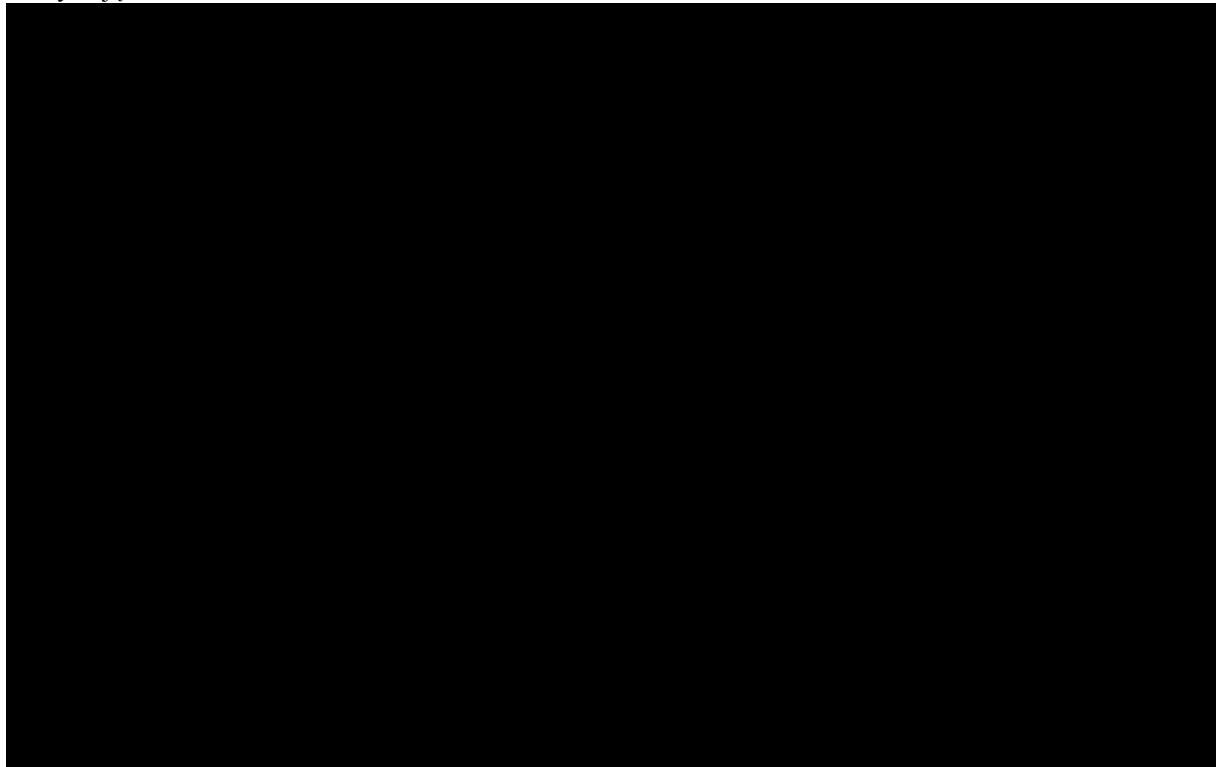
W niniejszej sprawie wyżej wymieniony przepis nie znajduje zastosowania, z uwagi na fakt, że dotychczasowy właściciel/użytkownicy wieczyści nie wydali jej inwestorowi w terminie określonym powołanym wyżej przepisem, co zostało potwierdzone przez Wydział Dróg Urzędu Miasta Rybnika w informacji z dnia 17 marca 2016 r. Potwierdzeniem faktu wydania nieruchomości mógłby być protokół zdawczo-odbiorczy bądź jednostronne oświadczenie właściciela. W ramach zgromadzonego materiału dowodowego nie stwierdzono przesłanek uzasadniających powiększenie odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

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 moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:



26. domniemani spadkobiercy Jana Pietrzak- 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,
 - na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.
27. Prezydent Miasta Rybnika
ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-200 Rybnik