

Rybnik, 27 lutego 2025 r.

Decyzja Starosty Rybnickiego
wykonującego zadanie 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, 1a, 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.- Dz. U. z 2024 r. poz. 311) - *dalej zrid*,
- art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1a, 5 oraz art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.- Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) - *dalej ugn*,
- art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.- Dz. U. z 2024 r., poz. 572) - *dalej kpa*,

orzekam

1. Ustalić odszkodowania na rzecz:

- a) ██████████ w wysokości **2 937,50 zł** (słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych pięćdziesiąt groszy) za udział wynoszący 8/32 części,
- b) ██████████ w wysokości **2 937,50 zł** (słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych pięćdziesiąt groszy) za udział wynoszący 8/32 części,
- c) ██████████ w wysokości **2 937,50 zł** (słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych pięćdziesiąt groszy) za udział wynoszący 8/32 części,
- d) ██████████ w wysokości **367,19 zł** (słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem złotych dziewięćnaście groszy) za udział wynoszący 1/32 części,
- e) ██████████ w wysokości **367,19 zł** (słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem złotych dziewięćnaście groszy) za udział wynoszący 1/32 części,

w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na terenie Powiatu Rybnickiego, w Gminie Czerwionka - Leszczyny przy ul. Pawlasa, oznaczonej nr działki **5198/510**

o powierzchni **0,0073 ha** (pierwotny nr działki sprzed podziału geodezyjnego 2062/510), obręb Leszczyny, ark. mapy 1, zapisanej w księdze wieczystej nr [REDAKCYJA] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku, Wydział VII Ksiąg Wieczystych, przejętej z mocy prawa przez Gminę i Miasto Czerwionka - Leszczyny na podstawie decyzji Starosty Rybnickiego nr 112/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. **Rozbudowa ciągu ulicy Pawłasa – Przedszkolna wraz z łącznikiem w Czerwionce – Leszczynach, droga gminna klasy „D”**.

2. Powiększyć ustalone w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości na rzecz:

- a) [REDAKCYJA] w wysokości **146,88 zł** (słownie: sto czterdzieści sześć złotych osiemdziesiąt osiem groszy),
- b) [REDAKCYJA] w wysokości **146,88 zł** (słownie: sto czterdzieści sześć złotych osiemdziesiąt osiem groszy),
- c) [REDAKCYJA] w wysokości **146,87 zł** (słownie: sto czterdzieści sześć złotych osiemdziesiąt siedem groszy),
- d) [REDAKCYJA] w wysokości **18,36 zł** (słownie: osiemnaście złotych trzydzieści sześć groszy),
- e) [REDAKCYJA] w wysokości **18,36 zł** (słownie: osiemnaście złotych trzydzieści sześć groszy),

3. Zobowiązać Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny do jednorazowej wypłaty odszkodowań w kwotach określonych w pkt 1 decyzji powiększonych o kwoty określone w pkt 2 decyzji w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, **lecz nie wcześniej** niż decyzja Starosty Rybnickiego nr 112/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. Rozbudowa ciągu ulicy Pawłasa – Przedszkolna wraz z łącznikiem w Czerwionce – Leszczynach, droga gminna klasy „D” **stanie się ostateczna**. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowań stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Ustalić odszkodowanie na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do pozostałej części w prawie własności ww. nieruchomości wynoszącej 6/32 części przypadającej na **zmarłego Damiana Rakoniewskiego** w wysokości **2 203,12 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście trzy złote dwanaście groszy).

5. Powiększyć ustalone w pkt 4 decyzji odszkodowanie o kwotę równą 5% wartości nieruchomości tj. o **110,15 zł** (słownie: sto dziesięć złotych piętnaście groszy).
6. Przyznać ustalone w pkt 4 decyzji odszkodowanie powiększone o kwotę wynikającą z pkt 5 decyzji na rzecz nieustalonego właściciela w całości.
7. Zobowiązać Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania o którym mowa w pkt 4 decyzji powiększonego o kwotę wynikającą z pkt 5 decyzji do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, **lecz nie wcześniej** niż decyzja Starosty Rybnickiego nr 112/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. Rozbudowa ciągu ulicy Pawłasa – Przedszkolna wraz z łącznikiem w Czerwionce – Leszczynach, droga gminna klasy „D” **stanie się ostateczna**, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

UZASADNIENIE

Opisana w sentencji niniejszej decyzji nieruchomość objęta została decyzją Starosty Rybnickiego nr 112/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. **Rozbudowa ciągu ulicy Pawłasa – Przedszkolna wraz z łącznikiem w Czerwionce – Leszczynach, droga gminna klasy „D”**.

Ustawa *zrid* nie wskazuje na termin jak i w ogóle na zasady dotyczące wypłaty należnego odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości i w tym zakresie odsyła do *ugn*. Zgodnie z art. 132 ust. 1a *ugn*, 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. Zastrzeżenie to nie odnosi się wprost do stanu zaistniałego w przedmiotowej sprawie, gdyż wprawdzie odszkodowanie zostało ustalone odrębną decyzją o odszkodowaniu, ale została ona wydana jeszcze przed uostatecznieniem się decyzji wywłaszczeniowej *zrid*. Odszkodowanie zaś z tytułu wywłaszczenia nieruchomości przysługuje tylko wtedy, gdy właściciel zostanie pozbawiony prawa własności na mocy ostatecznej decyzji *zrid*. Zatem, zapłata odszkodowań w niniejszej sprawie nastąpi jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, **lecz nie wcześniej** niż decyzja Starosty Rybnickiego nr 112/2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. Rozbudowa

ciągu ulicy Pawłasa – Przedszkolna wraz z łącznikiem w Czerwionce – Leszczynach, droga gminna klasy „D”, **stanie się ostateczna.**

Jak wynikało z zapisów księgi wieczystej nr [REDAKTION] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku, Wydział VII Ksiąg Wieczystych nieruchomość stanowiła, przed przejęciem jej przez Gminę i Miasto Czerwionka - Leszczyny, współwłasność [REDAKTION]

[REDAKTION] Elżbiety Rakoniewskiej w 6/32 części. Dział III księgi wieczystej wykazywał dwa wpisy obciążeniowe, jeden dotyczył – ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Elżbiety Rakoniewskiej na rzecz następców prawnych Damiana Rakoniewskiego, drugi dotyczył ograniczonego prawa rzeczowego – prawa drogi na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości wykaz. 264. Dział IV księgi wieczystej nie wykazywał wpisów hipotek.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, a to postanowienie Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 28 lutego 2012 r. II Ns 99/11, że Elżbieta Rakoniewska zmarła w dniu 28 lutego 1998 r., a na mocy ustawy spadek po niej nabył m.in. jej syn Damian Rakoniewski, który zmarł w dniu 11 listopada 2006 r. Z odpowiedzi Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 17 września 2024 r. I Cyw. 054.41.2024 wynikało, że nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym Damianie Rakoniewskim. W rejestrze spadkowym ustalenie czy sporządzony został akt poświadczenia dziedziczenia było niemożliwe z uwagi, na brak nr pesel zmarłego czy też daty urodzenia umożliwiających możliwość weryfikacji.

Mając na uwadze powyższe w dniu 26 listopada 2024 r. podana została do publicznej wiadomości informacja o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym po zmarłym Damianie Rakoniewskim. Treść informacji opublikowana została w prasie o zasięgu ogólnopolskim Gazeta Wyborcza, zamieszczona została na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym oraz na stronie internetowej Starostwa, na stronie BIP Starostwa – od dnia 26 i 27 listopada 2024 r. na okres 2 miesięcy. Ponadto prośba o zamieszczenie informacji wysłana została do Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny. Powyższy wymóg wynikał z art. 114 ust. 3 ust. 3 ugn zgodnie z którym, w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo

przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim [...].

Zgodnie z treścią art. 23 *zrid*, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy (Nabywanie nieruchomości pod drogi) stosuje się przepisy *ugn*. 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 *ugn*, z zastrzeżeniem art. 18 *zrid*.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 *ugn* 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. art.* 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 art. 118a ust. 3 *ugn*. 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. Do wypłaty odszkodowania za przejęcie z mocy prawa prawa własności nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę drogi, w sytuacji, kiedy stan nieruchomości jest nieuregulowany, zastosowanie znajduje art. 133 *ugn* w związku z art. 113 ust. 6 i 7 tej ustawy na mocy odesłania z art. 23 *zrid*.

Powyższe koresponduje ze stanowiskiem sądów administracyjnych w sprawach dotyczących nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości przejętych pod inwestycje publiczne na podstawie przepisów *zrid*. (vide wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015 r. sygn. akt I OSK 1225/13, wyrok NSA z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I OSK 2172/12).

Organowi prowadzącemu postępowanie nie udało się ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do części nieruchomości na udziale zmarłej Elżbiety Rakoniewskiej po której dziedziczą następcy prawni zmarłego Damiana Rakoniewskiego. Do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego w wysokości 2 203,12 powiększonej o 5% wartości nieruchomości tj. 110,15 zł zobowiązano Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny, gdyż zgodnie z decyzją *zrid*, z dniem w którym decyzja ta stanie się ostateczna wywłaszczona nieruchomość przejdzie z mocy prawa na własność Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny.

W toku postępowania, w dniu 27 maja 2024 r. organ zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania odszkodowawczego. Następnie postanowieniem z dnia 27 maja 2024 r. zawiesił z urzędu niniejsze postępowanie celem wyjaśnienia zajęcia działki nr 5198/510 pod pas drogowy ul. Pawłasa, co mogło wiązać się z nabyciem z mocy prawa tej działki z datą wsteczną, na podstawie ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny pismem z dnia 5 lipca 2024 r. MG.6822.20.2024 poinformował, że w stosunku do wskazanej działki nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, z uwagi na fakt, że w dacie 31 grudnia 1998 r. nie była ona zajęta pod drogę publiczną ul. Pawłasa i Gmina nie sprawowała władztwa publicznoprawnego nad tą działką. Mając na uwadze powyższe Starosta Rybnicki postanowieniem z dnia 25 września 2024 r. podjął z urzędu zawieszono uprzednio postępowanie z uwagi na ustąpienie przyczyn uzasadniających zawieszenie. Następnie postanowieniem z dnia 25 września 2024 r. powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego Pawła Józefowskiego (nr uprawnień 6563) celem określenia (oszacowania) wartości rynkowej praw do nieruchomości. W dniu 24 października 2024 r. rzeczoznawca majątkowy Paweł Józefowski złożył operat szacunkowy z dnia 23 października 2024 r., który nie mógł zostać przyjęty jako dowód w sprawie z uwagi m.in. na jego niekompletność co do załączników czy kwestię wyjaśnienia aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Pismem z dnia 26 listopada 2024 r. rzeczoznawca majątkowy złożył operat szacunkowy z dnia 25 listopada 2024 r. który to operat, uwzględniający uzupełnienia, został przyjęty jako dowód w postępowaniu. Co do wyjaśnień podtrzymujących prawidłowość przyjętych założeń przy wycenie, rzeczoznawca majątkowy złożył dodatkowo pismo z dnia 26 listopada 2024 r. odnoszące się do wątpliwości Starosty Rybnickiego co do założeń przyjętych przy sporządzeniu operatu szacunkowego.

Następnie pismem z dnia 3 lutego 2025 r. strony postępowania zostały pouczone, w trybie art. 10 *kpa*, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Strony przed wydaniem decyzji nie zapoznały się z aktami sprawy oraz nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów.

Na podstawie art. 12 ust. 4f *zrid*, odszkodowanie za nieruchomości, które stały się własnością Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości

ograniczone prawo rzeczowe. Zgodnie z art. 12 ust 5 *zrid*, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Wysokość odszkodowania, zgodnie z przywołanym art. 18 *zrid*, 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 *ugn*, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 *ugn* podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Stosownie do art. 134 ust. 3 *ugn* wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast 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 (art. 134 ust. 4 *ugn*).

W myśl art. 154 ust. 1 *ugn* 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.

Na podstawie § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów *zrid* określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 *ugn* bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

