

GN.6821.12.2018.HN

Za dowodem doręczenia

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), art. 12 ust. 4 a, ust 5, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U z 2018 r. poz.1474), w związku z art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust.1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.).

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz _____ odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczanej na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 25/1 o powierzchni - 28 m², w kwocie wynoszącej – 349,86 złotych (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć złotych 86/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez _____ konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
2. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonych jako działki ewidencyjne: nr 22/8 o powierzchni - 298 m², w kwocie wynoszącej – 6 517,74 zł oraz nr 24/10 o powierzchni – 87 m² w kwocie wynoszącej – 1 286,21 złotych, co daje łączną kwotę – 7 803,95 złotych (słownie: siedem tysięcy osiemset trzy złote 95/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Państwo _____ konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
3. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczanej na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 24/12 o powierzchni – 27 m², w kwocie wynoszącej – 1 246,68 złotych (słownie: jeden tysiąc dwieście czterdzieści sześć złotych 68/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Państwo _____ konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

4. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 23/1 o powierzchni - 169 m², w kwocie wynoszącej – 4 962,58 zł (słownie: cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote 58/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Państwo konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
5. Ustala na rzecz Pani _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 24/8 o powierzchni - 93 m², w kwocie wynoszącej – 4 271,81 złotych (słownie: cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt jeden złotych 81/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez _____ konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
6. Ustala na rzecz Państwa _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 22/10 o powierzchni - 15 m², w kwocie wynoszącej – 342,88 złotych (słownie: trzysta czterdzieści dwa złote 88/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Państwo _____ konto bankowe, którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
7. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U z 2017 r.poz.459)

UZASADNIENIE

Decyzją nr 527/2018 znak AB.6740.401.2018.T z dnia 23 sierpnia 2018 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”.

W myśl art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomości objęte ww. decyzją stały się mocą prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 04 września 2018 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił :

W dniu 05 września 2018 roku do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja AB.6740.401.2018.T z dnia 23 sierpnia 2018 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi - budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1327P w miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka”.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki w dniu 26 września 2018 roku zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości, oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 22/8, 24/10, 24/12, 23/1, 24/8, 25/1 oraz 22/10, położone w obrębie miejscowości Łomnica, gmina Trzcianka, na podstawie ww. decyzji.

Stosownie do art. 12 ust. 5 powołanej ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania.

Ponadto, zgodnie z art. 23 tej ustawy, w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W toku postępowania o ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte na cel inwestycji drogowej, organ zlecił dokonanie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Panu Jackowi Maćkowiak – uprawnienia nr 699.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowych nieruchomości położonych w Łomnicy, gmina Trzcianka w operatach szacunkowych z dnia 17 października 2018 roku, według ich aktualnej wartości rynkowej na łączną kwotę – 18 074,05 złotych, z czego: za działkę nr 22/8 kwota wynosi – 6 207,37 złotych; za działkę nr 24/10 kwotę – 1 224,96 złotych; za działkę nr 24/12 kwotę – 1 187,31 złotych; za działkę nr 23/1 kwotę – 4 726,27 złotych; za działkę nr 24/8 kwotę – 4 068,39 złotych; za działkę nr 25/1 kwotę – 333,20 złotych; za działkę nr 22/10 kwotę – 326,55 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie nr ZDP-2.2410.5.2.2018 z dnia 06 listopada 2018 roku wszyscy dotychczasowi właściciele wydali nieruchomości niezwłocznie.

Określona wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT oraz innych podatków i opłat.

Rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z art. 154 ust. 1 tej ustawy, dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Dla przedmiotowych nieruchomości na dzień 23 sierpnia 2018 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 527/2018 znak AB.6740.401.2018.T brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/324/13 Rady Gminy

w Trzciance z dnia 11 lipca 2013 roku wyceniane działki w obrębie ewidencyjnym Łomnica, gmina Trzcianka stanowią: tereny przewidziane pod wielofunkcyjną zabudowę wiejską(w tym zabudowę zagrodową) oznaczone symbolem „MR” (działki nr 22/10, 24/8, 24/12, 23/1, 22/8); teren usług sportu, las oraz tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w tym zagrodowej „MR” (działka nr 25/1); teren usług, sportu i las (działka nr 24/10).

Zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy 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.

Jedną z naczelných zasad postępowania administracyjnego jest zawarta w art. 7 Kpa zasada nakazująca organom administracji publicznej podejmowanie wszelkich kroków niezbędnych do dokładnych wyjaśnień stanu faktycznego sprawy zgodnego z rzeczywistością. Z kolei art. 77 § 1 Kpa stanowi, iż organ administracji publicznej zobowiązany jest w sposób wyczerpujący zadbać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Aktualnie orzecznictwo sądowo-administracyjne prezentuje pogląd, iż operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania odszkodowawczego jest jednym z dowodów w sprawie, i tak jak każdy dowód, podlega ocenie przez organ administracji, stosownie do art. 77 Kpa. W szczególności, na podstawie art. 80 Kpa rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2007 r., akt. I SA/Wa 1484/07).

Organ dokonując oceny operatu szacunkowego, miał na uwadze wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 maja 2009 r., sygn. akt I OSK 695/08, w którym podkreślano, iż organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać czy został on zrobiony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Organ ustalił, że Pan Jacek Maćkowiak uzyskał wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych pod nr 699. Tym samym jest osobą uprawnioną do szacowania nieruchomości. Organ stwierdził również, iż operaty szacunkowe z 17 i 18 października 2018 r., autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego, zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi, jak również nie zawierają żadnych niejasności i pomyłek oraz posiadają wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa. Przedmiotowe operaty są zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w dacie wykonania, wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględniają ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym.

Zawiadomieniem z dnia 26 października 2018 r. wydanym w trybie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ poinformował strony o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów w wyznaczonym terminie.

Do dnia wydania niniejszej decyzji organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań i zastrzeżeń co do prowadzonego postępowania.

Określony w decyzji termin wypłaty odszkodowania wynika z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na względzie wypełnienie znamion wynikających z art. 36 Kodeksu postępowania administracyjnego tut. organ każdorazowo informował strony postępowania o przyczynach zwłoki w rozpoznaniu sprawy i wskazywał nowy termin jej załatwienia.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art.127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, 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.



z up. STAROSTY
Hanna Puzińska-Nowak
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Mienia Powiatu

Strony postępowania oraz ich adresy znajdują się w rozdzielniku pozostającym w aktach sprawy