

Czarnków, 04 kwietnia 2023 roku

GN.683.3.1.2023.HN

(za dowodem doręczenia)

### **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami), 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 2023 r. poz. 162), 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 2023 r. poz. 344 ze zmianami),

#### **Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki**

Ustala na rzecz [REDAKTOWANE] odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1343P, 1353P i drogi 1846P Młynkowo Tarnówko”, położonej w obrębie miejscowości Młynkowo, gmina Połajewo, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 746/3 o powierzchni 67 m<sup>2</sup>, w kwocie wynoszącej 8763,17 złotych (słownie: osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy złote 17/100).

Powyższą kwotę Powiat Czarnkowsko-Trzcianecki wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli konto w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

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 2019 r.poz.1145 ze zmianami).

### **UZASADNIENIE**

Decyzją nr 38/2023 znak AB.6740.507.2022.MA z dnia 13 lutego 2023 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Burmistrza Miasta Czarnków „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1343P, 1353P i drogi nr 1846P Młynkowo-Tarnówko”.

W myśl art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.162) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się z mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko Trzcianeckiego z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 21 marca 2023 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił:

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 38/2023 znak: AB.6740.507.2022.MA z dnia 13 lutego 2023 roku w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1343P, 1353P i drogi nr 1846P Młynkowo-Tarnówko”.

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, a stała się ostateczna w dniu 21 marca 2023 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 23 lutego 2023 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości

oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 437/1, 436/4 położone w obrębie miejscowości Tarnówko, gmina Połajewo oraz 746/3, położoną w obrębie miejscowości Młynkowo, gmina Połajewo, 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 przedmiotowych nieruchomości firmie pod nazwą: Firma Usługowa „TINA” rzeczoznawcy majątkowemu Panu Janowi Malenda uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w obrębie miejscowości Młynkowo, gmina Połajewo w operacie szacunkowym z dnia 10 marca 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 8345,88 złotych, w tym: wartość gruntu na kwotę 5000,88 złotych (74,64 złote za 1 m<sup>2</sup>), wartość nasadzeń na kwotę 2038,00 złotych, wartość opłatowania na kwotę 1307,00 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr GN.683.4.2023.JM z dnia 23 marca 2023 roku dotychczasowi właściciele wydali nieruchomość 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 przedmiotowej nieruchomości na dzień 13 lutego 2023 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 38/2023 znak AB.6740.507.2022.MA obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Połajewo nr XXI/141/2001 z dnia 29 czerwca 2001 roku i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej M1.

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 Jan Malenda uzyskał wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych pod nr 2589. Tym samym jest osobą uprawnioną do szacowania nieruchomości. Organ stwierdził również, iż operat szacunkowy z 10 marca 2023r., 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 posiada wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa. Przedmiotowy operat jest zgodny 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 22 marca 2023 roku 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 uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Hanna Rosińska Nowak

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu



### **Pouczenie**

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.

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego  
ul. Rybaki 3  
64-700 Czarnków
2. Zarząd Dróg Powiatowych  
w Czarnkowie  
ul. Gdańska 56  
64-700 Czarnków
-   

5. A/a

Adresy stron postępowania w odrębnym rozdzielniku w aktach sprawy.

Decyzję sporządziła:

Hanna Rosińska-Nowak

Tel. 602494915 lub 660 753 373