

Czarnków, 26 czerwca 2023 roku

GN.683.6.2023.HN

(za dowodem doręczenia)

### **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), art. 12 ust. 4 a, ust 7, ust. 8 pkt. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. 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),

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

Ustala na rzecz Spółdzielczego Gospodarstwa Rolnego w Hucie Szklanej, 64-761 Krzyż Wlkp., odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Krzyż Wielkopolski własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Przebudowa drogi dojazdowej w Łokaczu Małym dz. Nr 17/9 wraz z infrastrukturą drogową i techniczną”, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: 17/46 o powierzchni 1783 m<sup>2</sup> oraz 17/48 o powierzchni 705 m<sup>2</sup> w kwocie wynoszącej 107854,37 złotych (słownie: sto siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote 37/100).

Powyższą kwotę Gmina Krzyż Wielkopolski wpłaci na wskazane przez dotychczasowego właściciela konto bankowe, 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 2022 r., poz. 1360 ze zmianami).

### **UZASADNIENIE**

Decyzją nr 108/2023 znak AB.6740.21.2023.AL z dnia 18 kwietnia 2023 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Burmistrza Krzyża Wlkp. pn. „Przebudowa drogi dojazdowej w Łokaczu Małym dz. Nr 17/9 wraz z infrastrukturą drogową i techniczną”.

W myśl art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 162) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się z mocy prawa własnością Gminy Krzyż Wlkp., z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 31 maja 2023 roku.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił:

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 108/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 roku, znak AB.6740.21.2023.AL w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa drogi dojazdowej w Łokaczu Małym dz. Nr 17/9 wraz z infrastrukturą drogową i techniczną”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 31 maja 2023 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 15 maja 2023 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działki ewidencyjne nr: 17/46 o powierzchni 1 783 m<sup>2</sup> oraz 17/48 o powierzchni 705 m<sup>2</sup>, położone w obrębie miejscowości Łokacz Mały, gmina Krzyż Wlkp. 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 nieruchomość przejętą na cel inwestycji drogowej, organ zlecił dokonanie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości firmie pod nazwą: Firma Usługowa „TINA” Jan Malenda rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w obrębie miejscowości Łokacz Mały, gmina Krzyż Wlkp., działki nr 17/46 oraz nr 17/48 w operacie szacunkowym z dnia 18 maja 2023 r., według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę:

- działka nr 17/46 o powierzchni 1783 m<sup>2</sup> 72657,25 złotych,(40,75 złotych za 1 m<sup>2</sup>),
- działka nr 17/48 o powierzchni 705 m<sup>2</sup> 30061,20 złotych,(42,64 złotych za 1 m<sup>2</sup>), co daje łączną kwotę 102718,45 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Burmistrza Krzyża Wielkopolskiego nr TG.6833.1.2023.MS z dnia 02 czerwca 2023 roku dotychczasowy właściciel wydał nieruchomość niezwłocznie.

Określona wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT oraz innych podatków 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 18 kwietnia 2023 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 108/2023 znak AB.6740.21.2023.AL obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Krzyżu Wlkp. nr XXIV/200/2001 z dnia 16 lutego 2001 roku przejmowany teren stanowi teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem K2.

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 sądowno-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 18 maja 2023 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 14 czerwca 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.

Strony prawidłowo zawiadomione zostały o zebraniu materiału dowodowego przed wydaniem decyzji, podjęły korespondencję w terminie, nie zapoznały się z ich treścią.

Do dnia wydania niniejszej decyzji organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań i zastrzeżeń co do możliwości zapoznania się 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.

### **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. Burmistrz Krzyża Wielkopolskiego  
ul. Wojska Polskiego 14  
64-761 Krzyż Wlkp.
2. Spółdzielcze Gospodarstwo Rolne

w Hucie Szklanej  
Huta Szklana  
64-761 Krzyż Wlkp.

3. A/a

Decyzje sporządził:  
Hanna Rosińska-Nowak  
Tel. 602494915 lub 660 753 373