

Czarnków, 20 października 2023 roku

GN.683.1.29.2023.HN
(za dowodem doręczenia)

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami), 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 (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 162 ze zmianami), 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Poznaniu z siedzibą przy ul.A. Fredry 12, 61-701 Poznań, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P w miejscowości Romanowo Dolne”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 658 o powierzchni 700 m² w kwocie wynoszącej 55 646,85 złotych (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych 85/100).

Powyższą kwotę Powiat Czarnkowsko-Trzcianecki wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli 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 2023 r., poz. 1610 ze zmianami).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 26/2023 znak AB.6740.435.2022.ENW z dnia 01 lutego 2023 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P w miejscowości Romanowo Dolne” .

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 ze zmianami) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 08 marca 2023 roku.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił:

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 26/2023 z dnia 01 lutego 2023 roku, znak AB.6740.435.2022.ENW w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P w miejscowości Romanowo Dolne”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 08 marca 2023 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 10 lutego 2023 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 607/7, 607/5, 609/1, 611/4, 631/3, 658, 663/1, 693/1, 694/1, 696/1, 702/3, 703/1, 1169/1, 7295/22 oraz 7305/19, położone w obrębie miejscowości Romanowo Dolne, gmina Czarnków 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” Jan Malenda - rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w Romanowie Dolnym, gmina Czarnków w operacie szacunkowym z dnia 09 marca 2023 r. według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę – 52 997,00 złotych, w tym wartość gruntu – 49 973,00 złotych (71,39 złotych za 1 m²), wartość kostki brukowej – 3 024,00 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr GN.683.2.2023.JM z dnia 16 marca 2023 roku 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 przedmiotowej nieruchomości na dzień 01 lutego 2023 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 26/2023 znak AB.6740.435.2022.ENW brak planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego; w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków - uchwała Rady Gminy Czarnków nr LIX/464/2018 z dnia 27 września 2018 roku – zurbanizowane jednostki osadnicze – Z.

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 wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Jedną z naczelnych 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 09 marca 2023 roku, autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi, jak również nie zawiera 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 uwzględnia ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym. W trakcie postępowania ustalono, że działka nr 658 w Romanowie Dolnym, gmina Czarnków nie posiada urzędzonej księgi wieczystej potwierdzającej prawo własności na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgodnie z wpisem w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Czarnkowie prawo własności wpisane jest na rzecz Skarbu Państwa w administrowaniu Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa – bez oznaczenia hipotecznego. Zgodnie z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. W postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym jako działka 658 o powierzchni – 700 m² organ musiał prawidłowo ustalić strony postępowania. Ustalenie zatem stosunków właścicielskich jest kwestią pierwotną w stosunku do ustalenia właściciela działki, którego rozstrzygnięcie ustali wpis prawa własności dokonany przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie. Postanowieniem nr GN.683.1.29.2023.HN z dnia 24 marca 2023 roku zawieszono z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustalenie wysokości odszkodowania. Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona została księga wieczysta KW Nr PO2T/00044997/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejscowy Wydział

Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie, z wpisem prawa własności na rzecz Skarbu Państwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Wobec powyższego uznać należało, że ustąpiła przyczyna określona w art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. uzasadniająca wydanie postanowienia o zawieszeniu postępowania z dnia 24 marca 2023 roku. Postanowieniem nr GN.683.1.29.2023.HN z dnia 05 października 2023 roku Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki podjął z urzędu postępowanie administracyjne wszczęte w dniu 10 lutego 2023 roku w sprawie wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za nieruchomości oznaczoną numerem ewidencyjnym jako działka 658 o powierzchni – 700 m².

Zawiadomieniem z dnia 10 października 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. Zarząd Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego
ul. Rybaki 3
64-700 Czarnków
2. Zarząd Dróg Powiatowych
w Czarnkowie
ul. Gdańska 56
64-700 Czarnków
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
ul. A. Fredry 12
61-701 Poznań
4. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Poznaniu
Seksja Zamiejscowa Gospodarowania Zasobem w Pile
ul. Motylewska 7
64-920 Piła

5. A.A

Decyzje sporządził:
Hanna Rosińska-Nowak
Tel. 602494915 lub (67) 253 01 60 wew. 55*2166