

Czarnków, 06 listopada 2023 roku

GN.683.7.8.2023.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 Skarbu Państwa, Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 954/5 o powierzchni 30 m², położona w obrębie miejscowości Romanowo Dolne, gmina Czarnków, w kwocie wynoszącej 2 280,60 złotych (słownie: dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt złotych 60/100).

Ustala na rzecz Skarbu Państwa, Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 955/3 o powierzchni 69 m², położona w obrębie miejscowości Romanowo Dolne, gmina Czarnków, w kwocie wynoszącej 5 245,38 złotych (słownie: pięć tysięcy dwieście czterdzieści pięć złotych 38/100).

Ustala na rzecz Skarbu Państwa, Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 956/1 o powierzchni 118 m², położona w obrębie miejscowości Romanowo Dolne, gmina Czarnków, w kwocie wynoszącej 8 970,36 złotych (słownie: osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych 36/100).

Ustala na rzecz Skarbu Państwa, Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1053/6 o powierzchni 84 m², położona w obrębie miasta Czarnków, w kwocie wynoszącej 7 003,96 złotych (słownie: siedem tysięcy trzy złote 96/100).

Ustala na rzecz Skarbu Państwa, Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1053/8 o powierzchni 161 m², położona w obrębie miasta Czarnków, w kwocie wynoszącej 15 082,64 złotych (słownie: piętnaście tysięcy osiemdziesiąt dwa złote 64/100).

Łączna kwota odszkodowania na rzecz Skarbu Państwa wynosi 38 582,94 złotych (słownie: trzydzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote 94/100).

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 2022 r., poz. 1360 ze zmianami).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 308/2023 znak AB.6740.124.2023.ENW z dnia 06 września 2023 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków” .

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 mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 19 października 2023 roku.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił :

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 308/2023 z dnia 06 września 2023 roku, znak AB.6740.124.2023.ENW w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1209P ul. Gdańska w miejscowości Czarnków” . Decyzja stała się ostateczna w dniu 19 października 2023 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 13 września 2023 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 987/1, 1053/6, 1054/3, 1054/5, i 1053/8 położone w obrębie miejscowości miasto Czarnków oraz nr: 956/1, 955/3, 954/5, 952/1, 962/5, 967/12, 967/10 i 965 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 przedmiotowych nieruchomości położonych w Romanowie Dolnym, gmina Czarnków działka nr 954/5 w operacie szacunkowym z dnia 20 września 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 2 172,00 złotych (72,40 złotych za 1 m²), działka nr 955/3 w operacie szacunkowym z dnia 19 września 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 4 995,60 złotych (72,40 złotych za 1 m², działka nr 956/1 w operacie szacunkowym z dnia 19 września 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 8 543,20 złotych (72,40 złotych za 1 m², nieruchomości położonych w obrębie miasta Czarnków działka nr 1053/6 w operacie szacunkowym z dnia 18 września 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 6 670,44 złotych (79,41 złotych za 1 m²), działka nr 1053/8 w operacie szacunkowym z dnia 18 września 2023 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę 14 364,42 złotych (89,22 złotych za 1 m²).

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr GN.683.8.2023.JM z dnia 25 października 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.

Działki położone w obrębie miasta Czarnków nr 1053/6 i 1053/8 na dzień 06 września 2023 roku. tj. na dzień wydania decyzji nr 308/2023 znak AB.6740.124.2023.ENW zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwałą Rady Miasta Czarnków nr XLIII/378/98 z dnia 05 marca 1998 roku położone były na terenie administracji komunalnej Ak1. Dla działek położonych w obrębie miejscowości Romanowo Dolne, gmina Czarnków nr 954/5, 955/3 i 956/1 na dzień 06 września 2023 roku, tj. na dzień wydania decyzji nr 308/2023 znak AB.6740.124.2023.ENW brak było planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego; w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnków uchwałą Rady Gminy Czarnków nr LXXIII/543/2023 z dnia 23 czerwca 2023 roku – położone były na terenie zurbanizowanych jednostek osadniczych – 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 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 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 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 operaty szacunkowe z 18 września 2023 roku, 19 września 2023 roku oraz 20 września 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 opera 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.

Zawiadomieniem z dnia 06 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.

z up. STAROSTY

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
ul. Gdańska 56
64-700 Czarnków
3. Skarb Państwa – Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki
ul. Rybaki 3
64-700 Czarnków
4. A/a

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

Tel. 602494915 lub (67) 253 01 60 wew. 55*2166