Czarnków, 19 marca 2024 roku

GN.683.1.1.2024.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 2024 r. poz. 311), 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**

1. Ustala na rzecz [redacted] odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej – „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1349P na odcinku od DW nr 153 do m. Bzowo realizowanej w dwóch etapach: etap I: od km 0+905,00 (odcinka 01) do końca opracowania; etap II: od km 0+000,00 do km 0+905,00( odcinka 01)”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 123/3 o powierzchni – 1 214 $m^2$, położona w obrębie miejscowości Goraj, gmina Lubasz, w kwocie wynoszącej – **48 438,60 złotych** (słownie: czterdzieści osiem tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych 60/100).
2. Zobowiązuje Zarząd Powiatu Czarnkowsko-Trzcianecki do zapłaty odszkodowania w kwocie – 48 438,60 złotych na wskazane przez dotychczasowego właściciela konto bankowe, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
3. 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 18/2024 z dnia 30 stycznia 2024 roku, znak AB.6740.438.2023.MMW Starosta Czarnkowsko-Trzcianeckiego udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego "Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1349P na odcinku od DW nr 153 do m. Bzowo realizowanej w dwóch etapach: etap I: od km 0+905,00 (odcinka 01) do końca opracowania; etap II: od km 0+000,00 do km 0+905,00 (odcinka 01)”. 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 2024 r. poz. 311) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stanie się ostateczna.

W trakcie prowadzonego postepowania organ ustalił :
Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 18/2024 z dnia 30 stycznia 2024 roku, znak AB.6740.438.2023.MMW Starosta Czarnkowsko-Trzcianeckiego zezwalająca na realizację

inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego "Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1349P na odcinku od DW nr 153 do m. Bzowo realizowanej w dwóch etapach: etap I: od km 0+905,00 (odcinka 01) do końca opracowania; etap II: od km 0+000,00 do km 0+905,00( odcinka 01)".
Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.
W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 06 lutego 2024 roku zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne: nr 123/3 o powierzchni – 1 214 $m^2$, nr 152/17 o powierzchni – 23 $m^2$, nr 71/2 o powierzchni – 118 $m^2$, nr 71/3 o powierzchni – 438 $m^2$, nr 142/2 o powierzchni – 667 $m^2$, nr 120/2 o powierzchni – 100 $m^2$, nr 124/2 o powierzchni – 24 $m^2$, nr 4/2 o powierzchni – 20 $m^2$, nr 125/31 o powierzchni – 93 $m^2$, nr 125/29 o powierzchni – 81 $m^2$, nr 41/2 o powierzchni – 52 $m^2$, nr 41/3 o powierzchni – 228 $m^2$, nr 42/5 o powierzchni – 316 $m^2$, nr 46/2 o powierzchni – 127 $m^2$, nr 32/2 o powierzchni – 368 $m^2$, nr 91/2 o powierzchni – 50 $m^2$, nr 80/3 o powierzchni – 702 $m^2$, położone w obrębie miejscowości Goraj, gmina Lubasz oraz nr 236/2 o powierzchni – 124 $m^2$, nr 201/3 o powierzchni – 56 $m^2$, położone w obrębie miejscowości Ciszkowo, 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 Goraju, gmina Lubasz w operacie szacunkowym z dnia 23 lutego 2024 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – działka nr 123/3 o powierzchni – 1 214 $m^2$ na kwotę – 46 132,00 złotych (38,00 złotych za 1 $m^2$).

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr GN.683.2.2024.JM z dnia 18 marca 2024 roku dotychczasowy właściciel wydał 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.

Działka położona w obrębie miejscowości Goraj, gmina Lubasz nr 123/3 na dzień 30 stycznia 2024 roku. tj. na dzień wydania decyzji nr 18/2024 znak AB.6740.438.2023.MMW nie była objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - gminy Lubasz i wartość rynkową dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną lub przejętą z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 311) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomość po dniu wydania decyzji.

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: wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 1 grudnia 2023 r., akt. II SA/Gd 362/23 oraz z dnia 6 grudnia 2023 r., akt II/Gd 367/23).

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 23 lutego 2024 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 08 marca 2024 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
   ul. Gdańska 56
   64-700 Czarnków
3. [redacted]
4. A/a

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