

GN.683.9.34.2024.HN

(za dowodem doręczenia)

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), 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 2024 r. poz. 311), w związku z art. 118a ust.3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust.1a oraz art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145)

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Czarnków prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi gminnej w miejscowości Kuźnica Czarnkowska, ul. Różana, Pocztowa, Parkowa, Akacyjowa”, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Gminy Czarnków – oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 164/5 o powierzchni – 17 m², położonej w obrębie miejscowości Kuźnica Czarnkowska, gmina Czarnków, w kwocie wynoszącej – 3 616,20 złotych (słownie: trzy tysiące sześćset szesnaście złotych 20/100). Powyższą kwotę Gmina Czarnków wpłaci do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym wydane zostanie Postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance o ustanowieniu depozytu.
2. 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 2024 r., poz. 1061).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 197/2024 z dnia 1 lipca 2024 roku, znak AB.6740.113.2024.MA Starosta Czarnkowsko-Trzcianeckiego udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Wójta Gminy Czarnków " Budowa drogi gminnej w miejscowości Kuźnica Czarnkowska, ul. Różana, Pocztowa, Parkowa, Akacyjowa".

W myśl art. 12 ust. 4 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) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się mocy prawa własnością Gminy Czarnków z dniem w którym decyzja stanie się ostateczna.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił :

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 197/2024 z dnia 1 lipca 2024 roku, znak AB.6740.113.2024.MA zezwalająca na realizację inwestycji drogowej na rzecz Wójta Gminy

Czarnków " Budowa drogi gminnej w miejscowości Kuźnica Czarnkowska, ul. Różana, Pocztowa, Parkowa, Akacyjowa".

Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 15 lipca 2024 roku zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne: nr 116/9 o powierzchni – 41 m², nr 172/5 o powierzchni – 1 m², nr 109/21 o powierzchni – 11 m², nr 109/13 o powierzchni – 108 m², nr 109/15 o powierzchni – 52 m², nr 109/17 o powierzchni – 7 m², 109/18 o powierzchni – 4 m², nr 109/19 o powierzchni – 4 m², nr 109/11 o powierzchni – 145 m², nr 164/5 o powierzchni – 17 m², nr 164/7 o powierzchni – 47 m², nr 116/15 o powierzchni – 17 m², nr 116/13 o powierzchni – 10 m², nr 116/11 o powierzchni – 29 m², położone w obrębie miejscowości Kuźnica Czarnkowska, gmina Czarnków na podstawie ww. decyzji.

Zgodnie z adnotacją Poczty Polskiej na wysłanej do strony korespondencji właściciel wskazany w ewidencji gruntów działki nr 164/1 (po podziale nr 164/5) [REDAKTOWANE] nie żyje, zgon w 2010 roku. Po przeprowadzeniu dochodzenia ustalającego ewentualnych spadkobierców działki nr 164/5 w Kuźnicy Czarnkowskiej, gmina Czarnków ustalono, że postępowania spadkowego nie przeprowadzono lub nie wprowadzono do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie KW Nr PO2T/00010525/3 wobec powyższego kwotę – 3 616,20 złotych Gmina Czarnków wpłaci do depozytu sądowego na okres 10 lat.

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 Kuźnicy Czarnkowskiej, gmina Czarnków w operacie szacunkowym z dnia 24 lipca 2024 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – działka nr 164/5 o powierzchni – 17 m² na kwotę – 3 444,00 złotych, z czego: grunt 1 513,00 złotych (89,00 złotych za 1 m²), wartość

opłatowania – 1 931,00 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Wójta Gminy Czarnków nr GROŚ.6833.1.2024 z dnia 5 sierpnia 2024 roku dotychczasowy właściciel wydał 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.

Działka położona w obrębie miejscowości Kuźnica Czarnkowska, gmina Czarnków nr 172/5 na dzień 1 lipca 2024 roku. tj. na dzień wydania decyzji nr 197/2024 znak AB.6740.113.2024.MA stanowiła obszar zurbanizowany jednostek osadniczych – Z, 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 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: 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 24 lipca 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 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. 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-Trzcianieckiego, 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. Wójt Gminy Czarnków
ul. Rybaki 3
64-700 Czarnków
(+ 1 egzemplarz do Sądu Rejonowego w Trzciance
VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie – decyzja ostateczna)

2. A.A

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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