

Czarnków, 22 października 2024 roku

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI

GN.683.10.6.2024.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 4 d i 4g oraz art. 18 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 2024 r. poz. 1145),

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz [REDAKTOWANA] odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Trzcianka prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej – „Rozbudowa drogi gminnej nr 16313P – ul. Ogrodowa w Trzciance – budowa drogi rowerowej wzdłuż ul. Ogrodowej”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 716/3 o powierzchni – 49 m², położoną w obrębie miejscowości Trzcianka w kwocie wynoszącej – 5 750,31 złotych (słownie: pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych 31/100).
2. Zobowiązuje Burmistrza Trzcianki do zapłaty odszkodowania w kwocie – 5 750,31 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 2024 r., poz. 1061).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 209/2024 z dnia 11 lipca 2024 roku, znak AB.6740.19.2024.MMa1 Starosta Czarnkowsko-Trzcianeckiego udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Burmistrza Trzcianki " Rozbudowa drogi gminnej nr 16313P – ul. Ogrodowa w Trzciance – budowa drogi rowerowej wzdłuż ul. Ogrodowej".

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 Trzcianka 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 209/2024 z dnia 11 lipca 2024 roku, znak

AB.6740.19.2024.MMa1 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi

gminnej nr 16313P – ul. Ogrodowa w Trzciance – budowa drogi rowerowej wzdłuż ul. Ogrodowej”.

Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 18 lipca 2024 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 689/5 o powierzchni – 10 m², 689/7 o powierzchni – 30 m², 704/8 o powierzchni – 284 m², 716/3 o powierzchni – 49 m², 716/5 o powierzchni – 87 m², 760/1 o powierzchni – 95 m², 1402/3 o powierzchni – 41 m², 1407/18 o powierzchni – 47 m², 1407/22 o powierzchni – 34 m², 1408/30 o powierzchni – 219 m², 1408/32 o powierzchni – 58 m², 3586/5 o powierzchni – 8 m², 7001/19 o powierzchni – 64 m², 7001/21 o powierzchni – 63 m², położone w obrębie miejscowości miasta Trzcianka 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 Trzciance w operacie szacunkowym z dnia 8 sierpnia 2024 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – działka nr 716/3 o powierzchni – 49 m² na kwotę – 5 750,31 złotych, w tym: wartość gruntu – 4 517,31 złotych (92,19 złotych za 1 m²), wartość opłatowania – 1 233,00 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania nie została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Burmistrza Trzcianki nr RI.7011.7.2024.MP z dnia 6 września 2024 roku, dotychczasowy właściciel nie 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 Trzcianka nr 716/3 na dzień 11 lipca 2024 roku. tj. na dzień wydania decyzji nr 209/2024 znak AB.6740.19.2024.MMa1 stanowiły teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 08 sierpnia 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. Zawiadomieniem z dnia 11 lipca 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, jedna ze stron postępowania skorzystała z prawa i zapoznała się z ich treścią. Pismem z dnia 23 września 2024 roku strona wniosła uwagi do sporządzonego operatu szacunkowego.

Pan Jarosław Kowalski wniósł pisemne uwagi do operatu szacunkowego z dnia 8 sierpnia 2024 roku odnośnie wyceny ogrodzenia znajdującego się na gruncie dacie wydania decyzji z.r.i.d. i wskazał, że w wycenie powinny zostać uwzględnione wszystkie nakłady znajdujące się w tej dacie na gruncie oraz kwestia ich ewentualnego przeniesienia. co stanowi naruszenie art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który odnosi się do stanu nieruchomości i wszystkie nakłady znajdujące się w tej dacie na gruncie.

Zawiadomieniem z dnia 30 września 2024 roku Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy.

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

(Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

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 Trzcianki
ul. Sikorskiego 7
64-980 Trzcianka (ePUAP)



3. A/a

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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