

Czarnków, 29 października 2024 roku

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI

GN.683.12.11.2024.HN

(za dowodem doręczenia)

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), art. 12 ust. 4 a i 4g oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. 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 (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145),

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz Parku Drobiarskiego Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Poznańskiej 28, 64-920 Piła, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1331P Trzcianka - Biała”, oznaczonych jako działki ewidencyjne: nr 113/12 o powierzchni 3311 m², nr 113/14 o powierzchni 36 m² oraz nr 199/1 o powierzchni 992 m², położone w obrębie miejscowości Biała, gmina Trzcianka w kwocie wynoszącej – 195 703,44 złotych (słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzy złote 44/100).
2. Zobowiązuje Zarząd Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego do zapłaty odszkodowania w kwocie 195 703,44 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 ze zmianami).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 243/2024 z dnia 09 sierpnia 2024 roku, znak AB.6740.163.2024.KCz Starosta Czarnkowsko-Trzcianeckiego udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego "Rozbudowa drogi powiatowej nr 1331P Trzcianka-Biała".

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 (tj. Dz.U z 2024 r. poz. 311) nieruchomości objęte ww. decyzją stały się mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego 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 243/2024 z dnia 09 sierpnia 2024 roku, znak

AB.6740.163.2024.KCz zezwalająca na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego "Rozbudowa drogi powiatowej nr 1331P Trzcianka-Biała". Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 03 września 2024 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne: nr 218/3 o powierzchni – 378 m², nr 195/4 o powierzchni – 854 m², nr 113/12 o powierzchni – 3311 m², nr 7333/1 o powierzchni – 2184 m², nr 113/14 o powierzchni – 36 m², nr 199/1 o powierzchni – 992 m², nr 197/1 o powierzchni – 695 m², nr 210/14 o powierzchni – 467 m², nr 210/16 o powierzchni – 897 m², nr 211/1 o powierzchni – 675 m², nr 193/1 o powierzchni – 225 m², nr 213/1 o powierzchni – 520 m², nr 192/1 o powierzchni – 341 m², nr 125/1 o powierzchni – 8 m², nr 188/1 o powierzchni – 9 m², nr 214/1 o powierzchni – 43 m², nr 191/1 o powierzchni – 65 m², nr 219/1 o powierzchni – 676 m², nr 224/1 o powierzchni – 316 m², nr 226/1 o powierzchni – 247 m², nr 227/1 o powierzchni – 596 m², nr 228/1 o powierzchni – 681m², nr 232/8 o powierzchni – 24 m², nr 232/4 o powierzchni – 215 m², nr 232/6 o powierzchni – 323 m², nr 233/1 o powierzchni – 490 m², nr 237/1 o powierzchni – 186 m², nr 238/1 o powierzchni – 239 m², nr 241/1 o powierzchni – 449 m², nr 242/1 o powierzchni – 190 m², nr 244/1 o powierzchni – 501 m², nr 245/1 o powierzchni – 419 m² - położone w obrębie miejscowości Biała, gmina Trzcianka oraz nr 3211/1 o powierzchni – 838 m², nr 3210/1 o powierzchni – 245 m² - położone w obrębie miejscowości Trzcianka, gmina 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 przejęte nieruchomości 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 obrębie miejscowości: Biała, gmina Trzcianka w operacie szacunkowym z dnia 09 września 2024 roku – działka nr 113/12 o powierzchni 3311 m²

oszacowana została na kwotę 148 498,35 złotych, (44,85 złotych za 1 m²), działka nr 113/14 o powierzchni 36 m² oszacowana została na kwotę 1 614,60 złotych, (44,85 złotych za 1 m²), w operacie szacunkowym z dnia 10 września 2024 roku - działka nr 199/1 o powierzchni 992 m² oszacowana została na kwotę 36 271,28 złotych, w tym: wartość gruntu na kwotę 36 049,28 złotych (36,34 złotych za 1 m²), wartość drzewostanu na kwotę 222,00 złotych, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego nr GN.683.13.2024.JM z dnia 09 października 2024 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 miejscowości Biała, gmina Trzcianka nr 113/12 i 113/14 na dzień 09 sierpnia 2024 roku. tj. na dzień wydania decyzji nr 243/2024 znak AB.6740.163.2024.KCz nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka – uchwałą nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej w Trzciance z dnia 11 lipca 2013 roku stanowiły teren usług, produkcji i teren rolny oraz działka nr 199/1 nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka – uchwałą nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej w Trzciance z dnia 11 lipca 2013 roku stanowiła teren rolny. 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 (tj. 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 operaty szacunkowe z 09 i 10 września 2024 roku autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego, zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi, jak również nie zawierają żadnych niejasności i pomyłek oraz posiadają wszystkie elementy wymagane przez obowiązujące przepisy prawa. Przedmiotowe operaty są zgodne 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 09 października 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.

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI
Grzegorz Bogacz
(podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym)

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 (ePUAP)
3. Park Drobiarski Spółka z o.o.
Al. Poznańska 28
64-920 Piła
4. A.A

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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