

Czarnków dnia 14 grudnia 2017 roku.

GN.6821.14.2017.AP
Za dowodem doręczenia

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), 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 2017r. poz.1496), 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 2016 r. poz. 2147 ze zm.).

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sarbia, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P, w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, gmina Czarnków, oznaczonych jako działka ewidencyjna nr 7285/10 o powierzchni 152 m², w kwocie wynoszącej 1510,95 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych i 95/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Nadleśnictwo Sarbia konto bankowe nr 88 1020 3844 0000 1002 0007 1787 w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
2. Ustala na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Marii Magdaleny w Czarnkowie, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P, w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, gmina Czarnków, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 313/1 i 314/1 o łącznej powierzchni 49 m², w kwocie wynoszącej 487,20 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem złotych i 20/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Parafię Rzymskokatolicką pw. Św. Marii Magdaleny w Czarnkowie konto bankowe nr 76 8951 0009 00001977 2000 0010 w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
3. Ustala na rzecz Wiesławy i Eugeniusza Stróżyńskich, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P, w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, gmina Czarnków, oznaczonych jako działka ewidencyjna nr 318/1 o powierzchni 18 m², w kwocie wynoszącej 178,50 zł (słownie: sto siedemdziesiąt osiem złotych i 50/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Wiesławę i Eugeniusza Stróżyńskich konto bankowe nr 25 1240 3709 1111 0000 4206 9339 w terminie 14 dni

od dnia, w którym decyzja
ostateczna.

o ustaleniu odszkodowania stanie się

4. Ustala na rzecz Zdzisława Klessy, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P, w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, gmina Czarnków, oznaczonych jako działka ewidencyjna nr 330/1 o powierzchni 66 m², w kwocie wynoszącej 656,25 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt sześć złotych i 25/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Zdzisława Klessę konto bankowe nr 56 1320 1537 1375 9067 3000 0001 w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
5. Ustala na rzecz Jana Wieczorka, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P, w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, gmina Czarnków, oznaczonych jako działka ewidencyjna nr 327/1 o powierzchni 141 m², w kwocie wynoszącej 1401,75 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta jeden złotych i 75/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez Jana Wieczorka konto bankowe nr 60 1500 1041 1010 4009 5831 0000 w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
6. Ustala odszkodowanie w wysokości 338,10 zł (słownie: trzysta trzydzieści osiem złotych i 10/100), za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, położoną w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne, oznaczoną jako działka nr 291/1 o pow. 34 m², Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
7. 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 2017 r.poz.459)

UZASADNIENIE

Decyzją nr 636/2017 znak AB.6740.585.2017.Cz z dnia 13 października 2017 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie „budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P”, obejmujących nieruchomości m.in. działki nr 291/1, 7285/10, 313/1, 314/1, 318/1, 327/1 i 330/1 obręb Romanowo Dolne gmina 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 nieruchomości objęte ww. decyzją stały się mocą prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 02 listopada 2017 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił :

W dniu 02 listopada 2017 roku do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja AB.6740.585.2017.Cz z dnia 13 października 2017 r o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1209P”.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki w dniu 02 listopada 2017 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 291/1, 7285/10, 313/1, 314/1, 318/1, 327/1 i 330/1 obręb 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 przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Panu Janowi Malendzie.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowych nieruchomości w operatach szacunkowych z dnia 09 listopada 2017 r. według ich aktualnej wartości rynkowej na 1439 zł za działkę 7285/10; 19 zł za działkę 313/1; 445 zł za działkę 314/1; 170 zł za działkę 318/1; 625 zł za działkę 330/1; 1335 zł za działkę 327/1; 322 zł za działkę 291/1 w Romanowie Dolnym gmina Czarnków.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządu Dróg Powiatowych wszyscy dotychczasowi właściciele wydali nieruchomości niezwłocznie.

W związku ze stwierdzeniem przez organ, że właścicielka działki 291/1 nie żyje co potwierdza kopia aktu zgonu, ustalono, że odszkodowanie należy wpłacić do depozytu sądowego.

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.

Nieruchomości te na dzień 13 października 2017 r. tj. na dzień wydania decyzji nr 636/2017 znak AB.6740.585.2017.Cz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr L/354/10 Rady Gminy w Czarnkowie z dnia 24 września 2010 roku wyceniane działki w obrębie ewidencyjnym Romanowo Dolne stanowią obszar zurbanizowany wsi.

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: 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. Tym samym jest osobą uprawnioną do szacowania nieruchomości. Organ stwierdził również, iż operaty szacunkowe z 09 listopada 2017 r., 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 22 listopada 2017 r. 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.

Do dnia wydania niniejszej decyzji organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań i zastrzeżeń co do prowadzonego postępowania.

Określony w decyzji termin wypłaty odszkodowania wynika z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na względzie wypełnienie znamion wynikających z art. 36 Kodeksu postępowania administracyjnego tut. organ każdorazowo informował strony postępowania o przyczynach zwłoki w rozpoznaniu sprawy i wskazywał nowy termin jej załatwienia.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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. Powiat Czarnkowsko Trzcianecki
ul. Rybaki 3
64-700 Czarnków
2. Zarząd Dróg Powiatowych
ul. Gdańska 56
64-700 Czarnków
3. Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Św. Marii Magdaleny
ul. Kościelna 1
64-700 Czarnków
4. Skarb Państwa
Państwowe Gospodarstwo Leśne- Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Sarbia
Sarbka 46
64-700 Czarnków
5. Stróżyńska Wiesława
Romanowo Dolne 120
64-700 Czarnków
6. Stróżyński Eugeniusz
Romanowo Dolne 120
64-700 Czarnków
7. Wieczorek Jan Hubert
ul. Sikorskiego 20 m.5
64-980 Trzcianka
8. Klessa Zdzisław
Romanowo Dolne 111
64-700 Czarnków
9. Za zmarłą Elżbietę Kicza
Gmina Czarnków
ul.Rybaki 3
64-700 Czarnków
10. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Czarnkowie

i tablica ogłoszeń Starostwa
(na okres 14 dni)

11. a/a