

GN.683.7.2019.HN
(Za dowodem doręczenia)

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami), 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 2018 r. poz. 1474 ze zmianami), 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 2020 r. poz. 65 ze zmianą).

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 101/1 o powierzchni - 16 m², w kwocie wynoszącej – 483,00 złotych (słownie: czterysta osiemdziesiąt trzy złote 00/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli konto bankowe którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
2. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 105/1 o powierzchni – 4 m², w kwocie wynoszącej – 120,75 złotych (słownie: sto dwadzieścia złotych 75/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez dotychczasową właścicielkę konto bankowe którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
3. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 131/3 o powierzchni - 5 m², w kwocie wynoszącej – 150,94 złotych (słownie: sto pięćdziesiąt złotych 94/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli konto bankowe którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

4. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 150/1 o powierzchni - 43 m², w kwocie wynoszącej – 1 298,06 złotych (słownie: jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 06/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli konto bankowe którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
5. Ustala na rzecz _____, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 149/8 o powierzchni - 19 m² oraz nr 149/10 o powierzchni – 8 m², w kwocie wynoszącej – 815,06 złotych (słownie: osiemset piętnaście złotych 06/100). Powyższą kwotę w imieniu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, Zarząd Dróg Powiatowych w Czarnkowie wpłaci na wskazane przez dotychczasowych właścicieli konto bankowe którego numer znajduje się w aktach sprawy, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
6. Ustala odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji – „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego – oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 132/6 o powierzchni - 23 m² w kwocie wynoszącej – 694,31 złotych (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt cztery złotych 31/1000). 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 727/2019 znak AB.6740.697.2019.Cz z dnia 13 listopada 2019 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, 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 (t.j. Dz.U z 2018 r. poz. 1474 ze zmianami) nieruchomości objęte ww. decyzją stały się mocy prawa własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 23 grudnia 2019 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił :

W dniu 14 listopada 2019 roku do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja AB.6740.697.2019.Cz z dnia 13 listopada 2019 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Budowa chodnika przy drodze powiatowej nr 1326P w miejscowości Zofiowo, gmina Czarnków”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 23 grudnia 2019 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki w dniu 24 grudnia 2019 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości, oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 150/1, 149/8, 149/10, 132/6, 131/3, 101/1 oraz 105/1, położone w obrębie miejscowości Zofiowo, 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” rzeczoznawcy majątkowemu Panu Janowi Malenda – uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowych nieruchomości położonych w Zofiowo, gmina Czarnków w operatach szacunkowych z dnia 09 stycznia 2020 roku, według ich aktualnej wartości rynkowej na łączną kwotę – 3 392,50 złotych, z czego: za działkę nr 101/1 kwota wynosi – 460,00 złotych; za działkę nr 105/1 kwota wynosi – 115,00 złotych; za działkę nr 131/3 kwota wynosi – 143,75 złotych; za działkę nr 132/6 kwota wynosi – 661,25 złotych; za działkę nr 149/8 kwota wynosi – 546,25 złotych; za działkę nr 149/10 kwota wynosi – 230,00 złotych; za działkę nr 150/1 kwota wynosi – 1 236,25 złotych

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie nr ZDP-2.2410.12.2019 z dnia 20 stycznia 2020 roku wszyscy 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.

Dla przedmiotowych nieruchomości na dzień 13 listopada 2019 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 727/2019 znak AB.6740.697.2019.Cz nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Czarnków - zatwierdzone uchwałą Rady Gminy w Czarnkowie nr LIX/464/2018 z dnia 24 września 2018 roku – teren zabudowy istniejącej oraz dopuszczalnego przeznaczenia na cele mieszkaniowe i rekreacyjne.

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 naczelných 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 pod nr 2589. Tym samym jest osobą uprawnioną do szacowania nieruchomości. Organ stwierdził również, iż operaty szacunkowe z 09 stycznia 2020 r., 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 uwzględniają ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym.

Zawiadomieniem z dnia 13 stycznia 2020 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.

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 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.

Strony postępowania oraz ich adresy znajdują się w rozdzielniku pozostającym w aktach sprawy.

z up. STAROSTY
Hanna Rosińska-Nowak
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Mienia Powiatu

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