

GN.683.4.8.2021.HN

(za dowodem doręczenia)

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735), 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 2020 r. poz. 1363 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. 1990 ze zmianami),

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Trzcianka prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji – „Rozbudowa ulicy Krętej w Trzciance”, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Gminy Trzcianka – oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 1057/1 o powierzchni – 487 m², według udziału 120/1000 części, położonej w obrębie miejscowości Trzcianka, w kwocie wynoszącej – 2 542,23 złotych (słownie: dwa tysiące pięćset czterdzieści dwa złote 23/100). Powyższą kwotę Gmina Trzcianka wpłaci do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
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 2020 r.poz.1740 ze zmianami).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 362/2021 znak AB.6740.803.2020.AK z dnia 11 czerwca 2021 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Gminy Trzcianka „Rozbudowa ulicy Krętej w Trzciance”.

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 2020 r. poz. 1363 ze zmianami) nieruchomość objęta ww. decyzją stała się mocy prawa własnością Gminy Trzcianka z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 21 lipca 2021 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił:

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 362/2021, znak: AB.6740.803.2020.A z dnia 11 czerwca 2021 roku w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa ulicy Krętej w Trzciance”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 21 lipca 2021 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 22 lipca 2021 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 1054/6 oraz 1057/1 położone w obrębie miejscowości Trzcianka, na podstawie ww. decyzji. Zgodnie z adnotacją Poczty Polskiej na wysyłanej korespondencji właściciele wskazani w ewidencji gruntów działki

nr 1057/1, w udziale 120/1000 części [REDAKTOWANE] nie żyją. Po przeprowadzeniu dochodzenia ustalającego ewentualnego spadkobiercę udziału 120/1000 części w działce nr 1057/1 w Trzciance ustalono, że postępowania spadkowego nie przeprowadzono lub nie wprowadzono do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr PO1T/00010034/7 (księga lokalowa KW Nr PO1T/00012756/8), wobec powyższego kwotę - 2 542,23 złotych Gmina Trzcianka 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” rzeczoznawcy majątkowemu Panu Janowi Malenda – uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w Trzciance w operacie szacunkowym z dnia 23 września 2020 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę – 20 176,41 złotych, wg. Udziału 120/1000 cz. – 2421,17 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Burmistrza Trzcianki RPN.6810.42.2021.EW z dnia 18 sierpnia 2021 roku dotychczasowi właściciele wydali nieruchomość 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 przedmiotowej nieruchomości na dzień 7 sierpnia 2020 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 477/2020 znak AB.6740.415.2020.AL obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Trzciance nr XXVII/326/17 z dnia 24 lipca 2017 roku i stanowi teren drogi.

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 operat szacunkowy z 6 sierpnia 2021 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.

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.

Otrzymują:

1. Gmina Trzcianka
ul. Sikorskiego 7
64-980 Trzcianka
(+ egzemplarz do Sądu Rejonowego w Trzciance
V Wydziału Ksiąg Wieczystych - decyzja ostateczna)
2. A/a

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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