

GN.683.6.1.2021.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 na rzecz [REDAKTOWANE], odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Trzcianka prawa własności nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej – „Rozbudowa drogi na osiedlu Poniatowskiego w Trzciance” oznaczonych jako działki ewidencyjne nr: 70/6 o powierzchni – 798 m², 1518/1 o powierzchni – 100 m², 1517/30 o powierzchni – 386 m², 1517/31 o powierzchni – 478 m² położonych w obrębie miejscowości Trzcianka, w kwocie wynoszącej – 78 773,67 złotych (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy złotych 67/100).
2. Powyższą kwotę Gmina Trzcianka wpłaci na wskazane przez dotychczasowego właściciela konto bankowe - nie ustalono w trakcie postępowania, 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 2020 r. poz.1740 ze zm.).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 497/2021 znak AB.6740.67.2021.AK z dnia 22 lipca 2021 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Gminy Trzcianka „Rozbudowa drogi na osiedlu Poniatowskiego 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 18 sierpnia 2021 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił:

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 497/2021 znak: AB.6740.67.2021.AK z dnia 22 lipca 2021 roku w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi na osiedlu Poniatowskiego w Trzciance”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 18 sierpnia 2021 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 19 sierpnia 2021 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 70/6 o powierzchni – 798 m², 1518/1 o powierzchni – 100 m², 1517/30 o powierzchni – 386 m², 1517/31 o powierzchni – 478 m², 1511/2 o powierzchni – 506 m², położonych w obrębie miejscowości 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” rzeczoznawcy majątkowemu Panu Janowi Malenda – uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowych nieruchomości położonych w Trzciance w operatach szacunkowych z dnia 30 sierpnia 2021 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę – 75 022,54 złotych, w tym:

- działka nr 70/6 o powierzchni – 798 m² na kwotę – 32 326,98 złotych, gdzie oszacowana wartość 1 m² gruntu wynosi – 40,51 złotych;
- działka nr 1517/30 o powierzchni – 386 m² na kwotę – 17 095,94 złotych, gdzie oszacowana wartość 1 m² gruntu wynosi – 44,29 złotych;
- działka nr 1517/31 o powierzchni – 478 m² na kwotę – 21 170,62 złotych, gdzie oszacowana wartość 1 m² gruntu wynosi – 44,29 złotych;
- działka nr 1518/1 o powierzchni – 100 m² na kwotę – 4 429,00 złotych, gdzie oszacowana wartość 1 m² gruntu wynosi – 44,29 złotych.

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Burmistrza Trzcianki nr RI.720.6.2021.PS z dnia 17 września 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.

Przedmiotowe nieruchomości na dzień 22 lipca 2021 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 497/2021 znak AB.6740.67.2021.AK zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowiły 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 wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, 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 30 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.

Zawiadomieniem z dnia 8 września 2021 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. Strona postępowania zapoznała się z materiałem dowodowym w dniu 13 września 2021 r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Czarnowie.

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. Burmistrz Trzcianki
ul. Sikorskiego 7
64-980 Trzcianka

3. A/a

Adresy stron postępowania w odrębnym rozdzielniku w aktach sprawy.

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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