

Czarnków, 02 grudnia 2021 roku

GN.683.9.1.2021.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 ze zmianami), art. 12 ust. 4 a, ust 7, ust. 8 pkt. 2 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 2021 r. poz. 1899 ze zmianami),

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

1. Ustala na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Sarbia z siedzibą w Sarbce 46, 64-700 Sarbia, odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Miasta Czarnków prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej – „Przebudowa ulicy Sikorskiego – Etap II i III, ulicy Chodzieskiej i ulicy Poznańskiej”, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 7347/1 o powierzchni – 224 m² oraz nr 3096 o powierzchni – 195 m² w kwocie wynoszącej – 18 938,70 złotych (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych 70/100 złotych 50/100).
2. Powyższą kwotę Gmina Miasta Czarnków 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.
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 zmianami).

UZASADNIENIE

Decyzją nr 620/2021 znak AB.6740.470.2021.ENW z dnia 10 września 2021 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Burmistrza Miasta Czarnków „Przebudowa ulicy Sikorskiego – Etap II i III, ulica Chodzieska i ulica Poznańska” .

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 Miasta Czarnków z dniem w którym decyzja stała się ostateczna tj. z dniem 13 października 2021 roku.

W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wpłynęła decyzja nr 620/2021 z dnia 10 września 2021 roku, znak AB.6740.470.2021.ENW w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Przebudowa ulicy Sikorskiego – Etap II i III, ulica Chodzieska i ulica Poznańska”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 13 października 2021 roku.

W związku z powyższym Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki pismem z dnia 27 września 2021 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr: 3096 oraz 7347/1, położone w obrębie miejscowości 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” Jan Malenda - rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 2589.

W związku z powyższym rzeczoznawca określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w Czarnkowie w operacie szacunkowym z dnia 04 października 2021 roku, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na kwotę – 18 036,86 złotych, w tym za działkę nr 3096 – kwota – 8 115,90 złotych (41,62 złotych za 1 m²) oraz za działkę nr 7347/1 – kwota – 9 920,96 złotych (44,29 złotych za 1 m²).

W oparciu o art.18 ust.1e wysokość odszkodowania została zwiększona o 5 %, ponieważ zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Czarnków nr TI.7011.3.2020 z dnia 8 listopada 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 10 września 2021 roku r. tj. na dzień wydania decyzji nr 620/2021 znak AB.6740.470.2021.ENW obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Czarnków nr XLIII/378/98 z dnia 5 marca 1998 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 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 04 października 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 6 października 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.

Burmistrz Miasta Czarnków pismem nr GN.6833.2.2021 z dnia 05 października 2021 roku zwrócił się z prośbą do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Pile, ul. Kalina 10, 64-920 Piła w sprawie złożenia oświadczenia o rzeczeniu się prawa do odszkodowania, powołując się na art. 12 ust. 7 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).

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki zawiadomieniem nr GN. 683.9.2021.HN z dnia 22 października 2021 roku wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 22 listopada 2021 r. oraz nr GN.683.9.2021.HN z dnia 22 listopada 2021 r. wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 15 grudnia 2021 roku, na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami)

Pismem nr ZS.224.7.2021.RD z dnia 25 listopada 2021 roku Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Pile odmówiła prawa do zrzeczenia się odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki ewidencyjne nr 7347/1 o powierzchni – 224 m² oraz nr 3096 o powierzchni – 195 m² w kwocie wynoszącej – 18 938,70 złotych, z tytułu przejęcia na rzecz Gminy Miasta Czarnków prawa własności nieruchomości przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej – „Przebudowa ulicy Sikorskiego – Etap II i III, ulicy Chodzieskiej i ulicy Poznańskiej”.

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.

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. Burmistrz Miasta Czarnków
Pl. Wolności 6
64-700 Czarnków
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne
Lasy Państwowe Nadleśnictwa Sarbia
Sarbką 46, 64-700 Czarnków
3. A/a

Decyzje sporządził:

Hanna Rosińska-Nowak

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