

DECYZJA

Na podstawie art.6 pkt.4, art.8, art.112, art.113 ust.1, ust.5, ust.7, art.114 ust.3, ust.4, art.115 ust.3, art.118 ust.1a, art.118a, art.119, art.121 ust.1, art.123 ust.1, art.128, art.129 ust.1, art.130, art.132, art.133 pkt.2, art.134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. 782) , art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.267 z późn. zm.)

Starosta Wadowicki , wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, działając z urzędu ,

o r z e k a :

1. **O wywłaszczeniu** poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości niezabudowanej o nieuregulowanym stanie prawnym, obejmującej działkę **nr 120/4 o pow. 0,0181 ha**, położonej w obrębie: **Skawce** , jednostka ewidencyjna Mucharz, powiat wadowicki.
Działka l.kat. 120, z której w wyniku podziałów geodezyjnych powstała działka ewidencyjna nr 120/4 o pow. 0,0181 ha, objęta jest whl. 80 ks. gr. Skawce, w której jako właściciel wpisany jest Kajetan Adamczyk w całości- na podstawie aktu darowizny z daty 6 września 1894r.
2. **Wywłaszczenie** prawa własności działki **nr 120/4** o pow. 0,0181 ha, obręb: Skawce , jednostka ewidencyjna Mucharz, powiat wadowicki, **następuje na rzecz Skarbu Państwa** z przeznaczeniem na realizację celu publicznego- budowa zbiornika wodnego „ Świnna Poręba”.
3. Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14-tu dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach ul. Mickiewicza 24, Urzędu Gminy w Mucharzu oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Wadowicach.
4. Przejście prawa własności nieruchomości w opisanej w pkt.1 niniejszej decyzji, na rzecz Skarbu Państwa nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna .
5. **Ustalić odszkodowanie w kwocie 6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł)** za wywłaszczenie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt.1 niniejszej decyzji, które na podstawie art. 133 pkt.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie wypłacone do depozytu sądowego Sądu Rejonowego w Wadowicach na okres 10 lat. Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Wadowickiego.

6. Na podstawie art. 132 ust. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ust. 2 pkt. c Porozumienia z dnia 30 stycznia 2015 r. zawartego pomiędzy Starostą Wadowickim a Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie, odszkodowanie ustalone w pkt. 5 niniejszej decyzji pokryje Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie - podmiot realizujący cel publiczny, poprzez przekazanie kwoty **6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł) na konto Starostwa Powiatowego w Wadowicach Beskidzki Bank Spółdzielczy O/ Wadowice nr 09 8111 1019 2002 2002 7607 0006** w terminie 7 -miu dni od uprawomocnienia niniejszej decyzji.

7. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz w operacie ewidencji gruntów i budynków.

U z a s a d n i e n i e :

Zawiadomieniem znak: IBS/221/GK/527/2015 z dnia 13 kwietnia 2016 r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, jako podmiot zamierzający realizować cel publiczny, wystąpił do Starosty Wadowickiego o wywłaszczenie prawa własności nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej **nr 120/4** o pow. 0,0181 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

W uzasadnieniu wniosku Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie poinformował, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Mucharz zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/259 Rady Gminy Mucharz z dnia 12 października 2010 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 703 poz. 5994 z dnia 21 grudnia 2010 r. oraz Uchwałą nr VII/59 Rady Gminy Mucharz z dnia 29 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mucharz ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 445 poz. 4233 z dnia 19 września 2011 r. działka **nr 120/4** obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna Mucharz, położona jest w terenach oznaczonych symbolem WZ- tj. tereny zbiornika „Świnna Poręba”.

Powyższe zostało potwierdzone przez Wójta Gminy Mucharz w piśmie RGP.6724.1.31.2015 z dnia 11.03.2015 r.

Realizacja powyższego zadania tj. budowa zbiornika wodnego „ Świnna Poręba” na rzece Skawie jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i jego realizacja przez inwestora tj. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, nie jest możliwa bez pozyskania prawa własności nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej **nr 120/4** o pow. 0,0181 ha, z obrębu: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

Działka I.kat. 120, z której w wyniku podziałów geodezyjnych powstała działka ewidencyjna nr 120/4 o pow. 0,0181 ha, objęta jest wchl. 80 ks. gr. Skawce, w której jako właściciel wpisany jest Kajetan Adamczyk w całości- na podstawie aktu darowizny z daty 6 września 1894r. Dla działki nr 120/4 nie została założona księga wieczysta.

Kajetan Adamczyk ostatnio zamieszkały Skawce zginął w obozie koncentracyjnym Auschwitz- Birkenau i nie udało ustalić się daty jego zgonu oraz faktu przeprowadzenia po zmarłym postępowania spadkowego.

Z tego powodu nieruchomości obejmująca działkę nr 120/4 o pow. 0,0181 ha obręb: Skawce jednostka ewidencyjna Mucharz na podstawie art. 113 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozumiana jest jako nieruchomość o nieregulowanym stanie prawnym. Dlatego nie przeprowadzono rokowań o jej nabycie w drodze umowy .

Na podstawie art.114 ust.3 wyżej cytowanej ustawy Starosta Wadowicki w dniu 27 kwietnia 2015r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. w Dzienniku Gazeta Prawna , na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Wadowicach, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Mucharzu, zamieścił ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości niezabudowanej o nieregulowanym stanie prawnym utworzonej z działki ewidencyjnej nr 120/4 o pow. 0,0181 ha, z obrębu: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

Równocześnie Starosta Wadowicki w ww. ogłoszeniu poinformował, że jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą , że przysługują im prawa rzeczowe do opisaney wyżej nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej nr 120/4 o pow. 0,0181 ha, z obrębu: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

W wyznaczonym terminie dwóch miesięcy nie zgłosiły się żadne osoby które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości obejmującej wyżej opisaną działkę .

Starosta Wadowicki zawiadomieniem znak:NGG.6821.10.2015 z dnia 08.07.2015r.na podstawie art.115 ust.3, z dniem 08 lipca 2015r. wszczął postępowanie wywłaszczeniowe poprzez pozbawienie na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej **nr 120/4 o pow. 0,0181 ha**, z obrębu: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego zostało wywieszzone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

Operatem szacunkowym z daty 01 kwietnia 2015r. rzeczoznawca majątkowy Robert Michalski, określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, obejmującej działkę ewidencyjną nr 120/4 o pow. 0,0181 ha , obręb:

Skawce, jednostka ewidencyjna : Mucharz na łączną kwotę **6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł)**.

Rzeczoznawca majątkowy Robert Michalski sporządził operat szacunkowy zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zawartymi w:

- ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego.

Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów wywłaszczeniowych. Zgodnie z art.130 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu (..)*” .

Jak wynika z opisu stanu techniczno- użytkowego, zamieszczonego w operacie szacunkowym, wyceniana nieruchomość obejmująca działkę nr 120/4 znajduje się w pośredniej części gminy w miejscowości Skawce. Dojazd bezpośredniego brak. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny budowy zbiornika wodnego „ Świnna Poręba”. Działka stanowi teren niezabudowany, nieogrodzony i niezagospodarowany o ziemnej nawierzchni. Działka pozbawiona jest składników roślinnych i budowlanych .

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Mucharz zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/259 Rady Gminy Mucharz z dnia 12 października 2010r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 703 poz. 5994 z dnia 21 grudnia 2010r. oraz Uchwałą nr VII/59 Rady Gminy Mucharz z dnia 29 sierpnia 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mucharz ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 445 poz. 4233 z dnia 19 września 2011r. działka **nr 120/4** obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna Mucharz, położona jest w terenach oznaczonych symbolem WZ- tj. tereny zbiornika „Świnna Poręba”.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych w latach 2012- 2014 i stwierdził 44 transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych mogących stanowić podstawę do dalszej analizy. Badaniem objął rynek lokalny cen transakcyjnych Gminy Mucharz Do wyceny wybrał z próbki 13 transakcji.

Rzeczoznawca majątkowy stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej obliczył wartość rynkową 1 m² powierzchni wycenionego gruntu na kwotę **34,29 zł/m²**.

Wartość działki **nr 120/4** o pow. 181 m² obliczono następująco:

$34,29\text{zł/m}^2 \times 181\text{m}^2 = 6.206,49 \text{ zł}$ **po zaokrągleniu 6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł)**.

Opinia biegłego w formie operatu szacunkowego jest dokumentem, któremu przepisy procedury administracyjnej dają pełny walor dowodowy, co oznacza, że podlega on ocenie, jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Na podstawie art. 80 Kpa rozpoznający sprawę organ administracyjny ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.12.2007r. sygn. akt. ISA/Wa 1484/07).

W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianej nieruchomości w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11.12.2008r. syg. akt. ISA/Wa 1174/08).

Po analizie przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, w ocenie organu I instancji opracowanie autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Pana Roberta Michalskiego z daty 01.04.2015r. zostało wykonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, rzeczoznawca prawidłowo ustalił wartość wycenianej nieruchomości biorąc pod uwagę treść wyżej powołanych przepisów prawnych.

Na podstawie art.118a ust.3 i art.133 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie w kwocie **6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł)** zostanie wpłacone do depozytu sądowego Sądu Rejonowego w Wadowicach na okres 10 lat. Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Wadowickiego.

Zgodnie z treścią art. 132 ust.8 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ust.2 pkt.c Porozumienia z dnia 30 stycznia 2015r. zawartego pomiędzy Starostą Wadowickim a Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Krakowie „*w sprawie rozliczenia kosztów postępowań w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, położonych w gminie Stryszów obręb: Dąbrówka , obręb: Stryszów, obręb: Łękawica oraz nieruchomości położonych w gminie Mucharz obręb: Mucharz, obręb: Skawce, obręb: Jaszczurowa, obręb: Świnna Poręba , obręb: Zagórze , w celu realizacji inwestycji celu publicznego pn: „Budowa Zbiornika Wodnego Świnna Poręba”*, odszkodowanie ustalone w niniejszej decyzji pokryje Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie- podmiot realizujący cel publiczny, poprzez przekazanie kwoty **6.206,00 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście sześć 00/100 zł)**, na konto Starostwa Powiatowego w Wadowicach **Beskidzki Bank Spółdzielczy O/ Wadowice nr 09 8111 1019 2002 2002 7607 0006** w terminie 7 –miu dni od uprawomocnienia niniejszej decyzji.

Ponadto w oparciu o ww. artykuł oraz powołane wyżej porozumienie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie pokrył koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 120/4 o pow. 0,0181 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna : Mucharz, objętej wnioskiem o wywłaszczenie.

Starosta Wadowicki pismem NGG.6821.10.2015 z dnia 16.07.2015r.na podstawie art.10 kpa, zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt sprawy przed wydaniem decyzji administracyjnej.

W oparciu o art.77 kpa Starosta Wadowicki w sposób wyczerpujący zebrał i rozpatrzył cały materiał dowody zgromadzony w sprawie wywłaszczenia prawa własności nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 120/4 o pow.

0,0181 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna : Mucharz, na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem na realizację inwestycji celu publicznego tj. zbiornika wodnego „ Świnna Poręba”.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje zawarte we wniosku Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie znak: IBŚ/221/GK/527/2015 z dnia 13 kwietnia 2015 r. o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

Mając na uwadze wyżej wymienione okoliczności orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w terminie 14-tu dni od jej otrzymania , za pośrednictwem organu , który ją wydał.

Zgodnie z art.2 ust.1 pkt.1 lit.h ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U z 2015r. poz.783) niniejsza czynność urzędowa nie podlega opłacie skarbowej .

Otrzymują:

- 1.Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie
ul. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków
2. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
Inspektorat Budowy Zbiornika Wodnego
Świnna Poręba 247 , 34-106 Mucharz
3. Starosta Wadowicki działający imieniem Skarbu Państwa
34-100 Wadowice, ul. Batorego 2
- 4.Starostwo Powiatowe w Wadowicach
ewidencja gruntów i budynków
5. Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział I Cywilny
34-100 Wadowice, ul. Żwirki i Wigury 9
(2 egz. po uprawomocnieniu decyzji)
6. a/a NGG/UJ

