

STAROSTA WADOWICKI

NGG.6821.13.2014

Wadowice, dnia 10.08.2015 r.

DECYZJA NR 1

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 z późn.zm.), 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 udziału 558/864 części w prawie własności nieruchomości niezabudowanej o nieregulowanym stanie prawnym, obejmującej działkę **nr 88 o pow. 0,0121 ha**, położonej w obrębie: **Skawce** , jednostka ewidencyjna Mucharz, powiat wadowicki.

Działka nr 88 objęta jest księgą wieczystą KR1W/00099413/8 w której własność wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa 216/864cz + 36/864cz, Józefa Mruczek 162/864cz., Jana Mruczek 81/864cz., Marianny Mruczek 162/864cz., Marii Mruczek 81/864cz., Emila Mruczek 54/864cz., Ludwika Mruczek 54/864cz., Jana Frączek 18/864cz.

Wywłaszczany udział 558/864 części , obejmuje udziały Józefa Mruczek 162/864cz., Jana Mruczek 81/864cz., Marianny Mruczek 162/864cz., Marii Mruczek 81/864cz., Emila Mruczek 54/864cz., Jana Frączek 18/864cz.

2.Wywłaszczenie udziału 558/864 części w prawie własności nieruchomości obejmującej działkę **nr 88 o pow. 0,0121 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 Skarb Państwa nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna .

5. Ustalić odszkodowanie w kwocie 2.593,68 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy 68/100 zł) za wywłaszczenie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt.1 niniejszej decyzji, które na podstawie art. 133 pkt.2 ustawy o gospodarce

nieruchomościami zostanie wpłacone 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 2015r. 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 **2.593,68 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy 68/100 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: IBŚ/221/GK/1397/2014 z dnia 06 października 2014r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, jako podmiot zamierzający realizować cel publiczny, wystąpił do Starosty Wadowickiego o wywłaszczenie prawa własności do nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej **nr 88 o pow. 0,0121 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 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 88** 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.6724.1.140.2014 z dnia 05.09.2014r.

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 1997r. 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 88** o pow. 0,0121 ha, z obrębem: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

Działka oznaczona numerem 88 objęta jest księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział V Ksiąg Wieczystych KR1W/00099413/8 w której jako właściciele wpisani są: Skarb Państwa 216/864cz + 36/864cz, Józef Mruczek 162/864cz., Jan Mruczek 81/864cz., Marianna Mruczek 162/864cz., Maria Mruczek 81/864cz., Emil Mruczek 54/864cz., Ludwik Mruczek 54/864cz., Jan Frączek 18/864cz.

Józef Mruczek zmarł, co zostało potwierdzone aktem zgonu Nr 50/2006 wydanym przez USC w Kalwarii Zebrzydowskiej.

Jan Mruczek zmarł, co zostało potwierdzone aktem zgonu Nr 9/1984 wydanym przez USC w Kętach.

Maria Mruczek zmarła, co potwierdzono aktem zgonu Nr 10/1980 wydanym przez USC w Kętach.

Emil Mruczek zmarł, co potwierdzono aktem zgonu Nr 2587/2006 wydanym przez USC w Krakowie.

Jan Frączek zmarł, co potwierdzono aktem zgonu Nr 65/2015 wydanym przez USC w Wadowicach.

Po wyżej wymienionych osobach zmarłych nie przeprowadzono postępowań spadkowych, zgodnie z informacją: Sądu Rejonowego w Oświęcimiu Wydział I Cywilny sygn. akt. Prez. I C.402-324/14 z dnia 21.11.2014r., Sądu Rejonowego w Wadowicach Wydział I Cywilny sygn. akt. Prez.IC 401636/14/W z dnia 3 grudnia 2014r., Sądu Rejonowego w Nowym Targu I Wydział Cywilny sygn.akt. Ldz. 20/15 z dnia 23 stycznia 2015r., Sądu Rejonowego w Wadowicach Wydział I Cywilny sygn.akt Prez. IC 401 244/15/W z dnia 6 maja 2015r.

Marianna Mruczek została wpisana do księgi wieczystej jako współwłaścicielka działki nr 88, na podstawie dekretu dziedzictwa- przeniesionego z lwh 98 Ks. Gr. gm. kat. Skawce z daty 05.08.1920r. Pomimo podejmowanych działań nie udało się ustalić miejsca zamieszkania, ani daty zgonu Marianny Mruczek.

Mając na uwadze powyższe, nieruchomości obejmująca udział w wysokości udziału 186/288 części w działce **nr 88** o pow. 0,0121 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna Mucharz, powiat wadowicki, na podstawie art. 113 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozumiana jest jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Z tego powodu nie przeprowadzono rokowań o jej nabycie w drodze umowy.

Na podstawie art.114 ust.3 wyżej cytowanej ustawy Starosta Wadowicki w dniu 22 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 udziału 186/288 części w prawie własności nieruchomości niezabudowanej o nieuregulowanym stanie prawnym utworzonej z działki ewidencyjnej nr 88 o pow. 0,0121 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 opisanej wyżej nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe na rzecz Skarbu Państwa udziału 186/288 części w prawie własności nieruchomości niezabudowanej o nieuregulowanym stanie prawnym utworzonej z działki ewidencyjnej nr 88 o pow. 0,0121 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 udziału 186/288 części w nieruchomości obejmującej wyżej opisaną działkę .

Starosta Wadowicki zawiadomieniem znak:NGG.6821.13.2014 z dnia 08.07.2015r. na podstawie art.115 ust.3, z dniem 8 lipca 2015r. wszczął postępowanie wywłaszczeniowe poprzez pozbawienie na rzecz Skarbu Państwa udziału 186/288 części w prawie własności nieruchomości niezabudowanej utworzonej z działki ewidencyjnej **nr 88 o pow. 0,0121 ha**, z obrębu: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, powiat wadowicki.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wadowicach Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami. Ostrzeżenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego odnośnie udziału 186/288cz w prawie współwłasności działki nr 88 zostało wpisane w dziale III księgi wieczystej KR1W/00099413/8.

Operatem szacunkowym z daty 22 września 2014r. rzeczoznawca majątkowy Robert Michalski, określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, obejmującej działkę ewidencyjną nr 88 o pow. 0,0121 ha , obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna : Mucharz na łączną kwotę **4.016,00 zł (słownie: cztery tysiące szesnaście 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 88 znajduje się w pośredniej części gminy w miejscowości Skawce. Sąsiedztwo stanowią tereny zbiornika wodnego „Swinna Poręba”. Dojazd do działki drogą utwardzoną. Nieruchomość jest nieuzbrojona, nieogrodzona o ziemnej nawierzchni, stanowi czasę zbiornika wodnego. 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 88** obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna Mucharz, położona jest w terenach oznaczonych symbolem WZ- tj. tereny zbiornika „Świnna Poręba”.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy cen transakcyjnych nieruchomości w latach 2012-2014 i stwierdził 44 transakcje nieruchomościami gruntowymi mogącymi stanowić podstawę do dalszej analizy. Badaniem objął rynek lokalny cen transakcyjnych Gminy Mucharz. Spośród ww. transakcji, do wyceny wybrał 23 transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zbiornik wodny. Z uwagi na fakt, że w latach 2012-2014 zauważono stałość cen nieruchomości bez tendencji wzrostowej z tego powodu rzeczoznawca nie wyliczył korekty wzrostu cen z uwagi na wpływ czasu.

Rzeczoznawca majątkowy stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej obliczył wartość rynkową 1 m² powierzchni wycenionego gruntu na kwotę **33,19 zł/m²**.

Wartość działki **nr 88** o pow. 121 m² obliczono następująco:

$33,19\text{zł/m}^2 \times 121\text{m}^2 = 4.015,99 \text{ zł}$ **po zaokrągleniu 4.016,00 zł (słownie: cztery tysiące szesnaście 00/100 zł), z czego wartość udziału 558/864 części (186/288 części)wynosi 2.593,68 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy 68/100 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. syg. 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 22.09.2014r. 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 **2.593,68 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy 68/100 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 Stryków obręb: Dąbrówka , obręb: Stryków, 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 **2.593,68 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy 68/100 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 88 o pow. 0,0121 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna : Mucharz, objętej wnioskiem o wywłaszczenie.

Nadmienić należy, że odnośnie udziału w wysokości 54/864części (6/96 części) w prawie własności nieruchomości obejmującej działkę nr 88 o pow. 0,0121 ha, obręb: Skawce, jednostka ewidencyjna: Mucharz, toczy się postępowanie wywłaszczeniowe zmierzające do wywłaszczenia tego udziału na rzecz Skarbu Państwa od Pani Emilii Mruczek, Pani Wandy Homel i Pani Janiny Knapczyk , spadkobierczyń zmarłego Ludwika Mruczek , ujawnionego w księdze wieczystej KR1W/00099413/8 jako współwłaściciel działki nr 88 w udziale 54/864części.

Starosta Wadowicki pismem NGG.6821.13.2014 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 udziału 186/288 części w prawie własności nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 88 o pow. 0,0121 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 zasadność wniosku Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie znak: IBŚ/221/GK/1397/2014 z dnia 06 października 2014r. 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. Starosta Wadowicki działający imieniem Skarbu Państwa
34-100 Wadowice, ul. Batorego 2
- 3.Starostwo Powiatowe w Wadowicach
ewidencja gruntów i budynków(*1 egz. po uprawomocnieniu decyzji*)
4. Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział I Cywilny
34-100 Wadowice, ul. Żwirki i Wigury 9
(*2 egz. po uprawomocnieniu decyzji*)
5. a/a NGG/UJ

Do wiadomości:

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie
Inspektorat Budowy Zbiornika Wodnego
Świnna Poręba 247 , 34-106 Mucharz