

## D e c y z j a

Na podstawie art. 112, art. 113 ust.1, 5, 6 i 7, art. 118a, art. 119 i art. 123 ust.1, w związku z art. 6 pkt 9 oraz art. 128 ust. 1, art. 129 ust.1, art. 130, art. 132, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U z 2015 roku, poz. 1774 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U z 2013 rok, poz. 267 ze zm.) - po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w miejscowości Sobolów, gmina Łapanów, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 607.

Starosta Bocheński

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

1. Orzeka o nabyciu przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości **SOBOLÓW**, gmina **ŁAPANÓW** powiat **bocheński**, województwo **małopolskie** oznaczonej numerem działki **607** o powierzchni **0,07 ha**, której stan prawny jest nieuregulowany.
2. Wywłaszczona nieruchomość stanowi urządzony cmentarz wojenny nr **341** z okresu I wojny światowej.
3. Nabycie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt 1 nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Ostateczna decyzja o nabyciu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.
4. Ustala się odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości w wysokości **2849,00 zł** (słownie: **dwa tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych 00/100** ).  
Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Bocheńskiego. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

## **Uzasadnienie**

Pismem z dnia 6 lutego 2015 rok, znak: WS-V.7535.2.7.2013.KK Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie, Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości poinformował, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (Dz. U z 1933 r. Nr 39, poz. 311 ze zm.) podjął działania mające na celu uregulowanie na rzecz Skarbu Państwa stanu prawnego nieruchomości położonej w Sobolowie, gmina Łapanów oznaczonej jako część pgr. 29/15 (obecnie działka ewidencyjna nr 607 o powierzchni 0,07 ha), objętej Liczbą Wykazu Hipotecznego 78 gm. kat. Zonia, stanowiącej własność prywatną, na której zlokalizowany jest cmentarz wojenny.

W trakcie analizy zgromadzonych dokumentów Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie ustalił, że prawo własności w/w nieruchomości ujawnione jest w LWH 78 gm. kat. Zonia na rzecz Pana Ferdynanda Stachowicz na podstawie kontraktu kupna sprzedaży z dnia 4 stycznia 1907 roku. Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie na podstawie informacji uzyskanej z Gminy Łapanów poinformował również, że Pan Ferdynand Stachowicz zmarł. Jego syn – Ferdynand Franciszek Stachowicz zmarł 30 stycznia 1969 roku w Sobolowie. Pan Edward Stachowicz – prawdopodobnie spadkobierca, syn Ferdynanda i Heleny Wiktorii Drożdż zamieszkały w Sobolowie oświadczył iż nie planuje przeprowadzenia postępowania spadkowego w celu uzyskania praw własnościowych do przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym, uwzględniając fakt iż właściciel nieruchomości nie żyje, a spadkobiercy nie złożyli wniosku o ujawnienie swojego prawa do przedmiotowej nieruchomości w księdze wieczystej, a wykaz hipoteczny liczba 78 gm. kat. Zonia utracił moc prawną i został zamknięty z urzędu z dniem 1 stycznia 1989 roku na mocy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U z 1986 roku, Nr 28, poz. 141) – Wojewoda Małopolski wystąpił do Starosty Bocheńskiego o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na zasadach określonych w obowiązujących przepisach o wywłaszczeniu nieruchomości na potrzeby urządzeń użyteczności publicznej, poprzez zastosowanie przepisów art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Starosta Bocheński po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 powołanej na wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami ogłosił w formie przekazu internetowego w Monitorze Samorządowym pn. [www.otoprzetargi.pl](http://www.otoprzetargi.pl) a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Bochni jak również na tablicy ogłoszeń w siedzibie

Starostwa Powiatowego w Bochni oraz Urzędu Gminy Łapanów o zamiarze wszczęcia postępowania wyłączeniowego. Dodatkowo wysłano w/w ogłoszenie na adres domniemanego spadkobiercy tj. Edwarda Stachowicz.

W wyznaczonym terminie 2 miesiące nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. W związku z powyższym Starosta Bocheński wszczął postępowanie wyłączeniowe, o czym ogłosił stosownie do art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane przez Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie.

Jak wynika z synchronizacyjnego wykazu zmian działki ewidencyjnej oznaczonej numerem **607** położonej w miejscowości **Sobolów** odpowiada **część parceli gruntowej 29/15**, objętej Liczbą Wykazu Hipotecznego **78**, **gmina katastralna Zonia**. Liczba Wykazu Hipotecznego **78 gm. kat. Zonia** utraciła moc prawną i została z urzędu zamknięta z dniem 1 stycznia 1989 roku na mocy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U z 1986 roku, Nr 28, poz. 141).

Na podstawie zaświadczenia Sądu Rejonowego w Bochni właścicielem części dawnej parceli gruntowej oznaczonej nr **29/15** jest w całości **Ferdynand Stachowicz** – na podstawie kontraktu kupna – sprzedaży z dnia 4 stycznia 1907 roku.

W ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bochni, działka ewidencyjna oznaczona nr **607** o powierzchni **0,07 ha**, położona w Sobolowie uwidoczniła jest w poz. rej. 3 - gdzie jako gospodarz zasobem nieruchomości wpisany jest **Skarb Państwa**.

W dalszej kolejności ustalono, iż Pan Ferdynand Stachowicz syn Ferdynanda i Marii urodzony w dniu 1 października 1903 roku w Sobolowie zmarł 30 stycznia 1969 roku w Sobolowie.

Organ orzekający podjął również działania w celu ustalenia spadkobierców w/w osoby: wystąpiono do właściwego Sądu z zapytaniem czy było przeprowadzone postępowanie spadkowe po **Ferdynandzie Stachowicz**. Zweryfikowano także rejestr notarialnych aktów poświadczenia dziedziczenia dostępny na stronie internetowej [www.rejestry.net.pl](http://www.rejestry.net.pl). Powyższe dało negatywny rezultat – nie było prowadzonego postępowania spadkowego po w/w , nie sporządzono również notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Z informacji uzyskanej z Sądu Rejonowego w Bochni wynika również, że nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po hipotecznym właścicielu obecnej działki ewidencyjnej oznaczonym nr 607 położonej w Sobolowie - na której zlokalizowany jest cmentarz wojenny.

Z wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapanów wynika, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest terenem zieleni urządzonej o charakterze publicznym o oznaczeniu w planu **K8ZCw**.

W myśl art. 6 pkt 9 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U z 2015 roku, poz. 1774 ze zm) w/w inwestycja jest realizacją celu publicznego. Przedmiotowa nieruchomość jest niezbędna do realizacji celu publicznego, jakim jest zakładanie i utrzymanie cmentarzy (uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zajętej pod urządzonego cmentarz wojenny).

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 powołanej na wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami *„Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe”*. *„Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe”*.

Wobec powyższego, na podstawie art. 118a ustawy o gospodarce nieruchomościami, należało wydać decyzję o nabyciu nieruchomości na rzecz **Skarbu Państwa**.

Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości określono według jej wartości rynkowej, na dzień wydania decyzji, w oparciu o operat szacunkowy z dnia **30.10.2015 rok** sporządzany przez Rzecznawcę Majątkowego Pana Radosława Węgrzyna Numer uprawnień 4488.

Rzecznawca Majątkowy ze względu na znajomość stanu aktualnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych do oszacowania przedmiotowej nieruchomości wykorzystał podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Jako cechy (atrybuty) mające wpływ na wartość na lokalnym rynku nieruchomości (nieruchomości gruntowych niezabudowanych) Rzecznawca Majątkowy przyjął: położenie względem siedliska (waga 20%), klasa gruntu (waga 20%), sąsiedztwo i otoczenie (waga 20%), dostępność i dojazd, (waga 20%) powierzchnia działki (waga 10%), kształt (waga 10%). W dalszej kolejności Rzecznawca Majątkowy na podstawie przyjętej próbki reprezentatywnej (12 transakcji) obliczył średnią cenę za 1 m<sup>2</sup> gruntu w wysokości 4,49 zł oraz określił C min = 3,05 zł/m<sup>2</sup> , C max = 6,45 zł/m<sup>2</sup> . Wagi cech rynkowych określił na podstawie danych uzyskanych w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami, czyli na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych. Ze względu na przyjęte do obliczeń ceny transakcji z ostatnich miesięcy poprzedzających oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej Rzecznawca Majątkowy nie uwzględnił poprawki na upływ czasu. Do aktualizacji cen zastosowano

wskaźnik wynoszący 1,00. Wartość współczynnika dla wycenianej nieruchomości została określona w wysokości: 0,906. Uwzględniając powyższe wyliczenia Rzecznawcza Majątkowy określił wartość jednostkową wycenianej nieruchomości na kwotę: 4,07 zł/m<sup>2</sup>. Wartość nieruchomości gruntowej tj. działki numer 607 o powierzchni 0,07 ha położonej w Sobolowie została określona na kwotę 700 m<sup>2</sup> x 4,07 zł = 2849,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych 00/100). W ocenie organu wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi, określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość odowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Wobec w/w operat został przyjęty jako dowód w sprawie.

Stosownie do art. 133 pkt 2 i art. 118a ust. 3 powołanej na wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Mając powyższe na uwadze, w świetle zebranego materiału dowodowego należało orzec jak w sentencji.

#### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Starosty Bocheńskiego w terminie 14 dni, licząc od dnia jej otrzymania.

**Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).**

#### **Otrzymują:**

1 x Tablica ogłoszeń w/m

1x a/a

#### **Po uprawomocnieniu się decyzji:**

1 x V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bochni (przesyłka GONIEC ZPO -...../2016)

1 x Ewidencja gruntów i budynków w/m (przesyłka GONIEC ZPO -...../2016)

Niniejsza decyzja zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie jej na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Bochni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Łapanów.