

GG.6821.36.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 124, art. 124a, w związku z art.113 ust. 6 i ust. 7, art. 118a ust. 2 i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) oraz art. 104, art. 107, art. 49 i art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) na wniosek Spółki Akcyjnej ENERGA – OPERATOR reprezentowanej przez pełnomocnika Panią [REDAKTOWANE]

STAROSTA KROTOSZYŃSKI

orzeka o:

1. Ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1192/19 o całkowitej powierzchni 0,4294 ha, położonej w Zdunach [REDAKTOWANE] stanowiącej własność Krotoszyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osób fizycznych z których dwie nie żyją i nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego, dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANE] poprzez udzielenie zezwolenia Spółce Akcyjnej Energa - Operator z siedzibą w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, na realizację inwestycji polegającej na budowie podziemnej linii kablowej średniego napięcia. Powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji (strefa ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości) wynosi 84 m². Powierzchnia niezbędna do prowadzenia prac budowlanych (teren czasowego zajęcia) wynosi 495 m².

Przebieg podziemnej linii kablowej średniego napięcia oraz obszar nieruchomości, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wraz z terenem wykonywania prac budowlanych został wskazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, fragmentem wyeksponowanym kolorem żółtym i niebieskim, który stanowi jej integralną część.

Dojazd do działki nr 1192/19 odbędzie się wzdłuż projektowanego kabla średniego napięcia z sąsiednich działek.

2. Ograniczenie określone w pkt. 1 decyzji następuje zgodnie z decyzją Burmistrza Zdun z dnia 24 maja 2023 r. znak GT.6733.3.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej poniżej 1kV do 15kV na terenie działki o numerze ewidencyjnym 1192/19, obręb ewidencyjny MIASTO ZDUNY.

Uzasadnienie

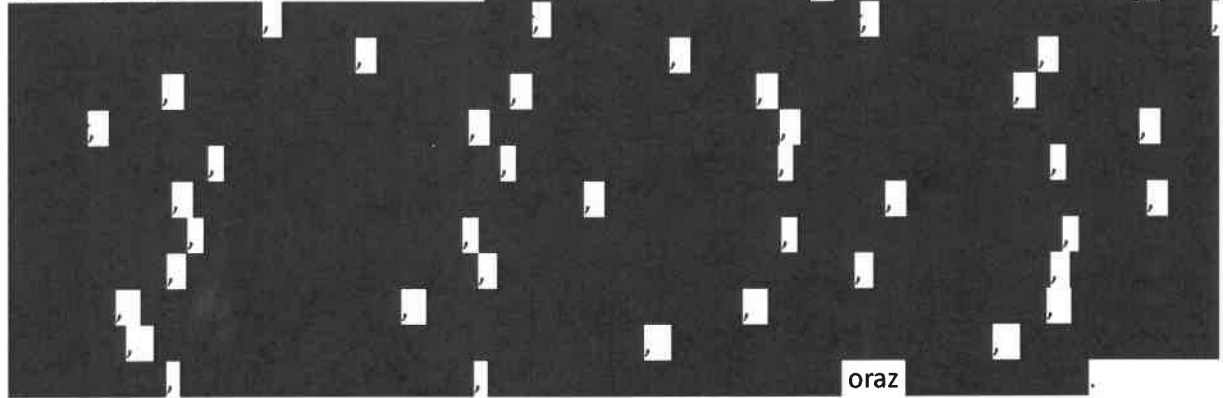
Wnioskiem z 27.07.2023 r., uzupełnionym w dniu 28.08.2023 r. ENERGA – OPERATOR S.A. reprezentowana przez pełnomocnika Panią [REDAKTOWANE] wystąpiła o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej działką nr 1192/19 o łącznej powierzchni 0,4294 ha, położonej w Zdunach [REDAKTOWANE] w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji polegającej na budowie podziemnej linii kablowej średniego napięcia. Powierzchnia gruntu niezbędna do trwałego urządzenia inwestycji (strefa

ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości) wynosi 84 m². Powierzchnia niezbędna do prowadzenia prac budowlanych (teren czasowego zajęcia) wynosi 495 m².

Przebieg podziemnej linii kablowej średniego napięcia oraz obszar nieruchomości, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wraz z terenem wykonywania prac budowlanych został wskazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, fragmentem wyeksponowanym kolorem żółtym i niebieskim, który stanowi jej integralną część.

Dojazd do działki nr 1192/19 odbędzie się wzdłuż projektowanego kabla średniego napięcia z sąsiednich działek.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą [REDAKTION]. Nieruchomość ta stanowi współwłasność Krotoszyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osób fizycznych: [REDAKTION]



[REDAKTION] oraz [REDAKTION]. Zgodnie z odpisem aktów zgonu wydanych przez Urząd Stanu Cywilnego w Zdunach nie żyją następujące osoby ujawnione w księdze wieczystej jako współwłaściciele: [REDAKTION] zmarła 23.10.2011 r., [REDAKTION] zmarł 01.05.2013 r., [REDAKTION] zmarła 27.12.2020 r., [REDAKTION] zmarła 16.07.2015 r. Starosta ustalił, że w stosunku do zmarłych osób: [REDAKTION] i [REDAKTION] postępowanie spadkowe nie toczyło się (pismo Sądu Rejonowego w Krotoszynie I Wydział Cywilny z dnia 15.09.2023 r. Sygnatura akt VI Ns 994/13).

Z tego względu nieruchomość oznaczona działką nr 1192/19 o powierzchni 0,4294 ha, położoną w Zdunach [REDAKTION] w rozumieniu obowiązujących przepisów jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i ust. 7 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” – ust. 6.

„Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe”. – ust. 7.

Stosownie do art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Krotoszyński podał do publicznej wiadomości w dniu 14 marca 2024 r. informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości do zgłoszenia swoich praw w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. Przedmiotowe ogłoszenie zostało opublikowane w Gazecie „RZECZPOSPOLITA” nr 62(12823) z dnia 14 marca 2024 r., na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krotoszynie oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krotoszynie. W terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, co skutkowało wszczęciem postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTOWANE], zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krotoszynie w dniu 31 maja 2024 r. oraz dodatkowo umieszczone na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krotoszynie.

Ponadto, na podstawie art. 10 § 1 i art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego, Starosta Krotoszyński zawiadomił w dniu 17.07.2024 r. strony postępowania o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Przedmiotowe obwieszczenie zostało opublikowane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krotoszynie oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krotoszynie. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publikacji niniejszego obwieszczenia.

Zgodnie z przepisem art. 124 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.” – ust. 1

„Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.” – ust. 3

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, brak zgody właściciela lub użytkownika wieczystego na przeprowadzenie inwestycji,
- po drugie, zgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodność z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, z uwagi na fakt, że w rozpatrywanym przypadku nie wszyscy właściciele nieruchomości żyją, powoduje to, że nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, zatem inwestor nie miał możliwości przeprowadzenia rokowań ze wszystkimi właścicielami nieruchomości. Mając powyższe na uwadze należało uznać, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. Wnioskodawca nie miał możliwości pozyskania zgody od wszystkich właścicieli działki nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTOWANE], na wejście na przedmiotową nieruchomość, w celu realizacji oznaczonych we wniosku prac.

Stosownie do treści art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stosuje się też art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 113 ust. 6 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 przysługuje do niej prawo rzeczowe. Przepis ust. 6

stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Przedłożone przez wnioskodawcę ENERGA - OPERATOR S.A. dokumenty pozwalają uznać, że została podjęta próba przeprowadzenia rokowań z właścicielami działki nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTION], zgodnie z przepisem art. 124 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednak z uwagi na brak uregulowania kwestii spadkowych po wszystkich zmarłych współwłaścicielach nie było możliwe uzyskanie zgody.

Odnosząc się do drugiej przesłanki należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Burmistrza Zdun z dnia 24 maja 2023 r. znak GT.6733.3.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej poniżej 1kV i do 15kV, na działce nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTION]. Prace związane z budową podziemnej linii kablowej średniego napięcia na przedmiotowej nieruchomości są zgodne z decyzją Burmistrza Zdun z dnia 24 maja 2023 r. znak GT.6733.3.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ponadto w rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości organu, że inwestycja planowana przez Spółkę jest celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W powołanym przepisie, jako cel publiczny wskazana jest budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Realizowana inwestycja zgodna jest z decyzją Burmistrza Zdun z dnia 24 maja 2023 r. znak GT.6733.2.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej poniżej 1kV i do 15kV, na działce nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTION].

Organ uznał, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania materiału dowodowego pozwala jednoznacznie stwierdzić, że obie wskazane powyżej przesłanki zostały spełnione, a tym samym wniosek ENERGA-OPERATOR S.A. jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Mając na uwadze nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz fakt, że realizowana inwestycja zgodna jest z decyzją Burmistrza Zdun z dnia 24.05.2023 r. znak GT.6733.3.2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej poniżej 1kV i do 15kV, na działce nr 1192/19, położonej w Zdunach [REDAKTION], wniosek ENERGA-OPERATOR S.A. jest uzasadniony i ma oparcie w treści art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tych okolicznościach konieczne stało się wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej działka nr 1192/19 zgodnie z wnioskiem ENERGA-OPERATOR S.A. Odszkodowanie za ewentualne szkody wyrządzone właścicielowi nieruchomości zostanie określone w odrębnej decyzji po zakończeniu prac realizowanych przez ENERGA-OPERATOR S.A.

Wniosek ENERGA-OPERATOR S.A. związany jest z realizacją celu publicznego. Dodatkowo stwierdzić należy, że planowane przedsięwzięcie jest kwalifikowane jako inwestycja celu publicznego (budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej) o istotnym znaczeniu z punktu widzenia interesu społecznego.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja polega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym: „Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. – ust. 1

Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej”. – ust. 2

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu również w sposób określony w art. 49a. Kodeksu postępowania administracyjnego, z uwagi na fakt, że w przedmiotowym postępowaniu bierze udział ponad 20 stron tj. przez obwieszczenie, o formie poinformowano strony odrębnym pismem w trakcie postępowania (forma obwieszczenia: na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Krotoszynie o wskazanym adresie). Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia.

Przedmiotowa decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania prawo wniesienia odwołania, za pośrednictwem Starosty Krotoszyńskiego, do Wojewody Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.
2. Spółka Akcyjna ENERGA - OPERATOR zobowiązana jest do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po budowie podziemnej linii kablowej średniego napięcia, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania.
3. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenie się prawa do odwołania następuje w formie oświadczenia kierowanego do Starosty Krotoszyńskiego. Z dniem doręczenia Staroście Krotoszyńskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
4. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Otrzymują:

1. ENERGA - OPERATOR S.A.
otrzymuje pełnomocnik
[REDAKTOWANE]
2. Strony postępowania

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Krotoszynie
IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Z up. STAROSTY

mgr inż. Dariusz Klakulak
NACZELNIK WYDZIAŁU GEODEZJI
KARTOGRAFII, KATASTRU
I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI
GEODEZJI POWIATOWY