

GN.6821.3.2020.GG

## **D E C Y Z J A Nr 98/2020**

Na podstawie:

- art.104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2020, poz. 256 ze zm.),

- art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art.124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 maja 2020 r. ENEA Operator sp. z o.o. z/s w Poznaniu reprezentowanej przez pełnomocnika Sławomira Leszczyńskiego,

### **orzekam**

ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej numerem działki 4916 o powierzchni 2,8561 ha, położonej w obrębie 0001-Miasto Wałcz, zapisanej w księdze wieczystej KO1W/00008817/0. Ograniczenie to następuje poprzez udzielenie dla Enea Operator sp. z o.o. z/s w Poznaniu zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez część ww. nieruchomości urządzeń budowanej, kablowej linii elektroenergetycznej SN-15 kV wraz z wymianą słupa linii napowietrznej SN-15kV w pasie zajęcia o powierzchni ok. 28 m<sup>2</sup> (tj. na długości 55 m od słupa linii napowietrznej SN-15kV wzdłuż południowej granicy działki nr 4916 do jej zachodniej granicy i szerokości 0,5 m). Ograniczenie to, następuje zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulicy Półwiejskiej. Lokalizacja linii i obszar pasa zajęcia zostały przedstawiona na załączonej mapie do celów prawnych, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

### **U z a s a d n i e n i e**

Na wniosek pełnomocnika Enea Operator sp. z o.o. z/s w Poznaniu z dnia 14 maja 2020 r. Starosta Wałeczki wszczął postępowanie administracyjne dotyczące wydania decyzji zezwalającej na ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej numerem działki 4916 o powierzchni 2,8561 ha, położonej w obrębie 0001-Miasto Wałecz, zapisanej w księdze wieczystej KO1W/00008817/0 – na podstawie przepisów art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art.124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

Przedmiotowe postępowanie prowadzone jest w trybie art.124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż współwłaścicielka nieruchomości Zofia Wieczorek nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej.

Starosta Wałeczki ogłoszeniem z dnia 16 czerwca 2020 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, do zgłoszenia swoich praw w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim

tj. w „Dzienniku Gazeta Prawna” w dniu 16 czerwca 2020 r. oraz na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Wałczu, a także podane zostało do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wałczu w okresie od 16 czerwca 2020 r. do dnia 17 sierpnia 2020 r.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosił się nikt spośród osób, którym ewentualnie przysługiwałyby prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art.114 ust.4 w związku z art. 115 ust.1 i 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wałczu oraz umieszczone na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Wałczu (BIP), w dniach od 20 sierpnia 2020 r. do dnia 3 września 2020 r.

Organ I instancji zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 124 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* starosta, wykonujący zadania 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. W myśl art. 124 ust.2 tej ustawy udzielenie zezwolenia następuje z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Stosownie natomiast 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 tych nieruchomości stosuje się art.114 ust.3 i 4, art.115 ust.3 i 4 oraz art.118a ust.2 i 3. 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, o czym stanowi art. 113 ust.6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Przepisy ust.6 tego artykułu stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust.7 tej ustawy).

Należy zauważyć, że unormowanie zawarte w art. 124 ust.1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* jest szczególnym rodzajem wywłaszczenia polegającym na ograniczeniu prawa własności, o jakim mowa w art. 64 ust.3 Konstytucji RP, co oznacza, że – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania, bądź pozbawiania praw do nieruchomości – nie może być interpretowane rozszerzająco. Niedopuszczalne jest w związku z tym formułowanie jakichkolwiek innych, niż określone w przywołanej ustawie, przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie. Zgodnie natomiast z art. 124a ww. ustawy przepisy art. 124 stosuje się odpowiednio, z wyjątkami określonymi w powołanym artykule, do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Z tego też względu organ wydający decyzje o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, powinien w takim przypadku wziąć pod uwagę następujące kwestie.

Po pierwsze, wszczęcie postępowania w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w art. 124a ustawy *o gospodarce nieruchomościami* powinno zostać poprzedzone potwierdzeniem nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości tj. okoliczności, o których mowa w art. 113 ust.6-7 tej ustawy. Dopiero zaś bezskuteczny upływ dwumiesięcznego terminu, od daty opublikowania ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w którym to zainteresowane osoby, mogą wykazać przed organem swój tytuł prawny do nieruchomości, umożliwi wszczęcie takiego postępowania, o czym stanowi art. 114 ust.4 ww. ustawy. Należy przy tym zauważyć, iż stosownie do art. 124a tej ustawy do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie stosuje się przepisu art. 124 ust.3 ustawy, co oznacza, że wszczęcie postępowania nie musi być poprzedzone rokowaniami, nawet jeżeli nieuregulowany stan prawny dotyczy jedynie części udziałów w prawie do nieruchomości.

Po drugie, decyzja taka może dotyczyć wyłącznie inwestycji spełniającej kryteria celu publicznego oraz zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Katalog celów publicznych został określony w art. 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, natomiast wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub decyzją lokalizacyjną odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu.

Mając na uwadze powyższe i na gruncie niniejszej sprawy należy stwierdzić, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania materiału dowodowego, pozwala uznać, że obie wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostały spełnione.

W zgromadzonym materiale dowodowym znajduje się odpis skrócony aktu zgonu z dnia 12 kwietnia 2018 r., z którego wynika, iż współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości Zofia Wiczorek zmarła 6 listopada 1987 r. Do chwili obecnej nie przeprowadzono postępowania spadkowego po zmarłej (brak wpisu ostrzeżeń w dziale III księgi wieczystej, brak uregulowania stanu prawnego w księdze wieczystej, brak danych w Notarialnym Rejestrze Spadkowym o przeprowadzonym postępowaniu spadkowym). Również w terminie 2 miesięcy od daty publikacji ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości. W tej sytuacji należało przyjąć, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości.

Bezspornym jest również fakt, że planowana przez Enea Operator sp. z o.o. inwestycja ma charakter celu publicznego. Budowa na części działki nr 4916 linii elektroenergetycznej kablowej średniego napięcia o długości 55 m wraz z wymianą słupa niewątpliwie wpisuje się w dyspozycję art. 6 pkt 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którym celem publicznym w rozumieniu ustawy jest m.in. budowa i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Ponadto planowana inwestycja, a w konsekwencji wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodny jest z zapisami uchwały Nr VII/SIX/49/15 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulicy Półwiejskiej*. Zgodnie z § 22 ust.6 ww. uchwały w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie: robót budowlanych w zakresie sieci

infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci (...) elektroenergetycznej (ust.6 pkt a uchwały); **skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych** (ust.6 pkt b uchwały); rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci (ust.6 pkt c uchwały); lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych (...) wyłącznie jako kablowych (ust.6 pkt d uchwały).

Wskazana przez Spółkę powierzchnia zajęcia nieruchomości na potrzeby zakładania i przeprowadzenia określonych przewodów i urządzeń jak i dalszego z nich korzystania nie zakłóci docelowo wykorzystania tej nieruchomości w sposób dotychczasowy, jak i zgodny z przeznaczeniem. Jednocześnie Spółka w sposób przekonujący przedstawiła okoliczności świadczące zarówno o niezbędności, jak i konieczności realizacji tej inwestycji, podyktowanej ważnymi względami publicznymi (poprawa warunków zasilania energetycznego, zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego oraz zaktywizowanie terenów) i ta argumentacja nie budzi zastrzeżeń. Nie bez znaczenia dla dokonanej oceny w tym względzie jest również fakt, że Enea Operator sp. z o.o. jako operator systemu przesyłowego, jest przedsiębiorstwem realizującym zadania publiczne mającym na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb państwa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w sposób ciągły i niezawodny.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych (*por. wyrok NSA z dnia 11 lipca 2003 r., sygn. akt SA/Rz 1635/00*). Tym samym umożliwi on realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia.

Charakter zezwolenia wydanego w trybie art.124 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, to trwały administracyjny tytuł prawny do nieruchomości jaki powstaje na podstawie decyzji wydanej zgodnie z art. 124 ust.1 tej ustawy. Z tego też względu nie ma podstaw do określania w tej decyzji terminu na jaki zezwolenie zostaje wydane.

W trakcie prowadzonych prac każdorazowy właściciel nieruchomości będzie zobowiązany powstrzymać się od działań na nieruchomości w granicach pasa zajęcia (technologicznego) uniemożliwiających lub utrudniających zakładanie i przeprowadzanie ww. przewodów i urządzeń, zaś po ich zakończeniu obowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie przewodów i urządzeń, a także udostępniać nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem. Obowiązek udostępniania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124 ust.6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*).

Zgodnie natomiast z art. 124 ust.4 ww. ustawy na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust.1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust.4 ww. ustawy. Odszkodowanie takie powinno natomiast odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art. 124 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Wskazać należy, że roszczenie, o którym mowa w przywołanym przepisie może być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, tutejszy organ doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do odmowy wydania wnioskowanej decyzji jako w pełni uzasadnionej, niezbędnej i koniecznej. W niniejszej sprawie nie dojdzie bowiem do naruszenia prawa własności, gdyż

ograniczenie to następuje zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Interes Spółki, jak i słuszny interes właściciela nieruchomości, którego prawo zostało ograniczone zgodnie z ustaleniami planu, pozwalają na zastosowanie art. 124 ust.1 ww. ustawy przy realizacji przedmiotowej inwestycji. Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu, jako dobra większego. Zapewnienie natomiast bezpieczeństwa energetycznego Państwa jest niepodważalnym stanem wysoce pożądanym z punktu widzenia interesu społecznego, świadczącym ponadto o realizacji przez Spółkę powierzonych jej zadań o charakterze publicznym. Stanowi to niezaprzeczalny argument do realizacji przedmiotowej inwestycji, nawet jeżeli odbywać by to się miało przy braku akceptacji części właścicieli nieruchomości.

Ważkość zaś zamierzonej inwestycji dla lokalnej i ponadlokalnej społeczności oznacza również, że powinna zostać zrealizowana w miarę szybko (*por. wyrok NSA z dnia 25.10.2013 r., sygn. akt I OSK 2900/12*).

Starosta Wałecki działając stosownie do art. 81 *Kodeksu postępowania administracyjnego* przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne za udowodnione i na tej podstawie wydał decyzję.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

### **P o u c z e n i e**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie za pośrednictwem Starosty Wałeckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Stronie przysługuje również prawo zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Wałeckiemu oświadczenia strony o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art.49 *Kodeksu postępowania administracyjnego*.

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

z up. Starosty  
*Małgorzata Górzyńska*  
*Naczelnik Wydziału Geodezji*  
*Kartografii i Gospodarki*  
*Nieruchomościami*

### **Załącznik:**

- 1 egz. mapy do celów prawnych  
z przebiegiem obszaru ograniczonego sposobu korzystania  
z nieruchomości (zaznaczony kolorem czerwonym)

### **Otrzymują:**

1. Radca prawny

Sławomir Leszczyński

pełnomocnik Enea Operator sp. z o.o.

Oddział Dystrybucji Poznań, ul. Panny Marii 2

61-108 Poznań

2. Starostwo Powiatowe w Wałczu – zamieszczenie w BIP.

3. a/a