

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 3, 4, 6 i 7, art. 124a w związku z art. 6 pkt 2, art. 112, art. 113 ust.4 - 7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2017, poz. 1257) Starosta Rawski, na wniosek Pana Pawła Kowalczyka działającego w imieniu i na rzecz PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie,

o r z e k a

- 1) ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 15 Nowe Szwejki w gminie Sadkowice, składającej się z oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 189 i 207, poprzez udzielenie zezwolenia PGE Dystrybucji SA z siedzibą w Lublinie, na przeprowadzenie na nieruchomości inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa sieci elektroenergetycznej linia 15kV GPZ Żurawia-Sadkowice od odłącznika nr 902 do stacji Turobowice (2-1259) gmina Sadkowice”;
- 2) ustalić zakres ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości, o której mowa w pkt 1, zgodnie z wrysowanym i zwymiarowanym na załączonej mapie, stanowiącej integralną część decyzji, linią ukośną w kolorze zielonym, obszarem w ilości :
 - a) na działce nr 189 powierzchnia pasa montażowego 17175,6m², obszar strefy kontrolowanej 619,8m² (budowa odcinka linii naziemnej SN o długości 56mb);
 - b) na działce nr 207 powierzchnia pasa montażowego 3962,2m², obszar strefy kontrolowanej 1173,8m² (budowa odcinka linii naziemnej SN o długości 542mb i budowa 6 szt. słupów SN), niezbędnym do wykonania czynności polegających na przeprowadzeniu robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie robót.
- 3) zobowiązać współwłaścicieli nieruchomości, do jej udostępnienia, w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń wybudowanej linii. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) zobowiązać PGE Dystrybucja SA do :
 - a) przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności, o których mowa w pkt 2. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.
 - b) uzgodnienia w terminie 30 dni, licząc od dnia zakończenia robót, z każdorazowym właścicielem nieruchomości lub osobą, która wykaże, iż przysługują jej inne prawa rzeczowe do nieruchomości, wysokości odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek czynności, o których mowa w pkt. 2.
 - c) zawiadomienia organu wydającego niniejszą decyzję o wykonaniu obowiązków określonych w pkt 4 lit. a-b;
- 5) ogłosić niniejszą decyzję w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez :
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej i Urzędu Gminy Sadkowice, na okres 14 dni,
 - publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.
- 6) dokonać wpisu w księdze wieczystej, po założeniu księgi wieczystej przez współwłaścicieli.

UZASADNIENIE

W dniu 12.06.2017 roku Pan Paweł Kowalczyk przedstawiciel firmy AZAKO Andrzej Zalega - Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie, wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na budowę linii kablowej średniego napięcia na działkach nr 189 i 207 wraz z 6 słupami na działce nr 207, położonych w obrębie Nowe Szwejkki w gminie Sadkowice, ponieważ przedmiotowa nieruchomość jest, w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 ze zm. dalej ustawa o g.n.), nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym. Współwłaściciel nieruchomości nie żyje i nie ustalono jego spadkobierców, dlatego brak jest możliwości pozyskania zgody w trybie cywilnym.

Jak wynikało z uzasadnienia wniosku, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa sieci elektroenergetycznej linia 15kV GPZ Żurawia-Sadkowice od odłącznika nr 902 do stacji Turobowice (2-1259) gmina Sadkowice” jest zgodne z decyzją Wójta Gminy Sadkowice nr 11/2016 z dnia 23. 08.2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o g.n. „ 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 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.”

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o g.n. „ informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.”

Starosta Rawski, na podstawie prowadzonej ewidencji gruntów i budynków oraz załączonych do wniosku dokumentów ustalił, że ze współwłaścicielami w części po ½ nieruchomości, składającej się z oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 189 i 207, położonych w Nowych Szwejkkach w gminie Sadkowice, dla której, zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 07.06.2016 roku Dz.Ko. 193/16, brak jest księgi wieczystej, są Krystyna Niezabitowska i Zbigniew Niezabitowski. Pani Krystyna Niezabitowska nie żyje, co potwierdzono odpisem aktu zgonu sygn. AA 2370120. Po zmarłej Krystynie Niezabitowskiej nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, co potwierdzało pismo z Sądu Rejonowego w Płońsku I Wydziału Cywilnego z dnia 05.05.2017 roku sygn. akt L.dz.64/17.

W związku z powyższym Starosta Rawski działając na podstawie art. 114 ust. 3 ustawy o g.n. podał do publicznej wiadomości, poprzez publikację ogłoszenia w dzienniku ogólnopolskim „Gazeta Prawna” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także na poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu i w Urzędzie Gminy Sadkowice informację o zamiarze wywłaszczenia poprzez ograniczenie prawa własności w trybie art. 124 ustawy o g.n. Ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości po zmarłej współwłaścicielce, co oznacza zgodnie z art. 113 ust 7 ustawy o g.n., że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, Starosta Rawski działając na podstawie

art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił publicznie, w dniu 05.09.2017 roku, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy - art. 112 ust. 3 ustawy o g.n., co występuje w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości. Wywłaszczenie, zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o g.n. „*polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości*”, co znajduje zastosowanie w korelacji z art. 124 ust. 1 ustawy o g.n. który stanowi, że „*starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie 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, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do 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.*”

Dla projektowanej inwestycji, przebiegającej m.in. przez przedmiotową nieruchomość, została wydana przez Wójta Gminy Sadkowice w dniu 23.08.2016 roku decyzja nr 11/2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja stała się prawomocna w dniu 19.09.2016 roku. Decyzją tą Wójt Gminy ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia realizowanej na fragmentach nieruchomości m.in. na działkach nr 189 i 207 w Nowych Szwejkach gmina Sadkowice. Przedmiotowa decyzja lokalizacyjna składa się z 6 załączników, stanowiących integralną część decyzji, w tym z załącznika opisowego nr 1 „Warunki i Szczegółowe Zasady Zagospodarowania Terenu oraz Jego Zabudowy” oraz załączników graficznych nr 2-6 „Warunki przestrzenne zagospodarowania i zabudowy terenu.” Dla działek o numerze ewidencyjnym 189 i 207 przebieg projektowanej sieci od punktu nr 13 do 15 obrazuje załącznik graficzny nr 4 do decyzji lokalizacyjnej, oraz dodatkowo dla części działki o numerze 189, od punktu 15 do granicy działki – załącznik graficzny nr 5 do decyzji lokalizacyjnej. Mapa stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji obrazuje przebieg budowanej sieci elektroenergetycznej, na działkach nr 189 i 207, zgodny z ustalonym w decyzji lokalizacyjnej (w załącznikach nr 4 i 5) oraz dodatkowo precyzuje zakres robót przedstawiając długość linii, ilość budowanych słupów na działce czy powierzchnię ograniczenia gruntu.

Ponadto, zgodnie z art. 124 ust. 6 ustawy o g.n. „*właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej* „ - o czym orzeczono w punkcie 3 decyzji.

Niniejsza decyzja daje prawo do dysponowania nieruchomością (jej określoną częścią) nie tylko na cele budowlane. Wpis ograniczenia w księdze wieczystej, do której założenia zobowiązani są właściciele nieruchomości, o którym mowa w punkcie 6 decyzji, skutkuje trwałością (obowiązuje każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej) i uprawnia PGE Dystrybucja SA do wielokrotnego wejścia na grunt w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii i usuwaniem z gruntu infrastruktury – zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o g.n.

W myśl art. 124 ust. 4 ustawy o g.n. „*na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu*

poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.”

Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nie oznacza, że ma to nastąpić nieodpłatnie. Art. 128 ust. 4 ustawy o g.n. stanowi, że „*odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.*”

Obowiązek zapłaty odszkodowania, za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii oraz usuwaniem z gruntu urządzeń infrastruktury .

Ponadto, Starosta Rawski informuje, że :

- zgodnie z art. 124a i 118a ust. 3 ustawy o g.n. odszkodowanie, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat;

- zgodnie z art. 124 ust. 6 ustawy o g.n. obowiązek udostępnienia nieruchomości, podlega egzekucji administracyjnej.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, strony zostały powiadomione o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie, stosownie do art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego. Uwag, ani wniosków w wyznaczonym terminie nie zgłoszono.

Stosownie do art.118a ust.2 ustawy o g.n. i art. 49 Kpa, który brzmi : „*strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.*”

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez :

- wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej i Urzędu i Gminy Sadkowice, na okres 14 dni,
- publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.

Biorąc pod uwagę opisane w uzasadnieniu okoliczności faktyczne i prawne, Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej orzekł, jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Rawskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Z up. STATOSTY
Stefan Goryczka
Dyrektor Wydziału Geodezji
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

- 1) Paweł Kowalczyk –Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie;
Biuro Projektowe AZAKO ul. Westerplatte 45, 26-300 Opoczno;
- 2) współwłaściciel nieruchomości zgodnie z EGiB;
- 3) a/a

Do wiadomości :

- 1) **Wójt Gminy Sadkowice**, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni.