

**STAROSTA RAWSKI**Plac Wolności 1  
96-200 Rawa Mazowiecka

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 3, 4, 6 i 7 w zw. z art. 124a, art. 6 pkt 2, art. 112, art. 113 ust. 4-7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) Starosta Rawski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, na wniosek Pani Karoliny Zalega – Pełnomocnika PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie,

## Orzeka

- 1) Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym Lipna w gminie Sadkowice, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 65, poprzez udzielenie zezwolenia spółce PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, tj. zezwolenia na budowę linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w oparciu o decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) Ustalić zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w pkt. 1, zgodnie z wyrysowanym i zwymiarowanym za załączonej mapie, stanowiącej integralną część decyzji, pasem gruntu oznaczonym ciągłą zieloną linią w ilości 18,5 m<sup>2</sup> – strefa ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, przerywaną zieloną linią w ilości 123m<sup>2</sup> – strefa budowlano-montażowa, niezbędnym do wykonania czynności polegających na budowie trzech odcinków sieci kablowej niskiego napięcia o długości 18,3 m, 18,5 m, 0,8 m;
- 3) Zobowiązać każdorazowego władającego / właściciela nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem przewodów i urządzeń wybudowanej linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) Zobowiązać PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie 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 art. 128 ust. 4 u.g.n.,
  - 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, wysokość odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe wskutek czynności, o których mowa w pkt. 2;
  - c) zawiadomienie 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 Gminy Sadkowice,
  - publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.

Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu ograniczenia, o którym mowa w pkt. 1-3, w księdze wieczystej.

## UZASADNIENIE

W dniu 20. 04. 2020 roku Pani Karolina Zalega - Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie przedstawiciel AZAKO Andrzej Zalega z Opoczna, wystąpiła do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, położonej w miejscowości Lipna w gminie

Sadkowice składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 65, poprzez udzielenie zezwolenia spółce PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, tj. zezwolenia na budowę linii elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w oparciu o decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jednocześnie wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość jest w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, dlatego brak jest możliwości pozyskania zgody na udostępnienie nieruchomości w trybie cywilnym (zawarcie umowy określające warunki korzystania z nieruchomości).

Nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, a z wypisu z rejestru gruntów wynika że właścicielami działki są Pani Janina Kajtaniak i Pan Zdzisław Kajtaniak. Zgonie ze skróconym aktem zgonu (w aktach sprawy) Pan Zdzisław Kajtaniak zmarł 14. 08. 2002 roku. Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, I Wydział Cywilny w dniu 06. 02. 2019 poinformował, iż przed sądem nie toczy się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym. W dniu 28. 12. 2018 roku Pani Janina Kajtaniak podpisała porozumienie nr A.U.PZY.180023/1548/2018, tym samym zezwoliła na udostępnienie PGE Dystrybucja SA przedmiotowej nieruchomości.

Jak wynika ze złożonego wniosku ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie zezwolenia na budowę sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia jest związane z realizacją celu publicznego określonego w art. 6 pkt 2 u.g.n. określonego w decyzji Wójta Gminy Sadkowice Nr 07/2019 z dnia 09 grudnia 2019 roku o ustalenie lokalizacji celu publicznego polegającego na „budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowie kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV.”

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 przysługują do niej prawa rzeczowe.* ”. Zgodnie z art. 113 ust. 7 „*Przepis ust. 6 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 ust. 4 w/w ustawy „*informacje o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadania 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*”.

W związku z powyższym Starosta Rawski działając na podstawie art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podał do publicznej wiadomości, poprzez publikację w dzienniku ogólnopolskim „Monitor Polski” oraz w Biuletynie Publicznym Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sadkowice informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu dwumiesięcznym terminie, nie zgłosiły się osoby które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, co oznacza zgodnie z art. 113 ust 6 ustawy u.g.n., że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, Starosta Rawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił w dniu 30. 07. 2020 r. o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W związku z zebraniem kompletnego materiału dowodowego, zawiadomiono zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się w sprawie, przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły na piśmie żadne uwagi czy zastrzeżenia.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy organ ustalił, co następuje:

Wywłaszczenie może być dokonane na cel publiczny, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa nie mogą być nabyte w drodze umowy - tak stanowi art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wywłaszczenie, zgodnie z art. 112 ust. 2 niniejszej ustawy *„polega na pozbawianiu albo ograniczeniu prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości”*, co znajduje zastosowanie w korelacji z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami która stanowi, że *„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.”* Zasada ta znajduje również zastosowanie w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego na mocy art. 124a u.g.n.

Przedmiotowa działka objęta jest decyzją Wójta Gminy Rawa Mazowiecka Nr 7/2019 (znak: 6733.7.2019) z dnia 09. 12. 2019 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie i przebudowie kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z którą w/w działka 65 położona w obrębie Lipna jest w części gruntem ornym RIVa, oraz w pozostałej części gruntem rolnym zabudowanym Br-RIVa. Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cel nierolniczy – art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 r., poz. 1161 ze zm.).

Oznaczenie to spełnia ustawowe przesłanki określone w art. 112 ust. 1 w związku z art. 124 ust. 1 u.g.n. umożliwiające wywłaszczenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Ponadto zgodnie z art. 124 ust.6 u.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 pkt 3 decyzji.

Niniejsza decyzja daje prawo do dysponowania nieruchomością (jej określoną w decyzji częścią) nie tylko na cele budowlane, ale również uprawnia PGE Dystrybucja SA do wejścia na grunt w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii i usuwaniem z gruntu urządzeń – zgodnie z art. 124 ust. 6 u.g.n.

Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nie oznacza iż ma ono nastąpić nieodpłatnie. W myśl art. 124 ust. 4 u.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 przepisy art. 128 ust. 4. ”*

Art. 128 ust. 4 u.g.n. stanowi, że *„odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124 - 126. Oszkodowanie 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. Zgodnie z art. 124a i 118a ust. 3 ustawy u.g.n. odszkodowanie, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu (na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. i art. 49 Kpa) poprzez:

- wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu 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 wykonując zadania z zakresu administracji rządowej orzeka, jak w sentencji.

#### Pouczenie

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

Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji, która podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Rawskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Strona wnosząc odwołanie ma prawo żądać, aby organ odwoławczy przeprowadził dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie. Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Przepis ten stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłyby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

**z up. STAROSTY**

**Stefan Goryczka**

**DYREKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI**

**KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**

Otrzymują :

1. Karolina Zalega - AZAKO Andrzej Zalega  
ul. Westerplatte 45; 26-300 Opoczno
2. Janina Kajtaniak (adres w aktach)
3. a/a.

---

**Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej**

96-200 Rawa Mazowiecka, Plac Wolności 1, tel./ fax 046 814 46 31, [www.powiatrawski.pl](http://www.powiatrawski.pl), e-mail: [starostwo@powiatrawski.pl](mailto:starostwo@powiatrawski.pl)  
Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /i3g39v5qbi/skrytka

„Informujemy, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”).