

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 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 0005 Chrusty w gminie Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 25, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr KW LD1R/00028611/6, 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 kontenerowej stacji transformatorowej, sieci kablowej średniego napięcia oraz sieci napowietrznej niskiego napięcia, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 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 czerwoną linią w ilości 29 m² – strefa ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, linią czarną w ilości 109m² – strefa budowlano-montażowa, niezbędnym do wykonania czynności polegających na budowie stacji transformatorowej 3 m/3 m, sieci kablowej średniego napięcia o długości 1,5 m oraz sieci napowietrznej niskiego napięcia o długości 13 m;
- 3) Zobowiązać każdorazowego władającego / właściciela nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń wybudowanej stacji transformatorowej, sieci kablowej średniego napięcia oraz sieci napowietrznej 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 1 i 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. 1 i 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 Rawa Mazowiecka,
 - 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 08.09.2020 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 Chrusty w gminie Rawa

Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 25, 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 kontenerowej stacji transformatorowej, sieci kablowej średniego napięcia oraz sieci napowietrznej niskiego napięcia, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość jest w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomością o nieregulowanym stanie prawnym, dlatego brak jest możliwości pozyskania zgody na udostępnienie nieruchomości w trybie cywilnym (zawarcie umowy określającej warunki korzystania z nieruchomości).

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr KW. LD1R/00028611/6, w której jako właściciele są wpisani Pani Zofia Porczyk i Pan Włodzimierz Adam Porczyk. Jednak zgodnie z załączonym przez Wnioskodawcę skróconym aktem zgonu, Włodzimierz Adam Porczyk zmarł dnia 10.07.2003 r., a postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone, co wynika z pisma z Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 01.07.2020 r.

Pani Zofia Porczyk podpisała umowę z PGE Dystrybucja SA z dnia 02.09.2020 r., tym samym wyraziła zgodę na udostępnienie przedmiotowej nieruchomości.

Jak wynika z uzasadnienia wniosku konieczność wykonania prac na przedmiotowej nieruchomości poddyktowana jest interesem społecznym, w tym zapewnieniem bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców.

W myśl art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*przez nieruchomość o nieregulowanym 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, wykonując 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 Rawa Mazowiecka informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 a 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, Starosta Rawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił w dniu 07.01.2021 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka położona jest w części na terenie oznaczonym symbolem 5.04.MRj – zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową oraz w pozostałej części oznaczonym symbolem 5.06.R,RL,W, przeznaczonym pod rolnictwo, leśnictwo i wody powierzchniowe. Realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji transformatorowej i przebudowie sieci elektroenergetycznej średniego i 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. 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 obciążą 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 Rawa Mazowiecka, 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.

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. Dzielna 32b; 26-300 Opoczno
2. Zofia Porczyk, zam. Chrusty 59A
96-200 Rawa Mazowiecka
3. a/a.

Do wiadomości:

Wójt Gminy Rawa Mazowiecka
Celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu na okres 14 dni

Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej

96-200 Rawa Mazowiecka, Plac Wolności 1, tel./ fax 046 814 46 31, www.powiatrawski.pl, e-mail: 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”).