

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 1b, 2, 4, 6 i 7, art. 124a, art. 6 pkt 1, art. 112, art. 113 ust. 4 - 7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2020 roku poz.1990 z późn. zm.) w związku z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o *wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (Dz.U. z 2021 roku, poz. 777 z późn. zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 roku, poz. 735) Starosta Rawski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek Pana Łukasza Kocimskiego Pełnomocnika Nexera Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 27 kwietnia 2021 roku (postanowienie nr DT.WOT.6171.279.2020.16)

orzeka

- 1) ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 20 Jelitów w gminie Biała Rawska, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 173, poprzez udzielenie zezwolenia NEXERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000637244, na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości urządzeń łączności publicznej linii podziemnej, składającej się z kanalizacji kablowej w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy *Prawo telekomunikacyjne i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*;
- 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, pasem gruntu o długości 21,1 m i szerokości pas 3m (z każdej strony 1,5m od osi linii), co stanowi łączny obszar 57,6 m², oznaczonym kolorem zielonym, niezbędnym do wykonania czynności polegających na budowie kanalizacji kablowej w postaci rur 7x14/10mm, a także zapewnieniu dojazdu umożliwiającego wykonanie tych robót;
- 3) zobowiązać każdorazowego władającego / właściciela nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń łączności publicznej. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) zobowiązać NEXERA Sp. z o.o. 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) uzgodnienia w terminie 30 dni, licząc od dnia zakończenia robót, z każdorazowym władającym / 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, Urzędu Miasta i Gminy Biała Rawska, na okres 14 dni,
 - publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej. Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu ograniczenia, o którym mowa w pkt. 2-3 , w księdze wieczystej, po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 25.10.2019 roku Pan Łukasz Kocimski - Pełnomocnik operatora NEXERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na działce nr 173, położonej w obrębie Jelitów w gminie Biała Rawska, przewodów i urządzeń łączności publicznej, ponieważ przedmiotowa nieruchomość jest, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 roku poz. 1990 - dalej ustawy o g.n.), nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, dlatego brak jest możliwości pozyskania zgody na udostępnienie nieruchomości w trybie cywilnym (zawarcia umowy określającej warunki korzystania z nieruchomości).

Jak wynikało z uzasadnienia wniosku, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie zezwolenia na budowę kanalizacji kablowej w postaci rur 7x14/10mm jest związane z realizacją inwestycji celu publicznego określonego w art. 6 pkt 1 ustawy o g.n. tj. wydzielanie gruntów i wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń łączności publicznej - realizowanego w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa na lata 2014-2020. Zaś w sytuacji, w której nie jest możliwe zawarcie umowy, zgodnie z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2021 roku, poz. 777 z późn. zm. - dalej ustawa szerokopasmowa) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o g.n.

W operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Jelitów gm. Biała Rawska, w jednostce rejestrowej G.51, jako właściciel przedmiotowej działki ujawniona jest Waleria Wójciak.

W trakcie postępowania organ, ustalił, że jest to nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, gdyż właścicielka zmarła w dn. 22.09.2000 r. i nie przeprowadzono po niej postępowania spadkowego, a nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, co potwierdza zaświadczenie Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 30.06.2020 r. DZ. Ko.72/20.

W myśl art. 113 ust. 6 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.”* Zgodnie z art. 116 ust. 7 ustawy o g.n. *„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 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.”*

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 „MONITORURZEDOWY.PL” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także na poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu i w Urzędzie Miasta i Gminy Biała Rawska 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, co oznacza zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy o g.n., że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, Starosta Rawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił publicznie, w dniu 17.09.2020 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 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.*” Zasada ta znajduje również zastosowanie w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego na mocy art. 124a ustawy o g.n. Jednakże w myśl art. 124 ust.1b ustawy o g.n. decyzję w sprawie zezwolenia w zakresie urządzeń łączności publicznej, wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Przedmiotowa działka objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, zatwierdzonego Uchwałą nr XI/78/03 z dnia 29.08.2003 roku Rady Miejskiej Biała Rawska (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z roku 2003 Nr 291 poz. 2528 ze zmianami: z 2016 roku poz. 3937) zgodnie, z którym działka nr 173 obręb Jelitów położona jest na terenie oznaczonym w części symbolem symbol 20.12.RZ,RL łąki i pastwiska, leśnictwo, symbolem 20.07.MRj - zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową, natomiast w części symbolem 20.11.RM,RL rolnictwo z zabudową zagrodową i leśnictwo oraz w części symbolem 20.01.KL tj. droga lokalna.

Zasady i warunki zagospodarowania dla tego terenu przewidują w § 11 pkt 3 lit. a i b zmienionego planu, Zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów „*w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; oraz „w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (...).*”

Oznacza to spełnienie ustawowej przesłanki (zgodności z planem miejscowym) określonej w art. 112 ust. 1 w związku z art. 124 ust. 1 ustawy o g.n., umożliwiającej wywłaszczenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

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 ale również uprawnia operatora NEXERA Sp. z o.o. 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 ustawy o g.n. 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, zawiadomiono o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów oraz możliwości zgłaszania 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 Miasta i Gminy Biała Rawska, 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.

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 prowadziłoby 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) Łukasz Kocimski - Pełnomocnik NEXERA Sp. z o.o.
- 2) a/a

Do wiadomości :

- 1) Burmistrz Miasta Biała Rawska (e-PUAP),
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”).