

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 2020r. 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 2021r. poz.735 ze zm.) Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek Pani Karoliny Zalegi - Pełnomocnika PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie

orzeka

- 1) Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym 0056 Żurawia w gminie Biała Rawska, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się m.in. z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 126, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr KW LD1R/00013443/9 (działka oznaczona w dziale pierwszym księgi wieczystej numerem 115), 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 sieci kablowej średniego 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 wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2021.921, stanowiącej integralną część decyzji, pasem gruntu oznaczonym niebieską linią w ilości 0,0198ha - strefa trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz linią czerwoną w ilości 0,2160ha - strefa czasowego ograniczenia (budowlano-montażowa) niezbędnym do wykonania czynności polegających na budowie sieci kablowej średniego napięcia o długości 391,5m;
- 3) Zobowiązać każdorazowego właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń wybudowanej sieci kablowej średniego 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;

UZASADNIENIE

W dniu 17.05.2021 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 Żurawia w gminie Biała Rawska, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się m.in. z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 126, 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 sieci kablowej średniego napięcia, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ponieważ 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 określającej warunki korzystania z nieruchomości).

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr KW LD1R/00013443/9, w której w dziale pierwszym ujawniona jest m.in. działka o numerze ewidencyjnym 115, który został zmieniony na numer 126 w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków operatem technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem 199.14-121/1991. W dziale drugim księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Pan Sołtysiak Jan, który zmarł w 2020 r., a postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone, co potwierdza Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej I Wydział Cywilny w piśmie z dnia 06.05.2020 r.

Jak wynika z uzasadnienia wniosku konieczność wykonania prac na przedmiotowej nieruchomości podyktowana jest interesem społecznym, w tym zapewnieniem bezpieczeństwa dla życia i zdrowia mieszkańców oraz zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 *„informację 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 Miasta i Gminy Biała Rawska informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 i 124a 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 07.09.2021 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 Biła Rawska położona jest w części na terenie oznaczonym symbolem 56.146 MNu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami; w części oznaczonym symbolem 56.134.KD-D - przeznaczonym pod tereny dróg publicznych (drogi dojazdowe), w części przeznaczona pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol 56.144.P), a także pod drogi główne (56.125.KD-G) czy tereny infrastruktury (56.168.Kd). Plan dopuszcza możliwość realizacji infrastruktury technicznej „*dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych (...))*.” 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 związane z budową odcinka sieci kablowej średniego napięcia zgodnie z planem miejscowym .

Realizacja przedsięwzięcia 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. 2021r., poz. 1326).

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 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. Uprawnienie to będzie ujawnione w dziale trzecim księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, bowiem w myśl art. 127 ust. 7 u.g.n. „*decyzja ostateczna stanowi podstawę dokonania wpisu ograniczenia w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.*” Zakres ograniczenia został sprecyzowany i zobrazowany na mapie do celów prawnych, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2021.921, która stanowi załącznik do decyzji.

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.

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

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.

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 wnioski 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 wnioski 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. **Karolina Zalega –Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA;
AZAKO Sp. z o.o. ul. Dzielna 32b; 26-300 Opoczno**
2. **a/a.**

Do wiadomości:

Burmistrz Białej Rawskiej- 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”).