

## **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 2021r. poz.1899 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 Pana Rafała Adamczyka - Pełnomocnika PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie

### **orzeka**

- 1) Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym 0044 Zarzecze w gminie Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się m.in. z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 151/2, 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 odcinka sieci kablowej niskiego napięcia (przyłącza nN) 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.1013.2021.1561, stanowiącej integralną część decyzji, pasem gruntu oznaczonym fioletową linią w punktach ABCD w ilości 4m<sup>2</sup> - strefa trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z budową odcinka sieci kablowej niskiego napięcia (przyłącza nN);
- 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 19.05.2021 roku Pan Rafał Adamczyk - Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie, wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości,

położonej w miejscowości Zarzecze w gminie Rawa Mazowiecka, powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 151/2, 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 odcinka sieci kablowej niskiego napięcia (przyłącza nN), 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 (działka) nie posiada urządzonej księgi wieczystej (Zaświadczenie z Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 05.05.2021 Dz.Ko.61/21), a w ewidencji gruntów i budynków wpisana jest, jako posiadacz samoistny, Gmina Rawa Mazowiecka, która nie dysponuje dokumentem potwierdzającym nabycie prawa własności, co uniemożliwia jej skuteczne powoływanie się w obrocie cywilnoprawnym, w tym zawarcie umowy o udostępnienie nieruchomości.

Jak wynika z uzasadnienia wniosku konieczność wykonania prac na przedmiotowej nieruchomości podyktowana jest interesem społecznym 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. ”* 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 Gminy Rawa Mazowiecka 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 09.12.2021 r. o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W związku z zebraniem kompletnego materiału dowodowego, zawiadomiono wnioskodawcę 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 na terenie oznaczonym symbolem 44.60.KD-D tereny dróg publicznych – droga dojazdowa ( Wypis i Wyrys z miejscowego Planu przedłożono pismem z dnia 15.04.2021 znak RIP-PP.6727.139.2021 ) 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 (...)).” Również „w ramach pasów drogowych dróg, dojeżdż i dojazdów ... przy zachowaniu przepisów odrębnych.” Oznaczenie to spełnia ustawowe przesłanki określone w art. 112 ust. 1 w związku z art. 124 ust. 1 u.g.n. umożliwiające wyłączenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości związane z budową odcinka sieci kablowej niskiego napięcia (przyłącza) 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 ze zm.).

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, po uregulowaniu stanu prawnego i założeniu księgi wieczystej, w jej dziale trzecim 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.1013.2021.1561, 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 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. **Rafał Adamczyk – Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA;**
2. **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](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”).