

STAROSTA RAWSKI
Plac Wolności 1
96-200 Rawa Mazowiecka

GG.I.6853.16.2022.MS

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 i 7 w zw. z art. 124a, art. 6 pkt 3, art. 112, art. 113 ust. 4-7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku - o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2023 poz. 344 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z roku 2023 poz. 775 ze zm.) Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek Gminy Biała Rawska

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 z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 36, dla której brak jest księgi wieczystej, poprzez udzielenie zezwolenia jednostce samorządu terytorialnego – Gminie Biała Rawska z siedzibą w Białej Rawskiej 96-230, ul. Jana Pawła II nr 57, na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów tj. budowy odcinka sieci wodociągowej, w celu realizacji inwestycji celu publicznego tj. budowie i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, zgodnie z planem miejscowym.
- 2) Ustalić zakres trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w pkt. 1, zgodnie z wyrysowanym i zwymiarowanym niebieską linią przerywaną pasem gruntu o powierzchni 0,0269ha, na mapie stanowiącej integralną część decyzji, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.999, niezbędnym do wykonania robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu do miejsca inwestycji.
- 3) Zobowiązać każdorazowego właściciela/użytkownika nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii wybudowanej sieci wodociągowej. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) Zobowiązać Gminę Białą Rawską do:
 - a) przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności, o których mowa w pkt 1 - 3. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się art. 128 ust. 4 ustawy o g.n. (ustalenie odszkodowania);
 - b) zawiadomienie organu wydającego niniejszą decyzję o wykonaniu obowiązków określonych w pkt 4 lit. a;

UZASADNIENIE

W dniu 24.07.2023 roku Burmistrz Białej Rawskiej reprezentujący Gminę Białą Rawską z siedzibą w Białej Rawskiej 96-230, przy ul. Jana Pawła II nr 57, wystąpił 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 z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 36, poprzez udzielenie zezwolenia na przeprowadzenie przez nieruchomość sieci wodociągowej, w celu realizacji

inwestycji celu publicznego polegającego na budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, ponieważ przedmiotowa nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny. Inwestycja jest zgodna z miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z uzasadnienia Gmina zamierza wybudować sieć wodociągową umożliwiającą zasilanie w wodę posesje w miejscowości Żurawia.

W ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Rawskiego, dla działki nr 36 o pow. 1,8386ha wpisany jest Dyjas Stanisław, jako władający na zasadzie posiadania samoistnego. Do wniosku załączono odpis skrócony aktu zgonu seria i numer AG 2324249. Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 04.08.2023 roku Dz.Ko. 121/23 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej Wydział Ksiąg Wieczystych na działkę 36 o obszarze 1,8386ha położoną w obrębie Żurawia gmina Biała Rawska nie ma założonej księgi wieczystej ani prowadzonego zbioru dokumentów.

W myśl art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2023 poz. 344 ze zm. dalej ustawa o g.n.) cyt.: „przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, 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 ustawy o g.n. cyt.: „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 w dniu 04.08.2023 roku w dzienniku ogólnopolskim „Monitor Polski” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Rawie Mazowieckiej i w Urzędzie Miasta i Gminy Biała Rawska, informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 i 124a ustawy o g.n.. 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 11.10.2023 roku o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W związku z zebraniem kompletnego materiału dowodowego, jednocześnie 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 g.n..

Wywłaszczenie, zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o g.n. cyt.: „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 g.n., który stanowi, że cyt.: „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 nieruchomości na mocy art. 124a ustawy o g.n.

Przedmiotowa działka, zgodnie z Wypisem znak RG.II.6727.315.2023 z dnia 24.07.2023 roku z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska, położona we wsi Żurawia oznaczona jest w części symbolami : 56.114.RMu – przeznaczona pod tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługowej; 56.116.R,RM -przeznaczona pod tereny rolnicze z zabudową zagrodową; 56.109.KD-G – przeznaczona pod tereny dróg publicznych - droga główna; 56.110.KD-D -przeznaczona pod tereny dróg publicznych -droga dojazdowa.

Plan w § 11 pkt 3 lit. a) i b) ustala zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów m.in. w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisami odrębnymi. Poza tym na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz

urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu (§ 11 pkt 4 Planu), a zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów (§ 11 pkt 5 Planu).

Powyższe oznacza spełnienie ustawowej przesłanki określonej w art. 124 ust. 1 ustawy o g.n. umożliwiającej wyłączenie poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, związanej z budową sieci wodociągowej zgodnie z planem miejscowym.

Ponadto należy mieć na uwadze, że zadaniem własnym gminy jest zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym).

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 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 124 ust. 6 ustawy o g.n. cyt.: „*właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z przebudową, 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 inwestora - Gminę Biała Rawska do wejścia na grunt w celu wykonania czynności związanych z przebudową, konserwacją, remontami, usuwaniem awarii i usuwaniem z gruntu urządzeń. Uprawnienie to będzie ujawnione w dziale trzecim księgi wieczystej po jej założeniu, bowiem w myśl art. 124 ust. 7 ustawy o g.n. „*decyzja ostateczna stanowi podstawę dokonania wpisu ograniczenia w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.*” W chwili orzekania działka posiada nieuregulowany stan prawny.

Zakres ograniczenia został sprecyzowany i zobrazowany na mapie do celów prawnych, wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2023.999, która stanowi załączniki do decyzji.

Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości nie oznacza iż ma ono nastąpić nieodpłatnie. W myśl art. 124 ust. 4 ustawy o g.n. cyt.: „*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 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 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 o 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 Biała Rawska, 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
Anna Ostalska
p.o. Dyrektora Wydziału Geodezji
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami**

- 1) Gmina Biała Rawska reprezentowana Burmistrza Białej Rawskiej
Urząd Miasta i Gminy ul. Jana Pawła II nr 57, 96-230 Biała Rawska;
e-PUAP**
- 2) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, ul. Żurawia 1; 96-230 Biała Rawska;**
- 3) 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, i3g39v5qbi/SkrytkaESP

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”). Pełna informacja o Ochronie Danych Osobowych, tu <https://bip.powiatrawski.pl/odo>