

GG.I.6853.3.2024.MS

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 2024 roku poz. 1145 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 2024 roku, poz. 604 z późn. zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 roku, poz. 572) Starosta Rawski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek Pana Krzysztofa Żółtkowskiego - Pełnomocnika Nexera Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 30 października 2024 roku (postanowienie nr DT.WOT.6171.244.2024.6)

orzeka

- 1) ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 5 Miasta Rawa Mazowiecka powiat rawski, województwo łódzkie, składającej się z oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 23 oraz położonej w obrębie ewidencyjnym nr 6 Miasta Rawa Mazowiecka, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 10, 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 nieruchomościach urządzeń łączności publicznej 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 których mowa w pkt 1, zgodnie z wrysowanym i zwymiarowanym czerwoną linią przerywaną pasem gruntu o powierzchni :
 - a) 67m² na działce nr 10 (dla linii kablowej doziemnej) – załącznik nr 1;
 - b) 4m² na działce nr 23 (dla linii kablowej napowietrznej) – załącznik nr 2;na mapach stanowiących integralną część decyzji, wpisanych do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1013.2024.659 i P.1013.2024.673 niezbędnym do wykonania robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu do miejsca inwestycji;
- 3) zobowiązać każdorazowego władającego/właściciela nieruchomości, do jej udostępniania, w celu wykonywania czynności związanych z przebudową, 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.

UZASADNIENIE

W dniu 06.02.2024 roku Pan Krzysztof Żółtkowski - 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 23 w obrębie 5 Miasta Rawa Mazowiecka i działce nr 10 w obrębie 6 Miasta Rawa Mazowiecka, przewodów telekomunikacyjnych, ponieważ przedmiotowe nieruchomości są, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 roku poz. 1145 - 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 urządzeń łączności publicznej - sieci szerokopasmowej w technologii FTTH, 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 2024 roku, poz. 604 z późn. zm. - dalej ustawa szerokopasmowa) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o g.n.

W operacie ewidencji gruntów i budynków wpisana jest do działek 10 i 25, jako władający na zasadach posiadania samoistnego, gmina Miasto Rawa Mazowiecka. Użytek dr – drogi. Jednakże Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka, w dniu 20 maja 2024 roku złożył oświadczenie, że przedmiotowe działki nie stanowią odcinków drogi publicznej kategorii gminnej oraz, że nie toczy się postępowanie o ich komunalizację. Ponadto Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej zaświadczył w dniu 09.04.2024 roku (Dz.Ko. 36/21), że działki nie mają założonej księgi wieczystej.

W związku z powyższym organ ustalił, że są to nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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.”* 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 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 Rawa Mazowiecka 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 13.06.2024 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 i 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.

Przedmiotowe działki objęta są planem zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Rawa Mazowiecka, zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/159/2000 z dnia 30.03.2000 roku Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z roku 2000 Nr 64 poz. 354 ze zmianami) zgodnie, z którym działka nr 10 z obrębu nr 6 miasta położona jest na terenie oznaczonym symbolem 6.09.R,RL,WW -tereny rolne i leśne, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, a działka nr 23 z obrębu 5 miasta położona jest na terenie oznaczonym w części symbolem 5.50.KDg – tereny komunikacji -dojazd gospodarczy i symbolem 5.23.R,MR- tereny rolne z zabudową zagrodową. Zasady i warunki zagospodarowania dla tego terenu przewidują Zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej, które dopuszczają w obszarze planu miejscowego wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (*podziemnej i nadziemnej*) wszystkich mediów, przy zachowaniu możliwości zabudowy ustalonych planem, interesów osób trzecich, przepisów odrębnych.

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 przebudową, 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 budową, 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 Urzędzie Miasta 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 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
Anna Ostalska
p.o. Dyrektora Wydziału Geodezji
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami**

Otrzymują:

- 1) Krzysztof Ziółkowski - Pełnomocnik NEXERA Sp. z o.o.
- 2) a/a

Do wiadomości :

- 1) Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka (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, /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>