

GG.I.6853.2.2016.MS

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 3, 4, 6 i 7, art. w związku z art. 6 pkt 2, art. 112 ust. 2 i 3, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016, poz. 23 ze zm.) Starosta Rawski, na wniosek Pana Pawła Kowalczyka działającego w imieniu i na rzecz PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie,

o r z e k a

- 1) ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 Cielądz w gminie Cielądz, składającej się z oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 1103 i 1104, ujawnionych w księdze wieczystej nr LD1R/00025498/6, poprzez udzielenie zezwolenia PGE Dystrybucji SA z siedzibą w Lublinie, na przeprowadzenie na nieruchomości inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa sieci elektroenergetycznej SN i nN Cielądz (obręb istn. Stacji Cielądz PGR 2-0767) gmina Cielądz”;
- 2) ustalić zakres ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości, o której mowa w pkt 1, zgodnie z wrysowanym i zwymiarowanym na załączonych mapach, stanowiących integralną część decyzji, linią przerywaną w kolorze żółtym, obszarem w ilości :
 - a) na działce nr 1103 powierzchnia pasa montażowego 962m², obszar strefy kontrolowanej 6,4m² powierzchnia urządzeń projektowanych 0,25m² (odcinek linii naziemnej nN o długości 6,4mb)
– załącznik nr 1,
 - b) na działce nr 1104 powierzchnia pasa montażowego 285m², obszar strefy kontrolowanej 27m² powierzchnia urządzeń projektowanych 0,76m² (odcinek linii naziemnej nN o długości 1,5m, budowa jednego słupa nN, budowa przyłącza elektroenergetycznego napowietrznego nN o długości 16m)
–załącznik nr 2,niezbędnym do wykonania czynności polegających na przeprowadzeniu robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie robót.
- 3) zobowiązać współwłaścicieli nieruchomości, do jej udostępnienia, w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń wybudowanej linii. Obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej;
- 4) zobowiązać PGE Dystrybucja SA 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.
 - 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, 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 i Urzędu Gminy Cielądz, na okres 14 dni,
 - publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.
- 6) dokonać wpisu w księdze wieczystej, po nadaniu klauzuli ostateczności niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 18.04.2016 roku Pan Paweł Kowalczyk przedstawiciel firmy AZAKO Andrzej Zalega - Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie, wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na budowę linii kablowej niskiego napięcia wraz ze słupem i przyłączem na działkach nr 1103 i 1104, położonych w obrębie Cielądz w gminie Cielądz, ujawnionych w księdze wieczystej nr LD1R/00025498/6, ponieważ przedmiotowa nieruchomość jest, w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 ze zm. dalej ustawa o g.n.), nieruchomością o nieregulowanym stanie prawnym. Współwłaściciele nieruchomości nie żyją i nie ustalono ich spadkobierców, dlatego brak jest możliwości pozyskania zgody

Jak wynikało z uzasadnienia wniosku, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego pn. „Przebudowa sieci elektroenergetycznej SN i nN Cielądz (obręb istn. Stacji Cielądz PGR 2-0767) gmina Cielądz” jest zgodne z planem miejscowym.

W myśl art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o g.n. „ przez nieruchomość o nieregulowanym 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. Przepis 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.”

Starosta Rawski, na podstawie prowadzonej ewidencji gruntów i budynków oraz załączonych do wniosku dokumentów ustalił, że ze współwłaścicielami nieruchomości, składającej się z oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 1103 i 1104, położonych w Cielądzu w gminie Cielądz, ujawnionych w księdze wieczystej nr LD1R/00025498/6, byli m.in. nieżyjący Czarnecki Grzegorz i Mikołajczyk Jan. Po zmarłych nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, co potwierdzały pisma z Sądu Rejonowego w Żyrardowie I Wydziału Cywilnego z dnia 28.08.2016r. i Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 12.01.2017 roku sygn. akt ILDz.13/16.

Starosta Rawski działając na podstawie art. 114 ust. 3 ustawy o g.n. podał do publicznej wiadomości, poprzez publikację ogłoszenia w dzienniku ogólnopolskim „Gazeta Prawna” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, a także na poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu i w Urzędzie Gminy Cielądz 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 po zmarłych współwłaścicielach, co oznacza zgodnie z art. 113 ust 7 ustawy o g.n., że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, Starosta Rawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy zawiadomił publicznie, w dniu 10.02.2017 roku, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

W toku postępowania został złożony przez spadkobierców Jana Mikołajczyka zarejestrowany Akt Poświadczenia Dziedziczenia, z dnia 13.03.2017 roku rep. 776/2017. Jednakże do dnia wydania decyzji nie został uregulowany stan prawny po zmarłym współwłaścicielu Grzegorz Czarneckim.

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.*”

Zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy o g.n. celem publicznym jest m.in. „*budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.*”

Do wniosku, dotyczącego realizacją inwestycji celu publicznego pn. „*Przebudowa sieci elektroenergetycznej SN i nN Cielądz (obręb istn. Stacji Cielądz PGR 2-0767) gmina Cielądz*”, załączono wypis i wyrys z Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz. Działki o numerach 1103 i 1104 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługowo jednorodziną. W § 7 „*Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu*” (Planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz - uchwała nr XXXII/150/2006 Rady Gminy Cielądz z dnia 03.02.2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmentu obszaru wsi Cielądz) ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów m.in. w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach); w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia (przebudowa linii ze zmianą trasy). Na wyrysie uwidocznił przebieg linii elektroenergetycznej przez działki nr 1103 i 1104. Działka nr 1103 stanowi użytek drogę.

Obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na potrzeby inwestycji został wrysowany i zwymiarowany na mapach, stanowiących integralną część decyzji, linią przerywaną w kolorze żółtym, w ilości:

- a) na działce nr 1103 powierzchnia pasa montażowego 962m², obszar strefy kontrolowanej 6,4m² powierzchnia urządzeń projektowanych 0,25m² (odcinek linii naziemnej nN o długości 6,4mb) – załącznik nr 1,
- b) na działce nr 1104 powierzchnia pasa montażowego 285m², obszar strefy kontrolowanej 27m² powierzchnia urządzeń projektowanych 0,76m² (odcinek linii naziemnej nN o długości 1,5m,

budowa jednego słupa nN, budowa przyłącza elektroenergetycznego napowietrznego nN o długości 16m)

–załącznik nr 2,

niezbędnym do wykonania czynności polegających na przeprowadzeniu robót budowlanych, a także do zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie robót.

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. Wpis ograniczenia w księdze wieczystej, o którym mowa w punkcie 6 decyzji, skutkuje trwałością (obowiązuje każdorazowo właściciela nieruchomości obciążonej) i uprawnia PGE Dystrybucja SA 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 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, strony zostały powiadomione o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych 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 i Gminy Cielądz, 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.

P o u c z e n i e

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Rawskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

z up. Starosty

Stefan Goryczka

Dyrektor Wydziału Geodezji

Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

- 1) Paweł Kowalczyk –Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie;
Biuro Projektowe AZAKO ul. Westerplatte 45, 26-300 Opoczno;
- 2) współwłaściciele nieruchomości zgodnie z EGiB;
- 3) a/a

Do wiadomości :

- 1) **Wójt Gminy Cielądz**, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni.