

STAROSTA RAWSKI  
Plac Wolności 1  
96-200 Rawa Mazowiecka  
GG.I.6853.8b.2022.MS

## 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 2023 roku, poz. 344) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 roku, poz. 775 ze zm.) Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie,

### **orzeka o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości**

o niuregulowanym stanie prawnym położonej w województwie łódzkim, w powiecie rawskim, w obrębie ewidencyjnym 0013 **Julianów Raducki** gminy **Rawa Mazowiecka**, składającej się m.in. z działki o numerze ewidencyjnym **247**, przez udzielenie zezwolenia na przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

## UZASADNIENIE

W dniu 10 listopada 2022 roku Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA z siedzibą w Lublinie (Pełnomocnictwo inwestycyjne substytucyjne z 16.04.2021 roku Nr 9156/RI/KW/2021) wystąpił do Starosty Rawskiego z wnioskami o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie linii kablowej SN (w zamian istniejącej linii SN) przez działki o numerach ewidencyjnych 245, 247, 250 i 251 położone w obrębie nr 0013 w gminie Rawa Mazowiecka, posiadające niuregulowany stan prawny, co uniemożliwia przeprowadzenie rękawa i zawarcie umowy cywilnej o dobrowolne udostępnienie nieruchomości.

Jak wynikało z uzasadnienia wniosku, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, przez udzielenie zezwolenia na przebudowę sieci kablowej średniego napięcia w ramach projektu inwestycyjnego pod nazwą „Rawa Mazowiecka – Nowy Dwór (odgałężenie na Przewodowice 1, Przewodowice 2) - przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych sieci SN i nN” jest realizacją inwestycji celu publicznego określonego w art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm. dalej „ustawa o g.n.”) i zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy.

W myśl art. 113 ust. 6 ustawy o g.n. „*przez nieruchomość o niuregulowanym 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 ujawnionymi w ewidencji gruntów wpisami dla nieruchomości (działek) Skarb Państwa włada nieruchomością na zasadach samoistnego posiadania natomiast zarząd (użytki dr) sprawuje 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.

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 114 ust. 3 i ust. 4 ustawy o g.n. „*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 Urzędowy” wydanie 348/2022 z dnia 14.12.2022 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.

W dniu 23.12.2022 roku Pełnomocnik PGE Dystrybucja SA złożył skargę na Starostę Rawskiego, że pomimo upływu 30 dni od złożenia wniosku nie otrzymał odpowiedzi. Skargę przekazano według właściwości do Wojewody Łódzkiego. Wojewoda Łódzki postanowieniem z dnia 04.01.2023 roku GN-III.7581.466.2022.AW stwierdził, iż Starosta Rawski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, nie dopuścił się bezczynności.

Ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu 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, również poprzez publiczne obwieszczenie, o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Przy rozpatrywaniu niniejszej sprawy organ rozważył, co następuje :

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..

Wywłaszczenie, zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o g.n. „*polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkownika 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 u.g.n. Ponieważ nieruchomość (działki ewidencyjne) nie posiadały urzędzonej księgi wieczystej, co potwierdzało Zaświadczenie z Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 13.01.2023 roku Dz.Ko.7/23, a z ustaleń Wojewody Łódzkiego, zawartych w postanowieniu z dnia 04.01.2023 roku wynikało, iż dla działki o numerze ewidencyjnym 247 jest prowadzona księga wieczysta nr LD1R/ 00011385/0, organ w stosunku do tej działki wyodrębnił postępowanie wyjaśniające rzeczywisty stan prawny (znak GG.I.6853.8b.2022.MS) w ramach którego ustalił, że działka ta nie odpowiada działce nr 247 ujawnionej w w/w księdze wieczystej. Tak więc posiada nieuregulowany stan prawny. Dla działki nie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia prawa własności na rzecz Gminy Rawa Mazowiecka, co potwierdził Wójt Gminy Rawa Mazowiecka pismem znak RiR-GN.6853.2.2023.

Badając przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy organ ustalił, na podstawie portalu [https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_rawa\\_mazowiecka/mpzp/dzialka/101304\\_2.0013/247](https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_rawa_mazowiecka/mpzp/dzialka/101304_2.0013/247), że działka numer 247 obręb Julianów Raducki położona jest na terenie oznaczonym symbolami :13.02.R,RL – rolnictwo i leśnictwo; 13.05.R,RL,W -rolnictwo i leśnictwo, wody powierzchniowe; 13.06.MRJ - Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową; 13.07.KDX –ulica pieszo-jezdna (dojazd). Informacje dodatkowe : granice obszaru chronionego krajobrazu. Zasady i warunki zagospodarowania dla tego terenu przewidują realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów m.in. w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów na całym obszarze zmiany planu I( § 8 pkt 3 lit. a Planu ) .

Powyższe oznaczało spełnienie ustawowych przesłanek określonych w art. 112 ust. 1 w związku z art. 124 ust. 1 i 3 ustawy o g.n., co umożliwi wywłaszczenie polegające na ograniczeniu prawa własności w trybie administracyjnym - decyzją starosty.

Decyzja Starosty z art. 124 ustawy o g.n., daje prawo do dysponowania nieruchomością (jej określoną częścią) nie tylko na cele budowlane, ale również uprawnia PGE Dystrybucja SA do wielokrotnego wejścia na grunt w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii i usuwaniem z gruntu infrastruktury, a „*obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej*” - o czym stanowi ustęp 6. Ponadto, na podstawie art. 124 ust. 7 ustawy o g.n., decyzja stanowi podstawę do wpisu ograniczenia prawa własności w księdze wieczystej, po uregulowaniu stanu prawnego. Takie ograniczenie, stanowiące szczególnie rodzaj wywłaszczenia, musi zostać precyzyjnie określone w sentencji decyzji, która opiera się na mapie, sporządzonej do celów prawnych, z wrysowanym i zwymiarowanym obszarem ograniczenia. Dlatego też organ wezwał w dniu 30.11.2023 roku Inwestora o doręczenie m.in. mapy do celów prawnych zawierającej istotne dla przedmiotu opracowania szczegóły terenowe, sporządzonej na potrzeby typowych postępowań administracyjnych (tu. z art. 124 w związku z art. 112 ustawy o g.n. ) i wykonanej zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 roku w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W wyznaczonym 3 miesięcznym terminie nieuzupełniono wniosku.

W dniu 19.02.2024 roku zawiadomiono stronę 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. Jednocześnie realizując obowiązek określony w art. 79a Kpa poinformowano, że strona ( Wnioskodawca - PGE Dystrybucja SA) nie przedstawiła dokumentu określonego w wezwaniu tj. mapy do celów prawnych, co może skutkować wydaniem decyzji odmownej w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Uwag, wniosków ani dodatkowych dokumentów w wyznaczonym terminie nie zgłoszono. Brak reakcji wnioskodawcy spowodował, że organ nie mógł ustalić przedmiotu ograniczenia i jego terytorialnego zakresu tj. dokładnego położenia inwestycji na nieruchomości i obszaru zajętości, co w konsekwencji powoduje brak możliwości wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 15 lipca 2021 roku syg. akt II SA/Lu 27/21 (lex nr 3224596) orzekł cyt.: „*Nie ulega wątpliwości, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest formą wywłaszczenia, którego wykorzystanie powinno mieć charakter wyjątkowy, z najwyższym możliwym poszanowaniem praw właściciela. Oczywistym przy tym jest, że decyzja wydana na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości musi precyzyjnie określać położenie nieruchomości jak i zakres tego ograniczenia. Z tego względu niezbędne jest dołączenie do wniosku inwestora dokumentu w postaci mapy geodezyjnej określającej dokładne położenie nieruchomości, jej powierzchnię, powierzchnię podlegającą ograniczeniu oraz wyznaczenie tej części nieruchomości, która podlegać będzie ograniczeniu (...). To skarżąca jest inicjatorem postępowania i to ona powinna dostarczyć organowi informacji pozwalających wydać decyzję zawierającą wszystkie elementy, które są obowiązkowe w świetle prawa, z zachowaniem niezbędnej precyzji rozstrzygnięcia. Takim właśnie celem służy mapa, jaką należy załączyć do wniosku zgodnie z art. 116 ust. 2 pkt 3 u.g.n. Mapa ta ma umożliwić dokonanie wywłaszczenia częściowego, czyli podjęcie decyzji na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. w oparciu o odzwierciedlone*

w niej dane pozwalające ustalić nie tylko lokalizację planowanego przedsięwzięcia, w związku z którym wywłaszczenie następuje, ale również stopień i rodzaj niezbędnych ograniczeń, jakie mają być tą decyzją wprowadzone. Sąd w całości podziela przywołany w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 grudnia 2016 r., sygn. akt I OSK 213/16, zgodnie z którym rozstrzygnięcie decyzji dla jej jednoznaczności musi być oparte na pozyskanej mapie do celów prawnych, sporządzonej przez uprawnioną do tego osobę. Mapa w postępowaniu administracyjnym, która stanowić ma załącznik do rozstrzygnięcia wydanego w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n musi bowiem jednoznacznie określać ograniczenie sposobu korzystania (zajęcia) z nieruchomości z bardziej szczegółowym niż w wypadku wywłaszczenia całkowitego określeniem sfery uprawnień podlegających ograniczeniu. Nie można przy tym pominąć, że zgodnie z art. 124 ust. 7 u.g.n. decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1 stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej, natomiast na podstawie art. 42 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wykonywanie prac geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do dokonywania wpisów w księgach wieczystych niezbędne jest posiadanie uprawnień zawodowych. Przepisy te dodatkowo potwierdzają konieczność załączenia do wniosku żądanej przez organ mapy.”

Ponieważ organ może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości, to oznacza, że może też odmówić takiego ograniczenia, szczególnie w sytuacji braku uzupełnienia wniosku o dane niezbędne do precyzyjnego określenia zakresu tego ograniczenia.

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

Zgodnie z art. 49 Kpa w związku art. 124a i 118a ust. 2 ustawy o g.n. zawiadomienie stron o decyzji następuje w formie publicznego obwieszczenia, przez udostępnienie decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej – tu 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 .*

**STAROSTA**  
**Tomasz Góraj**

### **Strony:**

- 1) PGE Dystrybucja SA , Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Żyrardów  
Ul. Mazowiecka 1-5, 96-300 Żyrardów;**
- 2) a/a.**

---

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, /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>