

GKN.6853.4.2018.AB

Maków Mazowiecki 16.09.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 124, art. 124 a w związku z art. 113 ust. 7 i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.)

na wniosek ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o. z/s Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 14.12.2018 występuje Pani Aleksandra Józefiak

Starosta Makowski

1. Ogranicza sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej numerem 103, położonej w miejscowości Rzechowo Gać gmina Sypniewo, której według danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków posiadaczem samoistnym jest Gmina Sypniewo, o nieustalonym stanie prawnym, w celu założenia i przeprowadzenia pod ziemią przewodów linii kablowych oraz światłowodowych linii kablowych i urządzeń niezbędnych do przesyłania energii elektrycznej dla właściwej eksploatacji farmy fotowoltaicznej. Planowana inwestycja jest zgodna z decyzją Wójta Gminy Sypniewo o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr UG.7633.4.2018 z dnia 19.10.2018, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 08.11.2018.
Prace budowlane polegać będą na przeprowadzeniu w gruncie działki linii kablowych SN, nN oraz światłowodowych linii kablowych. Powierzchnia pasa technologicznego to ok. 162 m² (9 m na 18 m) zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Zobowiązuje ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o. z/s Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 14.12.2018 występuje Pani Aleksandra Józefiak do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po przeprowadzeniu prac budowlanych polegających na założeniu i przeprowadzeniu pod ziemią przewodów linii kablowych oraz światłowodowych linii kablowych i urządzeń niezbędnych do przesyłania energii elektrycznej dla właściwej eksploatacji farmy fotowoltaicznej, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania, zgodnie z art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o. z/s Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 14.12.2018 występuje Pani Aleksandra Józefiak zwróciło się z wnioskiem do Starosty Makowskiego o wydanie decyzji o ograniczenie sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej numerem 103, położonej w miejscowości Rzechowo Gać gmina Sypniewo, której według danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków posiadaczem samoistnym jest Gmina Sypniewo, o nieustalonym stanie prawnym, w celu założenia i przeprowadzenia pod ziemią przewodów linii kablowych oraz światłowodowych linii kablowych i urządzeń niezbędnych do przesyłania energii elektrycznej dla właściwej eksploatacji farmy fotowoltaicznej. Planowana inwestycja jest zgodna z decyzją Wójta Gminy Sypniewo o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr UG.7633.4.2018 z dnia 19.10.2018, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 08.11.2018.

Prace budowlane polegać będą na przeprowadzeniu w gruncie działki linii kablowych SN, nN oraz światłowodowych linii kablowych. Powierzchnia pasa technologicznego to ok. 162 m² (9 m na 18 m).

Wnioskodawca jest inwestorem mającej powstać na terenie miejscowości Rzechowo Gać gmina Sypniewo farmy fotowoltaicznej Rzechowo Gać II o mocy do 1 MW wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Farma fotowoltaiczna ma powstać na terenie działki o numerze ewidencyjnym 25/1, położonej w miejscowości Rzechowo Gać gmina Sypniewo. Część infrastruktury technicznej związanej z przesyłaniem wyprodukowanej przez farmę fotowoltaiczną energii elektrycznej ma być transportowana do miejsca przyłączenia liniami kablowymi przez tereny działek o numerach 103, 211. Dla lokalizacji linii kablowej na w/w działkach wydana została decyzja Wójta Gminy Sypniewo o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr UG.7633.4.2018 z dnia 19.10.2018, która stała się ostateczna w dniu 08.11.2018. Dla terenu działki nr 103 w miejscowości Rzechowo Gać aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza inwestycja stanowi cel publiczny.

Starosta Makowski pismem Nr GKN.6853.4.2018.AB z dnia 15.01.2019 wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych wniosku poprzez:

- Wykazanie uprawnień do złożenia wniosku o ograniczenie oraz o podanie poprawnej podstawy prawnej, bowiem art. 124b dotyczy udostępnianie nieruchomości w celu wykonania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
- Dokładny opis planowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem wraz z parametrami technicznymi, powierzchnią zajęcia w m² z podaniem również długości i szerokości pasa zajęcia
- Załączenie aktualnych map geodezyjnych opatrzonych stosownymi pieczęciami wraz z projektem planowanej inwestycji, a w szczególności z zaznaczonym obszarem zajęcia nieruchomości: długość, szerokość, powierzchnia – 5 egzemplarzy
- Załączenie do wniosku oryginału lub kopii poświadczoną przez notariusza decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr UG.7633.4.2018 z dnia 19.10.2018
- Załączenie aktualnego wypisu z KRS
- Załączenie oryginału pełnomocnictwa opatrzonego stosownymi pieczęciami.

Przepis art. 124 ust. 1 ugn 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.

Charakter prawny zezwolenia oraz krąg podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia i wynikający z niego dopuszczalny zakres ograniczeń w korzystaniu z przysługujących praw do nieruchomości były przedmiotem wielu rozważań, (por. E. Drozd, Z. Truskiewicz: Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości, Komentarz, Kraków 1995 r., s. 281), które i w obecnym stanie prawnym zachowują swoją aktualność. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2001 r. I SA 668/00 „*Co do podmiotowego zakresu uprawnień do uzyskania zezwolenia przeważa pogląd, że należy zawężyć krąg podmiotów, które mogą uzyskać zezwolenie na przeprowadzenie ciągów i przewodów oraz budowę obiektów lub urządzeń na cudzej nieruchomości. Przede wszystkim przemawia za tym rozwiązaniem wyjątkowy charakter tej instytucji, która stanowi ingerencję w prawa podmiotowe przysługujące do nieruchomości, opartą na wydanym przez organ administracji upoważnieniu. Kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia powołany przepis wprost nie określa. Z treści jednak art. 124 ust. 7 wynika, że do tych podmiotów należą jednostki samorządu terytorialnego z uwagi na to, że do zadań własnych tych jednostek należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności lokalnych. Charakter zaś celów, dla realizacji których może być udzielone zezwolenie, wynika, że chodzi o obiekty i urządzenia stanowiące przedmiot działalności i związaną z nim infrastrukturę przedsiębiorstw użyteczności publicznej (art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 25 września 1985 r. o przedsiębiorstwach państwowych - tj. Dz. U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80 z późn. zm.). Zatem podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia będą, oprócz jednostek samorządu terytorialnego, także zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych. Ponieważ więc wywłaszczenie nieruchomości*

(ograniczenie korzystania) może nastąpić wyłącznie na cele publiczne (art. 112 ust. 3 powołanej ustawy o gospodarce gruntami), to brak jest jakichkolwiek podstaw do wydania decyzji administracyjnej zezwalającej jednej osobie fizycznej (grupie osób) na naruszenie prawa własności innej osoby."

Literalna wykładnia art. 124 ust. 2 ugn, który mówi, że cyt. „Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.", oderwana od pozostałych przepisów wywłaszczeniowych, może istotnie prowadzić do wniosku, iż w zasadzie każdy, kto zamierza realizować wymienione w ust. 1 przedsięwzięcie, może ubiegać się o zezwolenie. Z analizy dostępnych orzecznictw i tez wynika, iż nie może tu jednak chodzić o jakąkolwiek "inną osobę", nie będącą jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 4 pkt 10 ugn, czyli państwową lub samorządową jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.

Należy przy tym mieć na uwadze, iż unormowanie prawne zawarte w art. 124 (określone w poprzednio obowiązujących przepisach wywłaszczeniowych jako "szczególny tryb wywłaszczenia") umieszczone zostało w rozdziale 4 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., a więc w przepisach odnoszących się do wywłaszczania nieruchomości.

W związku z powyższym, wszelkie wątpliwości związane z wykładnią przepisów dotyczących szczególnego trybu wywłaszczenia winny być rozstrzygane przy uwzględnieniu ogólnych zasad wywłaszczania nieruchomości i funkcji tej instytucji.

W myśl ogólnych zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu, może ono nastąpić na wniosek jednostek samorządu terytorialnego i wyłącznie na ich rzecz.

Wywłaszczenie polega na odjęciu lub ograniczeniu własności lub innego prawa rzeczowego.

Udzielenie zezwolenia na przeprowadzenie przez nieruchomość urządzeń przesyłowych bez wątpienia jest ograniczeniem prawa własności, a więc formą wywłaszczenia.

Zatem może być ono udzielone jedynie tej osobie, która organizacyjnie jest związana z jednym z podmiotów upoważnionych do zgłaszania wniosku wywłaszczeniowego i na rzecz jednego z podmiotów wskazanych w art. 113 ugn.

Uregulowane w rozdziałach 4 i 5 działu III tej ustawy zasady wywłaszczeniowe w żadnym przepisie (oprócz art. 124 ust. 2 i art. 132 ust. 6) nie wymieniają "innej osoby lub jednostki organizacyjnej" jako podmiotu inicjującego wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego i nabywającego w jego wyniku określone prawa do nieruchomości.

Oceny art. 124 należy dokonać w korelacji z komentarzem do art. 70 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.), zamieszczonym w wydawnictwie E. Drozd. Z Truskiewicz - Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości, Komentarz, Kraków 1995 r.

Zgodnie z przedstawionym w komentarzu stanowiskiem (którego aktualność w stosunku do unormowania w art. 124 obecnie obowiązującej ustawy jest bezsporna), charakter i funkcja uregulowań wywłaszczeniowych, w szczególności ich ścisłe powiązanie z celami publicznymi, przemawia za ograniczeniem kręgu osób mogących się ubiegać o zezwolenie. Instytucje zaliczane do tzw. szczególnego trybu wywłaszczenia nie zostały utworzone w celu zwiększenia użyteczności określonej nieruchomości, lecz dla celów ogólnie użytecznych. Możliwie szerokie zakreślenie zakresu podmiotowego art. 70 spowodowałoby, iż przepis ten stałby się w istocie instytucją prawa sąsiedzkiego, co z pewnością nie było intencją ustawodawcy. W konkluzji stwierdzono, iż w okresie swobód w prowadzeniu działalności gospodarczej z możliwości uzyskania zezwolenia może skorzystać każdy podmiot gospodarczy, jeżeli tylko prowadzi działalność w zakresie użyteczności publicznej wymagającej wykonywania przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1. Podobne stanowisko przedstawiono w komentarzu do art. 124 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. zamieszczonym w wydawnictwie - J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska: Gospodarka Nieruchomościami, Przepisy i Komentarz, Wydawnictwo Prawnicze - Warszawa 1999 r.

Stwierdzono tam, iż kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia komentowany przepis wprost nie określa. Z treści jednak art. 124 ust. 7 zd. 2 wynika, że do tych podmiotów należą jednostki samorządu terytorialnego. Bierze się to z faktu, iż do zadań własnych tych jednostek należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności lokalnych. Z charakteru natomiast celów, dla realizacji których może być udzielone zezwolenie,

wynika, że chodzi o obiekty i urządzenia stanowiące przedmiot działalności i związaną z nim infrastrukturę przedsiębiorstw użyteczności publicznej (...). Podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia zatem będą, oprócz jednostek samorządu terytorialnego, także bezpośrednio zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych.

Pismem z dnia 25.01.2019 wnioskodawca wskazał prawidłową podstawę prawną swojego wniosku tj. art. 124 ust. 1 oraz 124a ugn oraz swoją legitymację procesową do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem. Wskazał on że jest podmiotem, spółką prawa handlowego (a więc inną osobą prawną w rozumieniu przepisu art. 124 ust. 2 ugn), realizującą na terenie miejscowości Rzechowo Gać inwestycję, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni solarnej), a linie kablowe, przesyłowe, zapewniać mają transport wytworzonej przez farmę energii elektrycznej do sieci dystrybucyjnej. Charakter inwestycji spełnia przesłanki do uznania jej za inwestycję mającą charakter inwestycji celu publicznego (art. 6 pkt. 2 ugn), tj. wykonywane zadanie związane jest z budową przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej. Przedmiotem działalności wnioskodawcy, zgodnie z informacją z rejestru przedsiębiorców KRS, jest m. in. działalność polegająca na wytwarzaniu, przesyłaniu i dystrybucji energii elektrycznej. Zgodnie ze stanowiskiem Stanisława Kalus, zawartym w komentarzu do art. 124, lex 2012 „*podmiotem, który może wystąpić o wydanie decyzji, a w związku z tym, na rzecz którego uprawnienie jest udzielane, jest przedsiębiorca przesyłowy bez względu na formę prawną prowadzonej działalności (np. spółka prawa handlowego), a także bez względu na udział w kapitale zakładowym podmiotów publicznych (Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego).*” Pismem z dnia 11.02.2019 Wnioskodawca dodatkowo wyjaśnił, iż właścicielem projektowanych urządzeń będzie spółka wnioskująca tj. ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o. z siedzibą Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się też nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W związku z powyższym, stosownie do art. 114 ust. 3 i art. 124a ustawy Starosta Makowski podał do publicznej wiadomości informację z dnia 14.02.2019 o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości do zgłoszenia swoich praw w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. W/w ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim - ul. Mickiewicza 30, Urzędu Gminy Sypniewo, na stronie internetowej Powiatu Makowskiego www.bip.powiat-makowski.pl oraz w Serwisie Komunikaty.pl, który spełnia ustawowy wymóg publikacji ogłoszeń w prasie o zasięgu ogólnopolskim. W terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, co skutkowało wszczęciem postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Ogłoszenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości z dnia 25.07.2019, zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim - ul. Mickiewicza 30 w dniach od 26.07.2019 do 09.08.2019, Urzędu Gminy Sypniewo oraz dodatkowo umieszczone na stronie internetowej Powiatu Makowskiego www.bip.powiat-makowski.pl.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ugn 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. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których

mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust.6 ugn).

Mając na uwadze nieuregulowany stan prawny oraz to, że planowana przez ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o. z siedzibą Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin inwestycja stanowi zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy cel publiczny i jej realizacja jest zgodna z decyzją Wójta Gminy Sypniewo o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr UG.7633.4.2018 z dnia 19.10.2018, która stała się ostateczna w dniu 08.11.2018, należy uznać, że zostały spełnione warunki do wydania niniejszej decyzji.



Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 z późn. zm.).

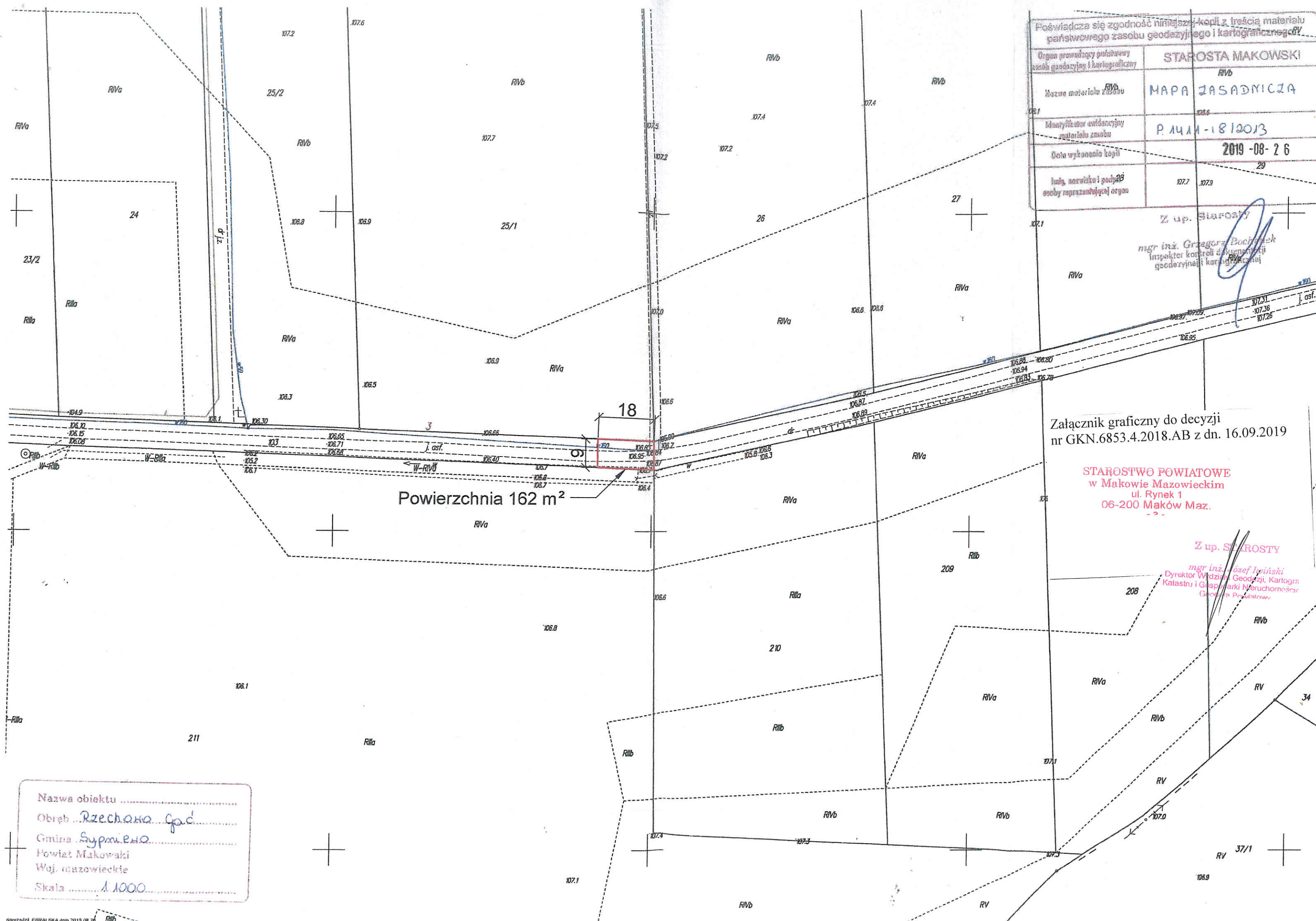
Z up. STAROSTY
mgr inż. Józef Iwiński
Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Makowskiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Otrzymują:

1. Pani Aleksandra Józefiak – pełnomocnik ES Jutrzenka 2 Sp. z o.o.
2. Starostwo Powiatowe w Makowie Mazowieckim – tablica ogłoszeń – ul. Mickiewicza 30
3. Urząd Gminy Sypniewo – tablica ogłoszeń
4. Strona internetowa Powiatu Makowskiego www.bip.powiat-makowski.pl.



Poczwadza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA MAKOWSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 14.11-18/2013
Data wykonania kopii	2019-08-26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	29

Z up. Starosty
mgr inż. Grzegorz Bochenek
Inspektor kontroli dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej

Załącznik graficzny do decyzji
nr GKN.6853.4.2018.AB z dn. 16.09.2019

STAROSTWO POWIATOWE
w Makowie Mazowieckim
ul. Rynek 1
06-200 Maków Maz.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Józef Iwulski
Dyrektor Wdziału Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Gminy Powiatowej

Nazwa obiektu
Obręb Rzechowo Gd
Gmina Sypniewo
Powiat Makowski
Woj. mazowieckie
Skala 1:1000