

GKN.6853.3.2021.AB

Maków Mazowiecki 06.07.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 4, 6 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 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735)

na wniosek ES Sunfield 2 Sp. z o.o. z/s, ul. Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 28.04.2020 występuje Pani Aleksandra Józefiak-Pałka

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.6733.5.2020 z dnia 30.11.2020, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 25.12.2020.
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 Sunfield 2 Sp. z o.o. z/s, ul. Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z dnia 28.04.2020 występuje Pani Aleksandra Józefiak-Pałka 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 udostępnienia nieruchomości 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)

UZASADNIENIE

ES Sunfield 2 Sp. z o.o. z/s, ul. Plac Rodła 8, 70-419 Szczecin, w imieniu której na podstawie Pełnomocnictwa z

dnia 28.04.2020 występuje Pani Aleksandra Józefiak-Pałka zwróciło się z wnioskiem do Starosty Makowskiego o wydanie decyzji o ograniczenie sposobu 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.6733.5.2020 z dnia 30.11.2020, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 25.12.2020.

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.6733.5.2020 z dnia 30.11.2020, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 25.12.2020. Dla terenu działki nr 103 w miejscowości Rzechowo Gać aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza inwestycja stanowi cel publiczny o znaczeniu lokalnym (gminnym).

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 дренаżowych, 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. Truszkiewicz: 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 zawęzić 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 wyłączeniowych, 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 wyłączeniowych jako "szczególny tryb wyłączenia") umieszczone zostało w rozdziale 4 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., a więc w przepisach odnoszących się do wyłączenia nieruchomości.

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

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

Wyłączenie 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 wyłączenia.

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

Uregulowane w rozdziałach 4 i 5 działu III tej ustawy zasady wyłączeniowe 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 wyłączeniowego i nabywającego w jego wyniku określone prawa do nieruchomości.

Ocenę art. 124 należy dokonać w korelacji z komentarzem do art. 70 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.), zamieszczonym w wydawnictwie E. Drozd. Z Truszkiewicz - Gospodarka gruntami i wyłączenie 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 wyłączeniowych, w szczególności ich ścisłe powiązanie z celami publicznymi, przemawia za ograniczeniem kręgu osób mogących się ubiegać o zezwolenie. Instytucje zaliczane do tzw. szczególnego trybu wyłączenia nie zostały utworzone w celu zwiększenia użyteczności określonej nieruchomości, lecz dla celów ogólnie użytecznych. Możliwie szerokie zakresienie 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 13.01.2021 wnioskodawca wskazał podstawę prawną swojego wniosku tj. art. 124 ust. 2 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).*” Wnioskodawca dodatkowo wyjaśnił, iż właścicielem projektowanych urządzeń będzie spółka wnioskująca tj. ES Sunfield 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 18.02.2021 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 13.05.2021, 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 18.05.2021 do 02.06.2021, 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 Sunfield 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.6733.5.2020 z dnia 30.11.2020, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu w dniu 25.12.2020, należy uznać, że zostały spełnione warunki do wydania niniejszej decyzji.



Z up. STAROSTY

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

*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 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.).*

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 – Pałka – pełnomocnik ES Sunfield 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.

