

GKN.6821.1.2.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, i art. 124a oraz w związku z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344.), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin reprezentowanej przez Pana Adama Jasika Przedsiębiorstwo Techniczno – Usługowe ELEKTROTECH, Panieńszczyzna 17A, 21- 002 Jastków (adres do korespondencji ul. Długa 5/83, 20-346 Lublin),

Starosta Powiatu Łosickiego

- I. Ogranicza sposób korzystania z nieruchomości położonej w obrębie w obrębie Hadynów, gmina Olszanka, oznaczonej nr ew. 850/2 o nieuregulowanym stanie prawnym poprzez zezwolenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Lublinie, ul. Garbarska 21, 20-340 Lublin na budowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z kanalizacją światłowodową (tj. linie kablowe SN wraz z kanalizacją światłowodową).
- II. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości opisanej w pkt I niniejszej decyzji, polega w szczególności na prawie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin do wstępu na nieruchomość ze sprzętem w celu budowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z kanalizacją światłowodową (tj. linie kablowe SN wraz z kanalizacją światłowodową) a w przyszłości wykonania niezbędnych prac związanych z remontami, konserwacją wybudowanego urządzenia elektroenergetycznego.
- III. Zobowiązuje inwestora – PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Lublinie do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac związanych z zadaniem inwestycyjnym. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe lub spowoduje nadmierne trudności lub koszty – inwestor będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania. W tym celu, Starosta zobowiązuje PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin do sporządzenia protokołu z wykonanej czynności wraz z dokumentacją fotograficzną przed i po wybudowaniu sieci. Ponadto w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów przyszłych właścicieli, inwestor zobowiązany jest do poinformowania organu

orzekającego o terminie przeprowadzenia prac lub w przypadku gdy będzie to niemożliwe, do przedłożenia organowi orzekającemu dokumentacji fotograficznej pozwalającej na ustalenie stanu faktycznego na gruncie przed i po dokonaniu prac związanych z budową przedmiotowej inwestycji.

- IV. Poucza, że za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nimi a inwestorem – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez Starostę Powiatu Łosickiego postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.
- V. Decyzja niniejsza stanowić będzie podstawę do dokonania właściwego wpisu w księdze wieczystej w każdym czasie po pozyskaniu informacji o jej założeniu.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 15 lutego 2023 r. PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Lublinie, w imieniu i na rzecz której w niniejszym postępowaniu działa Pan Adam Jasik – Przedsiębiorstwo Techniczno – Usługowe ELEKTROTECH, Panieńszczyzna 17A, 21-002 Jastków (adres do korespondencji ul. Długa 5/83, 20-346 Lublin) – na podstawie pełnomocnictwa inwestycyjno substytucyjnego z dnia 10 listopada 2022 r. Nr 4394/OL/IP/2022, powołując się na art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwróciło się do Starosty Powiatu Łosickiego o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Hadynów, gm. Olszanka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 850/2 w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z kanalizacją światłowodową (tj. linie kablowe SN wraz z kanalizacją światłowodową). Do wniosku zostały dołączone niezbędne dokumenty określone w art. 116 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Analizując zebrane dokumenty Starosta Powiatu Łosickiego zważył co następuje:

Zgodnie z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania 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 nie wyraża zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z treści przytoczonych wyżej przepisów wynika, że przesłankami materialnoprawnymi wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- realizacja celu publicznego,
- zgodność przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- niezbędność nieruchomości na ten cel,
- niemożliwość uzyskania przez inwestora zgody na realizację inwestycji.

Badając pierwszą przesłankę należy stwierdzić, że zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykonywanie robót budowlanych służących do przesyłu energii elektrycznej jest celem publicznym. Zatem realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, jakim jest budowa sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z kanalizacją światłowodową (tj. linie kablowe SN wraz z kanalizacją światłowodową) jest niewątpliwie realizacją celu publicznego służącego dla społeczności tam zamieszkałej. Wnioskodawca jest operatorem elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i ciążą na nim obowiązki wynikające z art. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 833), w tym obowiązek dbałości o utrzymanie zdolności urządzeń, instalacji i sieci do realizacji zaopatrzenia w energię w sposób ciągły, niezawodny i przy zachowaniu wymagań jakościowych. Dodatkowo ze względu na rosnące zapotrzebowanie na energię elektryczną zachodzi konieczność nieustannej rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci elektroenergetycznej. Realizacja przedmiotowej inwestycji jest zatem wypełnieniem przez wnioskodawcę nałożonych na niego przez ustawodawcę zadań. Ponadto inwestycja przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa użytkowania sieci, poprawy parametrów dostarczanej energii oraz zwiększenia pewności zasilnia mieszkańców.

Rozważając drugą przesłankę, należy stwierdzić, że inwestor działa zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według planu miejscowego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Olszanka Nr IX/43/2003 z dnia 23 października 2003 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 307 poz. 8274 z dnia 11 grudnia 2003 r.,

działka nr 850/2 położona jest na terenie przeznaczonym pod łąki i pastwiska – symbol RZ i leży w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej symbolem AR. W planie miejscowym widnieje następujący zapis: *„Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności wiejskiej i rolnictwa, po obrzeżach terenów i równolegle do istniejących i projektowych dróg”*. Biorąc pod uwagę cytowany zapis, dopuszczalne jest zrealizowanie na działce nr 850/2 planowanej inwestycji.

Analizując trzecią przesłankę, jaką jest konieczność nieruchomości, z wniosku złożonego przez wnioskodawcę wynika, że nie ma możliwości zlokalizowania planowanej inwestycji na innej nieruchomości, wynika to z faktu modernizacji istniejącej już sieci a także konieczności zasilenia nowej stacji transformatorowej w miejscowości Bolesty, gm. Olszanka. Ze względu na ważny interes publiczny, dopuszczalne jest zatem ograniczenie prawa własności (art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. nr 78 poz. 483). Powinno być przy tym wskazanie przyczyny ograniczenia oraz zachowania proporcjonalności. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że pojmowanie własności jako prawa absolutnego prowadziłoby w wielu przypadkach do naruszenia praw innych podmiotów (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lipca 2004 r. sygn. akt SK 11/02).

Badając spełnienie czwartej przesłanki, należy zaznaczyć, że rokowania nie zostały przeprowadzone ze względu na brak stron w postępowaniu. Nie było więc możliwości uzyskać zgody właściciela na udostępnienie nieruchomości na cele realizacji inwestycji.

PGE Dystrybucja S.A. oddział w Lublinie – wnioskodawca, nie określił terminu wykonania inwestycji, wobec czego decyzja nie określa terminu realizacji ograniczenia. Termin ten nie jest wymagany, ponieważ art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie formułuje obowiązku określenia, w wydanej na jego podstawie decyzji kolejności prac i szczegółowego sprecyzowania ich harmonogramu. Kwestia ta nie mieści się bowiem w granicach sprawy dotyczącej ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że każdy etap procesu inwestycyjnego (m.in. planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, uzyskanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektowanie obiektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę) stanowią autonomiczną, w zakresie orzekania, procedurę w ramach której zapadają rozstrzygnięcia wynikające z przepisów prawa materialnego regulujących daną fazę realizacji danego przedsięwzięcia. Cały zatem proces technologiczny prowadzonej inwestycji pozostaje poza decyzją, o której mowa w powyższym przepisie. Na obecnym zaś etapie istotne jest wyłącznie to, że decyzja określa obszar, w którym te prace będą wykonywane oraz,

że obszar ten został objęty zajęciem z przeznaczeniem na ściśle określony cel, ograniczając prawo własności właściciela do swobodnego dysponowania wskazaną częścią nieruchomości (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 221/14 oraz z dnia 22 lutego 2012 r. sygn. akt I OSK 357/11). Charakter zezwolenia wydanego w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami bywa oceniany jako rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego, jako rodzaj administracyjnego ograniczenia prawa własności bądź jako ograniczenia, które odpowiada w istocie służebności gruntowej lub ograniczenia, które zbliża się treściowo do służebności przesyłu i że jest to trwały administracyjny tytuł prawny do nieruchomości. Z tego też względu nie ma podstaw do określania w tej decyzji terminu, na jaki zezwolenie zostaje wydane. Oznacza to, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości będzie trwało tak długo, jak długo dane przewody i urządzenia będą potrzebne do celów, które spowodowały ich zakładanie i przeprowadzenie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r. sygn. akt III CZP 87/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r. Sygn. akt III CZP 107/13).

Z analizy planu trasy rozbudowy sieci w skali 1:500 dołączonego do wniosku wynika, że na działce nr 850/2 powierzchnia ograniczenia na czas budowy wynosić będzie 46,80 m² (oznaczona pomarańczową szrafurą), natomiast powierzchnia ograniczenia trwałego wynosić będzie 23,40 m² (oznaczona niebieską linią przerywaną).

W trakcie prowadzonego postępowania, Starosta Powiatu Łosickiego ustalił, że przedmiotowa nieruchomość, tj. dz. nr 850/2 nie ma prowadzonej księgi wieczystej, stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W operacie ewidencji gruntów i budynków dla działki nr 850/2 położonej w obrębie Hadynów, gm. Olszanka w podmiocie ewidencyjnym wpisana jest Wspólnota wsi Hadynów bez tytułu prawnego. W związku z powyższym nie można wysnuć, iż nieruchomość należy właśnie do ww. wspólnoty gruntowej. Wypis z rejestru gruntów nie przesądza o istnieniu bądź nie istnieniu wspólnoty gruntowej a także nie jest wystarczającym dowodem prawa własności wspólnoty gruntowej i jako taki nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Starosta Powiatu Łosickiego, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami podał do publicznej wiadomości

ogłoszenie z dnia 10 marca 2023 r. o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Opublikowanie ogłoszenia nastąpiło poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. w „Nasz Dziennik” w wydaniu z dnia 14 marca 2023 r. jak i w sposób zwyczajowy przyjęty (wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łosicach, Urzędu Gminy Olszanka, sołectwa Hadynów oraz poprzez zamieszczenie w publikatorze internetowym Starostwa Powiatowego w Łosicach). W niniejszym ogłoszeniu, Starosta poinformował, że jeśli w ciągu dwóch miesięcy od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, zostaną one pominięte w postępowaniu o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Z uwagi na to, że w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dnia 18 maja 2023 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne dot. ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie o wszczęciu zostało doręczone wnioskodawcy oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łosicach, Urzędzie Gminy w Olszance oraz sołectwa Hadynów i umieszczone w publikatorze internetowym Starostwa Powiatowego w Łosicach. W tym samym zawiadomieniu Starosta zawiadomił o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z materiałami w terminie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia zawiadomienia.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, że planowana przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jej realizacja następuje zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starosta Powiatu Łosickiego uznał, iż w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Łosickiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu

administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzję podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty we wsi Hadynów, oraz ogłasza wywieszając w Urzędzie Gminy Olszanka i Starostwie Powiatowym w Łosicach na okres 14 dni. Po tym terminie decyzję uważa się za doręczoną wszystkim zainteresowanym.

Z up. Starosty

Grażyna Piałucha
Geodeta Powiatowy
Kierownik Referatu Geodezji,
Katastru i Nieruchomości

Załączniki:

1. Plan trasy rozbudowy sieci (ograniczenie praw własności dz. nr 850/2),
2. Rozbudowa nr R-2105-02 Wyczółki Bolesty.

Otrzymują:

1. Adam Jasik – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, adres do korespondencji:
ul. Długa 5/83, 20-346 Lublin,
2. Wójt Gminy Olszanka
+ 1 egz. celem wywieszenia na urzędowej tablicy ogłoszeń na okres 14 dni oraz zwrot z adnotacją o powyższym,
3. Sołtys wsi Hadynów
+ 1 egz. celem wywieszenia na urzędowej tablicy ogłoszeń na okres 14 dni oraz zwrot z adnotacją o powyższym,
4. Tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łosicach i Biuletyn Informacji Publicznej,
5. aa.

OBOWIAZEK INFORMACYJNY

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, s.1 ze zm.) - dalej: „RODO” informuję, że:

- 1) Administratorem Państwa danych jest Starosta Powiatu Łosickiego z siedzibą (ul. Narutowicza 6, 08-200 Łosice, tel. 83 357 19 29).
- 2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu email: iod@losice.pl.
- 3) Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. 2019 poz. 511) oraz innych ustaw i przepisów regulujących wykonywanie zadań powiatu. W zakresie w jakim załatwienie sprawy odbywa się w sposób milczący, podstawą przetwarzania danych osobowych są również przepisy art. 122a – 122h Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960r.; t.j. Dz. U. 2018, poz. 2096 ze zm.).
- 4) Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach szczególnych, w tym przepisów archiwalnych.
- 5) Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegać profilowaniu.
- 6) Państwa dane osobowe nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (obejmujący Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).
- 7) W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, przysługują Państwu następujące prawa:
 - a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
 - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
 - c) prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
 - d) prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), w sytuacji, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO);
- 8) Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkowe. Nieprzekazanie danych skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 3.
- 9) Państwa dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, a także podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.