

## DECYZJA

Na podstawie art. 124b ust. 1-3 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.04.2023r., złożonego przez Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Bartłomieja Pausia

### orzekam

1. Zezwolić na udostępnienie Energa-Operator S.A. nieruchomości posiadającej nieuregulowany stan prawny, oznaczonej nr ewid. 710, miasto Dobra, obręb ewid. Dobra, w celu przeprowadzenia na terenie tej nieruchomości prac, polegających na demontażu przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV. Przebieg projektowanej inwestycji i obszar zajęcia nieruchomości, jaki jest niezbędny do przeprowadzenia prac (53,74 m<sup>2</sup>) zaznaczono na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
2. Objęta wnioskiem nieruchomość zostanie udostępniona spółce na czas 14 dni licząc od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.

Zgodnie z treścią art. 124b ust. 2a i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejszej decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, a obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 26.04.2023r. Energa-Operator S.A., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Bartłomieja Pausia, działającego w imieniu firmy Connect Bartłomiej Pauś, wystąpiła do Starosty Tureckiego o wydanie, w trybie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ugn, decyzji zobowiązującej do udostępnienia nieruchomości, oznaczonej nr ewid. 710, położonej w mieście Dobra, obręb ewid. Dobra, w celu przeprowadzenia prac polegających na demontażu przewodów istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV. Do wniosku załączono mapę z zaznaczonym przebiegiem inwestycji i obszarem zajęcia nieruchomości, niezbędnym do przeprowadzenia prac oraz dokument pełnomocnictwa, potwierdzający umocowanie Pana Bartłomieja Pausia do reprezentowania spółki w przedmiotowym postępowaniu.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i analizie zebranych materiałów dowodowych, stwierdzono co następuje.

Zgodnie z treścią art. 124b ust. 1 ugn starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, 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. Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności. Decyzji, o której mowa w art. 124b ust. 1 ugn nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności (art. 124b ust. 2a ugn), a zgodnie z treścią ust. 5 przywołanego przepisu obowiązek udostępnienia nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, podlega egzekucji administracyjnej. Wskazać przy tym należy, że z art. 124b ust. 3 ugn wynika, że obowiązek udostępnienia nieruchomości może być ustanowiony na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przepis art. 124 ust. 1a i 4 stosuje się odpowiednio. Stosownie zaś do treści art. 124a ugn przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 tejże ustawy. Z kolei z treści art. 114 ust. 3 i 4 ugn wynika, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, 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 daty ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe (art. 114 ust. 4 ugn). Stosownie zaś do art. 115 ust. 3 ugn wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego następuje z dniem doręczenia zawiadomienia stronom lub z dniem określonym w ogłoszeniu o wszczęciu postępowania, wywieszonym w urzędzie starostwa powiatowego, po upływie terminu, o których mowa w art. 114 ust. 4 ugn.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że zezwolenie na udostępnienie objętej wnioskiem nieruchomości, o którym mowa w art. 124b ust. 1 ugn w związku z art. 124a tejże ustawy, zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek. Po pierwsze należy wykazać, że nieruchomość

ta posiada nieuregulowany stan prawny, a przed wszczęciem postępowania administracyjnego do publicznej wiadomości przekazana została informacja o zamiarze wywłaszczenia (ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, strona internetowa starostwa powiatowego i prasa o zasięgu ogólnopolskim) i w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do tej nieruchomości. Po drugie, prace jakie wnioskodawca zamierza przeprowadzić na terenie objętej wnioskiem nieruchomości powinny obejmować czynności związane z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, a 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 lub związane są z usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów.

W zakresie wykazania spełnienia pierwszej z wskazanych wyżej przesłanek należy odnieść się do art. 113 ust. 6 ugn, gdzie wyjaśniono, że 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. W ust. 7 przywołanego artykułu dodatkowo wskazano, że przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W tym miejscu wskazać należy, że dla przedmiotowej nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej, zaś z zapisów prowadzonej przez Starostę Tureckiego ewidencji gruntów wynika, że dla udziału wynoszącego 34/36 właścicielką tej nieruchomości jest Pani Jadwiga Ciesielska, a dla pozostałego udziału, wynoszącego 1/18 nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. Jako władającego gruntem dla tego udziału wskazano Pana Antoniego Piwońskiego. Wyjaśnić należy, że Pan Antoni Piwoński nie żyje, a spadek po nim w przedmiocie położonego w Dobrej gospodarstwa rolnego odziedziczyła w całości córka spadkodawcy Pani Sabina Ciesielska. Osoba ta zmarła w 1999 r., a spadek po niej w zakresie przedmiotowego gospodarstwa odziedziczyła w całości córka spadkodawczyni Pani Jadwiga Ciesielska. Ustalono, że Pani Jadwiga Ciesielska w formie darowizny przekazała Panu Markowi Trzmielewskiemu wynoszący 34/36 udział w współwłasności nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości Dobra, oznaczonej nr ewid. 710 wraz z posiadaniem pozostałych 2/36 części tej nieruchomości, co wynika z pozyskanego przez organ aktu notarialnego nr 9816/2006 z dnia 18.12.2006 r.

Z uwagi iż dla udziału wynoszącego 2/36 objęta wnioskiem nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania wymóg przeprowadzenia rokowań. Stanowisko to potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

z dnia 09.10.2018r., sygn. akt. I OSK 1701/18, gdzie Sąd wyjaśnił, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanem prawnym nie przedkłada się dokumentów z rokowań, bowiem takie dokumenty nie będą mogły zostać wytworzone. Podkreślić przy tym należy, że w sytuacji, gdy nieruchomość stanowi własność kilku osób wystarczającym jest wykazanie, że choć jeden z współwłaścicieli nieruchomości nie wyraża zgody na udostępnienie nieruchomości i przeprowadzenie na jej terenie prac, związanych z realizacją projektowanej inwestycji. Z uwagi, iż w przedmiotowej sprawie spotykamy się z podobną sytuacją uznać należy, że wnioskodawca nie miał obowiązku prowadzenia rokowań z Panem Markiem Trzmielewskim, bowiem dla udziału wynoszącego 2/36 objęta wnioskiem nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem ogłoszeniem z dnia 11.05.2023r. do publicznej wiadomości podana została informacja o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego, w przedmiocie zezwolenia na udostępnienie ww. nieruchomości, w związku z projektowanym demontażem napowietrznej linii SN-15 kV. Ogłoszenie zamieszczono w prasie o zasięgu ogólnopolskim MONITORURZĘDOWY.PL, wydanie nr 131/2023, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Turku i w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.powiat.turek.pl](http://www.bip.powiat.turek.pl). W terminie 2 miesięcy od dnia zamieszczenia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości. Następnie zawiadomieniem z dnia 19.07.2023r., (wnioskodawca, Pani Jadwiga Ciesielska, tablica ogłoszeń, strona internetowa [www.bip.powiat.turek.pl](http://www.bip.powiat.turek.pl),) poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, a po powzięciu informacji o zbyciu przez Panią Jadwigę Ciesielską w drodze darowizny udziału wynoszącego 34/36 na rzecz Pana Marka Trzmielewskiego, także tę osobę. Z uwagi na powyższe pismem dnia 18.09.2023r. zawiadomiono strony o zgromadzonym materiale dowodowym i możliwości zapoznania się tym materiałem. Wobec powyższego uznać należy, że pierwsza z wymienionych wyżej przesłanek została spełniona i wykazana.

W celu wykazania spełnienia drugiej przesłanki wskazać należy, że prace, jakie spółka zamierza przeprowadzić na terenie objętej wnioskiem nieruchomości będą stanowiły czynności, o których mowa w treści art. 124b ust. 1 ugn. Niewątpliwie prace polegające na demontażu przewodów istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV stanowią o usunięciu z nieruchomości posadowionych na jej terenie urządzeń przesyłowych, co z kolei potwierdza, że także druga z wymienionych wyżej przesłanek została spełniona.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że przesłanki warunkujące wydanie, w trybie art. 124b ust. 1 w związku z art. 124a ugn, decyzji zobowiązującej do udostępnienia nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 710, miasto Dobra, obręb ewid. Dobra, w celu wykonania prac polegających na demontażu przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV, zostały spełnione i wykazane.

Jak już wyżej wspomniano ustęp 3 art. 124b ugn stanowi o obowiązku udostępnienia nieruchomości na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przepis art. 124 ust. 1a i 4 stosuje się odpowiednio. Zgodnie z wskazanym przez wnioskodawcę terminem, przedmiotowa nieruchomość zostanie udostępniona spółce na okres 14 dni licząc od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.

Jednocześnie organ zwraca uwagę, że zgodnie z ustępem 4 art. 124b ugn za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, określony w decyzji, o której mowa w ust. 1, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

Wobec przytoczonych powyżej faktów i przepisów prawa orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego, zwanego dalej kpa, w związku z art. 9a ugn, od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Tureckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie. Stosownie do treści art. 127a § 1 i 2 kpa 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kpa.

Z up. Starosty Tureckiego  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
Michał Radka

#### Otrzymują:

1. Bartłomiej Pauś (pełnomocnik Energa-Operator S.A.), CONNECT, Ociąż, ul. Spokojna 24, 63-460 Nowe Skalmierzyce.
2. Marek Trzmielewski, Wietchinin 11, 62-700 Wietchinin.
3. a/a.

*Oprac. Aneta Sochacka-Przech, tel. 63 222 32 48*