

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.11.2022r., złożonego przez Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Rafała Więcka

orzekam

ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości położonej w obrębie Kowale Księżę, gm. Turek, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 134, o powierzchni 1,75 ha, poprzez udzielenie na rzecz Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, zezwolenia na wykonanie na terenie tej nieruchomości prac polegających na demontażu stanowiska słupowego WN 110 kV oraz wymianie przewodów w istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV. Ograniczenie sposobu korzystania z ww. nieruchomości polega na obowiązku udostępnienia Energa-Operator S.A. oraz wszystkim podmiotom i osobom, działającym w imieniu i na rzecz spółki, tej nieruchomości w celu wykonania planowanych prac budowlanych. Przebieg projektowanej inwestycji, przechodzącej przez teren przedmiotowej nieruchomości, jak również obszar jej zajęcia, niezbędny do wykonania prac (obszar o powierzchni 1927 m²) zaznaczono na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 07.11.2022r. Energa-Operator S.A., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Rafała Więcka, działającego w imieniu firmy Energa Invest Sp. z o.o., wystąpiła do Starosty Tureckiego o wydanie, w trybie art. 124 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ugn, decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Kowale Księżę, gm. Turek, oznaczonej nr ewid. 134 (pow. 1,75 ha), w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, polegającej na przebudowie istniejącej jednotorowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV oraz o wydanie, w trybie art. 124 ust. 1a ugn, odrębnej decyzji, zezwalającej spółce na niezwłoczne zajęcie ww. nieruchomości, w związku z koniecznością przeprowadzenia na jej terenie planowanych prac budowlanych, której zgodnie z powołanym przepisem nadany zostanie rygor natychmiastowej wykonalności. Wnioskodawca wskazał, że na terenie ww. nieruchomości planuje przeprowadzić prace polegające na demontażu stanowiska słupowego WN 110 kV oraz wymianie przewodów w istniejącej napowietrznej linii

elektroenergetycznej WN 110 kV. Do wniosku dołączono kopię decyzji Wójta Gminy Turek nr 18/2020 z dnia 11.01.2021r., sygn. akt GKI-GP.6733.18.2020 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie istniejącej jednotorowej linii WN 110 kV, jak również załączono mapę z zaznaczonym przebiegiem inwestycji i obszarem zajęcia nieruchomości, niezbędnym do przeprowadzenia planowanych prac. Złożono także dokument pełnomocnictwa potwierdzający umocowanie Pana Rafała Więcka do reprezentowania Energa-Operator S.A. w przedmiotowym postępowaniu.

Z przekazanej przez Sąd Rejonowy w Turku informacji wynika, że dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 134, położonej w obrębie Kowale Księżę, gm. Turek nie została założona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Z kolei z prowadzonej przez Starostę Tureckiego ewidencji gruntów wynika, że nieruchomość ta stanowi własność Państwa Stanisława i Wandy małż. Waloszek. Wnioskodawca wskazał, że Pan Stanisław Waloszek zmarł, załączając do wniosku odpis skrócony aktu zgonu i wyjaśniając jednocześnie, że po zmarłym współwłaścicielu nieruchomości przeprowadzono postępowanie spadkowe. Z postanowienia Sądu Rejonowego w Turku z dnia 30.11.1993 r., sygn. akt Ns 588/93 wynika, że spadek po zmarłym Stanisławie Waloszku na podstawie ustawy nabyli: żona spadkodawcy Wanda Waloszek (5/20 części) oraz: Piotr Waloszek, Franciszek Waloszek, Barbara Waloszek, Ewa Kuśmierczak i Teresa Starczyńska (po 3/20 części spadku każde z nich) wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym położonym w Turkowicach i Kowalach Księżych. Celem wykazania, że objęta wnioskiem nieruchomość posiada jednak nieuregulowany stan prany wnioskodawca wyjaśniał, że Pan Piotr Waloszek zmarł w 2009r., załączając do akt sprawy odpis skrócony aktu zgonu, jak również załączając otrzymane z Sądu Rejonowego w Turku pismo z dnia 13.10.2022 r., z którego wynika, że w świetle istniejących w skorowidzach sądowych danych nie ustalono aby przed Sądem tym toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym Piotrze Waloszku. Wnioskodawca dodatkowo złożył wydruk ze strony internetowej rejestru spadkowego potwierdzający, że także w elektronicznym rejestrze spadkowym wpis o danych: Piotr Waloszek, ur. 15.02.1967r., zm. 15.10.2009r. nie istnieje lub został z rejestru wykreślony.

Po przeprowadzeniu analizy zebranych materiałów dowodowych, stwierdzono co następuje.

Zgodnie z treścią 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. Poza tym stosownie do ustępu 2 przywołanego przepisu starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Z kolei art. 124a ugn stanowi, że 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 także art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 wyżej przywołanej ustawy. Z przepisów tych wynika zaś, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 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, o którym mowa powyżej, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe (art. 114 ust. 4 ugn).

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z objętej wnioskiem nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia trzech zasadniczych przesłanek. Po pierwsze należy wykazać, że nieruchomość ta posiada nieuregulowany stan prawny, a przed wszczęciem postępowania administracyjnego do publicznej wiadomości została przekazana 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 publikacji ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości. Po drugie przedmiotowe ograniczenie musi dotyczyć zakładania i przeprowadzania na nieruchomości ciągów, przewodów, urządzeń, obiektów wymienionych w treści art. 124 ust. 1 ugn. Po trzecie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanej inwestycji, o której mowa w art. 124 ust. 1 ugn, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym istotnym jest, aby zgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego bądź decyzji lokalizacyjnej obejmowała wskazaną we wniosku nieruchomość, położoną na obszarze przeznaczonym w tym planie lub w decyzji lokalizacyjnej na cele publiczne.

Odnosząc się do pierwszej z wyżej wyszczególnionych przesłanek wspomnieć należy, że dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Z kolei z zapisów ewidencji gruntów wynika, że nieruchomość ta stanowi własność Stanisława i Wandy małż. Waloszek. Jak już zostało wyżej wspomniane Pan Stanisław Waloszek zmarł, a spadek po zmarłym współwłaścicielu nieruchomości na podstawie ustawy nabyli: żona Wanda Waloszek oraz: Piotr Waloszek, Franciszek Waloszek, Barbara Waloszek (obecnie Kurzawa), Ewa Kuśmierczak

i Teresa Starczyńska. W celu uzasadnienia podstawy do zastosowania art. 124a ugn, pełnomocnik spółki wskazał, że Pan Piotr Waloszek także zmarł, przedkładając jednocześnie odpis skrócony aktu zgonu i przekazując otrzymaną z Sądu Rejonowego w Turku informację, że przed Sądem tym po zmarłym Piotrze Waloszku nie toczyło się postępowanie spadkowe (pismo z dnia 13.10.2022r.), jak również wydruk ze strony internetowej potwierdzający, że także w elektronicznym rejestrze spadkowym PL, prowadzonym na stronie internetowej Krajowej Rady Notarialnej www.rejestry-notarialne.pl, nie odnaleziono żadnych informacji odnośnie zmarłego współwłaściciela nieruchomości. Organ, chcąc upewnić się, że stan prawny nieruchomości, w zakresie stanowiącego własność Pana Piotra Waloszka udziału, jest faktycznie nieuregulowany, pismami z dnia 21.12.2022r. dodatkowo wystąpił do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości i żony zmarłego z zapytaniem, czy posiadają informację w zakresie przeprowadzenia postępowania spadkowego. W wyznaczonym terminie żadna z osób nie odpowiedziała na zapytanie. W zaistniałej sytuacji należy odnieść się do zawartej w art. 113 ust. 6 ugn definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przez którą, zgodnie z wskazanym przepisem, 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. Co istotne przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, o czym stanowi ust. 7 przywołanego artykułu. Zatem zgodnie z przedstawionym wyżej stanem faktycznym i powołanymi przepisami uznać należy, że stanowiący własność Pana Piotra Waloszka udział w nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny. Wobec czego w przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie miał powołany wyżej art. 124a ugn. Wyjaśnić przy tym należy, że do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie stosuje się przepisów art. 124 ust. 3 ugn, stanowiących o obowiązku przeprowadzenia rokowań pomiędzy wnioskodawcą, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Stanowisko takie przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 09.10.2018r., sygn. akt. I OSK 1701/18, gdzie wyjaśniono, że w przypadku nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym nie przedkłada się dokumentów z rokowań, bowiem takie dokumenty nie będą mogły zostać wytworzone. Co istotne w przedmiotowej sprawie, w przypadku współwłasności inwestor, ubiegając się o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, wydanej w trybie art. 124 ust. 1 ugn, ma obowiązek wykazać, że choć jeden z współwłaścicieli nie wyraża zgody, na udostępnienie nieruchomości, w celu wykonania prac związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, bowiem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Analogicznie dla podstawy zastosowania art. 124a ugn, odnoszącego się do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wystarczającym jest wykazanie, że choć w pewnym udziale objęta wnioskiem nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, bowiem dla tego udziału nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań i przedłożenia wymaganych

dokumentów. Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie wnioskodawca nie miał obowiązku prowadzenia rokowań z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości i złożenia dokumentów, potwierdzających ich przeprowadzenie, bowiem dla udziału stanowiącego wcześniej własność Pana Piotra Waloszka nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny i w sprawie zastosowanie znajduje art. 124a ugn. W takiej sytuacji rokowania zastępuje się ogłoszeniem o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jak wyżej wspomniano ogłoszenie to zostaje podane do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz zamieszczone zostaje w prasie o zasięgu ogólnopolskim i stronie internetowej starostwa powiatowego, a jeżeli w ciągu 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie i wydać decyzję o zezwoleniu na ingerencję w nieruchomość, w ramach określonych w art. 124 ust. 1 ugn.

Zgodnie z powyższym w dniu 18.11.2022r. do publicznej wiadomości podane zostało ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z objętej wnioskiem nieruchomości. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie o zasięgu ogólnopolskim: MONITORURZĘDOWY.PL nr 322/2022 i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Turku: www.bip.powiat.turek.pl, a także na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Turku. W terminie 2 miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 25.01.2023r. wszczęto postępowanie administracyjne i poinformowano o zgromadzonym materiale dowodowym oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonego materiału. Zawiadomienie zostało dostarczone stronom postępowania i zamieszczono je na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Turku oraz na stronie internetowej organu: www.bip.powiat.turek.pl. W wyznaczonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa do zapoznania się z materiałem i wypowiedzenia się co do zgromadzonego materiału.

Zatem jak wykazano powyżej, pierwsza z wyżej wymienionych przesłanek warunkujących wydanie, w trybie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ugn, decyzji administracyjnej została spełniona i wykazana.

W celu wykazania spełnienia drugiej z wyszczególnionych przesłanek wykazać należy, że projektowana inwestycja dotyczyć będzie zakładania i przeprowadzania na nieruchomości ciągów, przewodów, urządzeń, obiektów wymienionych w treści art. 124 ust. 1 ugn. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że po przeprowadzeniu projektowanej inwestycji, przechodzącej m.in. przez teren przedmiotowej nieruchomości napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV nadal będzie służyła do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, co potwierdza, że wyżej wskazana przesłanka została również spełniona.

Odnosząc się do trzeciej przesłanki należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym

lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymóg ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji. Tylko bowiem wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, a który jest niezbędny dla posadowienia na nim takich urządzeń oraz wykonania związanych z tym posadowieniem robót budowlanych. Należy zwrócić uwagę, że z art. 6 pkt 2 ugn wynika, że celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in.: budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Decyzją nr 18/2020, sygn. akt GKI-GP.6733.18.2020, z dnia 11.01.2021r., Wójt Gminy Turek ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego, dotyczącej przebudowy istniejącej jednotorowej linii WN 110 kV, polegającej na wymianie stanowisk słupowych, przesunięciu części stanowisk słupowych i wymianie przewodów na nowe. Trasa przebiegu projektowanej inwestycji, przechodzącej przez teren objętej wnioskiem nieruchomości, jak również linie rozgraniczające teren inwestycji, zostały zaznaczone na załączniku graficznym do decyzji lokalizacyjnej (załącznik nr 2). W tym miejscu wskazać należy, że w ocenie organu w niniejszej sprawie, wnioskowany przez spółkę zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, zarówno w aspekcie powierzchni jej zajęcia, jak i celu na jaki ma zostać wykorzystany są w pełni zgodne z zapisami załączonej do wniosku decyzji lokalizacyjnej. Wobec powyższego przesłanka warunkująca wydanie, w trybie art. 124 ust. 1 ugn, decyzji ograniczającej sposób korzystania z ww. nieruchomości, odnosząca się do zgodności przedmiotowej inwestycji z planem miejscowym lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, została również spełniona i wykazana.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy uznano, że analiza zebranych w rozpatrywanej sprawie materiałów dowodowych prowadzi do wniosku, że wymienione wyżej przesłanki, warunkujące możliwość ograniczenia, w trybie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ugn, sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w obrębie Kowale Księżę, gm. Turek, oznaczonej numerem ewidencyjnym 134, w celu wykonania prac polegających na demontażu stanowiska słupowego WN 110 kV i wymianie przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV zostały spełnione.

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

Jednocześnie stosownie do treści art. 124 ust. 4 ugn Starosta Turecki zobowiązuje Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu robót. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego stanie się niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, w odrębnej decyzji ustalone zostanie odszkodowanie za wynikłe z tego tytułu szkody, na zasadach określonych w art. 128 ust. 4 przywołanej ustawy.

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 w związku z art 9a ugn, od niniejszej decyzji stronie postępowania przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Tureckiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Otrzymują:

1. Rafał Więcek (pełnomocnik Energa-Operator S.A.), Energa Invest Sp. z o.o., ul. Arkońska 6, 80-387 Gdańsk.
2. Wanda Waloszek, Turkowice 73, 62-700 Turkowice.
3. Franciszek Waloszek, Turkowice 73, 62-700 Turkowice.
4. Barbara Kurzawa, Kaczki Średnie 9, 62-700 Kaczki Średnie.
5. Ewa Kuśmierczak, Turkowice 73a, 62-700 Turkowice.
6. Teresa Starczyńska, Feliksów 90, 62-709 Feliksów.

7. a/a

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

