

Rybnik, 14 marca 2024 r.

GN.6821.59.2023

Decyzja Starosty Rybnickiego
wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej
w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

Działając na podstawie:

- art. 124, art. 124a i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.- Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.)- dalej *ugn*,
 - art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.- Dz. U. z 2023 r., poz. 775, ze zm.)- dalej *kpa*,
- po rozpatrzeniu wniosku TAURON Dystrybucja S.A.. z siedzibą w Krakowie (31-035) przy ul. Podgórskiej 25A,

orzekam

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej niezabudowanej o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej własność Roberta Sukiennika, położonej na terenie Powiatu Rybnickiego, Gminie Świerklany, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki **633/64** o pow. 0,1208 ha oraz **632/64** o pow. 0,0118 ha, obręb Jankowice, ark. mapy. 2, zapis. w księdze wieczystej nr Jankowice wykaz 479, w celu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymywania na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej w postaci podziemnej linii kablowej średniego napięcia o długości 5 mb i strefie kontrolowanej sieci o powierzchni 2,5 m² (dla działki 633/64) oraz o długości 12 mb i strefie kontrolowanej sieci o powierzchni 6 m² (dla działki 633/64) wynoszącej 0,5 metr, tj. po 0,25 m od osi sieci, której przebieg wskazany został na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie.

W strefie kontrolowanej nie wolno wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie sieci podczas jej użytkowania.

2. Zobowiązać wykonawcę TAURON Dystrybucja S.A.. z siedzibą w Krakowie do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu ułożenia sieci o której mowa w pkt 1 niniejszej decyzji,

3. Zobowiązać każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji do:

1. powstrzymania się, w trakcie prowadzenia prac, od działań na nieruchomości w granicach obszaru zajęcia nieruchomości uniemożliwiających lub utrudniających budowę urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej polegającej na budowie podziemnej linii kablowej średniego napięcia,

2. znoszenia faktu, po zakończeniu inwestycji, istnienia na gruncie tych urządzeń, a także udostępniania nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją, wymianą czy usuwaniem awarii).

Obowiązek udostępnienia wskazanej części nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

4. Decyzja ostateczna stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8 maja 2023 r. TAURON Dystrybucja S.A.. z siedzibą w Krakowie, złożył wniosek o wydanie w trybie art. 124a *ugn* decyzji administracyjnej w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości, położonej na terenie Powiatu Rybnickiego, Gminie Świerklany, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki **633/64** o pow. 0,1208 ha oraz **632/64** o pow. 0,0118 ha , obręb Jankowice, ark. mapy. 2, zapis. w księdze wieczystej nr Jankowice wykaz 479, w celu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu budowy i utrzymywania na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej w postaci podziemnej linii kablowej średniego napięcia o długości 5 mb i strefie kontrolowanej sieci o powierzchni 2,5 m² (dla działki 633/64) oraz o długości 12 mb i strefie kontrolowanej sieci o powierzchni 6 m² (dla działki 633/64) wynoszącej 0,5 metr, tj. po 0,25 m od osi sieci.

W pierwszej kolejności Starosta Rybnicki ustalił, że zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Rybniku z dnia 31 sierpnia 2021 r. i tłumaczeniem tam załączonym działka nr 296/64 (z której powstały działki 633/64 i 632/64), zapisana w księdze wieczystej nr Jankowice wykaz 479 stanowiła własność Roberta Sukiennika. Zgodnie natomiast z ewidencją gruntów i budynków jako posiadacz samoistny wpisany został Antoni Chrusznik, który zmarł. W toku podjętych czynności w sprawie nie udało się ustalić danych jednostkowych właściciela nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Starosta Rybnicki uznał, że stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany. Zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn „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”*. Stosownie natomiast do art. 113 ust. 7 *„Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe”*.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a z taką mamy do czynienia z uwagi na fakt, że właściciel nieruchomości prawdopodobnie nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego oraz, że ze względu na brak innych dokumentów, zamiar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości ogłasza się w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Ogłoszenie w omawianym zakresie opublikowane zostało w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Gazeta Wyborcza” a także na www Starostwa Powiatowego w Rybniku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rybniku, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku- wszystkie od dnia 20 lipca 2023 r. (dla działki nr 633/64) oraz opublikowane zostało w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Dziennik Gazeta Prawna” a także na www Starostwa Powiatowego w Rybniku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rybniku, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku- wszystkie od dnia 20 grudnia 2023 r. (dla działki nr 632/64). Ponadto ogłoszenia o zamiarze wszczęcia ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości podano do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Urzędzie Gminy Świerklany.

W terminie ustawowym 2 miesięcy od podania do publicznej wiadomości informacji o zamiarze wszczęcia postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwać mogły prawa rzeczowe do nieruchomości, Powyższe uwarunkowania wynikają

z regulacji art. 114 ust. 3 *ugn*, zgodnie z którym „*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 [...]*” oraz art. 114 ust. 4 *ugn* „*Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykazą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wsząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe*”.

Mając na uwadze dochowanie powyższej procedury, Starosta Rybnicki zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie w oparciu o art. 124a *ugn*. Zgodnie z 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*”. W zawiadomieniu tym umożliwiono stronom postępowania, w oparciu o art. 10 *kpa*, wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Po pierwsze, decyzja w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości może dotyczyć wyłącznie inwestycji spełniającej kryteria celu publicznego oraz zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym nieruchomość (istniejącym planem miejscowym). Zgodnie z art. 124 ust. 1 *ugn* starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości [...] urządzeń łączności publicznej [...], a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel nieruchomości [...] nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym [...].

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Starosta Rybnicki stwierdził, że analiza zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego, pozwala mu jednoznacznie uznać, że wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zostały spełnione.

Unormowanie zawarte w art. 124 ust. 1 *ugn* jest niewątpliwie „szczególnym rodzajem wyłączenia” nazywanym również „małym wyłączeniem” polegającym na ograniczeniu prawa własności, o jakim mowa w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, co oznacza, że- tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania, bądź pozbawiania praw do nieruchomości- nie może być interpretowane rozszerzająco. Niedopuszczalne jest w związku z tym formułowanie jakichkolwiek innych, niż określone w przywołanej ustawie, przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie.

Bezspornym jest fakt, że planowana przez TAURON Dystrybucja S.A. inwestycja ma charakter celu publicznego. Budowa na części nieruchomości oznaczonej nr działek **633/64** o pow. 0,1208 ha oraz **632/64** o pow. 0,0118 ha, zapis. w księdze wieczystej nr Jankowice wykaz 479, podziemnej sieci elektrycznej średniego napięcia wpisuje się w dyspozycję art. 6 pkt 2 *ugn*, zgodnie z którą budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania [...] energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń zaliczona została do katalogu celów publicznych. Zauważyć jednak należy, że nie każda inwestycja realizująca cele wymienione w ww. przepisie stanowi jednocześnie inwestycje celu publicznego, jak wynika bowiem z orzecznictwa konieczne jest również spełnienie przesłanek określonych w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.- Dz. U. z 2023 r. poz. 997, ze zm.). Zgodnie z brzmieniem tego przepisu przez pojęcie „inwestycji celu publicznego” należy rozumieć *działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) [...] bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ugn* (vide: wyroki NSA z 27 kwietnia 2010 r., II OSK 648/09 i 30 czerwca 2016 r., II OSK 461/15). Planowana inwestycja – projektowana sieć linii kablowej średniego napięcia, wykonana zostanie w ramach przebudowy linii napowietrznej SN Jankowice zasilanej z GPZ Kłokocin pole 28 na kabel ziemny z przebudową stacji R0844, R0841 – Rybnik Boguszowice – cz. II. Przez budowę urządzeń dystrybucyjnych Wnioskodawca realizuje obowiązki określone w ustawie Prawo energetyczne, w szczególności polegające na zapewnieniu ciągłych i niezawodnych dostaw energii elektrycznej do odbiorców i uznać należy, że inwestycja ta ma znaczenie co najmniej lokalne.

Wymóg zachowania natomiast zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem na cel publiczny.

Planowana inwestycja, a w konsekwencji wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości zgodny jest z zapisami planu miejscowego, o których mowa w art. 124 ust. 1 *ugn*. Stosownie bowiem do przedstawionego przez Wnioskodawcę wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerklany Uchwała nr 204/XXXI/17 Rady Gminy Świerklany z dnia 22 czerwca 2017 r., wskazane działki sytuowane są w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 34 MN oraz terenach drogi publicznej klasy „lokalna” 3KDL. Zgodnie z zapisami § 10 ww. Uchwały - Zasady Modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic jako nakaz realizacji nowobudowanych sieci wyłącznie jako podziemnych [...] oraz [...] dopuszcza się realizację sieci inaczej niż wskazano powyżej jeśli jest to technicznie uzasadnione [...]. Zgodnie z § 13 ww. Uchwały na terenach o symbolu MN jako przeznaczenie zagospodarowanie towarzyszące dopuszcza się infrastrukturę techniczną. Zgodnie z § 33 ww. Uchwały na terenach o symbolu KDL jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą, a jako zagospodarowanie towarzyszące infrastrukturę techniczną.

Biorąc pod uwagę powyższe regulacje uznać należało, że zamierzenie budowlane zgodne jest z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazać również należy, że rolą Starosty Rybnickiego w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nie jest weryfikacja zasadności przyjętych przez inwestora rozwiązań w zakresie miejsca oraz sposobu realizacji inwestycji, w tym również obszaru zajęcia nieruchomości a jedynie ocena ich zgodności z planem miejscowym. Należy mieć na względzie, że to inwestor określa, jakich nieruchomości dotyczyć ma planowane zamierzenie inwestycyjne, a nie organ prowadzący postępowanie. Starosta Rybnicki nie jest zatem uprawniony do wydania decyzji dla alternatywnej inwestycji. Nie jest także rolą Starosty Rybnickiego proponowanie lokalizacji tej inwestycji na innych zasadach.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora (wnioskodawcy) celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele

budowlane w granicach w niej określonych (vide: wyrok NSA z dnia 11 lipca 2003 r. sygn. akt. SA.Rz 1635/00). Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia. Art. 124 ust. 1 *ugn* 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 przedmiotowej sprawy. Podkreślenia wymaga fakt, że każdy z etapów procesu inwestycyjnego m. in.: planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, uzyskanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektowanie obiektu budowlanego czy w końcu uzyskanie pozwolenia na budowę) stanowi autonomiczną, w zakresie orzekania, procedurę w ramach której zapadają rozstrzygnięcia wynikające z przepisów prawa materialnego regulujących daną fazę realizacji przedsięwzięcia. Starosta Rybnicki wydając niniejszą decyzję umocowany został wyłącznie do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez określenie obszaru, w którym prace będą wykonywane oraz wskazania, że obszar ten objęty został zajęciem z przeznaczeniem na ściśle określony cel, ograniczając tym samym prawo własności właściciela do swobodnego dysponowania wskazaną częścią nieruchomości. Cały zatem pozostały proces technologiczny prowadzonej inwestycji znajduje się poza decyzją (rozstrzygnięciem Starosty Rybnickiego), o której mowa w art. 124 ust. 1 *ugn* (vide: wyroki NSA 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 *ugn* to trwały administracyjny tytuł prawny do nieruchomości jaki powstaje na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 124 ust. 1 *ugn*. Z tego też względu nie ma podstaw do określenia w tej decyzji terminu na jaki zezwolenie zostaje wydane. W trakcie prowadzenia prac każdoczesny właściciel nieruchomości będzie zobowiązany powstrzymywać się od działań na nieruchomości w granicach obszaru zajęcia nieruchomości uniemożliwiających lub utrudniających budowę sieci gazowej, zaś po ich zakończeniu obowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie sieci gazowej, a także udostępniać nieruchomość w celu wykonywania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją, wymianą czy usuwaniem awarii) Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 *ugn*).

Zgodnie natomiast z art. 124 ust. 4 *ugn* „na osobie [...] występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu [...] urządzeń o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi

nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust 4 ugn. Odszkodowanie takie powinno natomiast odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art 124 ugn. Jeżeli zaś skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Wskazać należy, że roszczenie, o którym mowa w przywołanym przepisie może być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, a zatem nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia tej właśnie decyzji, gdyż wówczas nie jest jeszcze wiadomym czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi.

Rozpoznając wniosek inwestora (wnioskodawcy) organ uznał, że zasługuje on na uwzględnienie i nie ma podstaw do odmowy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Udzielenie zezwolenia TAURON Dystrybucja S.A. zostało uzależnione od spełnienia ustawowych przesłanek – w omawianym przypadku - zgodności zamierzenia budowlanego w planem miejscowym oraz, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zastosowanie odpowiedniej procedury publicznych obwieszczeń. Interes Spółki, jak i słuszny interes właściciela nieruchomości, którego prawo zostało ograniczone w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego, poprzedzone podaniem do publicznej wiadomości, pozwalają na zastosowanie art. 124a ugn (i tam zastosowanych przepisów) przy realizacji przedmiotowej inwestycji. Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu jako dobra większego. Realizacja przez TAURON Dystrybucja S.A. powierzonych jej zadań o charakterze publicznym stanowi niezaprzeczalny argument do realizacji przedmiotowej inwestycji. Jej ważkość dla lokalnej społeczności oznacza również, że powinna ona zostać zrealizowana w miarę szybko (vide: wyrok NSA z dnia 25 października 2013 r. sygn. Akt I OSK 2900/12).

Zawiadomienie stron o decyzji następuje stosownie do art. 49 kpa w związku z art. 118a ust. 2 ugn poprzez ogłoszenie w drodze publicznego obwieszczenia na:

- stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku z *dnem publicznego ogłoszenia 14 marca 2024 r. na okres 14 dni*,

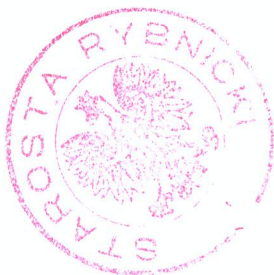
- stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świerklany z *dnem publicznego ogłoszenia na okres 14 dni*.

Biorąc pod uwagę wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne za udowodnione, orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach, za pośrednictwem Starosty Rybnickiego, 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. 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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



STAROSTA
[Signature]
Damian Mrowiec

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Otrzymują:

1. Pan Mariusz Kamyk, radca prawny - pełnomocnik Tauron Dystrybucja S.A.
2. strony postępowania zawiadomione w trybie art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ogłoszenie w drodze publicznego obwieszczenia na:
 - stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Rybniku z *dnem publicznego ogłoszenia 14 marca 2024 r. na okres 14 dni*,
 - stronie internetowej, Biuletynie Informacji Publicznej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świerklany z *dnem publicznego ogłoszenia na okres 14 dni*.
3. Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych (decyzja ostateczna).