

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 6 i 7 oraz art. 124a, w związku art. 6 pkt 2 i art. 118a ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022. poz.2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.09.2022 roku ENERGA-OPERATOR S.A. w Gdańsku ul. Marynarki Polskiej 130, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią A.K.

orzekam:

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie 0029 Ropele gmina Ciechanów, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków działką nr 118/2 o pow. 2,6262 ha, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez zezwolenie ENERGA - OPERATOR S.A. na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej tj. budowę dwutorowej linii kablowej SN 15kV o długości 197mb oraz budowę jednotorowej linii kablowej o długości 52 m.b. oraz słupa SN15kV.

Wielkość planowanego zajęcia działki nr 118/2, dotyczy powierzchni 1174 m² - na czas wykonywania prac budowlano - montażowych linii kablowej, w tym: powierzchnia 187m² - stanowić będzie teren trwałego zajęcia nieruchomości (pas technologiczny przebiegu linii kablowej dwutorowej o długości 197 m i 0,8 m szerokości oraz linii kablowej jednotorowej o długości 52 m i 0,5 m szerokości oraz słupa).

Przebieg linii kablowej SN, słupa, powierzchni czasowego i trwałego zajęcia nieruchomości, przedstawia mapa w skali 1: 1000 pn. „Przebieg linii SN 15 kV na działce nr 118/2”, która stanowi integralną część niniejszej decyzji - załącznik Nr 1.

2. Inwestycja wymieniona w pkt.1 niniejszej decyzji, zgodna jest z ostateczną decyzją Wójta Gminy Ciechanów nr 10/2020 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 21.04.2020 roku, znak LI.6733.10.2020.BP polegającego na budowie linii kablowej średniego napięcia, przebudowie linii napowietrznej średniego napięcia, demontażu słupów oraz odcinka linii napowietrznej średniego napięcia dla działek ewid. nr 2/2, 1/2 położonych w obrębie Prządzewo; działek ewid. nr 118/2, 117/2, 116/2, 115/2, 114/2, 124/2, 113/2, 112/2, 111/2, 123/2, 110/2, 122/2, 109/2, 105 i 104 położonych w obrębie Ropele i działek ewid. nr 63, 62, 50, 51, 40 i 58 położonych w obrębie Kargoszyn gmina Ciechanów.

3. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszej decyzji, obejmuje w szczególności prawo wstępu na w/w nieruchomości.
4. Zobowiązać firmę ENERGA-OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 130 do przywrócenia w/w nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt. 1, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości poniesionych szkód.
5. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu, w sposób określony w art. 49 Kpa.
6. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej PL1C/00012439/5.

Uzasadnienie

Do Starosty Ciechanowskiego w dniu 25.10.2022 roku wpłynął wniosek z dnia 15.09.2022 roku, znak EINV/KW/WN-CHC/2022/008652 firmy ENERGA-OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 130, działającej przez pełnomocnika Panią A.K. (zgodnie z *pełnomocnictwem nr 310/Z/2022*) w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Ropele gmina Ciechanów, oznaczonej działką ewidencyjną nr 118/2 o pow. 2,6262 ha, poprzez zezwolenia ENERGA-OPERATOR S.A. na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej tj. budowę linii kablowych SN 15kV wraz ze słupem SN 15kV oraz niezbędną infrastrukturą na części przedmiotowej nieruchomości, której realizacja zgodna jest z ostateczną decyzją Wójta Gminy Ciechanów Nr 10/2020 z dnia 21.04.2020 roku, znak LI.6733.10.2020.BP o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Pełnomocnik poinformowała, że ENERGA-OPERATOR S.A jest operatorem systemu dystrybucyjnego, przedsiębiorstwem użyteczności publicznej mającym na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności, w zakresie zaopatrzenia ludności w energię elektryczną, w sposób ciągły i niezawodny. Realizując swoje zadania Spółka dąży do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i racjonalnej gospodarki zasobami energii poprzez optymalizację funkcjonowania sieci energetycznych, niezbędnych dla potrzeb aktualnych i przyszłych jej odbiorców. W tym celu stosownie do art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzone są w niezbędnym zakresie inwestycje o charakterze publicznym polegające na budowie i utrzymaniu (przebudowie, rozbudowie, remoncie, konserwacji i usuwaniu awarii) przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Wnioskowany zakres ograniczenia nieruchomości związany jest z budową linii kablowych SN oraz słupa SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Teren niezbędny do zajęcia nieruchomości, na czas wykonania prac budowlano-

montażowych linii kablowych, stanowi powierzchnię 1174 m², w tym powierzchnia 187 m², stanowiła będzie teren trwałego zajęcia nieruchomości (pas technologiczny przebiegu linii). Obszar ograniczenia nieruchomości, został przedstawiony przez Wnioskodawcę na załączniku graficznym dołączonym do wniosku.

W wyniku analizy materiałów dowodowych oraz przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, co następuje.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*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 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*”. Z kolei w art. 124a ustawy, ustawodawca wskazał, 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 art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.

Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, w świetle przepisu art. 113 ust. 6 w/w ustawy, 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 ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7 w/w ustawy)*.

Z danych ewidencji gruntów i budynków obrębu 0029 Ropele gmina Ciechanów ustalono, że działka nr 118/2 o pow. 2,6262 ha, stanowi własność małżeństwa: Stanisława Sarnowskiego syna Jana i Władysławy oraz A.S. córki T. Cz., w udziale 1/1, na podstawie Aktu Notarialnego Nr 896 z dnia 06.10.1980 roku i księgi wieczystej PL1C/00012439/5. W sprawie ustalono, że Stanisław Sarnowski nie żyje, zmarł 20.11.2011 roku w Ciechanowie. Fakt jego śmierci potwierdza odpis skrócony aktu zgonu AF 4576786, wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Ciechanowie dnia 19.05.2022 roku. Z kolei pismo Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 10.08.2022 roku potwierdza, że po zmarłym Stanisławie Sarnowskim s. Jana i Władysławy nie toczyło się i nie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku. Wobec powyższego należało uznać, że przedmiotowa nieruchomość, oznaczona działką ewidencyjną nr 118/2 ma nieuregulowany stan prawny.

Stosownie do art. 114 ust. 3 i 4, w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Starosta Ciechanowski w dniu 03.11.2022 roku wydał ogłoszenie informujące o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany. Ogłoszenie to zostało podane do publicznej wiadomości:

w dniu 07.11.2022 roku w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Gazeta Wyborcza”, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Ciechanowie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ciechanowie oraz w dniu 08.11.2022 roku na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Ciechanowie oraz w miejscowości Ropele.

W wyznaczonym 2 miesięcznym terminie publikacji ogłoszenia, nie zgłosiła się żadna osoba, która wykazałaby, że przysługują jej prawa rzeczowe do nieruchomości, oznaczonej działką nr 118/2, co potwierdziło stwierdzenie, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Następnie, zgodnie z dyspozycją art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Ciechanowski w dniu 10.01.2023 roku ogłosił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z w/w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Przedmiotowe ogłoszenie zostało przesłane stronom tj. Pani Annie Sarnowskiej, Inwestorowi oraz zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ciechanowie. W ogłoszeniu wskazano, że zgodnie z art. 10 Kpa stronom postępowania służy prawo zapoznania się z wnioskiem i materiałem dowodowym oraz prawo wypowiedzenia się w sprawie, w terminie 7 dni od daty publicznego ogłoszenia zawiadomienia.

Z prawa tego skorzystała pani A.S. W piśmie z dnia 19.01.2023 roku (20.01.2023 r.- data wpływu do tutejszego urzędu) poinformowała, że jest współwłaścicielką działki nr 118/2 położonej w miejscowości Ropele gmina Ciechanów i spadkobierczynią, natomiast pozostałymi spadkobiercami po zmarłym mężu są dzieci: A.N, B.N. i P.S. Dokumentu o nabyciu praw do spadku nie złożyła. Poinformowała, że przedstawiciele Energa Operator zgłaszali się do niej w 2021 roku w sprawie podpisania oświadczenia, dotyczącego udostępnienia w/w nieruchomości pod projektowane urządzenia. W przedłożonym jej oświadczeniu woli, wymieniona była miejscowość Władysławowo, gdzie nie posiada działki. Drugi raz kontakt z przedstawicielem Energa-Operator był w 2022 roku. W czasie rozmowy z przedstawicielem Energa-Operator poruszony był temat przeniesienia części budowy linii, z jej działki i umieszczenie jej w sąsiedniej drodze. Pani A.S. wskazała też, że przedstawiciel Energa miał wyjaśnić sprawę i udzielić odpowiedzi czego do tej pory nie zrobił. Dlatego też cyt. *„...Wielkim zaskoczeniem było dla nas otrzymane od Państwa pismo, z którego dowiedzieliśmy się, że sprawa budowy sieci toczy się dalej z pominięciem nas, tj. właścicieli działki. Niezrozumiałe dla nas jest to, że przedstawiciele zakładu Energa Operator podjęli próby uzyskania naszej zgody na przeprowadzenie inwestycji, po czym podjęli działania mające na celu pominięcie nas”.*

Przy piśmie z dnia 27 stycznia 2023 roku, tutejszy organ przesłał pismo Pani A.S. z dnia 19.01.2023 roku do pełnomocnika ENERGA-OPERATOR S.A., z prośbą o ustosunkowanie się do treści pisma. W odpowiedzi pełnomocnik odpowiedział cyt. *„...Informujemy, iż nie jesteśmy w posiadaniu zgody właścicieli gruntu na budowę linii kablowej SN i demontaż elektroenergetycznej linii napowietrznej SN, co nie zmienia faktu, że ww. nieruchomość do obecnej chwili posiada nieuregulowany stan prawny”. ... „Z uwagi na fakt, że jeden ze współwłaścicieli zmarł a postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone uznać należy, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym...”* ... *„Literalne brzmienie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyłącza stosowanie art. 124 ust. 3 tej ustawy, co oznacza, iż Inwestor nie był zobligowany do przeprowadzenia rokowań w sytuacji, gdy nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.*

Z kolei zgodnie ze stosowanym w tym przypadku odpowiednio przepisem art. 114 ust. 4 u.g.n., wymagane jest, aby osoby, które zgłoszą swoje prawa do nieruchomości, wykazały, że prawa te im przysługują. W skierowanym do Starosty Ciechanowskiego piśmie z dnia 19 stycznia 2023 r. państwo A.S., P.S., A.S. i B.N. nie wykazali w żaden sposób, że przysługuje im obecnie prawo własności nieruchomości oznaczonej nr 118/2, położonej w obrębie Ropele, gm. Ciechanów. Według wiedzy wnioskodawcy, współwłasność przedmiotowej nieruchomości przysługuje Stanisławowi Sarnowskiemu oraz A.S., przy czym Stanisław Sarnowski nie żyje i nie przeprowadzono po jego śmierci postępowania spadkowego. Zgodnie bowiem z art. 113 ust. 7 u.g.n., z nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym mamy do czynienia również wówczas, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Dopiero wykazanie dokumentów potwierdzających taką okoliczność uzasadniałoby konieczność przeprowadzenia rokowań z sygnatariuszami pisma z dnia 19 stycznia 2023 r.”. Tutejszy organ uznał treść odpowiedzi pełnomocnika Energa -Operator za rzeczową i słuszną.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że w postępowaniu w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, organ administracyjny związany jest wyłącznie do zbadania dwóch przesłanek przewidzianych w art. 124 ust. 1 u.g.n., to jest czy inwestycja stanowi realizację celu publicznego, zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz czy z właścicielem nieruchomości zostały przeprowadzone rokowania o dobrowolne udostępnienie nieruchomości na cele budowy. W przypadku nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, fizycznie nie ma możliwości uzyskania zgody od wszystkich właścicieli, z uwagi na brak ich ustalenia. Dlatego też art. 124a u.g.n. nie przewiduje stosowania art. 124 ust. 3 dot. przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości przy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Odnosząc się co do zmiany trasy przebiegu budowy linii SN, należy stwierdzić, że nie jest to przedmiotem niniejszego postępowania dot. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, lecz mogło być przedmiotem postępowania prowadzonego przez Wójta Gminy Ciechanów w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego, zakończonego decyzją ostateczną Nr 10/2020 z dnia 21.04.2020 roku, znak LI.6733.10.2020.BP.

Art. 124 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi, że na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenia ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa wyżej. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego byłoby niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wówczas osoba ta lub jednostka organizacyjna będzie zobowiązana do wypłacenia odszkodowania. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Z kolei art. 124a wskazuje, że w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, odszkodowanie, o którym mowa w art. 124 ust. 4 i art.128 ust.4 składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu, w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021 r., poz.735 ze zm.).

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Ciechanowskiego, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna.

Otrzymują:

1/ P. A.K.
pełnomocnik „ENERGA-OPERATOR” S.A
adres do korespondencji:

Energa Invest Sp. z o.o.
ul. Arkońska 6
80-387 Gdańsk

2/ P. A.S.

3/ Starostwo Powiatowe w Ciechanowie
*(celem dokonania obwieszczenia decyzji na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej oraz w Biuletynie
Informacji Publicznej)*

4/ Urząd Gminy w Ciechanowie
*(celem dokonania obwieszczenia decyzji, na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej i zwrot do Starostwa z adnotacją
o terminie obwieszczenia)*

5/ Sołtys wsi Ropele
*(celem dokonania obwieszczenia decyzji, na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej we wsi Ropele bądź w sposób
zwyczajowo przyjęty i zwrot do Starostwa z adnotacją
o terminie obwieszczenia)*

6/ A/a

Z up. S T A R O S T Y
G E O D E T A P O W I A T O W Y
Kierownik Wydziału Geodezji
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

/-/ Jarosław Kobyliński