

Decyzja Starosty Lęborskiego

Na podstawie art. 124a ust. 1 i art. 124b w związku z art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz art. 104 i art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku spółki ENERGA-OPERATOR S.A z siedzibą w Gdańsku Oddział w Koszalinie reprezentowanej przez pełnomocnika Jędrzeja Kulińskiego

orzekam:

1. Zobowiązać właściciela lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Unieszyno, gmina Cewice, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 124/2 o powierzchni 0.2071ha, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1L/00016028/0, do jej udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z realizacją inwestycji pod nazwą „Wymiana słupów i przewodów linii napowietrznej 0,4kV zasilanej ze stacji 15/0,4 kV nr 03-0721 Unieszyno” polegających na: wymianie linii napowietrznej 0,4 kV o długości 13 m, wymianie przyłącza napowietrznego 0,4 kV o długości 8 m oraz wymianie 1 słupa linii napowietrznej 0,4kV.
2. udostępnić nieruchomość, o której mowa w pkt 1, na rzecz „ENERGA-OPERATOR” S.A w Gdańsku Oddział w Koszalinie, na okres 6 miesięcy, licząc od dnia wejścia na grunt i rozpoczęcia prac remontowych.
3. ustalić zakres udostępnienia części nieruchomości, o której mowa w pkt 1, jako pas gruntu o powierzchni 67 m², oznaczony w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji,
4. zobowiązać „ENERGA-OPERATOR” S.A w Gdańsku Oddział w Koszalinie do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności, o których mowa w pkt 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości, osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności, przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nim, a inwestorem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, wszczęte zostanie przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.

5. Nadać niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Uzasadnienie

W dniu 21 listopada 2022 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek „ENERGA-OPERATOR” S.A. z siedzibą w Gdańsku Oddział w Koszalinie reprezentowanej przez pełnomocnika Jędrzeja Kulińskiego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez zezwolenie spółce na wykonanie na terenie nieruchomości położonej w obrębie Unieszyno, gmina Cewice, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 124/2 o powierzchni 0.2071ha, dla której Sąd Rejonowy w Łęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1L/00016028/0, robót polegających na wymianie linii napowietrznej 0,4 kV o długości 13 m, wymianie przyłącza napowietrznego 0,4 kV o długości 8 m oraz wymianie 1 słupa linii napowietrznej 0,4kVw ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Wymiana słupów i przewodów linii napowietrznej 0,4kV zasilanej ze stacji 15/0,4 kV nr 03-0721 Unieszyno”. Jednocześnie określono termin zajęcia nieruchomości tj. od 06.2023 r. do 12.2023 r.

We wniosku wskazano ponadto, że *„Pozyskanie tytułu prawnego do nieruchomości okazało się niemożliwe, ponieważ jako właściciele nieruchomości wyszczególnione są osoby nieżyjące, a stan prawny nieruchomości nie został uregulowany”*.

Do wniosku dołączono m.in. uproszczony wypis z rejestru gruntów, projekt zagospodarowania terenu dz. nr 124/2 w skali 1:500 określający obszar objęty wnioskiem, wykaz współrzędnych geodezyjnych określających powierzchnię strefy zajęcia, opracowanie zatytułowane jako „Wytyczne programowe wymiany słupów i przewodów linii napowietrznej 0,4 kV zasilanej ze stacji 15/0,4kV nr 03-0721 Unieszyno” oraz odpisy skrócone aktów zgonu Waltera Palińskiego i Genowefy Palińskiej.

Wniosek, na wezwania tutejszego urzędu, inwestor uzupełnił pismami z dnia 29 grudnia 2022 roku i 3 lutego 2023 roku.

Jednocześnie inwestor wystąpił o udzielenie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności, stosownie do brzmienia art. 124 ust. 1a, ze względu na ważny interes społeczny polegający na konieczności modernizacji sieci elektroenergetycznej, będącej w złym stanie technicznym. Starosta Łęborski, postanowieniem z dnia 31 marca 2023 roku nr G.6821.27.2022.SP.MG odmówił wszczęcia postępowania w tym zakresie argumentując, że wydanie decyzji administracyjnej udzielającej zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, tj. na podstawie art. 124 ust. 1a u.g.n., zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności, zależne jest od wykazania przez Inwestora „niezbędności” niezwłocznego działania w danym czasie i w danej sytuacji oraz gdy zwłoka w działaniu spowoduje realne zagrożenie dla dóbr określonych w art. 108 k.p.a. Materiał dowodowy złożony przez Inwestora nie dokumentuje sytuacji wymagającej natychmiastowego działania, nie dołączono żadnych protokołów, wykazów awarii sieci, wykazu przerw w działaniu energii elektrycznej, analiz, ekspertyz technicznych lub opinii biegłego obrazujących zły stan sieci elektroenergetycznej. Sam szeroko pojęty „ważny interes społeczny”, czy ogólne odniesienie się Inwestora w jego wniosku do „złego stanu technicznego” sieci nie uzasadnia

„niezwłoczności” zajęcia nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności.

Jednocześnie Starosta powołał się na brzmienie art. 124b ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„decyzji o której mowa w ust. 1, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności”*. Uwzględniając treść cytowanego przepisu nie zachodziły przesłanki do wydania odrębnej decyzji w zakresie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Lęborski ustalił, co następuje:

Stosownie do art. 124b ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344) „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”.

Zgodnie z art. 124b ust. 2 cytowanej wyżej ustawy decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się z urzędu albo na wniosek podmiotu zobowiązanego do wykonania czynności, o których mowa w ust. 1. Decyzji, o której mowa w ust. 1 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Jak wynika z powyższego przepis art. 124 b ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być zastosowany, jeżeli kumulatywnie spełnione zostaną dwie przesłanki: wystąpi konieczność wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami wymienionych w przepisie przewodów i urządzeń; właściciel nie wyraża zgody na takie udostępnienie. Warunkiem dopuszczalności wydania decyzji na podstawie art. 124 b ust. 1 ugn jest wykazanie braku zgody podmiotów praw rzeczowych na udostępnienie nieruchomości oraz zaistnienie okoliczności dotyczących celu jej zajęcia (M. Wolanin, w: J. Jaworski, A. Prusarczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, C.H Beck 2017, s.83-832, nb 4 do art. 124b).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszego postępowania wskazać należy, iż z zawartych w aktach administracyjnych dokumentów planowane na działce nr 124/2 prace stanowią remont sieci elektroenergetycznej 0,4 kV technicznie polegający na demontażu istniejących urządzeń

elektroenergetycznych i montażu w ich miejsce nowych urządzeń elektroenergetycznych - przewodów linii napowietrznej 0,4kV o łącznej długości 20 m i jednego słupa linii napowietrznej. Z akt sprawy nie wynika, aby w wyniku prowadzonych prac miało ulec zmianie posadowienie słupa, napięcie, długość czy przebieg linii napowietrznej na przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z informacji zawartych we wniosku *„Zakres i planowany efekt robót budowlanych zamierzonych przez inwestora nie doprowadzi do zmiany parametrów użytkowych ani technicznych obiektu i polega na odtworzeniu stanu pierwotnego obiektu budowlanego przy użyciu nowych materiałów budowlanych”*. Zgodnie z oświadczeniem inwestora wykonanie remontu sieci elektroenergetycznej 0,4 kV jest konieczne ze względu na zły stan techniczny istniejących urządzeń, co zagraża bezpieczeństwu. Jak stwierdzono we wniosku w wyniku planowanego remontu nastąpi poprawa warunków zasilania odbiorców. Polepszy się jakość parametrów dostarczanej energii elektrycznej i poprawi się bezpieczeństwo pracy przy obsłudze linii.

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności Starosta Lęborski uznał ustawową przesłankę w tym zakresie za spełnioną.

Zgodnie z zapisem operatu ewidencji gruntów i budynków oraz działu II księgi wieczystej nr SL1L/00016028/0 właścicielami działki nr 124/2 położonej w obrębie Unieszyno, gmina Cewice są Walter Paliński (s. Karola i Augustyny) oraz Genowefa Palińska (c. Maksymiliana i Wandy) na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Z dołączonych do wniosku odpisów aktów zgonu wynika, iż oboje małżonkowie nie żyją. Jak ustalił Starosta Lęborski w toku prowadzonego postępowania nie zostało po zmarłych przeprowadzone postępowanie spadkowe, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Lęborku z dnia 13 marca 2023 roku sygn. akt L.Dz. 49/23 oraz wydruk z elektronicznego rejestru spadkowego. Uwzględniając powyższe okoliczności uznać należy, iż niemożliwe było pozyskanie zgody na udostępnienie nieruchomości w trybie cywilnym.

Z uwagi na brak dokumentu urzędowego wskazującego spadkobierców po w/w zmarłych organ stwierdził, iż działka nr 124/2 jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, wobec czego zastosowanie znajduje art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, 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. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Zatem w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze treść art. 114 ust. 3 i 4, w związku z art. 124a powołanej wyżej ustawy, Starosta Lęborski, podał w dniu 31 marca 2023 roku do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie zobowiązania do udostępnienia nieruchomości na rzecz „ENERGA-OPERATOR” S.A Oddział w Koszalinie, położonej w obrębie Unieszyno, gmina Cewice oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 124/2, w celu wykonania czynności związanych

z realizacją inwestycji pod nazwą „Wymiana słupów i przewodów linii napowietrznej 0,4kV zasilanej ze stacji 15/0,4 kV nr 03-0721 Unieszyno”. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Nasz Dziennik”, na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lęborku oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Cewice w dniu 31 marca 2023 roku. Jednocześnie w ogłoszeniu Starosta Lęborski wezwał osoby, którym przysługują prawa do spadku po ww. zmarłych do zgłoszenia się ze stosownym dokumentem potwierdzającym powyższe, w terminie dwóch miesięcy od daty opublikowania ogłoszenia.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosił się spadkobierca po zmarłych Walterze i Genowefie Palińskich tutejszy organ, działając na podstawie art. 61 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 755 ze zm.) zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie zobowiązania do udostępnienia nieruchomości poprzez ogłoszenie w dniu 12 czerwca 2023 roku na: stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lęborku oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cewicach. Zawiadomienie zostało również dostarczone wnioskodawcy. W zawiadomieniu, działając na podstawie art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego, organ zawiadomił równocześnie o możliwości zapoznania się z całością zgromadzonego materiału dowodowego, w oparciu o który zostanie wydana decyzja.

Biorąc pod uwagę zamierzenie „ENERGA-OPERATOR” S.A z siedzibą w Gdańsku Oddział w Koszalinie wyrażone wnioskiem z dnia 18 listopada 2022 roku, zgromadzony materiał dowodowy, obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa i ustalony przez tutejszy organ stan prawny przedmiotowej nieruchomości uznano, iż zaistniały przesłanki do wydania decyzji administracyjnej zobowiązującej, na podstawie art. 124b ust. 1 w związku z art. 124 a ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciela lub osobę, której przysługują inne prawa do nieruchomości do jej udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z wymianą sieci elektroenergetycznej na terenie działki nr 124/2 położonej w obrębie Unieszyno, gmina Cewice.

Planowany zakres prac dotyczy wymiany linii napowietrznej 0,4 kV o długości 13 m, wymianie przyłącza napowietrzego 0,4 kV o długości 8 m oraz wymianie 1 słupa linii napowietrznej 0,4kV. Powierzchni gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonywania prac wynosi 67 m².

Ustęp 3 artykułu 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa, że obowiązek udostępnienia nieruchomości nie może być ustanowiony na czas dłuższy niż 6 miesięcy. W niniejszej sprawie czas niezbędny podmiotowi na wykonanie prac wynosi, zgodnie z pismem z dnia 29 czerwca 2023 roku, 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych. Stosownie do art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek udostępnienia nieruchomości, podlega egzekucji administracyjnej.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4”

Za udostępnienie nieruchomości oraz związane z tym szkody 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, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania (art. 124 b ust. 4 ugn.).

Na mocy art. 124b ust. 2a ugn decyzji zobowiązującej do udostępnienia nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny orzeczono jak w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Lęborskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, tj. Starosty Lęborskiego. 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. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji. 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. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego tj. w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Lęborku, na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cewicach na okres 14 dni. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2142).

Załączniki:

- 1 egz. mapy w skali 1:500 – załącznik nr 1

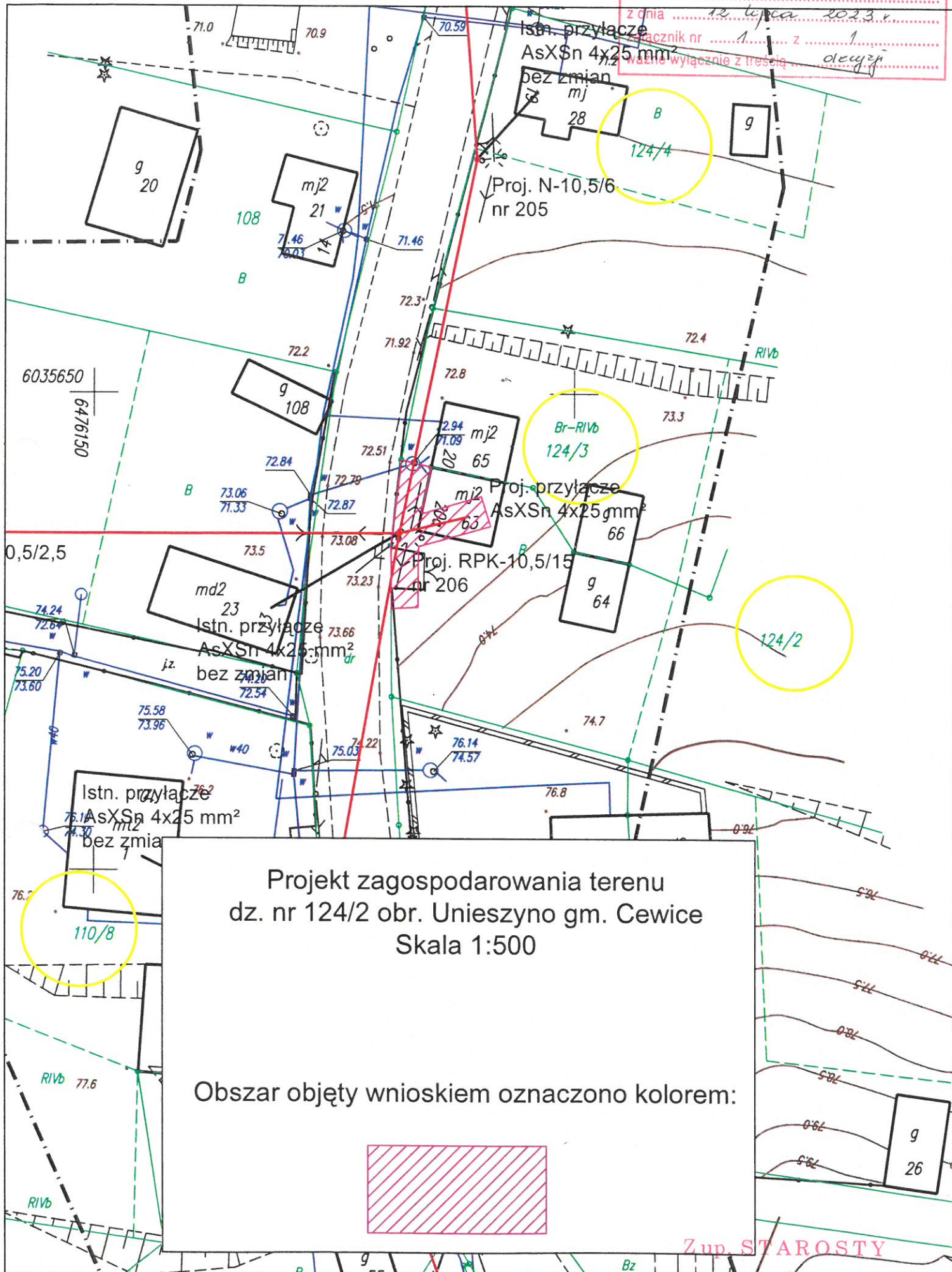
Zup. STAROSTY

Paweł Jędrzejewski
STAROSTA POWIATOWY

Otrzymują:

1. „ENERGA-OPERATOR” S.A z siedzibą w Gdańsku Oddział w Koszalinie reprezentowana przez pełnomocnika Jędrzeja Kulińskiego „ELSANCO” ul. Sienkiewicza 20 lok. 105, 76-200 Słupsk
2. Urząd Gminy w Cewicach ul. Witosa 16, 84-312 Cewice – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
3. a/a

Załącznik graficzny do decyzji Starosty Lebońskiego
nr G.6821.27.2022.SP.M6
z dnia 12 lipca 2023 r.
Załącznik nr 1 z 1
Ważne wyłącznie z treścią decyzji



Zup. STAROSTY

Paweł Górczejewski
GEODETA POMIATOWY