



Jędrzejów, dn. 29.08.2023

Znak:WGN.6821.1.18.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 124, 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344 ze zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku Pana Andrzeja Niechciał (reprezentującego Przedsiębiorstwo Usług Specjalistycznych „ELAN”) – pełnomocnika PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie z dnia 21 kwietnia 2023r., (data wpływu dn. 26.04.2023r.), w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 73 położonej w obr. Zakrucze gm. Małogoszcz (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym), polegającej na wymianie dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce” – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w nieruchomości,

o r z e k a m:

- 1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej numerem działki 73 o powierzchni 6,8678 ha, położonej w obr. Zakrucze, gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym (w ewidencji gruntów jako władający na zasadach posiadania samoistnego wpisany jest Skarb Państwa oraz jako użytkownik Lafarge Cement S.A. – brak założonej KW), przez udzielenie zezwolenia PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie na wymianie dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce”, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.**
- 2. Ustanowić strefę ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 2 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Strefę wyznaczają słupy energetyczne – w kwadracie 1 m x 1m.
Powierzchnia gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonywania robót (strefa budowlano-montażowa) wynosi 16 m² na przedmiotowej nieruchomości.**
- 3. Zobowiązać PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z pracami związanymi z wymianą dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce”, a w przypadku gdyby było to niemożliwe lub powodowało nadmierne trudności lub koszty, bądź na skutek zrealizowanych prac zmniejszy się wartość nieruchomości, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za wynikłe z tego tytułu szkody.**
- 4. Zobowiązać właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.**
- 5. Niniejsza decyzja stanowi podstawę dokonania wpisu w księgach wieczystych.**

Uzasadnienie

PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Andrzeja Niechciał (reprezentującego Przedsiębiorstwo Usług Specjalistycznych „ELAN”), która będzie realizowała cel publiczny, jakim jest wymiana dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce”, na nieruchomości oznaczonej nr 73 o pow. 6,8678 ha położonej w obr. **Zakrucze** gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym), wystąpiła z wnioskiem o ograniczenie prawa korzystania z nieruchomości, polegającej na udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji polegającej na wymianie dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce” – jako trwałe ograniczenie praw rzeczowych na w/w działce.

Celem przedmiotowej inwestycji jest stworzenie szybkiej i skutecznej poprawy parametrów jakościowych energii elektrycznej dostarczanej do odbiorców, poprawa warunków napięciowych, stanu technicznego sieci, poprawa wskaźnika SAIDI oraz zapewnienie warunków rozwojowych sieci pod kątem możliwości przyłączania przyszłych odbiorców.

Przedmiotowa nieruchomość objęta inwestycją ma nieuregulowany stan prawny. W ewidencji gruntów jako władający na zasadach posiadania samoistnego wpisany jest Skarb Państwa oraz jako użytkownik Lafarge Cement S.A. Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. Mając na uwadze powyższe okoliczności, należy stwierdzić, iż nie jest możliwe ustalenie kręgu osób, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. W związku z tym Pan Andrzej Niechciał – pełn. PGE Dystrybucja S.A. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej nr 73 położonej w obr. Zakrucze gm. Małogoszcz (o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty tj. zaświadczenie z MPZP Gminy Małogoszcz z dn. 20.02.2023 r., mapę sytuacyjno-wysokościową z projektem zagospodarowania terenu lokalizacji urządzeń, wypis z rejestru gruntów, założenia projektowe wydane przez PGE Dystrybucja S.A., pełnomocnictwa, wydruk z KRS, pismo Starosty Jędrzejowskiego znak WGN.680.3.23.2023 z dn. 27.02.2023r. informujące, że przedmiotowa działka nie znajduje się zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którymi dysponuje Starosta Jędrzejowski.

Po rozpatrzeniu akt sprawy, ogłoszeniem z dnia 27.04.2023r. Starosta Jędrzejowski podał informację do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Starostwa a także w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 73, położonej w obr. Zakrucze gm. Małogoszcz, o nieuregulowanym stanie prawnym z wniosku PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie. Po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 118 ust. 1a u.g.n. Starosta Jędrzejowski zawiadomieniem znak: WGN.6821.1.18.2023 z dnia 25.07.2023r. wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, bez przeprowadzenia rozprawy administracyjnej i poinformował o zebraniu materiału dowodowego.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość traktowana jest jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, (w ewidencji gruntów jako władająca na zasadach posiadania samoistnego wpisany jest Skarb Państwa oraz jako użytkownik Lafarge Cement S.A), nie ma możliwości zawarcia porozumienia w drodze umowy.

Definiując wywłaszczenie należy je określić jako wszelkie przypadki przymusowej ingerencji państwa w uprawnienia przysługujące innym podmiotom prawnym wobec określonej rzeczy. Zgodnie bowiem z art. 112 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wywłaszczenie może nastąpić jedynie dla realizacji celu publicznego tylko w takim przypadku, jeżeli cel ten nie może być realizowany w inny sposób, niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości,

a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Wyjątkiem od zasady określonej w art. 113 ust. 1 ugn, iż nieruchomości może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, jest art. 124 ugn, który przewiduje możliwość ograniczenia prawa do 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 łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Konstrukcja prawna ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wywłaszczenia zdefiniowana w art. 112 ust. 2 ugn, polegająca na ograniczeniu praw własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ograniczenie takie może nastąpić również na rzecz innych niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego podmiotów, realizujących cel publiczny. W praktyce będą to przeważnie zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych.

Pojęcie „celu publicznego”, jakim posługuje się ustawa o gospodarce nieruchomościami nie jest dowolne i przy jego interpretacji nie można się odwołać do potocznego czy też ogólnego jego znaczenia. Ustawodawca w art. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ustalił katalog celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to katalog konkretny i zamknięty. Realizacja przedmiotowego zadania mieści się w katalogu celów publicznych zgodnie z art. 6 pkt 2 w/w ustawy, który do nich zalicza także m.in. budowę i utrzymanie 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.

Tak więc wymiana dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce”, jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 2 ugn.

Planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz. Przedmiotowa działka znajduje się na terenach, oznaczonych w planie miejscowym symbolem „6.ZŁ” (tereny zieleni łęgowej), zgodnie z uchwałą Nr 26/236/06 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 kwietnia 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północno-wschodnią część gminy Małogoszcz wraz ze zmianami, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną (zapis w rozdziale II, § 17, ust. 8, w/w uchwały). Decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości może zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (wyrok NSA z dnia 19.10.2017r. Sygn. Akt I OSK 1165/17).

Stosownie do ust. 2 art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. PGE Dystrybucja S.A., jako jednostka, której celem jest bieżące zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych mieści się więc w wyliczeniu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia niezbędnego do realizacji w/w celu publicznego.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, ograniczono sposób korzystania z nieruchomości, oznaczonej nr 73, położonej w obr. Zakrucze, udzielając zezwolenia PGE Dystrybucja S.A na wymianę dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce” na przedmiotowej nieruchomości (o nieuregulowanym stanie prawnym).

W tym miejscu należy wspomnieć, że interes właściciela nieruchomości wymaga, by przebieg planowanej inwestycji był dla niego jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właścicielskie nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum. Rozpatrując

omawianą kwestię w świetle przedłożonej do wniosku dokumentacji, należy zauważyć, iż cała inwestycja wpłynie korzystnie na zagospodarowanie przedmiotowej działki. Wymiana dwóch energetycznych słupów 0,4 kV zapewni właściwe standardy jakościowe parametrów energii elektrycznej.

W wyznaczonym pasie technologicznym wymiany dwóch energetycznych słupów 0,4 kV obowiązuje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości polegające na obowiązku korzystania z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami dotyczącymi przebudowy oraz eksploatacji linii elektroenergetycznych. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega w szczególności na uprawnieniu inwestora do wstępu na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego, w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z wymianą dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce”. Dodatkowo uprawnieniu inwestora do wstępu (w tym wejścia, przejazdu, również sprzętem ciężkim) na nieruchomość w obszarze pasa technologicznego w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, modernizacją, remontem, przebudową i usuwaniem awarii oraz eksploatacji w/w linii. Ponadto w obszarze pasa technologicznego nie można wznosić obiektów budowlanych oraz zmiana kwalifikacji nieruchomości bez wcześniejszego uzgodnienia z właścicielem linii.

Powierzchnia gruntu przewidziana do zajęcia na czas wykonywania robót (strefa budowlano-montażowa) wynosi 16 m² na przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa inwestycja nie stwarza zagrożeń w zakresie ochrony środowiska. Nie przewiduje wycinki drzew i krzewów. Nie zmienia sposobu użytkowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ma wpływu na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Ponadto inwestycja nie będzie emitować żadnych zanieczyszczeń oraz hałasu. Odpady powstające w trakcie budowy i eksploatacji zostaną zagospodarowane zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2022r. poz. 699, ze zm.).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 124 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, udzielono zezwolenia PGE Dystrybucja S.A., na wymianę dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego p/n: „PBW Przebudowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Zakrucze 2 w m. Zakrucze gm. Małogoszcz – RE Kielce” na nieruchomości oznaczonej nr działki 73 położonej w obr. Zakrucze gm. Małogoszcz, ograniczając tym sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Zobowiązano PGE Dystrybucja S.A., do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu czynności związanych z wymianą dwóch energetycznych słupów 0,4 kV dla zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości oznaczonej nr działki 73 położonej w obr. Zakrucze gm. Małogoszcz, jak również zobowiązano właściciela do udostępnienia w/w nieruchomości w celu wykonania konserwacji i usuwania awarii urządzeń.

Odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek tych działań zgodnie z art. 128 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę, odpowiadającą temu zmniejszeniu. Jeżeli do ustalenia odszkodowania nie dojdzie w drodze porozumienia stron, odszkodowanie ustala się w odrębnym postępowaniu w myśl art. 128 ust. 4 cyt. *ustawy o gospodarce nieruchomościami* po wykonaniu prac. Zgodnie z art. 133pkt. 2 w/w *ustawy* odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym powinno zostać przekazane do depozytu sądowego.

Biorąc pod uwagę ustalony powyżej stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Jędrzejowskiego w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *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.



Z up. Starosty Jędrzejowskiego
mgr Rafał Krzemień
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Gruntów

Otrzymują:

1. mgr. inż. Andrzej Niechciał – pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie
Przedsiębiorstwo Usługowo Specjalistyczne „ELAN”
ul. IX Wieków Kielc 6/29
25-516 Kielce
2. a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta i Gminy Małogoszcz – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.
2. Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i publikacji na stronie internetowej urzędu na okres 14 dni.