

## DECYZJA

Na podstawie art. 113 ust. 6, art. 124 ust. 1, 2, 4, 5, 6, 7 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – u.o.g.n. (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn.zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego – k.p.a (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sochaczew Sp. z o.o. z siedzibą w Sochaczewie przy al. 600-lecia 90  
Starosta Sochaczewski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

### o r z e k a

1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiących działki oznaczone nr nr ewidencyjnymi 1141/1 i 1159/1 położone w Sochaczewie przy ul. M.J. Piłsudskiego w obrębie ewidencyjnym 0009 Sochaczew Centrum poprzez udzielenie zezwolenia Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej Sochaczew sp. z o.o. z siedzibą w Sochaczewie przy al. 600-lecia 90, w imieniu której działa Jarosław Dorociak i Tomasz Grzejszczak na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie podziemnej sieci ciepłowniczej przechodzącej m.in. przez w/wymienione nieruchomości w celu wykonania na nieruchomościach czynności związanych z w/wymienioną inwestycją.  
Powierzchnia nieruchomości niezbędna do przeprowadzenia przedmiotowego zadania wynosi:  
- na dz. 1141/1 - 15 m<sup>2</sup>  
- na dz. 1159/1 – 43 m<sup>2</sup>  
zgodnie z mapą do celów projektowych z zaznaczeniem lokalizacji sieci gazowej, stanowiącą integralną część decyzji.
2. Maksymalny czas wykonywania prac to 21 dni roboczych (łącznie z czasem niezbędnym do przywrócenia terenu działek do stanu poprzedniego) przypadających w tzw. czasookresie 1.04.2022r. – 31.10.2024r., licząc od dnia rzeczywistego rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zobowiązać Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sochaczew sp. z o.o. do:  
- przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu opisanych czynności na gruncie. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmiernie trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami,  
- zawiadomienia organu wydającego niniejszą decyzję o wykonaniu wyżej określonego obowiązku.
4. Niniejsza decyzja (ostateczna) stanowi podstawę do dokonania wpisu w dziale III Księgi wieczystej „Prawa, Roszczenia i Ograniczenia” (w każdym czasie, gdy księga wieczysta zostanie urzędzona).

## Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 4 stycznia 2021r. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sochaczew sp. z o.o reprezentowane przez Jarosława Dorociaka i Tomasza Grzejszczaka zwróciło się do Starosty Sochaczewskiego w trybie art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami o ograniczenie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na przeprowadzenie sieci ciepłowniczej przez działki o nieuregulowanym stanie prawnym tj. dz. dz. 1141/1 i 1159/1 z obrębu ewidencyjnego 0009 Sochaczew Centrum.

Wnioskodawca przywołując przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r.- Prawo energetyczne, podnosi, że w celu zapewnienia dostawy ciepła do przyszłych odbiorców budynków wielorodzinnych i użyteczności publicznej, które mają powstać w Sochaczewie przy ul. Olimpijskiej i Głowackiego, zachodzi konieczność wybudowania sieci ciepłowniczej przechodzącej m.in. przez w/wymienione działki 1141/1 i 1159/1 z obrębu Sochaczew Centrum.

Organ zważył, co następuje:

Działki 1141/1 i 1159/1 z obrębu ewidencyjnego 0009 Sochaczew Centrum, położone przy ul. M.J. Piłsudskiego zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów, sklasyfikowane są jako drogi, przypisane są Województwu Mazowieckiemu (bez tytułu własności) z ujawnionym trwałym zarządem Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie (bez przywołania podstawy prawnej).

W świetle art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – w/wymienione nieruchomości oznaczone nr ewidencyjnymi 1141/1 i 1159/1 z obrębu 0009 Sochaczew Centrum należy sklasyfikować, jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 113 ust. 6 u.o.g.n. „*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*”.

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 u.o.g.n. „*informację o zamiarze wywłaszczenia (ograniczenia) 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. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe*” (czy też w sprawie ograniczenia nieruchomości).

Ogłoszeniem z dnia 15 lutego 2021r. Starosta Sochaczewski poinformował o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tj. działek 1141/1 i 1159/1, położonych w obrębie 0009 Sochaczew Centrum, jednostki ewidencyjnej Sochaczew. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie o zasięgu ogólnopolskim (dziennik „Rzeczpospolita” wydanie z dnia 22 lutego 2021r.), w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie, a także wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu i w Urzędzie Miejskim w Sochaczewie.

W terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby jakiegokolwiek prawa rzeczowe do przedmiotowych nieruchomości.

Ogłoszeniem z dnia 10 maja 2021r. Starosta Sochaczewski wszczął w sprawie w trybie art. 124 u.o.g.n. postępowanie administracyjne i zawiadomił jednocześnie zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się w sprawie, przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem.

Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Sochaczewie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sochaczewie.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy organ ustalił, co następuje:

Wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy – tak stanowi art. 112 ust. 3 u.o.g.n.

Wywłaszczenie zgodnie z art. 112 ust. 2 u.o.g.n. „*polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości*”, co znajduje zastosowanie w korelacji z art. 124 ust. 1 u.o.g.n., który stanowi, że „*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, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do 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*”.

Wnioskodawca przedłożył do akt sprawy ostateczną decyzję Burmistrza Miasta Sochaczewa znak GPA.6733.14.2020 NR 15.2020 z dnia 4 sierpnia 2020r. o ustaleniu dla Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sochaczew Sp. z o.o. lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym tj. zamierzenia inwestycyjnego, jakim jest budowa podziemnej sieci ciepłowniczej m.in. na działkach 1159/1 i 1141/1, położonych w obrębie Sochaczew Centrum.

Zgodnie z art. 124a u.o.g.n. „*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 myśl art. 124 ust. 4 u.o.g.n. na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac na nieruchomości. Jeżeli nie jest to możliwe, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.o.g.n.

Art. 128 ust. 4 u.o.g.n. stanowi, że „*odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu*”.

Obowiązek zapłaty odszkodowania, za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124 u.o.g.n. oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na wykonanie czynności, wymienionych w w/cyt. art. 124 ust. 1

Zgodnie z art. 124a i 118a ust. 3 u.o.g.n. w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, odszkodowanie składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Stosownie do art. 118a ust. 2 u.o.g.n. i art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, który brzmi: „*strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia*” – decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez:

- wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sochaczewie i Urzędu Miejskiego w Sochaczewie – na okres 14 dni,
- publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie.

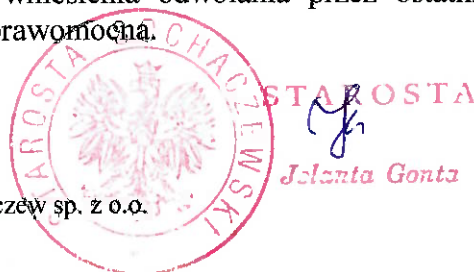
Biorąc pod uwagę opisane okoliczności faktyczne i prawne – Starosta Sochaczewski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej orzekł, jak w sentencji.

### P o u c z e n i e

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Sochaczewskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a § 1 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.

Zgodnie z art. 127a § 2 k.p.a – 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. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sochaczew sp. z o.o.  
al. 600-lecia 90; 96-500 Sochaczew  
a/a – 2 egz.

#### Do wiadomości:

1. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie  
Departament Nieruchomości i Infrastruktury  
ul. Brechta 3; 03-472 Warszawa
2. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie  
ul. Mazowiecka 14; 00-048 Warszawa
3. Burmistrz Miasta Sochaczew – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń.  
ul. 1-go Maja 16; 96-500 Sochaczew