

GN.6821.5.2.2020

DECYZJA

Na podstawie art. 113 ust. 6 i 7, art. 124 b 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. 65 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 2020r. poz. 256 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, reprezentowanej przez Pana Krzysztofa Rogalskiego z firmy ELTES Sebastian Tessmar sp. komandytowej z siedzibą Bojano; ul. Czynu Tysiąclecia 10

Starosta Sochaczewski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. **Z o b o w i ą z a ć** każdoczesnego posiadacza nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym 54/2, położoną w obrębie ewidencyjnym 0007 Brzozów A w gminie Iłów, uregulowaną w księdze wieczystej PL1P/00038828/0 w Sądzie Rejonowym w Sochaczewie do jej udostępnienia na rzecz ENERGA – OPERATOR S.A. Oddział w Płocku, w imieniu której działa Krzysztof Rogalski, reprezentujący firmę ELTES sp. komandytową z siedzibą Bojano, ul. Czynu Tysiąclecia 10 w celu wykonania na nieruchomości czynności związanych z demontażem urządzeń linii napowietrznej NN 0,4 Kv, polegających na zdemontowaniu istniejących przewodów oraz słupa strunobetonowego wraz z ustojem. Powierzchnia działki niezbędna do przeprowadzenia przedmiotowego zadania wynosi 265 m² (5 metrów długości linii, 53 metry szerokości zajętego pasa działki podczas prowadzenia prac) zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część decyzji – teren oznaczony niebieską linią ciągłą ukośną.
2. Czas wykonywania prac to 7 dni (łącznie z czasem niezbędnym do przywrócenia terenu działki do stanu poprzedniego) przypadających w ciągu 6 miesięcy, licząc od dnia rzeczywistego rozpoczęcia robót budowlanych. Dostęp do nieruchomości zagwarantowany jest poprzez działkę 54/1, dla której inwestor pozyskał zgodę właścicieli.
3. Zobowiązać ENERGA-OPERATOR S.A. do:
 - uzgodnienia w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin określony w pkt. 2, z każdoczesnym posiadaczem nieruchomości wysokości odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek czynności, o których mowa powyżej,
 - 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 określonych obowiązków.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 9 czerwca 2020r. ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Płocku reprezentowana przez Krzysztofa Rogalskiego z firmy ELTES Sebastian Tessmar sp. komandytowej z siedzibą Bojano; ul. Czynu Tysiąclecia 10 zwrócił się do Starosty Sochaczewskiego „o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” tj. działki 54/2 z obrębu Brzozów A gm. Iłów. *Sformułowanie to zawarte jest w petitum wniosku, a w jego treści, jako podstawa prawna wniesionego żądania jest przywołany art. 124b w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*

Wnioskodawca podnosi, że w związku z budową sieci kablowej nn 0,4 kV w miejscowości Brzozów A, która ma zasilić wszystkich istniejących odbiorców nastąpiła konieczność demontażu istniejącej linii napowietrznej nn 0,4 kV, która stanie się infrastrukturą zbędną.

Linia kablowa, jak pisze wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku, w przeciwieństwie do linii napowietrznej jest urządzeniem znacznie mniej podatnym na awarie. Pozwoli to na utrzymanie ciągłości dostaw energii elektrycznej o odpowiedniej jakości do odbiorców.

Nieruchomość stanowi własność Henryka Komorowskiego s. Wincentego i Zofii.

Henryk Komorowski nie żyje. Data zgonu 25 października 2016r. Odpis skrócony aktu zgonu z dnia 7 lipca 2020r. zgodny z treścią aktu zgonu o oznaczeniu 1428011/00/AZ/2016/666579 załączony do wniosku.

Po zmarłym Henryku Komorowskim nie przeprowadzono postępowania spadkowego. W świetle art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – w/wymieniona nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym 54/2 z obrębu 0007 Brzozów A jest sklasyfikowana, jako nieruchomość 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*”.

Zgodnie z art. 113 ust. 7 u.o.g.n. „*Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe*”.

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 27 lipca 2020r. Starosta Sochaczewski poinformował o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tj. działki 54/2, położonej w obrębie 0007 Brzozów A, jednostki ewidencyjnej Iłów. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie o zasięgu ogólnopolskim (dziennik „Rzeczpospolita” z dnia 3 sierpnia 2020r.), w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie, a także wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu i w Urzędzie Gminy Iłów.

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

Ogłoszeniem z dnia 12 października 2020r. Starosta Sochaczewski wszczął w sprawie w trybie art. 124b 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 Gminy w Iłowie.

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. 124b ust. 1 u.o.g.n., który stanowi, że „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 udostępnienia nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności”.

Zgodnie z ustępem 3 art. 124b u.o.g.n. „obowiązek udostępnienia nieruchomości może być ustanowiony na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy”.

Tut. organ w toku postępowania powziął z Urzędu Gminy w Iłowie informację o osobach zameldowanych na nieruchomości 54/2 w Brzozowie A (pismo z dnia 27 listopada 2020r.) oraz informację, iż od w/wymienionej nieruchomości nikt nie opłaca podatku (figuruje zaległość podatkowa).

Poinformował o tym fakcie wnioskodawcę pismem z dnia 30 grudnia 2020r.

Pełnomocnik wnioskodawcy przedłożył do akt sprawy przy piśmie z dnia 18 stycznia 2021r. aktualną notatkę służbową z dnia 14 stycznia 2021r. z przeprowadzonej wizji lokalnej na działce 54/2 z obrębu ewidencyjnego Brzozów A gm. Iłów (nr porządkowy nieruchomości 18), uzupełnioną o fotografię budynku znajdującego się na działce.

Pod wyżej wskazanym adresem tj. Brzozów A nr budynku 18 gm. Iłów, nikogo nie zastano. Pełnomocnik wnioskodawcy spisał w notatce m.in., że stan nieruchomości nie uległ zmianie od października 2019r. Wewnątrz budynku na ścianach można zauważyć zacieki wody oraz pleśń, co jednoznacznie wskazuje, że nieruchomość nie jest ogrzewana.

Po przeprowadzeniu rozmowy z sąsiadem, otrzymał informację, że od śmierci Henryka Komorowskiego w budynku nikt nie pomieszkiwał.

Zwrócić należy uwagę, iż zobowiązanie do udostępnienia nieruchomości w trybie art. 124b nie oznacza, że ma to nastąpić nieodpłatnie. Zgodnie z ustępem 4 art. 124b u.o.g.n. „za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w ust. 1, 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, o której mowa w ust. 1, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania”.

Z kolei 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. 124b u.o.g.n. oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z tego powodu obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która uzyskała zezwolenie na wykonanie czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii oraz usuwaniem z gruntu urządzeń infrastruktury, a 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 Gminy w Iłowie – na okres 14 dni,
- publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sochaczewie.

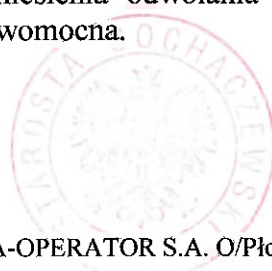
Biorąc pod uwagę opisane okoliczności faktyczne i prawne – Starosta Sochaczewski wykonując zadanie z zakresu administracji rządowej orzekł, jak w sentencji.

Pouczenie

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.



z up. STAROSTY
Tadeusz Bluchowski
wicestarosta

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Rogalski (pełnomocnik ENERGA-OPERATOR S.A. O/Łódź)
ELTES Sebastian Tessmar sp. komandytowa
ul. Czynu Tysiąclecia 10; 84-207 Bojano
2. a/a.

Iwona Sawczyk
Inspektor
w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

GEODETA POWIATOWY
Dyrektor Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Sylwia Grzeluk