

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104, 107, 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U.2021 r., poz. 735) oraz art. 6, 118a i art. 124 ust. 1, 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) **Starosta Zielonogórski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej** po rozpatrzeniu wniosku ENEA Operator Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Marka Niewiadomskiego

**orzeka:**

1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **154** o powierzchni **0,46 ha** położonej w obrębie Drzonów gmina Świdnica, dla której Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą nr ZG1E/00000363/8, poprzez zezwolenie ENEA Operator Sp. z o.o. na wykonanie przebudowy napowietrznej linii 110 kV relacji Leśniów-Łużycka, polegającej na przebudowie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia polegającej na likwidacji słupa 201/82 zlokalizowanego w północnej granicy działki, likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia i wybudowaniu w śladzie linii napowietrznej linii kablowej (doziemnej) średniego napięcia typu 3 x NA2XS(F)2Y 1x150RM/25 12/20 kv o łącznej długości trasy 90 m (długość kabla 125 m). Na przedmiotowej działce długość kabla (osi linii) będzie wynosić 63,25 m.
2. Lokalizację urządzenia przesyłowego tj. przewodów linii oraz obszar zajęcia przedstawiono szczegółowo na załączniku mapowym, stanowiącym integralną część przedmiotowej decyzji.
3. Ograniczenie wskazane w pkt. 1 obejmuje prawo wstępu na nieruchomość w celu wykonania w obszarze pasa technologicznego prac budowlano-montażowych oraz innych czynności związanych z konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją przedmiotowej linii elektroenergetycznej. Obszar pasa technologicznego to obszar sięgający po 3,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii w którym obowiązują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości polegające na korzystaniu z tego pasa w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami dotyczącymi budowy oraz eksploatacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
4. Zobowiązać inwestora – Enea Operator Sp. z o.o. do przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt. 1 niniejszej decyzji.
5. Ogłosić niniejszą decyzję w dzienniku Infopublikator.pl, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zielonogórskiego oraz na stronie internetowej starostwa powiatowego.

**UZASADNIENIE**

Enea Operator Sp. z o.o. będąc przedsiębiorstwem energetycznym jest w obowiązku utrzymywać zdolności urządzeń, instalacji i sieci do realizacji zaopatrzenia w energię w sposób ciągły i niezawodny przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych oraz zapewnić wszystkim odbiorcom świadczenie usług przesyłania lub dystrybucji energii. W związku z ciągłym zwiększaniem się zapotrzebowania na energię elektryczną niezbędne jest rozbudowywanie sieci energetycznych.

Aktualnie Enea Operator planuje przebudowę linii elektroenergetycznej 1410 kV relacji Leśniów-Łużycka.

Przedmiotowa inwestycja zgodna jest z decyzją Wójta Gminy Świdnica nr 40/19 z dnia 28 listopada 2019 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działając zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Świdnica ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji inwestycji celu publicznego

polegającej na przebudowie linii elektroenergetycznej kablowej SN 15, po demontażu linii napowietrznej na działkach nr 187/3, 151, 154, 155/4 – obręb Drzonów gmina Świdnica. Przedmiotowa decyzja obejmuje zatem między innymi działkę numer 154 położoną w obrębie Drzonów gmina Świdnica.

Wnioskiem z dnia 28.01.2021 r. (data wpływu do tut. urzędu: 05.02.2021 r.) pełnomocnik Enea Operator Sp. z o.o. wystąpił do Starosty Zielonogórskiego o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w obrębie Drzonów gmina Świdnica oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 154 o pow. 0,46 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer ZG1E/00000363/8 poprzez zezwolenie w/w podmiotowi na wykonanie przebudowy napowietrznej linii 110 kV relacji Leśniów-Łużycka, polegającej na przebudowie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia polegającej na likwidacji stupa 201/82 zlokalizowanego w północnej granicy działki, likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia i wybudowaniu w śladzie linii napowietrznej linii kablowej (doziemnej) średniego napięcia typu 3 x NA2XS(F)2Y 1x150RM/25 12/20 kv o łącznej długości trasy 90 m (długość kabla 125 m). Na przedmiotowej działce długość kabla (osi linii) będzie wynosić 63,25 m.

Pełnomocnik inwestora zaznaczył, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

W toku rozpatrywania wniosku organ uznał, że Pan Marek Niewiadomski posiada stosowne pełnomocnictwo wystąpienia w imieniu inwestora z przedmiotowym wnioskiem.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn) 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 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.

Zarówno cel uregulowania zawartego w art. 124 ust. 1 ugn, jak i jego usytuowanie w ustawie wskazują, że bez znaczenia pozostaje czy prowadzone prace mają stanowić budowę nowej infrastruktury, czy też przebudowę infrastruktury już istniejącej (wyrok WSA w Łodzi z dnia 29.11.2018 r., II SA/Łd 540/18). Przepis art. 124 ust 1 ugn obejmuje zarówno roboty inwestycyjne celu publicznego realizowane od podstaw, jak i polegające na przebudowie już istniejącej inwestycji celu publicznego w zakresie przekraczającym zwykłe prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 10.10.2017 r., II SA/Rz 855/17).

Ze względu na fakt, że decyzja wydana na podstawie art. 124 ugn stanowi ingerencję w prawo właściciela nieruchomości konieczne jest określenie w niniejszej decyzji sposobu dokonania ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Poza tym uzasadniony interes właściciela nieruchomości wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla jego nieruchomości jak najmniej uciążliwy a zakres ingerencji inwestora w prawo właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum.

Inwestycja w zakresie przedmiotowej nieruchomości przebiega w pasie ustalonym w decyzji Wójta Gminy Świdnica o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 28.11.2019 r. numer 40/19 znak RG.6733..40.2019MW.

W części nieruchomości będzie istniał ograniczony sposób z jej korzystania. W ocenie organu, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie będzie się wiązało z dużymi uciążliwościami dla właściciela (lub jego następców prawnych). Przedmiotowa działka stanowi grunty orne. Uprawa rolna możliwa jest także pod przewodami, które będą wisiały nad nieruchomością. Ponadto, wskazać należy, że aktualnie przez przedmiotową działkę przebiega

linia energetyczna, która po prostu zostanie przebudowana. Korzyścią płynącą z przebudowy linii energetycznej będzie likwidacja słupa zlokalizowanego w północnej granicy działki.

W tym miejscu należy wskazać, że organ wydający decyzję na podstawie art. 124 ust. 1 ugn nie jest władny, aby zmieniać ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (wyrok NSA z dnia 14.04.2017 r., OSK 2295/16).

Udzielenie przez starostę zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości podmiotowi realizującemu konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało uzależnione od spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego w korzystaniu z nieruchomości musi nastąpić, aby zrealizowany został cel publiczny, który będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zarówno wskazany przebieg linii jak i szerokość pasa technologicznego w ocenie organu prowadzącego postępowanie stanowi minimalnie niezbędne obciążenie przedmiotowej nieruchomości. Przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV przez przedmiotową działkę oraz obszar pasa technologicznego przedstawiono na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

W myśl art. 124a ugn, przepisy art. 124 ust. 1 ugn stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania 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.

Pismami z dnia 30.03.2020 r. pełnomocnik inwestora przesłał zaproszenie do rokowań dla Pani Krystyny Noga, Pana Bronisława Noga oraz Pana Tadeusza Noga.

W dniu 14.04.2020 r. pełnomocnik Inwestora, Pan Marek Niewiadomski przeprowadził rozmowę telefoniczną z Panem Bronisławem Noga. Podczas tej rozmowy pełnomocnik Inwestora uzyskał informację, że Pan Tadeusz Noga zmarł.

Dnia 21.04.2020 r. Pan Niewiadomski przeprowadził rozmowę telefoniczną z Panią Krystyną Noga. Pełnomocnikowi Inwestora nie udało się ustalić, czy i kiedy oraz w jakim sądzie została przeprowadzona sprawa spadkowa po zmarłym Tadeuszu Noga.

W dniu 20.01.2021 r. Pełnomocnik Inwestora przeprowadził rozmowę z Panią Joanną Granaszewską – córką zmarłego Tadeusza Noga. Pan Niewiadomski został poinformowany, że nie została przeprowadzona rozprawa spadkowa po zmarłym Tadeuszu Noga.

W toku postępowania organ ustalił, że dla nieruchomości oznaczonej działką numer 154, położonej w obrębie Drzonów gmina Świdnica prowadzona jest księga wieczysta numer ZG1E/00000363/8. W dziale II ww księgi wieczystej jako właściciele ujawnieni są:

- 1) Bronisław Witold Noga w udziale wynoszącym 9/32 części,
- 2) Tadeusz Noga w udziale wynoszącym 5/32 części,
- 3) Tadeusz Noga i Krystyna Noga w udziale wynoszącym 9/32 części (wspólność ustawowa małżeńska),
- 4) Tadeusz Noga i Krystyna Noga w udziale wynoszącym 9/32 części (wspólność ustawowa małżeńska).

Zapisy w ewidencji gruntów i budynków są tożsame z wpisami w księgach wieczystych.

W toku postępowania organ wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego o odpis aktu zgonu. Z aktu zgonu wynika, że Pan Tadeusz Noga zmarł dnia 26.12.2016 roku. Organ zwrócił się do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z zapytaniem, czy po zmarłym zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Pismem z dnia 19.02.2021 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze poinformował tutejszy organ, że nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po Tadeuszu Noga.

Ponadto, organ dokonał dodatkowego sprawdzenia danych dot. spadkobierców po zmarłych właścicielach przedmiotowej nieruchomości w elektronicznym Rejestrze Spadkowym na stronie internetowej Krajowej Rady Notarialnej, nie odnajdując żadnych wpisów odnośnie wskazanych osób.

W świetle zgromadzonego materiału organ w sposób niebudzący wątpliwości określił, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Do w/w stanu faktycznego ma zastosowanie art. 113 ust 6-7 ugn, 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, jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Zielonogórski, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ugn, informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w powyżej sprawie podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w dniu 2 marca 2021 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze i publikację na stronie internetowej urzędu, stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na łamach internetowego dziennika „infopublikator.pl”, z równoczesnym powiadomieniem wnioskodawcy oraz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Ogłoszenie było wywieszone w w/w miejscach przez okres 2 miesięcy.

W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do powyższej nieruchomości, stąd też zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ugn, postępowanie administracyjne dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z ww nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte.

Pismem z dnia 05.05.2021 r. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 07.05.2021 r. organ prowadzący postępowanie zawiadomił wnioskodawcę oraz współwłaścicieli nieruchomości o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie stawiła się ani pisemnie nie złożyła żadnych uwag.

Wobec powyższego Starosta Zielonogórski uznał, że w przedmiotowej sprawie istnieją przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124a, w związku z art. 124 ugn ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej jako działka numer 154 położona w obrębie Drzonów gmina Świdnica.

W oparciu o zapis art. 124 ust. 4 ugn organ prowadzący postępowanie zobowiązał Enea Operator Sp. z o.o. do usunięcia wszelkich szkód i przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac.

Na podstawie art. 118 a ust. 2 ugn, niniejsza decyzja podlega obwieszczeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, który stanowi, że zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Jeśli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, tj. wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Wykonanie tego obowiązku spoczywa na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie. Odszkodowanie ustalane jest w odrębnym postępowaniu, po zakończeniu robót przez inwestora.

Właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń

o których mowa w art. 124 ust. 1 ugn. Obowiązek udostępnienie podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 ustawy).

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki. (art. 124 ust. 7).

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. ul. Jagiellończyka 8, 66-400 Gorzów Wlkp. za pośrednictwem Starosty Zielonogórskiego, ul. Podgórna 5, 65-057 Zielona Góra.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Informuję, że zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego informuję, że 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.

Do wiadomości:

1. Marek Niewiadomski
2. Noga Krystyna
3. Noga Bronisław



Z up. STAROSTY

Agata Olejniczak  
Kierownik Referatu  
ds. Gospodarki Nieruchomościami