

G.6852.9.2014

**DECYZJA**

Na podstawie art. 113 ust. 6 i 7, art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3, art. 118 a, art. 119 ust. 1, art. 124 ust. 1, 2, 4 i 7, art. 124a w związku z art. 6 punkt 2 i art. 112 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.) oraz na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013, poz. 267) po rozpatrzeniu wniosku Katarzyny Masłowskiej, działającej jako pełnomocnik Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin-Jeziorna Starosta Brzeski

**orzeka:**

1. Ogranicza się sposób korzystania z nieruchomości gruntowej położonej w Czeskiej Wsi, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 122/2, o powierzchni 3,4287 ha, ujawnionej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu księdze wieczystej OP1B/00000838/5, stanowiącej współwłasność: w 7/16 części zmarłej Marii Mika, w 7/16 częściach [REDAKTOWANE] w 1/32 części [REDAKTOWANE] w 1/32 części [REDAKTOWANE], w 1/32 części [REDAKTOWANE] i w 1/32 części [REDAKTOWANE] oraz udzielam Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin-Jeziorna, zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez ww. nieruchomość odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurowice - Wrocław.
2. Opisana w punkcie 1 nieruchomość zostanie obciążona w następującym zakresie:
  - a) nad działką nr 122/2 na wysokości nie mniejszej niż 10 m będą przebiegać przewody energetyczne napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV po trasie, której oś jest wskazana kolorem czerwonym na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załączniki nr 1 do decyzji,
  - b) w wyniku realizacji inwestycji na działce powstanie pas techniczny o szerokości 2x35 m od osi linii elektroenergetycznej o obszarze 7629 m<sup>2</sup> przedstawiony kolorem żółtym na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załączniki nr 1 do decyzji.

**UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 13 maja 2014 roku nr NF/KM/5832/2014 Pani Katarzyna Masłowska, działająca jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz inwestora tj. Polskich Sieci Elektroenergetycznych S. A. ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin-Jeziorna wystąpiła do Starosty Brzeskiego o wydanie zezwolenia na wykonanie prac związanych z przeprowadzeniem dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV przez położoną w Czeskiej Wsi działkę nr 122/2 o powierzchni 3,4287 ha, stanowiącą współwłasność według zapisów w księdze wieczystej: w 7/16 części zmarłej Marii Mika, w 7/16 częściach zmarłej Katarzyny Dąbek i w 2/16 częściach zmarłej Jadwigi Zawilla. Wnioskodawczyni wskazała, że stan prawny nieruchomości objętej wnioskiem jest nieuregulowany, ponieważ wszyscy współwłaściciele nieruchomości nie żyją, w związku z powyższym nie można było uzyskać zgody współwłaścicieli na udostępnienie przedmiotowej nieruchomości na cele realizacji inwestycji.

Do wniosku dołączono:

- kopię pełnomocnictwa z dn. 4.03.2014 roku udzielonego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna z siedzibą w miejscowości Konstancin Jeziorna przy ul Warszawskiej 165 radcy prawnemu Katarzynie Masłowskiej do występowania w imieniu Spółki do organów administracji w z wnioskami w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami o ograniczenie sposobu korzystania przez właścicieli z nieruchomości znajdujących się w obszarze realizacji inwestycji oraz do reprezentowania inwestora w toku postępowania,
- wydruk z KRS nr 0000197596 dot. Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.,
- kopię uchwały nr XLII/274/2014 Rady Gminy Olszanka z dnia 24.01.2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – Pasikowice/Wrocław,
- wyciąg z umowy dnia 18.06.2012 roku nr OSP/DI/NW/68/2012, powierzającej realizację inwestycji „Budowa dwutorowej linii 400 kV Dobrzeń-nacęcie linii Pasikowice – Wrocław konsorcjum w składzie SAG Elbud Gdańsk z siedzibą w Gdańsku oraz Eltel Networks Olsztyn S.A. z siedzibą w Gutkowie,
- kopię wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków dla działki nr 122/2,
- kopię odpisu z kw OP1B/00000838/5,
- kopię odpisu skróconego aktu zgonu Marii Mika nr 305/2013 z dnia 19.03.2014 roku,
- kopię odpisu skróconego aktu zgonu Katarzyny Dąbek nr 279/2007 z dnia 19.03.2014 roku,
- kopię odpisu skróconego aktu zgonu Jadwigi Zawilla nr 406/2003 z dnia 19.03.2014 roku.

Do wyżej opisanego stanu faktycznego ma zastosowanie art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku poz.518 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., który stanowi iż 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.

Jak ustalono w toku postępowania Sąd Rejonowy w Brzegu prowadził postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Katarzynie Dąbek, zakończone prawomocnym postanowieniem sygn. akt Ns 346/07 z dnia 15 stycznia 2008 roku, które nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Zgodnie z tym postanowieniem spadek po Katarzynie Dąbek (w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym w Czeskiej Wsi) nabyła córka [REDAKTOWANE], stając się tym samym współwłaścicielką działki nr 122/2 w udziale 7/16. Należy zauważyć, że [REDAKTOWANE] do tej pory nie ujawniła nabytych praw w księdze wieczystej kw nr OP1B/00000838/5, prowadzonej dla działki nr 122/2, jednak nie stanowi to przeszkody w uznaniu jej praw do tej nieruchomości ze względu na fakt, że wpis prawa własności w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego.

Sąd Rejonowy w Brzegu prowadził również postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Jadwidze Zawilli, zakończone prawomocnym postanowieniem sygn. akt Ns 562/07 z dnia 17 grudnia 2007r. roku, które nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Zgodnie z tym postanowieniem spadek po Jadwidze Zawilli (w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym w Czeskiej Wsi) nabyli po 1/4 [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE], stając się tym samym współwłaścicielami działki nr 122/2 w udziałach po 1/32. Należy zauważyć, że spadkobiercy Jadwigi Zawilla do tej pory nie ujawniła nabytych praw w księdze wieczystej kw nr OP1B/00000838/5, prowadzonej dla działki nr 122/2, jednak nie stanowi to przeszkody w uznaniu ich praw do tej nieruchomości

ze względu na fakt, że wpis prawa własności w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego

Do tej pory nie zostało przez właściwy sąd powszechny wydane postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po Marii Mika ani też nie został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. Wprawdzie w aktach sprawy znajduje się testament sporządzony w formie aktu notarialnego rp. SA. Nr 7735/2007, w którym Maria Mika na swojego jedyne spadkobiercę powołała [REDAKTOWANE], niemniej jednak w polskim prawie spadkowym wymagane jest aby właściwy sąd powszechny stwierdził nabycie spadku z testamentu żeby spadkobierca stał się właścicielem masy spadkowej. Zatem należy uznać, że w dniu wydania niniejszej decyzji stan prawny udziału we współwłasności działki nr 122/2 przysługujący według zapisu w księdze wieczystej w 7/16 częściach Marii Mice jest nieuregulowany w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n..

W związku z powyższym, Starosta Brzeski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Czeskiej Wsi, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 122/2 o powierzchni 3,4287 ha, dla której stan prawny jest nieuregulowany. Opublikowanie zamiaru wszczęcia postępowania nastąpiło zarówno poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnokrajowym tj. w Dzienniku Gazeta Prawna z dnia 16 czerwca 2014 roku jak i w sposób zwyczajowo przyjęty (wywieszeniu informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Brzegu w dniach 16.06 2014 r -16.08.2014 r), oraz poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej [www.brzeg-powiat.pl](http://www.brzeg-powiat.pl) i w Biuletynie Informacji Publicznej <http://powiat.brzeski.opolski.sisc.info>. w ww. dniach. Starosta poinformował jednocześnie, że jeżeli w terminie 2 miesiące od dnia ogłoszenia tj. od 26 czerwca 2014 roku nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do opisanej wyżej nieruchomości zostanie wszczęte postępowanie zmierzające do ograniczenia w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie inwestorowi - Polskim Sieciom Elektroenergetycznym ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin Jeziorna zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez ww. nieruchomość odcinka napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – nacięcie linii Pasikurowice - Wrocław. Z uwagi na fakt, że w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, postępowanie administracyjne dotyczące udostępnienia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Czeskiej wsi, oznaczonej jako działka nr 122/2 o łącznej powierzchni 3,4287 ha zostało wszczęte. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało doręczone wnioskodawcy oraz [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE].

Następnie zgodnie z wymogami art. 9 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Brzeski pismem z dnia 24.09.2014 roku zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu całego materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu, wyznaczając 7 dniowy termin do zapoznania się z dowodami i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

**Analizując zebrane dowody, Starosta Brzeski zważył co następuje:**

Zgodnie z brzmieniem art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.) starosta, wykonujący zadania 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 płynów, par, 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. Zgodnie z art. 124 ust. 2 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Natomiast przepis art. 124 ust. 3 wymaga aby udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, było poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust.1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. W przypadku wykonania inwestycji, na której lokalizację udzielona zostanie przez starostę zgoda, zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. inwestor jest obowiązany niezwłocznie przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.g.n., który stanowi, że właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za szkody powstałe wskutek realizacji inwestycji oraz za ewentualne zmniejszenie się wartości nieruchomości. Natomiast z art. 124 ust. 7 u.g.n. wynika, że decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

Zgodnie z art. 112 ust. 1 u.g.n., wyżej przytoczone przepisy stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie art. 124a u.g.n, przepisy art. 124 stosuje się do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się odpowiednio art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118 ust. 2 i 3 u.g.n.

Niniejsze postępowanie jest prowadzone na wniosek Katarzyny Masłowskiej, działającej z upoważnienia na rzecz inwestora – Polskich Sieci Elektroenergetycznych ul. Warszawska 165, 05-520 Konstancin-Jeziorna, co jest zgodne z art. 124 ust. 2 u.g.n.. Postępowanie dotyczy wyłącznie wydania zezwolenia na wykonanie prac związanych z przeprowadzeniem dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV. Ewentualne postępowanie dot. odszkodowania za szkody powstałe wskutek realizacji inwestycji oraz za ewentualne zmniejszenie się wartości nieruchomości może być prowadzone na wniosek współwłaścicieli nieruchomości po wykonaniu na przedmiotowej nieruchomości ww. prac.

Z treści przytoczonych wyżej przepisów wynika, że przesłankami materialnoprawnymi wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. są:

1. realizacja celu publicznego,
2. zgodność przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
3. niezbędność nieruchomości na ten cel,
4. niemożliwość uzyskania przez inwestora zgody na realizację inwestycji.

Badając pierwszą przesłankę należy stwierdzić, że zgodnie z art. 6 pkt 2 u.g.n. celami publicznymi w rozumieniu ustawy są min.: budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i **energii elektrycznej**, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Zatem realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia tj. budowa dwutorowej linii

elektroenergetycznej Dobrzeń – nacięcie Pasikowice – Wrocław jest niewątpliwie realizacją celu publicznego.

Rozważając drugą z opisanych wyżej przesłanek, należy stwierdzić, że inwestor działa zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego projektując budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Dobrzeń - nacięcie linii Pasikowice - Wrocław przez działkę nr 122/2 w Czeskiej Wsi. Plan został uchwalony przez Radę Gminy Olszanka uchwałą Nr XLII/274/2014 z dnia 24.01.2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Dobrzeń – Pasikowice/Wrocław, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2014r. poz. 440. Plan nie wskazuje alternatywnych tras przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV, które omijałyby działkę nr 122/2, zatem należy uznać, że 2 i 3 przesłanka materialnoprawna wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. są spełnione.

Rozważając spełnienie czwartej z opisanych wyżej przesłanek należy stwierdzić, że inwestor nie uzyskał zgody na realizację inwestycji oraz na ustanowienie służebności przesyłu. Przeszkodą uzyskania przez inwestora zgody stał się nieuregulowany stan prawny udziału we współwłasności 7/16 części nieruchomości przysługującego zmarłej Marii Mika. Z treści księgi wieczystej kw OP1B/00000838/5 wynika, że w chwili wydania niniejszej decyzji stan prawny nieruchomości pozostaje nadal w opisanym zakresie nieuregulowany.

Należy zatem uznać, że nie istnieje możliwość uzyskania zgody na realizację inwestycji w drodze cywilnej. Wobec przedstawionych wyżej okoliczności, uznając spełnienie przesłanek wydania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. za udowodnione, orzeczono jak w punkcie 1 decyzji.

Ze względu na fakt, że decyzja wydana na podstawie art. 124 u.g.n. stanowi ingerencję w prawo własności 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 prawa właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum. W art. 124 ust.1 u.g.n. wskazano, że ograniczenie prawa własności następuje zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do działki nr 122/2 w opisanym wyżej obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przebieg przewodów linii napowietrznej przez działkę oraz pas techniczny jest wrysowany na rysunku planu a z części opisowej planu wynika, że plan ustala lokalizację linii 400kV w systemie napowietrznym, przy czym odległość przewodów od poziomu terenu nie może być mniejsza niż 10 m (§ 1, § 3 ust. 1 pkt. 1 i § 6 uchwały). Plan ustala też obowiązujące granice pasa technicznego linii (§ 3 ust. 1 pkt. 4 uchwały), przez który należy rozumieć pas o szerokości 70m, po 35 m na obie strony od osi linii (§ 4 pkt. 4 uchwały). Zgodnie z § 1 uchwały w pasie technicznym linii obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką leśną i obiektów hydrotechnicznych i melioracyjnych oraz budowli przeciwpowodziowych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Zapisy planu zagospodarowania przestrzennego jako obowiązującego prawa miejscowego są wiążące dla ustalenia zakresu ograniczenia prawa własności działki nr 122/2 – wobec czego orzeczono jak w punkcie 2 sentencji. Na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji wskazano kolorem czerwonym przebieg trasy linii nad działką nr 122/2 oraz pas techniczny o szerokości 2x35m od osi linii elektroenergetycznej o obszarze 7629 m<sup>2</sup> przedstawiony kolorem żółtym.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 2 sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Opolskiego za pośrednictwem Starosty Brzeskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

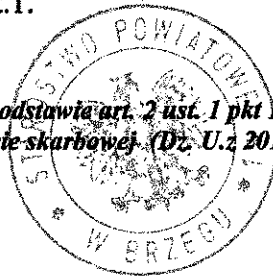
**Pouczenie:**

Stosownie do treści art. 124a w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego tj. poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Brzegu, ul. Robotnicza 12, I piętro bud. B oraz poprzez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Brzegu.

Zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej kw OP1B/ 00004543/8. Wpis zostanie dokonany na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

Zgodnie z 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.

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012r., poz. 1282)*



STAROSTA  
Marek Stefański

**Otrzymują:**

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. Pani Katarzyna Masłowska ✓  
Eltel Networks Olsztyn S.A.  
Gutkowo 81D, 11-041 Olsztyn
7. Starostwo Powiatowe w Brzegu  
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni na tablicach informacyjnych oraz na stronie internetowej BIP SP w Brzegu)
8. a/a