

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia 2 stycznia 2019 r.

RŚG.I.6821.42.2019

(GRN.I.6821.42.2019)

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2 w zw. z art. 124a oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) zwanej dalej „u.g.n.”, a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

### o r z e k a m

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, położonej w miejscowości Denkówek, gm. Bodzechów, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 48 o pow. 1,2400 ha, stanowiącej nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Gminie Bodzechów na założenie i przeprowadzenie przez ww. nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania i oczyszczania ścieków sanitarnych, w postaci budowy kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø200 mm o długości 4,0 m wraz z budową studni kanalizacyjnej Ø1000 mm. Przebieg kanalizacji został szczegółowo przedstawiony na mapie, będącej załącznikiem do niniejszej decyzji.
2. Ustanowić obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o pow. 15,0 m<sup>2</sup>, stanowiący pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m z każdej strony od osi kanalizacji).
3. Zobowiązać Gminę Bodzechów do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, niezwłocznie po zakończeniu prac określonych w pkt 1.
4. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego stanie się niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, bądź na skutek zrealizowania inwestycji zmniejszy się wartość nieruchomości, w odrębnej decyzji ustalone zostanie odszkodowanie, za wynikłe z tego tytułu szkody.
5. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowić będzie podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek właściwego starosty.

### u z a s a d n i e n i e

Gmina Bodzechów działająca przez pełnomocnika Pana Konrada Rachunę WOSAN – USŁUGI PROJEKTOWE, wystąpiła z wnioskiem na podstawie art. 124a u.g.n. o ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości położonej w miejscowości Denkówek, gm. Bodzechów, składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 48 o pow. 1,2400 ha. Ograniczenie to polegać ma na zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie przez ww. nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania i oczyszczania ścieków

sanitarnych, w postaci budowy kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø200 mm wraz z budową studni kanalizacyjnej Ø1000 mm.

W ocenie Wnioskodawcy kanalizacja jest zaprojektowana tak, aby zajmowała jak najmniejszy obszar działki oraz aby jak najmniej wpływała na funkcjonalność nieruchomości.

**Po zbadaniu sprawy i przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ustalono co następuje.**

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a u.g.n., starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. 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.

Analiza powyższego przepisu prowadzi do jednoznacznej konkluzji, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. powinno zostać poprzedzone przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny, przeprowadzeniem z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym rokowań, mających na celu udostępnienie nieruchomości w sposób dobrowolny (art. 124 ust. 3 u.g.n.). Po drugie zamierzenie inwestycyjne powinno być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu zgodne z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej lub na którym ustalona została lokalizacja tego typu inwestycji.

Celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest budowa 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.

Działka nr 48 o pow. 1,2400 ha (obręb Denkówek, gm. Bodzechów) została objęta decyzją znak: TI-T.6733.10.2019.RJ o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaną w dniu 5.07.2019 r. przez Wójta Gminy Bodzechów.

W ewidencji gruntów i budynków ujawniono, że działka 48 o pow. 1,2400 ha (obręb Denkówek, gm. Bodzechów) posiada nieuregulowany stan prawny i znajduje się we władaniu Skarbu Państwa.

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. Ponadto przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art.113 ust. 7 u.g.n.).

W tej sytuacji inwestor nie był zobligowany do prowadzenia rokowań, co wynika z literalnego brzmienia art. 124a u.g.n., który to wyłącza stosowanie art. 124 ust. 3 tej ustawy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, tut. organ uznał, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania, materiału dowodowego pozwala stwierdzić, że obie wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, zostały spełnione, a tym samym wniosek jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Biorąc powyższe pod uwagę, niniejsze postępowanie administracyjne przeprowadzono w oparciu o przepisy dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia 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 zamieszczenia ogłoszenia, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe (art. 114 ust. 4 u.g.n.).

Stosownie do ww. przepisów Starosta Ostrowiecki podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (stosowne ogłoszenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Bodzechów w Ostrowcu Świętokrzyskim oraz w prasie o zasięgu ogólnopolskim Infopublikator z dnia 22 sierpnia 2019 r. a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim).

Ponieważ w terminie 2 miesięcy od daty ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości Starosta Ostrowiecki w dniu 29 października 2019 r. zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z opisaną wyżej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Jednocześnie o wszczęciu tego postępowania tut. organ zawiadomił w ogłoszeniu wywieszonym na tablicy Urzędu Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie złożyły żadnych dodatkowych uwag i wyjaśnień.

Podkreślić należy, że dyspozycja zawarta w art. 124 u.g.n. zobowiązuje organ administracji do ustalenia, czy planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym (względnie z decyzją lokalizacyjną) oraz czy zostały przeprowadzone rokowania z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym. Podzielić jednak należy stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazujące, że skoro decyzja, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. prowadzi do ograniczenia praw do nieruchomości, to jej wydanie powinno być poprzedzone analizą uciążliwości, jakie może ona spowodować dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej.

Uzasadniony natomiast interes właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla niego jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji w jego prawo sprowadzony do niezbędnego minimum. Analiza uciążliwości zajęcia nieruchomości dokonywana jest w oparciu o zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych.

Nie jest natomiast rolą organu administracji prowadzącego postępowanie w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości weryfikowanie zasadności przyjętych przez inwestora rozwiązań w zakresie miejsca oraz sposobu realizacji inwestycji, w tym również powierzchni zajęcia nieruchomości. Jak już zostało wcześniej opisane ocenie podlega jedynie zgodność inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bądź z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Brak jest bowiem w przepisach prawa kryteriów, w oparciu o jakie organ mógłby ingerować w planowane przedsięwzięcie przy jednoczesnym zwiążaniu zakresem wniosku.

Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów działka nr 48 o pow. 1,2400 (obręb Denkówek, gm. Bodzechów) stanowi użytek (dr), a z opisu dokonanego przez wnioskodawcę wynika, że działka stanowi asfaltową drogę gminną.

Sposób realizacji inwestycji (obiekty infrastruktury technicznej podziemnej) pozwala na stwierdzenie, że dla ewentualnego właściciela nieruchomości, jest najmniej uciążliwy, ponieważ projektowana kanalizacja nie zmieni dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i nie pozbawia właściciela możliwości racjonalnego zagospodarowania działki.

Jeżeli nieruchomość objęta jest decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego, to również należy uznać za zgodne z nią zajęcie przedmiotowej nieruchomości w celu wykorzystania jej na potrzeby prowadzenia prac związanych z lokalizacją tej infrastruktury oraz dalszym jej funkcjonowaniem i utrzymaniem. W przypadku inwestycji liniowych zachodzi niewątpliwie konieczność kompleksowego wykonania prac na całej jej długości. Oznacza to, że dla sprawnej realizacji inwestycji tego rodzaju niezbędne jest uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomościami, na których przewody i urządzenia będą zlokalizowane oraz których zajęcie niezbędne jest w celu założenia i przeprowadzenia tych przewodów i urządzeń.

Obszar ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości został ustalony na 15,0 m<sup>2</sup> i jest on niezbędny do funkcjonowania sieci z uwzględnieniem późniejszej konserwacji

i usuwania awarii. Powyższy obszar został ustalony zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy, będącym wszakże przedsiębiorstwem prowadzącym swoją działalność w sposób profesjonalny, a zatem posiadającym zarówno odpowiednią wiedzę jak i doświadczenie w zakresie realizacji tego typu inwestycji. Istniejące zakazy i nakazy w pasie ograniczenia to: zakaz wznoszenia budynków, urządzeń trwałych, składów, sadzenia drzew, dopuszczony jest natomiast ruch pojazdów.

W trakcie prowadzenia prac związanych z zakładaniem i przeprowadzaniem przewodów i urządzeń, każdorazowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, winien udostępnić inwestorowi dojazd z drogi publicznej lub nieruchomości sąsiednich do wyznaczonego pasa technologicznego oraz do powstrzymania się od działań na nieruchomości w granicach jej zajęcia, uniemożliwiających lub utrudniających założenie i przeprowadzenie ww. przewodów i urządzeń. Zaś po zakończeniu prac o których mowa wyżej, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, zobowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie przewodów i urządzeń, a także udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją oraz usuwaniem awarii). Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 u.g.n.).

Stosownie do art. 124 ust. 4 u.g.n. 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 pkt 1 sentencji niniejszej decyzji. 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.

Art. 128 u.g.n. z kolei stanowi, że wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw, ponadto 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.

Na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny lub właściciela nieruchomości Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu (art. 129 ust. 5 pkt 1 i 2 u.g.n.), przy czym roszczenia określone w art. 124 ust. 4 i 5 u.g.n., mogą być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie niniejszej decyzji. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, ewentualne odszkodowanie ustalone zostanie wg przepisów rozdziału 5 u.g.n. i podlegać będzie złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118a ust. 3 ustawy).

Wnioskodawca powinien dokonać inwentaryzacji szkód powstałych w wyniku działań prowadzonych na podstawie niniejszego zezwolenia w formie protokółarnego ich opisu, dokonanego z udziałem rzeczoznawcy majątkowego i stron postępowania.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, wydana na podstawie art. 124 w zw. z art. 124a u.g.n., stanowić będzie dla inwestora realizującego cel publiczny, dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych. Decyzja ta zastępuje zgodę właściciela na wejście w teren, gdy on nie wyraża na to zgody i zastępuje ona dowód o jakim mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), tj. prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia.

Obowiązek uzyskiwania przez inwestora realizującego cel publiczny, praw do dysponowania nieruchomościami leżącymi w ciągu inwestycji liniowej, a także pozwoleń przewidzianych m.in. prawem budowlanym, uniemożliwia na obecnym etapie wskazanie konkretnego terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji. Oznacza to, że ograniczenie praw własnościowych do nieruchomości, obowiązywać będzie tak długo, jak długo dane przewody i urządzenia będą potrzebne do realizacji inwestycji.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny, zgodny z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego i nie może być zrealizowana w inny sposób niż przez ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy, zaś inwestor zobowiązany będzie po realizacji inwestycji do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego lub zapłaty odszkodowania, uznać należy, że w tych okolicznościach, zostały spełnione przesłanki konstytucyjnej dopuszczalności ograniczenia praw do nieruchomości wynikające z art. 124 u.g.n. w związku z art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP. Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu, jako dobra większego.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz fakt, iż przedmiotowa nieruchomość jest niezbędna wnioskodawcy do realizacji inwestycji celu publicznego, orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Ostrowieckiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. Starosty  
Naczelnika Wydziału Rolnictwa, Środowiska  
i Gospodarki Nieruchomościami

Andrzej Potorski

Załącznik: mapa sytuacyjno-wysokościowa z projektem zagospodarowania terenu w skali 1:500 na działce nr 48 (obręb Denkówek, gm. Bodzechów).

Otrzymują:

1. Pan Konrad Rachuna WOSAN-USŁUGI PROJEKTOWE ul. Karbońska 5/10, 25-640 Kielce (pełnomocnik Gminy Bodzechów).
2. a/a x 2.

Pozostałe strony - stosownie do art. 118a ust. 2 – ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadamia się poprzez ogłoszenie. Ogłoszenie o wydaniu niniejszej decyzji podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Hłzeckiej 37 oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Bodzechów).