

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 65) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 256), po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Tarnowie, reprezentowanej przez pełnomocnika inż. Romana Płatos - „EURO-GAZ-POL” Biuro Przygotowania Inwestycji, Inwestora przedsięwzięcia pn.: „Budowa gazociągu średniego ciśnienia PE DN 40 mm”, przewidzianej do realizacji w miejscowości Garbatka-Letnisko, przy ul. Kochanowskiego, w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,

Starosta Kozienicki

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

orzeka:

ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 164, o powierzchni 0,1432 ha, położonej w obrębie 0012 Garbatka-Podlas gmina Garbatka-Letnisko, powiat kozienicki, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą RA1K/00032806/1, poprzez udzielenie zezwolenia Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. o.o. z/s w Tarnowie, na realizację inwestycji celu publicznego: „Budowa gazociągu średniego ciśnienia PE DN 40 mm”, przewidzianej do realizacji w miejscowości Garbatka-Letnisko przy ul. Kochanowskiego. Obszar objęty ograniczeniem wynosi 14 m².

Obszar nieruchomości, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości został wskazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, który stanowi jej integralną część.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19 listopada 2019 r. (data wpływu: 21.11.2019 r.) Pan Roman Płatos „EURO-GAZ-POL” Biuro Przygotowania Inwestycji, jako pełnomocnik Polskiej Spółki

Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Inwestora przedsięwzięcia pn.: „Budowa gazociągu średniego ciśnienia PE DN 40 mm”, przewidzianej do realizacji w miejscowości Garbatka-Letnisko, przy ul. Kochanowskiego, wystąpił w trybie art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.) do Starosty Kozienickiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 164 o pow. 0,1432 ha, położonej w obrębie 0012 Garbatka-Podlas gmina Garbatka-Letnisko, powiat kozienicki, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą RA1K/00032806/1, poprzez udzielenie zezwolenia Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. o.o. z/s w Tarnowie, na realizację inwestycji celu publicznego: „Budowa gazociągu średniego ciśnienia PE DN 40 mm”, przewidzianej do realizacji w miejscowości Garbatka-Letnisko przy ul. Kochanowskiego. Obszar objęty ograniczeniem wynosi 14 m².

Starosta Kozienicki ogłoszeniem z dnia 16 grudnia 2019 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługiwały prawa rzeczowe do opisanej nieruchomości, do zgłoszenia swoich praw w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Nasz Dziennik” w dniu 18 grudnia 2019 r. oraz na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Kozienicach: www.kozienicepowiat.pl, www.bipkozienicepowiat.pl, a także podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kozienicach, Urzędu Gminy Garbatka-Letnisko oraz na tablicy ogłoszeń Sołectwa Garbatka-Letnisko w dniach od 16.12.2019 r. do 18.02.2020 r.

Z uwagi na fakt, że w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosił się nikt spośród osób, którym ewentualnie przysługiwały prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 4 w związku z art. 115 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kozienicach, Urzędu Gminy Garbatka-Letnisko oraz umieszczone na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Kozienicach: www.kozienicepowiat.pl, www.bipkozienicepowiat.pl, w dniach od 13.02.2020 r. do 02.03.2020 r.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Starosta Kozienicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił, co następuje:

Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. 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. W myśl art. 124 ust. 2 u.g.n. udzielenie zezwolenia następuje z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Stosownie natomiast do treści art. 124a u.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. 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, o czym stanowi art. 113 ust. 6 u.g.n. Przepis ust. 6 ww. art. 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.).

Unormowanie zawarte w art. 124 ust. 1 u.g.n. jest niewątpliwie szczególnym rodzajem wywłaszczenia polegającym na ograniczeniu prawa własności, o jakim mowa w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, co oznacza, że – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania, bądź pozbawiania praw do nieruchomości – nie może być interpretowane rozszerzająco. Niedopuszczalne jest w związku z tym formułowanie jakichkolwiek innych, niż określone w przywołanej ustawie, przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie. Zgodnie natomiast z art. 124a u.g.n. przepisy art. 124 u.g.n. stosuje się odpowiednio, z wyjątkami określonymi w powołanym artykule, do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Z tego też względu organ wydający decyzję o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, powinien w takim przypadku wziąć pod uwagę następujące kwestie.

Po pierwsze, wszczęcie postępowania w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w art. 124a u.g.n. powinno zostać poprzedzone potwierdzeniem nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości tj. okoliczności, o których mowa w art. 113 ust. 6 – 7 u.g.n. Dopiero zaś bezskuteczny upływ 2 miesięcznego terminu, od daty opublikowania ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w którym to zainteresowane osoby, mogą wykazać przed organem swój tytuł prawny do nieruchomości, umożliwia wszczęcie takiego postępowania, o czym stanowi art. 114 ust. 4 u.g.n. Należy przy tym zauważyć, że stosownie do art. 124a u.g.n. do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, nie stosuje się przepisu art. 124 ust. 3 u.g.n., co oznacza, że wszczęcie postępowania nie musi być poprzedzone rokowaniami, nawet jeżeli nieuregulowany stan prawny dotyczy jedynie części udziałów w prawie do nieruchomości.

Po drugie, decyzja taka może dotyczyć wyłącznie inwestycji spełniającej kryteria celu publicznego oraz zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Co zaś rozumiane jest przez cel publiczny, określa art. 6 u.g.n., natomiast wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub z decyzją lokalizacyjną 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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Starosta Kozienicki stwierdził, że analiza zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania materiału dowodowego, pozwala mu jednoznacznie uznać, że obie wskazane powyżej przesłanki wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostały spełnione. Przede wszystkim wskazać należy, że ze znajdującego się w aktach sprawy odpisu skróconego aktu zgonu wynika, że ujawniony w ewidencji gruntów i budynków współwłaściciel nieruchomości – Pan Bogusław Michalak nie żyje i do chwili obecnej nie przeprowadzono po nim postępowania spadkowego. Również w terminie 2 miesięcy od daty publikacji ogłoszenia o zamiarze wszczęcia niniejszego postępowania nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości. W tej sytuacji należało przyjąć, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości.

Bezspornym jest również fakt, że przedmiotowa inwestycja polega bowiem na budowie gazociągu średniego ciśnienia, a w myśl art. 6 pkt 2 u.g.n. budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji płynów, pary, gazów

i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń jest inwestycją celu publicznego. Przy tak sformułowanym zapisie ustawowym dla oceny spełnienia przesłanki „celu publicznego” nie ma znaczenia, kto ten cel realizuje i kto jest jego inwestorem – Skarb Państwa, samorząd terytorialny czy – tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie – inna osoba. Również nie ma znaczenia, czy na danym obszarze ma ona charakter tranzytowy, czy też docelowy (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lutego 2000 r. sygn. I SA 363/99*).

Ponadto planowana inwestycja, a w konsekwencji wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodny jest z zapisami ostatecznej decyzji Wójta Gminy Garbatka-Letnisko RIB.PP.6733.4.2019 z dnia 6 sierpnia 2019 r.: „Budowa gazociągu średniego ciśnienia PE DN 40 mm”.

Wskazana przez Spółkę powierzchnia zajęcia nieruchomości na potrzeby zakładania i przeprowadzenia określonych przewodów i urządzeń jak i dalszego z nich korzystania nie zakłóci docelowo wykorzystywania tej nieruchomości w sposób dotychczasowy jak i zgodny z jej przeznaczeniem. Nie jest natomiast rolą organu 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 obszaru zajęcia nieruchomości poza oceną ich zgodności z miejscowym planem lub decyzją lokalizacyjną. Należy bowiem mieć na względzie, że to inwestor określa, jakich nieruchomości dotyczyć ma planowane zamierzenie inwestycyjne, a nie organ prowadzący postępowanie. Organ nie jest zatem uprawniony do wydania decyzji dla alternatywnej inwestycji. Nie jest także rzeczą organu, proponowanie lokalizacji tej inwestycji na innych zasadach.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2003 r. sygn. akt SA/Rz 1635/00*). Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia. Art. 124 ust. 1 u.g.n. nie formułuje obowiązku określenia, w wydanej na jego podstawie decyzji, kolejności prac i szczegółowego sprecyzowania ich harmonogramu. Kwestia ta nie mieści się bowiem w granicach sprawy dotyczącej ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że każdy z etapów procesu inwestycyjnego (m. in. planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, uzyskanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektowanie obiektu budowlanego, uzyskiwanie pozwolenia na budowę) stanowi autonomiczną, w zakresie orzekania, procedurę w ramach której zapadają rozstrzygnięcia

wynikające z przepisów prawa materialnego regulujących daną fazę realizacji danego przedsięwzięcia. Cały zatem proces technologiczny prowadzonej inwestycji pozostaje poza decyzją, o której mowa w powyższym przepisie. Na obecnym zaś etapie istotne jest wyłącznie, że decyzja określa obszar, w którym te prace będą wykonywane oraz, że obszar ten został objęty zajęciem z przeznaczeniem na ściśle określony cel, ograniczając prawo własności właściciela do swobodnego dysponowania wskazaną częścią nieruchomości (*vide: wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 221/14 oraz z dnia 22 lutego 2012 r. sygn. akt I OSK 357/11*). Charakter zezwolenia wydane w trybie art. 124 u.g.n. to trwały administracyjny tytuł prawny do nieruchomości jaki powstaje na podstawie decyzji wydanej zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. Z tego też względu nie ma podstaw do określania w tej decyzji terminu na jaki zezwolenie zostaje wydane. W trakcie prowadzenia prac każdoczesny właściciel nieruchomości będzie zobowiązany powstrzymać się od działań na nieruchomości w granicach pasa technologicznego (zajęcia) uniemożliwiających lub utrudniających zakładanie i przeprowadzenie ww. przewodów i urządzeń, zaś po ich zakończeniu obowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie przewodów i urządzeń, a także udostępniać 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.).

Zgodnie natomiast z 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 ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 u.g.n. Odszkodowanie takie powinno natomiast odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art. 124 u.g.n. Jeżeli zaś skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Wskazać należy, że roszczenie, o którym mowa w przywołanym przepisie może być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, a zatem nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia tej właśnie decyzji, gdyż wówczas nie jest jeszcze wiadomym czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi. W przypadku natomiast nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości do tego czasu, ewentualne odszkodowanie podlegać będzie złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118a ust. 3 u.g.n.).

Mając na uwadze powyższe, tut. Organ doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do odmowy wydania wnioskowanej decyzji jako w pełni uzasadnionej, niezbędnej i koniecznej. W niniejszej sprawie nie dojdzie bowiem do naruszenia prawa własności, gdyż ograniczenie to następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Interes Spółki, jak i słuszny interes właściciela nieruchomości, którego prawo zostało ograniczone zgodnie z ustaleniami planu, pozwalają na zastosowanie art. 124 ust. 1 u.g.n. przy realizacji przedmiotowej inwestycji (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 221/14*). Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu, jako dobra większego. Stanowi to niezaprzeczalny argument do realizacji przedmiotowej inwestycji, nawet jeżeli odbywać by to się miało przy braku akceptacji części właścicieli nieruchomości. Ważkość zaś zamierzonej inwestycji dla lokalnej i ponadlokalnej społeczności oznacza również, że powinna zostać ona zrealizowana w miarę szybko (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 października 2013 r. sygn. akt I OSK 2900/12*).

Starosta Kozienicki działając stosownie do art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne za udowodnione i na tej podstawie wydał decyzję.

Z tego też względu, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Kozienickiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Strony mają możliwość zrzeczenia się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.



STAROSTA
mgr inż. Andrzej Jung

Załączniki:

- 1 egz. mapy w skali 1:500 z naniesionym przebiegiem linii
oraz obszarem ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości

Otrzymują:

1. „EURO-GAZ-POL”

Biuro Projektowania Inwestycji

inż. Roman Płatos

Sadków 20A

26-613 Radom

2. aa

Do wywieszenia na tablicy ogłoszeń:

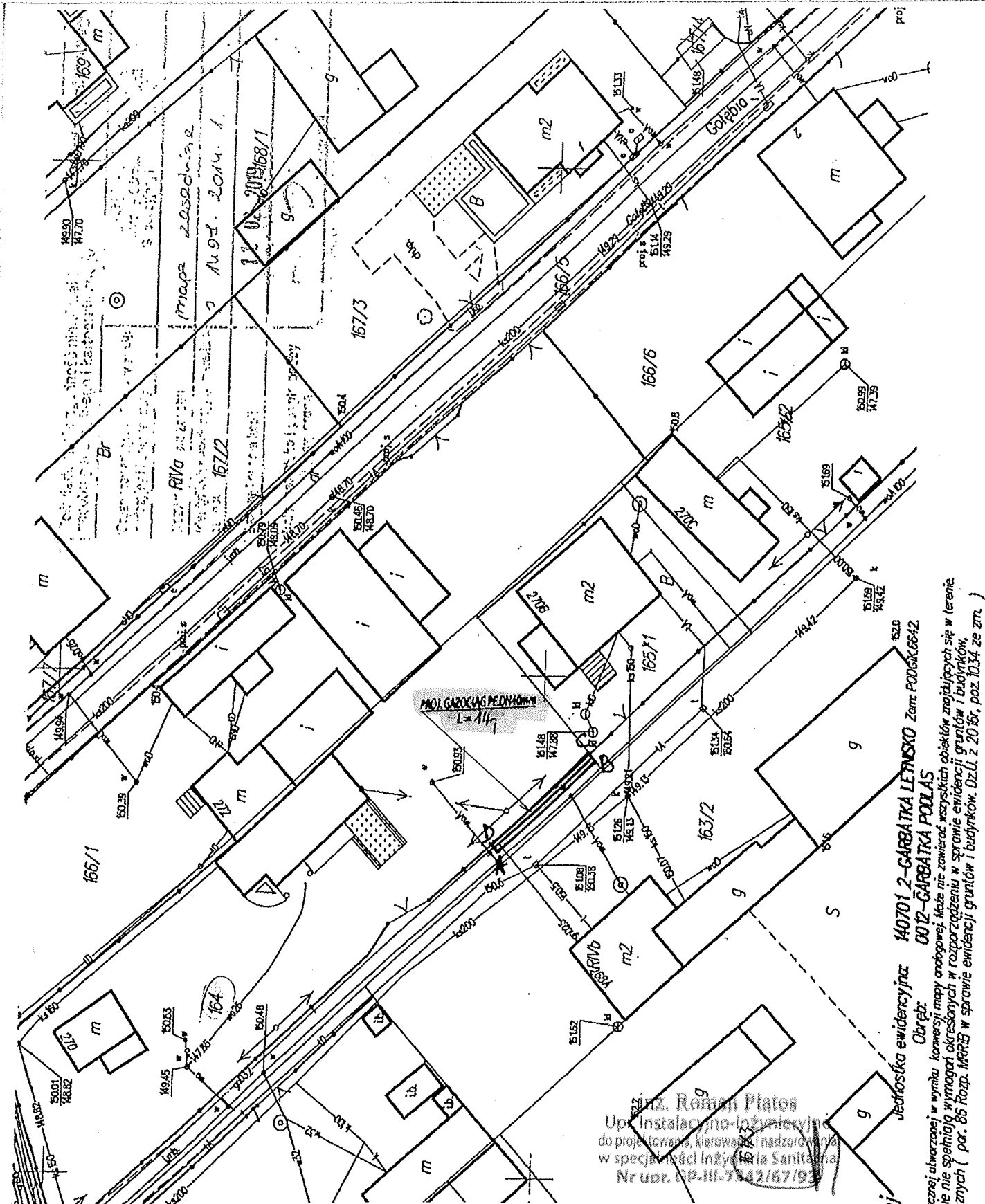
1. Urząd Gminy Garbatka-Letnisko

ul. Skrzyńskich 1

26-9030 Garbatka-Letnisko

2. Tablica ogłoszeń wm.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia
16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz. 1000).



Ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oznaczonej nr ew. 164 w miejscowości Garbatka Letnisko z obrębem Garbatka-Podlas polega na:

- obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa bezpieczeństwa o szerokości 1metra (tj. po 0,5m od osi projektowanej sieci gazowej), oraz zakazu wznoszenia budynków mieszkalnych i innych budowli, a także braku możliwości nasadzeń w w/w pasie gruntu.
- prawie udostępnienia terenu dla Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. na potrzeby budowy, konserwacji i eksploatacji sieci gazowej.
- ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości dotyczy pasa gruntu o szerokości 1 metra i długości 14 m co stanowi 14m² powierzchni w/w działki.

Trasa projektowanej sieci gazowej zaznaczona kolorem żółtym.
 Pas bezpieczeństwa szerokość 1m (strefa kontrolowana) zaznaczony kolorem czarnym.

czymś utworzonej w wyniku kameralnej mapy anodowej. Może nie zawierać wszystkich obiektów znajdujących się w terenie. Nie spełniają wymogów określonych w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków, znych (por. 86 Rozp. MRRB) w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dz.U. z 20 6r, poz. 1034 ze zm.)

inż. Roman Piatos
 Up. Instalacyjno-Inżynierski
 do projektowania, kierowania i nadzorowania
 w specjalności Inżynieria Sanitarna
 Nr udz. RP-III-7342/67/9

