

## DECYZJA

Na podstawie art. 124a w związku z art. 124 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku Energa Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie reprezentowanej przez Panią [REDAKTOWANE] reprezentującej Energa Invest Sp. z o.o.

### o r z e k a m:

- Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 91/1, położona w obrębie Podlechy, gmina Korsze, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANE], stanowiącej współwłasność:
  - [REDAKTOWANE] w udziale 1/3 części
  - [REDAKTOWANE] w udziale 1/3 części
  - [REDAKTOWANE] w udziale 1/3 częścipoprzez udzielenie Energa Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Olsztynie ul. Tuwima 6 10-950 Olsztyn zezwolenia na wykonanie na niej robót związanych z wymianą przewodów wraz z osprzętem liniowym oraz późniejszą regulacją zwisów na napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV służących do dystrybucji energii elektrycznej.
- Powierzchnia zajęcia nieruchomości na czas przebudowy sieci elektroenergetycznej wynosi 1171 m<sup>2</sup>, w pasie o szerokości 18 m oraz długości 64 m oraz na funkcjonowanie linii po jej wybudowaniu na powierzchni 665 m<sup>2</sup> o szerokości 10 m i długości 64 m.
- Zakres ograniczenia sposobu korzystania z działki nr 91/1 położonej w obrębie Podlechy określa załącznik nr 1 niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 2 lutego 2021 r. wpłynął do tut. urzędu wniosek Pani [REDAKTOWANE] reprezentującej firmę Energa Invest Sp. z o.o. działającej na podstawie załączonego pełnomocnictwa w imieniu Energa Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział Terenowy w Olsztynie, w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej jako działka nr 91/1, położona w obrębie Podlechy, gmina Korsze, dla której prowadzona jest księga wieczysta [REDAKTOWANE]. Współwłaścicielami powyższej nieruchomości są [REDAKTOWANE]

W uzasadnieniu Wnioskodawca wskazał, iż Spółka Energa Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku Oddział Olsztynie jako operator systemu dystrybucyjnego, jest przedsiębiorstwem użyteczności publicznej mającym na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia ludności w energię elektryczną w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych tj. realizuje zadania publiczne i zabezpiecza interes gospodarstwa narodowego. Realizując powyższe zadania Spółka dąży do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i racjonalnej gospodarki zasobami energii poprzez optymalizację funkcjonowania sieci energetycznych niezbędnych dla potrzeb aktualnych i przyszłych jej odbiorców przy jednoczesnym zachowaniu obowiązujących norm technicznych i jakościowych. W tym celu stosownie do art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzone są w niezbędnym zakresie inwestycje o charakterze publicznym polegające na budowie i utrzymaniu (przebudowie, rozbudowie, remoncie, konserwacji i usuwaniu awarii) przewodów oraz urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej działki obejmuje zezwolenie na wykonanie na niej robót związanych z wymianą przewodów wraz z osprzętem liniowym oraz późniejszą regulacją zwisów na napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV służących do dystrybucji energii elektrycznej, zgodnie z zakresem przedstawionym na załączonej do wniosku mapie. Z uwagi na fakt, że jedna ze współwłaścielek przedmiotowej nieruchomości zmarła i nie zostało przeprowadzone po niej postępowanie spadkowe, uznano, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości. W tej sytuacji Inwestor nie był zobligowany do prowadzenia rokowań, co wynika z literalnego brzmienia art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wyłącza stosowanie art. 124 ust. 3 tej ustawy.

Po rozpatrzeniu wniosku i całości akt sprawy stwierdzono, co następuje:

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 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. Stosownie do ust. 3 tego przepisu, udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być 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.

Stosownie zaś do art. 124a tej ustawy przepisy dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości 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.

Art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia, 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.

W myśl art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Natomiast zgodnie z art. 114 ust. 4 tej ustawy, jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3 nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Przedmiotowa inwestycja przebudowy istniejącej napowietrznej jednotorowej linii energetycznej WN 110 kV polegać będzie na podwyższeniu części istniejących stanowisk słupowych oraz na wymianie przewodów. Z uwagi na fakt, że powyższe roboty nie będą miały na celu odtworzenia stanu pierwotnego, inwestycja nie może być zakwalifikowana jako remont. Niewątpliwie zakres planowanej inwestycji dotyczy przebudowy istniejącej linii również w rozumieniu art. 3 pkt. 7a ustawy Prawo budowlane. Należy tu wskazać, iż w utrwalonym orzecznictwie istnieje pogląd, że przepis art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmuje zarówno roboty realizowane od podstaw, jak i stanowiące przebudowę już istniejącej inwestycji celu publicznego w zakresie przekraczającym zwykle prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii.

Stosownie do art. 6 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in. budowa i utrzymywanie 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.

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2020 r. znak: GT.6733.8.2020 Burmistrz Korsze ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na przebudowie istniejącej napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej WN 110kV na terenie m.in. działki nr 91/1 położonej w obrębie Podlechy, gmina Korsze.

Na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków obrębu Podlechy tut. organ potwierdził, że współwłaścicielami działki nr 91/1 są [REDAKTOWANE].

Ponadto, na podstawie dołączonego do akt sprawy odpisu skróconego aktu zgonu ustalono, że [REDAKTOWANE] nie żyje. Ponadto, w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie I Wydział Cywilny nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej [REDAKTOWANE] (pismo z dnia 16 grudnia 2020 r.).

Z uwagi na fakt, iż współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości nie żyje, a zgodnie z informacją uzyskaną z Sądu Rejonowego w Kętrzynie, postępowanie po zmarłej nie zostało przeprowadzone, w związku z tym nie można było ustalić kręgu osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe i wobec tego przedmiotowa działka ma status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, tut. organ w dniu 1 marca 2021 r. podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego wydania decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 91/1, położonej w obrębie Podlechy, gmina Korsze, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANE], i której stan prawny jest nieuregulowany. Jednocześnie, wezwał osoby, którym

przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, do zgłoszenia swoich praw w terminie 2 miesięcy od jego ukazania. Ogłoszenie to zostało umieszczone na łamach czasopisma Dziennik Gazeta Prawna, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kętrzynie i wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kętrzynie oraz przesłane do Sołtysa Sołectwa Podlechy, celem podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty. W terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości. W związku z tym pismem z dnia 5 maja 2021 r. Starosta Kętrzyński zawiadomił o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Reasumując należy stwierdzić, że dopuszczalność ograniczenia prawa własności w trybie art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, możliwe jest tylko wówczas, gdy są spełnione następujące przesłanki:

1. Inwestycja musi być realizowana jako cel publiczny.
2. Zezwolenie na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.
3. Udzielenie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powinno być poprzedzone ustaleniem, iż strony postępowania nie żyją i nie toczą się postępowania spadkowe.
4. Zezwolenie w przedmiotowej sprawie wydaje się w formie decyzji, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego.

Wszystkie wskazane powyżej warunki zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w sentencji decyzji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Kętrzyńskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art.107 §1 pkt7, art.127a, art.130§4 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W takim przypadku z dniem doręczenia Staroście Kętrzyńskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna oraz podlega wykonaniu. Strony w oparciu o art.136 § 2 i 3 kpa mogą złożyć w odwołaniu od decyzji wniosek o przeprowadzenie przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. W przypadku gdy wniosek złożyła jedna ze stron postępowania dla jego skuteczności wymagana jest zgoda pozostałych stron tego postępowania wyrażona w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o odwołaniu.

**Z up. STAROSTY**

***Beata Obolewicz***  
**GEODETA POWIATOWY**  
Naczelnik Wydziału, Geodezji, Kartografii,  
Katastru i Nieruchomości

#### Otrzymują do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Kętrzynie  
Wydział Ksiąg Wieczystych
2. A/a

Nie podlega opłacie skarbowej  
na podstawie art.2 ust.1, pkt 1  
lit. h. ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowe j (Dz. U. 2019 poz. 1000)

Sporządziła:  
Justyna Bielak  
Inspektor  
897511736

#### Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

1. Zgodnie z Rozporządzeniem (JE 2016/679 z 27 kwietnia 2016 (zwanym dalej RODO) Administratorem danych osobowych przetwarzanych w ramach zadań realizowanych przez *Starostwo Powiatowe w Kętrzynie* zgodnie z regulaminem organizacyjnym jest Starosta Kętrzyński, Plac Grunwaldzki 1, 11-400 Kętrzyn.
2. Starosta Kętrzyński wyznaczył Inspektora Ochrony Danych - email: [iod@starostwo.ketrzyn.pl](mailto:iod@starostwo.ketrzyn.pl).
3. Państwa dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj., w związku z realizacją obowiązku prawnego nałożonego na Starostę Kętrzyńskiego na podstawie przepisów prawa, w tym na podstawie Kodeksu Postępowania Administracyjnego. Podanie danych osobowych jest obowiązkowe i wynika z przepisów prawa.
4. Informujemy, iż dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wymienianych w punkcie 3 celów, jednakże nie dłużej niż wynika to z przepisów prawa w związku z uprawnieniami stron postępowania oraz obowiązków związanych z prowadzeniem dokumentacji przez administratora danych osobowych.
5. Państwa dane osobowe mogą być ujawniane podmiotom realizującym zadania na rzecz administratora danych osobowych, takim jak dostawcy oprogramowania wyłącznie w celu zapewnienia ich sprawnego działania z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych i poufności przetwarzania, operatorzy pocztowi w celu zapewnienia korespondencji, banki w celu realizacji przelewów, podmioty publiczne w ramach zawartych porozumień i umów oraz w zakresie obowiązujących przepisów prawa.
6. Przysługuje Państwu prawo do żądania od Administratora danych osobowych dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia ich przetwarzania,
7. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.