



# STAROSTA ŁĘCZYCKI

99-100 Łęczyca, Pl. T.Kościuszki 1, Tel. (024) 388 72 00, Fax. (024) 721 32 17  
sekretariat@leczyca.pl www.leczyca.pl

Łęczyca, dnia 04.10.2019 r.

GKN.6852.10.2019.BM

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 i art. 124a w związku z art. 6 pkt 2, art. 113 ust. 6 i ust. 7 oraz art. 114 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204 ze zm., zwanej dalej u.g.n.) oraz art. 104, art. 107 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm., zwanej dalej k.p.a.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora ENERGA-OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Płocku przy ul. Wyszogrodzkiej 106 w imieniu, którego działa pełnomocnik Pan Piotr Trumiński reprezentujący firmę Energa Invest Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Arkońskiej 6 w Gdańsku,

**Starosta Łęczycki**  
**wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej**  
**o r z e k a:**

- Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym** położonej w gminie Daszyna, w obrębie 0028–Upale, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 87 o powierzchni 4,3318 ha, dla której prowadzona jest KW nr LD1Y/00013384/2 poprzez udzielenie inwestorowi ENERGA-OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku, na przeprowadzenie prac polegających na budowie:
  - części słupa (konstrukcja wsporcza) wraz z fundamentem, dwutorowej linii wysokiego napięcia WN-110 kV z przewodami odgromowymi i telekomunikacyjnymi, łącznością światłowodową w pasie technologicznym o powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup> (długość 76 m.b. x szerokość 7,9 m),
  - kablowej linii średniego napięcia SN-15 kV w pasie technologicznym o powierzchni 38 m<sup>2</sup> (długości 76 m.b. x szerokość 0,5 m), ułożonej na głębokości min. 0,9 m p.p.t.Teren niezbędny do zajęcia na potrzeby realizacji m.in. ww. robót budowlanych wynosi 3 926 m<sup>2</sup>. Wyżej wymienione prace będą realizowane zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część decyzji.
- Ograniczenie obejmuje prawo wstępu na nieruchomość dla inwestora ENERGA - OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku, w celu wykonywania czynności opisanych w pkt 1, utrzymania na nieruchomości przewodów i urządzeń oraz prawie wykonywania wszelkich czynności niezbędnych do ich prawidłowej eksploatacji,

w tym czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń przez przedsiębiorstwo elektroenergetyczne,

3. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej,
4. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej,
5. Odmówić wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, mającej rygor natychmiastowej wykonalności.

### **U z a s a d n i e n i e**

Wnioskiem z dnia 27.05.2019 r. inwestor ENERGA-OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku, Oddział w Płocku przy ul. Wyszogrodzkiej 106 w imieniu, którego działa pełnomocnik Pan Piotr Trumiński reprezentujący firmę Energa Invest Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Arkońskiej 6 w Gdańsku, wystąpiła do Starosty Łęczyckiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w przedmiocie ograniczenia w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na podstawie art. 124 w zw. z art. 124a u.g.n., położonej w gminie Daszyna, w obrębie 0028-Upale, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 87 o powierzchni 4,3318 ha, poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej w postaci napowietrznej dwutorowej linii wysokiego napięcia WN-110 kV oraz kablowej linii średniego napięcia SN-15 kV.

Ponadto inwestor wniósł o ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, zawiadomienia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego oraz o wydanie odrębnej decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie ww. nieruchomości z rygiorem natychmiastowej wykonalności.

Do wniosku załączono: kserokopię pełnomocnictwa nr 488/Z/2018 (potwierdzonego za zgodność z oryginałem), odpis KRS Spółki ENERGA-OPERATOR S.A., wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydruk księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, wykaz zmian danych ewidencyjnych dla KW nr LD1Y/00013384/2, kopię mapy ewidencyjnej z naniesioną lokalizacją linii elektroenergetycznych oraz terenem zajęcia nieruchomości, akt zgonu, pismo z sądu informujące, iż nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym.

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik inwestora wskazał, iż głównym celem zadania inwestycyjnego pn. „Budowa stacji transformatorowej 110 kV/SN GPZ Daszyna oraz dwutorowej linii wysokiego napięcia WN-110kV w wariantcie kablowo - napowietrzny i powiązań z siecią średniego napięcia SN-15kV” jest poprawa warunków równowagi i pewności zasilania terenu gminy Daszyna, Witonia, Łęczyca oraz zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego poprzez: poprawę bezpieczeństwa energetycznego oraz zwiększenie niezawodności i efektywności funkcjonowania krajowego i regionalnego systemu dystrybucyjnego i przesyłowego, niwelację zagrożenia przerwaniem dostaw energii np. wskutek awarii, czy też katastrof energetycznych, zapewnienie pokrycia zaopatrzenia oraz ciągłości dostaw energii elektrycznej dla zasilanych za ich pośrednictwem obecnych i przyszłych odbiorców na znacznym obszarze, w tym wielu instytucji pożytku publicznego,

zakładów przemysłowych i wielkopowierzchniowych placówek handlowych, zlokalizowanych na tych terenach, zachowanie normatywnych odległości przewodów od ziemi, poprawę stanu technicznego sieci elektroenergetycznej oraz jej dostosowanie dla potrzeb rozwoju sektora energetyki.

Ponadto, ENERGA-OPERATOR S.A. , w myśl art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2017r. poz. 2152), jest przedsiębiorstwem użyteczności publicznej mającej na celu bieżące i nieprzerwane zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną. Realizuje zadania Państwa i zabezpiecza interes gospodarstwa narodowego. Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zm.) przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii, jest obowiązane utrzymać zdolność urządzeń, instalacji i sieci do realizacji zaopatrzenia w tę energię w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych.

Wnioskodawca wystąpił o wydanie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie opisaney powyżej inwestycji, **mieszczącej się w katalogu celów publicznych określonych w art. 6 pkt 2 u.g.n.**, z którego wynika, że celem publicznym w rozumieniu ustawy jest między innymi budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Zgodnie natomiast z art. 124 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 przeprowadzanie 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, nadziemnych 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 powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od łącznego spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, ograniczenie właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego w sposobie korzystania z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego tj. w stosunku do nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym lub decyzji lokalizacyjnej na cele publiczne,
- po drugie zaś 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.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki w przedmiocie zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organ stwierdził, iż ze znajdującego się w aktach sprawy wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Daszyna z dnia 28.02.2019 r., znak: PPI.6724.I.33.2019 wynika, iż działka nr 87 położona w gminie Daszyna w obrębie-0028 Upale znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem HH14RZL – tereny zalesień. **Zgodnie z planem, działka 87 w miejscu lokalizacji projektowanych przewodów elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia WN-110kV oraz kablowej linii średniego napięcia SN-15kV, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem HH14RZL. Dla terenów tych plan dopuszcza § 18. 1. w zakresie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie jakim dotyczy linii elektroenergetycznych plan ustala: § 18 ust. 1 pkt 3 „lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel”, § 18 ust. 5 pkt 3 „budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym”, § 18 ust. 5 pkt 5 „dopuszcza się przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadku braku możliwości lokalizowania ich w liniach rozgraniczających dróg (ulic)”, § 18 ust. 5 pkt 7 „dla napowietrznych linii energetycznych 110 kV i 15 kV plan wyznacza strefy bezpieczeństwa: a) dla linii 110 kV - 36 m, tj. po 18 m od osi linii na stronę, b) dla linii 15 kV – 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii na stronę”.**

Odnosząc się do powyższego, został zachowany wymóg zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym. Wymóg ten odnosi się przede wszystkim do obszaru nieruchomości, który objęty został przeznaczeniem pod budowę publicznych urządzeń infrastruktury technicznej. **Zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w aspekcie powierzchni trwałego zajęcia - pasa technologicznego oraz celu na jaki mają one zostać wykorzystane w związku z realizacją planowanej inwestycji mieści się w przywołanych ustaleniach planu oraz jest z nim zgodny.**Tylko wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, który to obszar jest niezbędny dla posadowienia na nim tych urządzeń oraz związanych z tym posadowieniem robót budowlanych.

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 powierzchni zajęcia nieruchomości poza oceną ich zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, należy zbadać czy wnioskodawca podjął działania mające na celu udostępnienie nieruchomości w sposób dobrowolny. **Z dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę wynika, iż właściciel przedmiotowej nieruchomości nie żyje i nie ma informacji o osobach, które nabyły prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości po zmarłym.** Z tego względu niemożliwym było przeprowadzenie w sprawie rokowań, a tym samym uzyskania zgody na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej w postaci napowietrznej dwutorowej linii wysokiego napięcia WN-110kV oraz kablowej linii średniego napięcia SN-15kV.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 u.g.n. 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 ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W trakcie prowadzonego postępowania Starosta Łęczycki, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 u.g.n. podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o udostępnienie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie 0028 - Upale, gmina Daszyna, oznaczonej jako działka ewidencyjne nr 87 poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie ogólnopolskiej - Gazeta Wyborcza w dniu 25.06.2019 r. oraz prasie lokalnej – Dziennik Łódzki w dniu 21.06.2019 r. Ponadto ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Łęczycy w dniu 18.06.2019 r.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zgodnie z art. 114 ust. 4 u.g.n., zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie ograniczenia wnioskowanej nieruchomości, poprzez wywieszenie zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Łęczycy oraz na stronie internetowej Starostwa na okres 14 dni, tj. od 19.08.2019 r. do 01.09.2019 r.

W dniu 02.09.2019 r., powołując się na art. 10 k.p.a., na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Łęczycy oraz na stronie internetowej Starostwa wywieszono zawiadomienie o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac określonych w pkt 1 niniejszej decyzji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4. ww. ustawy. W myśl art. 128 ust. 4 odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126. Kwestie dotyczące ewentualnego odszkodowania, wymagać będą wydania odrębnej decyzji administracyjnej, po zakończeniu prac budowlanych na przedmiotowej nieruchomości.

Treść prawa własności oraz zakres ochrony tego prawa zamykają się w określonych przez prawo granicach, mających swoją podstawę w przepisach ustawy zasadniczej (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 maja 1991r. sygn. akt K 1/91. Dopuszczalne jest zatem ze względu na ważny interes publiczny ograniczenie prawa własności (art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji). Istotne jest zatem wskazanie przyczyny ograniczenia oraz zachowanie zasady proporcjonalności. Przepisy ustawowe określające ograniczenia własności, będąc koniecznym składnikiem porządku prawnego, powinny we właściwy sposób równoważyć interesy właścicieli i interes publiczny. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślił, że pojmowanie własności jako prawa absolutnego prowadziłoby w wielu przypadkach do naruszenia prawa innych podmiotów (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lipca 2004 r. sygn. akt SK 11/02).

**W następstwie powyższego Starosta Łęczycki uznał, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**

**w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania.**

Organ nie podzielił natomiast oceny wnioskodawcy, iż za niezwłocznym zajęciem nieruchomości przemawia istnienie ważnego interesu gospodarczego i społecznego oraz zagrożenie zdrowia lub życia ludzkiego. Zagrożenie któregośkolwiek z dóbr chronionych wymienionych w art. 108 § 1 k.p.a. musi mieć charakter realny. W przedmiotowej sprawie nie ma dowodów, które przesądziłyby o tak złym stanie technicznym istniejącej linii elektroenergetycznej, iż zachodzi rzeczywiste zagrożenie katastrofy budowlanej. Mimo, iż wnioskodawca pisze „Przystąpienie do realizacji przedsięwzięcia poprzedzone było szeregiem analiz stanu technicznego istniejącej linii, które jednoznacznie wskazują na konieczność natychmiastowego wykonania budowy dwutorowej linii wysokiego napięcia WN-110kV oraz kablowej linii średniego napięcia SN-15kV (...)”, nie przedłożył dowodów potwierdzających swoje stanowisko w postaci: ekspertyzy technicznej, opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki, wykazu awarii, książki obiektu budowlanego, które potwierdzałyby konieczność natychmiastowego wykonania budowy, przebudowy linii w celu uniknięcia istotnych problemów z pokryciem zaopatrzenia na energię elektryczną i jej bezprzerwową dostawę. Argumentacja ma charakter ogólnikowy i nie została poparta jakimikolwiek uwiarygodniającymi dowodami.

Decyzja zezwalająca na natychmiastowe zajęcie nieruchomości w sposób istotny ogranicza właściciela nieruchomości, wobec czego okoliczności wydania takiej decyzji powinny być szczególnie jasne i nie budzić żadnych wątpliwości. Podsumowując powyższe oraz biorąc pod uwagę terminy wskazane przez inwestora dotyczące rozpoczęcia robót budowlanych, planowanych na III-IV kwartał 2020 r., organ stwierdził, iż budowa, przebudowa linii energetycznych powinna być rozpatrywana jako planowana i długoterminowa. Taki pogląd na sporną kwestię potwierdza również fakt nieprzerwanego dostarczania energii elektrycznej do funkcjonującego już zakładu mięsnego Aminex Fodss, w przeciwieństwie do argumentacji zawartej we wniosku, iż „działanie wskazanego zakładu będzie możliwe wyłącznie w sytuacji doprowadzenia do niego energii elektrycznej przez pomyślne zrealizowanie przedmiotowego przedsięwzięcia”. W niniejszej sprawie zagrożenie dla interesu gospodarczego oraz społecznego jest tylko teoretyczne (tym bardziej nie można mówić o zagrożeniu dla zdrowia i życia ludzkiego). Brak jest więc podstaw do zastosowania art. 124 ust. 1a u.g.n., który co do zasady ma zastosowanie do sytuacji nagłych i wymagających natychmiastowego, bezzwłocznego działania.

Ponadto organ nie znajduje podstawy prawnej do ujawnienia w księdze wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, zawiadomienia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja zostaje wywieszona na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Łęczycy na okres 14 dni oraz umieszcza się ją na stronie internetowej Starostwa.

### **P o u c z e n i e**

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Łęczyckiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Zgodnie z treścią art. 127a Kodeks postępowania administracyjnego, 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji, nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sadu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Pan Piotr Trumiński  
- pełnomocnik ENERGA- OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku  
Oddział w Płocku przy ul. Wyszogrodzkiej 106
2. a/a

Sporządziła: Beata Malewska