

GN.6853.2.2016

# DECYZJA

Na podstawie art. 124 w związku z art. 124a i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Polskich Sieci Elektroenergetycznych SA z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie z dnia 29 września 2016 r., w imieniu którego działa Pani Hanna Klonowska,

wykonując zadania z zakresu administracji rządowej,

## **orzekam**

ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Dąbrówce Królewskiej, gm. Gruta, oznaczonej jako działka 22/1 o pow. 4,0000 ha, dla której brak jest aktualnej księgi wieczystej (Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadził księgę dawną o oznaczeniu Dąbrówka Kr. tom IV k. 108, która utraciła moc prawną i stanowi obecnie materiał archiwalny), przez zezwolenie Polskim Sieciom Elektroenergetycznym SA z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie, na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej tj. napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin - Gdańsk Przyjaźń, w postaci sześciu przewodów roboczych w wiązkach trójprzewodowych i dwóch przewodów odgromowych w przedziale wysokości ich zawieszenia od 9,5 m do 100 m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 6.155 m<sup>2</sup> stanowiącej pas technologiczny o szerokości 70m (2x35 metrów od osi linii). Przebieg linii oraz pasa technologicznego na działce 22/1 dla w/w przedsięwzięcia oznaczono na załączonej mapie w skali 1:2000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji administracyjnej.

Ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości opisanej powyżej polega w szczególności na uprawnieniu Polskich Sieci Elektroenergetycznych SA do wstępu na nieruchomość w celu:

- wykonania w obszarze pasa technologicznego prac budowlano – montażowych, związanych z budową napowietrznej, dwutorowej linii 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń, w tym podwieszenia napowietrznych przewodów linii elektroenergetycznej,

- wykonania czynności związanych z konserwacją, eksploatacją i usuwaniem awarii przedmiotowej linii elektroenergetycznej.

Obowiązek udostępniania nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. W celu zagwarantowania ich realizacji, zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

## Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 29 września 2016 r. inwestor Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie, w imieniu którego działa Pani Hanna Klonowska, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 19 sierpnia 2015 r., wystąpił do Starosty Grudziądzkiego:

1. o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w Dąbrówce Królewskiej, gm. Gruta, powiat grudziądzki, oznaczonej jako działka 22/1 o pow. 4,0000 ha, w trybie art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z realizacją inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym pod nazwą „Budowa napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń”. Zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości obejmować ma zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej tj. napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin - Gdańsk Przyjaźń, w postaci sześciu przewodów roboczych w wiązkach trójprzewodowych i dwóch przewodów odgromowych w przedziale wysokości ich zawieszenia od 9,5 m do 100 m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 6.155 m<sup>2</sup> stanowiącej pas technologiczny o szerokości 70m (2x35 metrów od osi linii).

2. o wydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie ww. nieruchomości i nadanie wnioskowanej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności w myśl art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że planowana inwestycja budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń stanowi cel publiczny o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodna jest – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości – z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń, przyjętego Uchwałą Nr XIV/108/16 Rady Gminy Gruta z dnia 29 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 10 maja 2016 r., poz. 1658), a jej budowa realizowana jest w ramach rozbudowy Krajowego Systemu Przesyłowego, na który składają się urządzenia do rozdziału, przesyłu i wytwarzania energii elektrycznej, stanowiącego podstawę bezpieczeństwa energetycznego kraju. Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne jako operator systemu przesyłowego jest przedsiębiorstwem użyteczności publicznej mającym na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb państwa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w sposób ciągły i niezawodny, tj. realizuje zadania publiczne i zabezpiecza interes gospodarstwa narodowego. Planowana trasa projektowanej linii będzie przebiegać przez piętnaście gmin w województwie kujawsko-pomorskim oraz pomorskim. Połączy ona ze sobą trzy stacje elektroenergetyczne oraz zastąpi istniejącą od ponad 60 lat linię 220 kV, która zostanie zdemontowana. Nowa linia 400 kV znacząco wpłynie na poprawę bezpieczeństwa energetycznego na obszarze, na którym inwestycja będzie realizowana. Głównym celem inwestycji jest zwiększenia pewności dostaw energii elektrycznej, poprawa infrastruktury elektroenergetycznej aglomeracji trójmiejskiej i pozostałych terenów Polski północnej.

Do powyższego wniosku załączono:

- kserokopię pełnomocnictwa z dnia 19.08.2015 r. udzielonego radcy prawnemu Hannie Klonowskiej przez Zarząd Spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie, poświadczoną za zgodność z oryginałem, wraz z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – KRS Spółki PSE SA,
- kserokopię wypisu z rejestru gruntów,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- kserokopię zaświadczenia z Sądu Rejonowego w Grudziądzu – Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ekspozytury, poświadczoną za zgodność z oryginałem,
- mapę ewidencyjną z naniesionym przebiegiem linii oraz obszarem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działka 22/1 w Dąbrówce Królewskiej, gm. Gruta.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Grudziądzki ustalił co następuje:

Do przedmiotowej sprawy zastosowanie mają przepisy art. 124, 124a oraz art. 6 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 124 ustawy 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 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. Art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl zaś art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości stosuje się natomiast art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3 cytowanej ustawy materialnej.

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, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

- po drugie zaś 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki, z uwagi na fakt, że w rozpatrywanym przypadku dla nieruchomości brak jest aktualnej księgi wieczystej oraz zbioru dokumentów, powoduje to, że nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, zatem inwestor nie miał możliwości przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości. Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Grudziądzkiego, dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 22/1 brak jest określenia właściciela, widnieje natomiast informacja o władaniu na zasadach samoistnego posiadania przez Jerzego i Małgorzatę Ambroziak oraz że nieruchomość ta posiada księgę wieczystą dawną o oznaczeniu Dąbrówka Kr. tom IV k. 108. Z analizy dokumentacji geodezyjnej, tj. operatu założenia ewidencji gruntów z 1963 r. oraz matrykuły wynika, że dla powyższego gruntu została założona księga wieczysta Dąbrówka Kr. tom IV k. 108 natomiast zapisany on był jako nieruchomość stanowiąca własność małżonków Rozalii i Konstantego Dombrowskich (Dąbrowskich).

Z zaświadczenia wydanego przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu w dniu 10.06.2016 r. wynika iż, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, księga wieczysta Dąbrówka Kr. tom IV k. 108 została zamknięta gdyż utraciła moc prawną i stanowi materiał archiwalny.

Pismem z dnia 12.08.2016 r. Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego w Grucie poinformował, iż w tamtejszym Urzędzie nie sporządzono aktu zgonu na nazwisko Konstanty Dąbrowski. Poinformowano też, że na budynku Urzędu Gminy w Grucie umieszczona jest tablica poświęcona mieszkańcom Gminy Gruta pomordowanym, zamęczonym w obozach hitlerowskich i łagrach sowieckich, na której figuruje nazwisko – Konstanty Dąbrowski. Kierownik Urzędu przesłał odpis skróconego aktu zgonu na nazwisko Rozalia Dombrowska, żona Konstantego Dombrowskiego, zmarła 30.03.1940 r. w Dąbrówce Królewskiej. Sąd Rejonowy w Grudziądzu, I Wydział Cywilny pismem z dnia 29.09.2016 r. poinformował, że nie toczyły się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Rozalii Dombrowskiej oraz po Konstantym Dombrowskim.

W związku z powyższym, Starosta Grudziądzki uznał, że na przedmiotowej nieruchomości mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym, gdyż brak jest księgi wieczystej, zbioru dokumentów oraz innych dokumentów, na podstawie których można ustalić osoby, którym przysługują do tej nieruchomości prawa

rzeczowe, a właściciele zapisani w matrykule nie żyją i nie przeprowadzono po nich postępowania spadkowego. W związku z powyższym nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek należy przeanalizować, czy spełniony został wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wymóg ten 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. Tylko bowiem wobec takiej części obszaru nieruchomości może być wydana decyzja o jego zajęciu, który to obszar jest niezbędny dla posadowienia na nim tych urządzeń oraz wykonania związanych z tym posadowieniem robót budowlanych. Część działki nr 22/1 w obrębie Dąbrówka Królewska, gm. Gruta, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XIV/108/16 Rady Gminy Gruta z dnia 29 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 10 maja 2016 r., poz. 1658) - miejsce lokalizacji projektowanych przewodów i urządzeń znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 EE – teren infrastruktury elektroenergetycznej oraz 9 R i 10 R – tereny rolne w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV. Stosownie do treści § 5 pkt. 12) uchwały Rady Gminy Gruta poprzez pas technologiczny należy rozumieć obszar o szerokości 70,0 m, po 35,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 400 kV. Nie budzi również wątpliwości tut. Organu, że wnioskowany zakres ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości w celu wykorzystania jej na potrzeby zakładania i przeprowadzenia przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej (dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń) zgodny jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gruta. Mając na uwadze powyższe uznać należy, że zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w aspekcie powierzchni jej zajęcia (pasa technologicznego) oraz celu na jaki ma ona zostać wykorzystana w związku z realizacją planowanej inwestycji mieści się w przywołanych ustaleniach planu oraz jest z nimi zgodny. 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.

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

W związku z powyższym, mając na uwadze treść art. 114 ust. 3 i 4 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Grudziądzki podał do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w dniu 10 stycznia 2017 r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim, tj. Gazecie Wyborczej, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Grudziądzu, stronie internetowej Powiatu Grudziądzkiego, a także na tablicy ogłoszeń Gminy Gruta, ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W terminie 2 miesiące od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do wyżej wymienionej nieruchomości.

O wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, Starosta Grudziądzki zawiadomił w ogłoszeniu z dnia 20.03.2017 r., które wywieszono zostało na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Grudziądzu, stronie internetowej Powiatu Grudziądzkiego oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Gruta. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne wnioski.

W następstwie powyższego Starosta Grudziądzki uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania. W sprawie o wydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie ww. nieruchomości i nadanie wnioskowanej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, wydana zostanie odrębna decyzja.

Zgodnie natomiast 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. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając zatem na uwadze, że przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 jej realizacji do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego lub zapłaty odszkodowania, tym samym uznać należy, że w tych okolicznościach zostały spełnione przesłanki konstytucyjnej dopuszczalności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP.

Z uwagi natomiast na niezgłoszenie jakichkolwiek zastrzeżeń czy wniosków dowodowych, Starosta Grudziądzki działając w myśl art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego przyjął wszystkie ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne i prawne za udowodnione i na tej podstawie wydał decyzję.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a.

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

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

## **POUCZENIE**

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Grudziądzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Starosta Grudziądzki  
Edmund Korgol

Załącznik: mapa w skali 1:2000

### Otrzymują:

1. Pani Hanna Klonowska – pełnomocnik Polskich Sieci Elektroenergetycznych SA
2. a/a

J.S.