

## DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1, 1a, 2, 3, 4, art. 124a i art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.) w związku z art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu sprawy z wniosku z dnia 29 stycznia 2021 roku Energa – Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowanej przez panią Bożenę Krzywińską,

### orzekam:

- 1) ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym obejmującej działkę ewidencyjną nr 142/1 o powierzchni 15,17 ha, położonej w obr. 012 m. Białogard, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE], stanowiącej współwłasność [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] oraz zmarłego Eugeniusza Walaska, po którym nie są znani spadkobiercy, poprzez zezwolenie Inwestorowi - Energa – Operator S.A. na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej – wymianie przewodów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Białogard – Karlino na części przedmiotowej nieruchomości, wyznaczonej jako pas gruntu na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, jako teren trwałego zajęcia o łącznej powierzchni 1624,00 m<sup>2</sup>;
- 2) zezwolić na zajęcie pasa gruntu wyznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, jako teren czasowego zajęcia, o łącznej powierzchni 6066,00 m<sup>2</sup>, stanowiący pas montażowy;
- 3) nałożyć na Energa – Operator S.A. obowiązek przywrócenia nieruchomości opisanej w pkt 1 do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt 1 i 2. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ogłosić niniejszą decyzję zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o g.n., w sposób określony w art. 49 k.p.a. na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Białogardzie oraz na łamach internetowego dziennika „monitorurzedowy.pl”.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 29 stycznia 2021 roku, znak EINV/KW/WN-GKB/2021/001481, Energa – Operator S.A. ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowana przez panią Bożenę Krzywińską, na podstawie art. 124 ust. 1 i 2 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako ustawa o g.n.), powołanej na wstępie, zwróciła się o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z części nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 142/1 o powierzchni 15,17 ha, położonej w obr. 012 m. Białogard, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE], stanowiącej współwłasność [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] oraz zmarłego Eugeniusza Walaska, po którym nie są znani spadkobiercy, przez udzielenie zezwolenia na zajęcia części ww. nieruchomości przez Energa Operator S.A., w celu założenia i przeprowadzenia przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej – wymianie przewodów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Białogard – Karlino, zapewnieniu drogi dojazdowej oraz nadaniu decyzji rygору natychmiastowej

wykonalności na podstawie art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wniosku Energa – Operator S.A. podała, że jako operator systemu dystrybucyjnego, do jej zadań należy 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. W tym celu zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o g.n. prowadzi niezbędne inwestycje o charakterze publicznym polegające na budowie i utrzymywaniu (przebudowie, rozbudowie, remoncie, konserwacji i usuwaniu awarii) przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ponadto przedmiotowa inwestycja ma na celu:

- poprawę bezpieczeństwa energetycznego, zwiększenie niezawodności i efektywności funkcjonowania krajowego i regionalnego systemu dystrybucyjnego i przesyłkowego;
- niwelację zagrożenia przerwaniem dostaw energii, np. wskutek awarii lub katastrofy energetycznej;
- zapewnienie pokrycia zapotrzebowania 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 placówek handlowych oraz usługowych zlokalizowanych na tych terenach;
- zachowanie normatywnych odległości przewodów od ziemi;
- poprawę stanu technicznego sieci energetycznej oraz jej dostosowanie dla potrzeb rozwoju sektora energetyki.

W dniu 4 marca 2021 roku Starosta Białogardzki podał do publicznej wiadomości (na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Białogardzie, na stronie BIP Starostwa oraz łamach internetowego dziennika „monitorurzedowy.pl”) ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w trybie art. 124 i 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sprawie wydania decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, zezwalającej na zajęcie pasa gruntu, stanowiącego pas montażowy, zapewnienia drogi dojazdowej oraz wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie terenu części nieruchomości gruntowej o nieregulowanym stanie prawnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 17 maja 2021 roku Starosta Białogardzki zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W dniu 30 czerwca 2021 roku wysłano zawiadomienie o treści art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o g. n. uprawniającym starostę do ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu 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 o 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. Zgodnie z paragrafem 11 pkt 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, zawartego w obwieszczeniu Rady Miejskiej Białogardu z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Rady Miejskiej Białogardu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z tym zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard pozwalają na przeprowadzenie przedmiotowej przebudowy linii napowietrznej 110 kV Białogard – Karlino.

Wydana na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o g.n. decyzja administracyjna stanowi trwały tytuł

prawny do korzystania z cudzej nieruchomości. Przede wszystkim umożliwi ona oprócz budowy urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie także ich pozostawienia i utrzymywanie na przyszłość (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 23.04.2015 r., sygn. akt II SA/Wr89/15).

Artykuł 124 ust. 3 ustawy o g.n. stanowi, że 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.

Wynikające z przepisu art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienie organu administracyjnego, jakim jest Starosta, do ograniczenia praw właściciela ma charakter wyjątkowy, winno być stosowane tylko wtedy, gdy nie ma zgody właściciela na przeprowadzenie na jego gruncie niezbędnych prac związanych z przeprowadzeniem określonej inwestycji (przebudowa linii napowietrznej), a negocjacje między inwestorem, a jednym ze współwłaścicieli nie doprowadziły do uzgodnienia warunków wejścia inwestora na daną nieruchomość.

Na podstawie przedłożonych dokumentów wnioskodawca oświadczył, że współwłaściciel nieruchomości – pan Eugeniusz Walasek nie żyje oraz nie są ustaleni jego spadkobiercy.

W myśl art. 124a u.g.n., przepisy m.in. art. 124 ust. 1 u.g.n. 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.

W toku postępowania organ ustalił, że dla nieruchomości oznaczonej jako działka o nr 142/1 o pow. 15,17 ha, położonej w obr. 012 m. Białogard, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTURA]. W dziale II ww. księgi jako właściciele ujawnieni są: pani [REDAKTURA], pan [REDAKTURA] oraz zmarły Eugeniusz Walasek, syn Jakuba i Katarzyny.

Przed złożeniem wniosku wnioskodawca uzyskał informacje, że współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości – pan Eugeniusz Walasek nie żyje, co zostało potwierdzone załączonym aktem zgonu – pan Eugeniusz Walasek zmarł w dniu 4 marca 2017 roku. Wnioskodawca podjął również próby dotarcia do spadkobierców po współwłaścicielu nieruchomości, jednak próby te skończyły się wynikiem negatywnym. Z uzyskanych informacji wynika, że brak jest danych o spadkobiercach – jako dowód w sprawie wnioskodawca przedstawił pismo z Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 28 grudnia 2020 roku, sygn. sprawy: I-IL.Dz.-117/20, w którym Sąd potwierdza, że nie toczyły się sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Eugeniuszu Walasku. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania organ dokonał dodatkowego sprawdzenia danych dot. spadkobierców po zmarłym współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości w elektronicznym Rejestrze Spadkowym PL na stronie internetowej Krajowej Rady Notarialnej, nie odnajdując żadnych wpisów odnośnie wskazanej osoby.

Energa Operator S.A. pełni funkcję niezależnego operatora systemu dystrybucyjnego (OSD), na podstawie decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Zgodnie z art. 9c ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.) (dalej jako ustawa o p.e.) operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego lub systemu połączonego elektroenergetycznego w zakresie systemu przesyłowego, stosując obiektywne i przejrzyste zasady zapewniające równe traktowanie użytkowników tych systemów oraz uwzględniając wymogi ochrony środowiska, jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo dostarczania energii elektrycznej poprzez zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania systemu elektroenergetycznego i odpowiedniej zdolności przesyłowej w sieci przesyłowej elektroenergetycznej oraz eksploatację, konserwację i remonty sieci, instalacji i urządzeń, wraz z połączeniami z innymi systemami elektroenergetycznymi, w sposób gwarantujący niezawodność funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.

Spółka jest jednym z największych dystrybutorów energii elektrycznej w Polsce. Działa w północnej i środkowej części kraju (obszar ok. 75 tys. km kw. na terenach województw: pomorskiego i warmińsko-mazurskiego oraz w części regionów zachodniopomorskiego,

wielkopolskiego, łódzkiego, mazowieckiego oraz kujawsko-pomorskiego). Energa Operator dostarcza energię elektryczną na obszarze ¼ powierzchni Polski (północna i środkowa część kraju). Z jej usług korzysta ponad 3 mln odbiorców. Spółka eksploatuje ponad 185 tys. km linii elektrycznych wszystkich napięć. Ponadto zgodnie z art. 4 p.e., przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw lub energii, magazynowaniem energii lub paliw gazowych, w tym skroplonego gazu ziemnego, skraplaniem gazu ziemnego lub regazyfikacją skroplonego gazu ziemnego jest obowiązane utrzymywać zdolność urządzeń, instalacji i sieci do realizacji zaopatrzenia w te paliwa lub energię w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności do działalności Energa Operator należy m. in. przesyłanie energii elektrycznej (35.12.Z) i dystrybucja energii elektrycznej (35.13.Z). Należy również podkreślić, że niezawodne funkcjonowanie linii jest bardzo ważne z uwagi na działalność organów państwa oraz całej gospodarki i zostało uwzględnione w ustawie z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1398 ze zm.), zgodnie z art. 3 pkt. 2 ww. ustawy przez infrastrukturę krytyczną należy rozumieć systemy oraz wchodzące w ich skład powiązane ze sobą funkcjonalnie obiekty, w tym obiekty budowlane, urządzenia, instalacje, usługi kluczowe dla bezpieczeństwa państwa i jego obywateli oraz służące zapewnieniu sprawnego funkcjonowania organów administracji publicznej, a także instytucji i przedsiębiorców. Infrastruktura krytyczna obejmuje systemy:

- a) zaopatrzenia w energię, surowce energetyczne i paliwa,
- b) łączności,
- c) sieci teleinformatycznych,
- d) finansowe,
- e) zaopatrzenia w żywność,
- f) zaopatrzenia w wodę,
- g) ochrony zdrowia,
- h) transportowe,
- i) ratownicze,
- j) zapewniające ciągłość działania administracji publicznej,
- k) produkcji, składowania, przechowywania i stosowania substancji chemicznych i promieniotwórczych, w tym rurociągi substancji niebezpiecznych.

Dalej w ustawie zawarto zobowiązanie właścicieli ww. obiektów do ich ochrony: art.6 ust. 5 ustawy o zarządzaniu kryzysowym stanowi, że właściciele oraz posiadacze samoistni i zależni obiektów, instalacji lub urządzeń infrastruktury krytycznej mają obowiązek ich ochrony, w szczególności przez przygotowanie i wdrażanie, stosownie do przewidywanych zagrożeń, planów ochrony infrastruktury krytycznej oraz utrzymywanie własnych systemów rezerwowych zapewniających bezpieczeństwo i podtrzymujących funkcjonowanie tej infrastruktury, do czasu jej pełnego odtworzenia.

Strony zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz o możliwości złożenia ewentualnych nowych wniosków i żądań.

Jednocześnie wskazać należy, że na wnioskodawcy, w myśl art. 124 ust. 4 ustawy o g.n., ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ww. ustawy, zgodnie z którym odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 ww. ustawy i powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Niezależnie od powyższego, stosownie do treści art. 129 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta jest zobligowany do wydania odrębnej decyzji o odszkodowaniu z tytułu wywłaszczenia dokonanego na mocy niniejszej decyzji.

**Zgodnie z treścią art. 124 ust. 6 ustawy o g.n. właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności**

**związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.**

Zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o g.n. decyzja ostateczna, o której mowa w art. 124 ust. 1 ustawy o g.n., stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

W świetle zgromadzonego materiału organ w sposób niebudzący żadnej wątpliwości określił, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Do ww. stanu faktycznego ma zastosowanie art. 113 ust. 6-7 u.g.n., który stanowi, że 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 i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Białogardzki, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o g.n. informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w przedmiotowej sprawie podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w dniu 4 marca 2021 roku na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Białogardzie i publikację na stronie BIP Starostwa. Ogłoszenie to było wywieszone w ww. miejscach przez okres 2 miesięcy.

W wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do powyższej nieruchomości, stąd też zgodnie z art. 114 ust. 4 i art. 115 ust. 3 ustawy o g.n., postępowanie administracyjne dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte przez wywieszenie zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz o zapoznaniu się stron z materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie, w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Białogardzie, publikacji zawiadomienia o zebraniu materiału dowodowego na stronie BIP Starostwa w dniach od 1 lipca 2021 roku do 15 lipca 2021 roku, z równoczesnym powiadomieniem wnioskodawcy oraz współwłaścicieli nieruchomości. W wyznaczonym terminie nie zgłaszano uwag do zgromadzonego materiału dowodowego.

Starosta Białogardzki biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej stan faktyczny i prawny oraz kierując się zasadami praworządności, prawdy obiektywnej oraz pogłębiania zaufania obywateli do władzy publicznej uznał, że wnioskodawca wykazał zajście przesłanek wynikających z treści art. 124a, w związku z art. 124 ust. 1, 2, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a warunkujących wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. Wnioskodawca wykazał przede wszystkim potrzebę wejścia na sporną nieruchomość, w tym w szczególności udowodnił, że przedmiotowa linia elektroenergetyczna wymaga przebudowy, zaś jej przeprowadzenie nie jest możliwe w sposób inny, aniżeli tylko poprzez wejście na nieruchomość stanowiącej współwłasność [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] oraz zmarłego Eugeniusza Walaska, po którym nie są znani spadkobiercy. Wnioskodawca wykazał również, że właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na wejście na nieruchomość w celu wykonania ww. czynności. Mając na uwadze powyższe okoliczności, należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

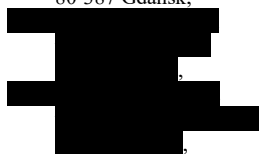
Od niniejszej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Białogardzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia albo zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

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.

Otrzymują:

1. Pani Bożena Krzywińska  
Energa Invest sp. z o.o.  
ul. Arkońska 6  
80-387 Gdańsk,



4. a/a 2 egz.

Ostateczną decyzję otrzymuje:

1. Sąd Rejonowy - Wydział KW  
ul. Wileńska 2  
78-200 Białogard.