

DECYZJA

Na podstawie art. 104, 107, 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U.2024 r., poz. 572 zwany dalej kpa) oraz art. 6, 118a i art. 124 ust. 1, 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.zwana dalej ugn) **Starosta Zielonogórski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej** po rozpatrzeniu wniosku Pani Hanny Maj, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Piotra Szymczaka

orzeka:

1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki **233/2** o powierzchni **0,19 ha** położonej w obrębie Buchałów gmina Świdnica, dla której brak jest założonej księgi wieczystej, poprzez zezwolenie Pani Hanny Maj na wykonanie budowy odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od istniejącego zestawu złączowo – pomiarowego ZK2x-2P przy granicy działki oznaczonej numerem 233/14, instalacji kablowo doziemnej zalicznikowej, zakończonej zestawem zasilająco – sterowniczym przepompowni w granicy działki 233/3 oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej w tym budowa rurociągu tłoczego na działce 233/2 wraz z budową betonowej studni o średnicy 1200 mm zlokalizowane w północnej granicy działki. Na przedmiotowej działce długość sieci wodociągowej będzie wynosić ok. 1,40 m a sieć kanalizacyjno – sanitarna ok. 2,16 m zgodnie z załącznikiem mapowym, stanowiącym integralną część przedmiotowej decyzji.
2. Ograniczenie wskazane w pkt. 1 obejmuje prawo wstępu na nieruchomość w celu wykonania budowy odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od istniejącego zestawu złączowo – pomiarowego ZK2x-2P przy granicy działki oznaczonej numerem 233/14, instalacji kablowo doziemnej zalicznikowej, zakończonej zestawem zasilająco – sterowniczym przepompowni w granicy działki 233/3 oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej w tym budowa rurociągu tłoczego na działce 233/2 wraz z budową betonowej studni o średnicy 1200 mm zlokalizowane w północnej granicy działki. W tym dla działki oznaczonej numerem 233/2 długość sieci wodociągowej będzie wynosić ok. 1,40 m a sieć kanalizacyjno – sanitarna ok. 2,16 m zgodnie z załącznikiem mapowym, stanowiącym integralną część przedmiotowej decyzji oraz innych czynności związanych z konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją przedmiotowej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
3. Zobowiązać inwestora – Panią Hannę Maj do przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu czynności opisanych w pkt. 1 niniejszej decyzji.
4. Ogłosić niniejszą decyzję w dzienniku Infopublikator.pl, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zielonogórskiego oraz na stronie internetowej starostwa powiatowego.

UZASADNIENIE

Pani Hanna Maj będąc inwestorem dotyczącym zamierzenia budowlanego dotyczącym budowy odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w tym na działce oznaczonej numerem 233/2 budowy sieci wodociągowej o długości ok. 1,40m i kanalizacyjnej sanitarnej ok. 2,16 m, budowy rurociągu tłoczego wraz z budową betonowej studni o średnicy 1200 mm zlokalizowanej w północnej granicy działki jest w obowiązku utrzymywać zdolności ww. urządzeń,

instalacji i sieci w sposób ciągły i niezawodny przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych oraz zapewnić wszystkim odbiorcom świadczenie usług.

Przedmiotowa inwestycja zgodna jest z decyzją Wójta Gminy Świdnica nr 6/24 z dnia 23 maja 2024 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działając zgodnie z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Świdnica ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej o długości do 10 m na działce oznaczonej numerem 30, położonej w obrębie Buchałów gmina Świdnica. Uchwałą nr VI/38/08 Rady Gminy Świdnica z dnia 30.10.2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Buchałów gmina Świdnica ustalono warunki zagospodarowania m.in. dla działek objętych ww. inwestycją oznaczonych numerami: 233/2 i 233/3, położonych w obrębie Buchałów gmina Świdnica.

Wnioskiem z dnia 12.07.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu: 12.07.2024 r.) Pani Hanna Maj wystąpiła do Starosty Zielonogórskiego o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Buchałów gmina Świdnica oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 233/2 o pow. 0,19 ha, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji liniowej, polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawczyni zaznaczyła, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Pismem z dnia 09.09.2024 roku Pani Hanna Maj poinformowała tut. organ o ustanowieniu pełnomocnika Pana Piotra Szymczaka w niniejszej sprawie.

W toku rozpatrywania wniosku organ uznał, że Pan Piotr Szymczak posiada stosowne pełnomocnictwo do występowania w imieniu inwestora w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn) 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.

Zarówno cel uregulowania zawartego w art. 124 ust. 1 ugn, jak i jego usytuowanie w ustawie wskazują, że bez znaczenia pozostaje czy prowadzone prace mają stanowić budowę nowej infrastruktury, czy też przebudowę infrastruktury już istniejącej (wyrok WSA w Łodzi z dnia 29.11.2018 r., II SA/Łd 540/18). Przepis art. 124 ust 1 ugn obejmuje zarówno roboty inwestycyjne celu publicznego realizowane od podstaw, jak i polegające na przebudowie już istniejącej inwestycji celu publicznego w zakresie przekraczającym zwykłe prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 10.10.2017 r., II SA/Rz 855/17).

Ze względu na fakt, że decyzja wydana na podstawie art. 124 ugn stanowi ingerencję w prawo właściciela nieruchomości konieczne jest określenie w niniejszej decyzji sposobu dokonania ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Poza tym uzasadniony interes właściciela nieruchomości wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla jego nieruchomości jak najmniej uciążliwy a zakres ingerencji inwestora w prawo właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum.

Przebieg inwestycji w zakresie przedmiotowej nieruchomości został zaprojektowany zgodnie z Uchwałą nr VI/38/08 Rady Gminy Świdnica z dnia 30.10.2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w obrębie Buchałów gmina Świdnica na działce oznaczonej numerem 233/2.

W części nieruchomości będzie istniał ograniczony sposób z jej korzystania. W ocenie organu, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie będzie się wiązało z dużymi uciążliwościami dla właściciela (lub jego następców prawnych). Przedmiotowa działka stanowi grunty orne i pastwiska trwałe. Uprawa rolna możliwa jest także w przypadku realizacji części inwestycji jako instalacji doziemnej pod warstwą wegetacyjną gleby. Z kolei planowana budowa studni betonowej o średnicy 1200 mm będzie realizowana na granicy działek 233/2 i 30 przy czym na działce 233/2 znajdzie się jedynie jej część. W tym miejscu należy wskazać, że organ wydający decyzję na podstawie art. 124 ust. 1 ugn nie jest władny, aby zmieniać ustalenia przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (wyrok NSA z dnia 14.04.2017 r., OSK 2295/16).

Udzielenie przez starostę zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości podmiotowi realizującemu konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało uzależnione od spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego w korzystaniu z nieruchomości musi nastąpić, aby zrealizowany został cel publiczny, który będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zarówno wskazana budowa odcinka sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w tym budowa rurociągu tłoczego na działce 233/2 wraz z budową betonowej studni o średnicy 1200 mm, zlokalizowane w północnej granicy działki, w ocenie organu prowadzącego postępowanie stanowi minimalnie niezbędne obciążenie przedmiotowej nieruchomości.

Przebieg budowy rurociągu tłoczego na działce 233/2 wraz z budową betonowej studni o średnicy 1200 mm zlokalizowane w północnej granicy działki przedstawiono na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

W myśl art. 124a ugn, przepisy art. 124 ust. 1 ugn stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania 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. Z kolei na podstawie art. 115 ust. 5 ugn w postępowaniu o wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie prowadzi się rokowań.

W toku postępowania organ ustalił, że dla nieruchomości oznaczonej działką numer 233/2, położonej w obrębie Buchałów gmina Świdnica nie jest założona księga wieczysta.

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków nieżyjącymi już właścicielami działki oznaczonej numerem 233/2, położonej w obrębie Buchałów gmina Świdnica są Pan Jerzy Nowotny syn Andrzeja i Marii oraz Pani Helena Nowotna córka Michała i Rozalii.

W toku postępowania organ wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego o odpis aktu zgonu. Z aktu zgonu wynika, że Pan Jerzy Nowotny zmarł dnia 26.02.2013 roku a Pani Helena Nowotna zmarła 21.08.2008 roku. Z załączonego do niniejszego wniosku kopii pisma z dnia 17.06.2024 r. Sądu Rejonowego w Zielonej Górze wynika, że nie zarejestrowano spraw o stwierdzenie nabycia spadku po Helenie Nowotnej zmarłej 21.08.2008 roku ani po Panu Jerzym Nowotnym zmarłym 26.02.2013 roku.

Ponadto, organ dokonał dodatkowego sprawdzenia danych dot. spadkobierców po zmarłych właścicielach przedmiotowej nieruchomości w elektronicznym Rejestrze Spadkowym na stronie internetowej Krajowej Rady Notarialnej, nie odnajdując żadnych wpisów odnośnie wskazanych osób.

Następnie Starosta Zielonogórski w toku prowadzonego postępowania zwrócił się do Biura Ewidencji Ludności Urzędu Gminy w Świdnicy o przekazanie danych osobowych, adresów

zameldowania i zamieszkania dzieci Państwa Nowotnych. Pismem z dnia 5 listopada 2024 roku Wójt Gminy Świdnica poinformował, iż nie dysponuje danymi osobowymi, adresami zameldowania i zamieszkania dzieci Państwa Heleny i Jerzego Nowotnych oraz nie dysponuje dokumentami potwierdzającymi posiadanie potomstwa przez Państwo Nowotnych.

W świetle zgromadzonego materiału organ w sposób niebudzący wątpliwości określił, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Do w/w stanu faktycznego ma zastosowanie art. 113 ust 6-7 ugn, 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, jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Zielonogórski, zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ugn, informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w powyżej sprawie podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w dniu 3 października 2024 r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze i publikacje na stronie internetowej urzędu, stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na łamach internetowego dziennika „infopublikator.pl”, z równoczesnym powiadomieniem wnioskodawcy oraz Gminy Świdnica do zamieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu niniejszego ogłoszenia. Ogłoszenie było wywieszone w w/w 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 ugn, postępowanie administracyjne dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte.

Pismem z dnia 04.12.2024 r. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. oraz wystąpił do Gminy Świdnica z zapytaniem czy Gmina Świdnica jest stroną w sprawie przejęcia spadku po zmarłych Jerzym i Helenie Nowotnych, a których ostatnim adresem zameldowania na pobyt stały zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na podstawie bazy PESEL był Buchałów gmina Świdnica, bądź Wójt Gminy Świdnica zamierza lub występował w powyższej sprawie ze stosownym wnioskiem do sądu. W odpowiedzi pismem z dnia 69 grudnia 2024 roku Wójt Gminy Świdnica poinformował, że jest stroną w sprawie przejęcia spadku po zmarłych Helenie i Jerzym Nowotnych i zamierza wystąpić do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku oraz, że nie posiada informacji o toczących się postępowaniach przed sądem w trybie art. 672 i 673 Kodeksu postępowania cywilnego z działaniami zmierzającymi do ustalenia spadkobierców po państwu Nowotnych. Informacja ta, jest jedynie przesłanką o istniejącym potencjale zwłaszcza biorąc pod uwagę poinformowanie 03.10.2024 roku Gminy Świdnica o zamieszczonym ogłoszeniu w/s zawiadomienia o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącym działkę nr 233/2, położoną w obrębie Buchałów gmina Świdnica.

Pismem z dnia 12.12.2024 r. organ prowadzący postępowanie zawiadomił pełnomocnika wnioskodawczyni o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji.

W wyznaczonym terminie strona nie stawiała się ani pisemnie nie złożyła żadnych uwag.

Wobec powyższego Starosta Zielonogórski uznał, że w przedmiotowej sprawie istnieją przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 124a, w związku z art. 124 ugn ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej jako działka numer 233/2 położona w obrębie Buchałów gmina Świdnica.

W oparciu o zapis art. 124 ust. 4 ugn organ prowadzący postępowanie zobowiązał Panią Hannę Maj do usunięcia wszelkich szkód i przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac.

Na podstawie art. 118 a ust. 2 ugn, niniejsza decyzja podlega obwieszczeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, który stanowi, że zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Jeśli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, t. j. wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Wykonanie tego obowiązku spoczywa na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie. Odszkodowanie ustalane jest w odrębnym postępowaniu, po zakończeniu robót przez inwestora.

Właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń o których mowa w art. 124 ust. 1 ugn. Obowiązek udostępnienie podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 ustawy).

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, 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. (art. 124 ust. 7).

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. ul. Jagiellończyka 8, 66-400 Gorzów Wlkp. za pośrednictwem Starosty Zielonogórskiego, ul. Podgórna 5, 65-057 Zielona Góra.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Informuję, że zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego informuję, że 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.

Załączniki:

1. Mapa do celów projektowych

Otrzymują:

1. Piotr Szymczak - pełnomocnik
2. aa.

Do wiadomości:

1. Hanna Maj
2. EGIB w miejscu



Z up. STAROSTY
Anna Namysł
Kierownik Referatu
ds. Gospodarki Nieruchomościami

