

GN.6826.25.2015.AP

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 124 ust. 1 i 2 w zw. z art. 124a, art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, inwestora przebudowy linii napowietrznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn z dnia 14 maja 2015 r. L.dz. 707/RCz/05/2015/E w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,

### **orzekam:**

ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka o nr **22** o pow. 0,64 ha, położonej w gminie Krzyż Wielkopolski, obręb 0008 Łokacz Wielki, powiat czarnkowsko-trzcianecki, poprzez zezwolenie ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej (napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn) tj.: 6 przewodów roboczych i 2 odgromowych o szerokości pomiędzy skrajnymi przewodami do 9 m, w przedziale wysokości ich zawieszenia od 5,85 m do 36 m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 328 m<sup>2</sup> w pasie technologicznym (zajęcia) o szerokości 20 m (2 x 10 metrów od osi linii). Przebieg linii oraz obszar nieruchomości, na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości został wskazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji stanowiącym jej integralną część.

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 14 maja 2015 r. L.dz. 707/RCz/05/2015/E ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, inwestor przebudowy linii napowietrznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn, reprezentowana przez Pana Rafała Czubak, wystąpiła w trybie art. 124 ust. 1 i 2 w zw. z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami [u.g.n.] do Starosty Czarnkowsko – Trzcianeckiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka o nr 22 o pow. 0,64 ha, położonej w gminie Krzyż Wielkopolski, obręb 0008 Łokacz Wielki, powiat czarnkowsko-trzcianecki, poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej (przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn) w sytuacji, w której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Jednocześnie Spółka wskazała, że planowana inwestycja przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 u.g.n. i zgodna jest – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości – z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr V/31/2015 Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim z dnia 1 kwietnia 2015 r., a jej realizacja niezbędna jest ze względu m.in. na konieczność poprawy bezpieczeństwa energetycznego oraz zwiększenia niezawodności i efektywności zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej na terenie województw wielkopolskiego, lubuskiego oraz zachodniopomorskiego. W ocenie Spółki wnioskowany zakres ograniczenia należy ponadto uznać za najmniej uciążliwy dla Właściciela nieruchomości albowiem w wyniku przebudowy linii elektroenergetycznej nie zmieni się aktualny sposób korzystania

z nieruchomości. Do wniosku dołączono niezbędną dokumentację potwierdzającą stan prawny i faktyczny nieruchomości.

Pismem z dnia 3 czerwca 2015 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił wniosek przedkładając nowe pełnomocnictwa udzielone mu przez Spółkę ENEA Operator.

Starosta Czarnkowsko – Trzcianecki podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (obwieszczenie na tablicy Urzędu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie) oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim (gazecie „Nasz Dziennik”). W wyznaczonym terminie 2 miesiące od dnia ukazania się ww. informacji nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/w nieruchomości.

Pismem z dnia 1 września 2015 r. sygn. GN.6826.25.2015.AP Starosta Czarnkowsko – Trzcianecki zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie oraz możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie o wszczęciu tego postępowania tutaj. Organ zawiadomił w ogłoszeniu wywieszonym na tablicy Urzędu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa i nie złożyły żadnych dodatkowych uwag i wyjaśnień.

**Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej ustalił, co następuje:**

Zgodnie z literalną treścią art. 124 ust. 1 w zw. z art. 124a u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany, poprzez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości m.in. przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl zaś 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 (art. 113 ust. 7 u.g.n.). W tej sytuacji inwestor nie jest zobligowany do prowadzenia rokowań, co wynika z literalnego brzmienia art. 124a u.g.n., który wyłącza stosowanie art. 124 ust. 3. 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 prowadzi do jednoznacznej konstatacji, że udzielenie przez organ zezwolenia na „zajęcie” nieruchomości podmiotowi realizującemu cel publiczny, zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek. Po pierwsze wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 w zw. z art. 124a u.g.n. uzależnione jest od potwierdzenia nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości. Obowiązek ten spoczywa natomiast na podmiocie, który wywodzi z powyższego skutki prawne tj. wnioskodawcy. Formalną przesłanką wszczęcia postępowania wyłączeniowego w trybie nieuregulowanego stanu prawnego

nieruchomości jest ponadto bezskuteczny upływ 2 miesięcznego terminu, od daty opublikowania ogłoszenia o zamiarze wywłaszczenia, w którym to zainteresowane osoby, mogą wykazać przed organem swój tytuł prawny do nieruchomości (art. 114 ust. 4 u.g.n.). 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 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. Wymóg zachowania zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z planem miejscowym lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 kwietnia 2009 r. sygn. akt I OSK 664/08; por. Marian Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczek, A. Tułodziecki, M. Wolanin "Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz", C.H. Beck*). Co zaś rozumiane jest przez cel publiczny, określa przepis art. 6 u.g.n. Zgodnie z jego treścią celem publicznym jest m.in. budowa i utrzymanie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej. Jednocześnie dla oceny zasadności wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, bez znaczenia pozostaje kwalifikacja przedmiotowej inwestycji w ujęciu Prawa budowlanego. Art. 124 u.g.n. jak również żaden inny przepis tej ustawy nie wiążą bowiem wydania zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń z przepisami Prawa budowlanego regulującymi kwestie pozwolenia na budowę (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lipca 2008 r. sygn. akt I OSK 1165/07*). Organ nie ustala zatem czy zadeklarowany przez inwestora charakter inwestycji zgodny jest z przepisami Prawa budowlanego; takie działanie byłoby niedopuszczalne, jako należące do właściwości organu architektoniczno-budowlanego. Każdy z etapów procesu inwestowania (m.in. planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, uzyskiwanie tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektowanie obiektu i uzyskanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych) stanowi autonomiczną, w zakresie orzekania, procedurę w ramach której zapadają rozstrzygnięcia wynikające z przepisów prawa materialnego regulujących daną fazę realizacji przedsięwzięcia. Rozstrzygnięcia te muszą samodzielnie i w sposób dla danego etapu kompletny stanowić o statusie prawnym stron. W konsekwencji przyjąć należy, że w świetle regulacji art. 124 u.g.n. istotne jest wyłącznie stwierdzenie czy określone przewody i urządzenia zostały przewidziane w obowiązującym planie miejscowym lub decyzji lokalizacyjnej. Nie ma również znaczenia czy założenie i przeprowadzenie określonych przewodów i urządzeń odbywać się będzie na istniejącej już infrastrukturze w ramach jej przebudowy, czy też spowoduje ono dopiero powstanie tej infrastruktury – w ramach jej budowy. W każdym bowiem przypadku dochodzi w istocie do założenia i przeprowadzenia określonych przewodów i urządzeń (*vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 18 kwietnia 2013 r. sygn. akt II SA/Sz 1298/12, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 9 września 2010 r. sygn. akt II SA/Lu 278/10*).

Podkreślenia wymaga, że choć wykładnia art. 124 u.g.n. wskazuje, że organ administracji przed wydaniem decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości jest jedynie zobowiązany do ustalenia, czy planowana inwestycja, wymieniona w powyższym przepisie, jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym (względnie decyzją lokalizacyjną), oraz czy zostały przeprowadzone rokowania z właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym, to jednak podzielić należy stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazujące, że skoro decyzja, o jakiej mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. prowadzi do ograniczenia sposobu korzystania

z nieruchomości to powinna być ona poprzedzona analizą uciążliwości, jakie może ona spowodować dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej. Uzasadniony natomiast interes właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego wymaga, aby przebieg planowanej inwestycji był dla jego nieruchomości jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji w jego prawo sprowadzony do niezbędnego minimum. Jednocześnie jednak dokonywana przez organ analiza uciążliwości inwestycji nie może wykraczać poza uregulowania art. 112 ust. 3 oraz art. 124 ust. 1 i 3 u.g.n. Art. 124 u.g.n. ma bowiem charakter uregulowania szczególnego, które – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania bądź pozbawiania praw do nieruchomości dla celów publicznych – muszą być interpretowane dosłownie. Niedopuszczalne jest w związku z tym formułowanie jakichkolwiek innych, niż określone w przywołanej ustawie przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie (*m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 listopada 2009 r. sygn. akt I OSK 197/09, z dnia 17 listopada 2009 r. sygn. akt I OSK 185/09, oraz z dnia 22 lipca 2008 r. sygn. akt I OSK 1165/07*). Sama natomiast dyspozycja art. 112 ust. 3 u.g.n. nie dotyczy sposobu, w jaki korzystanie z własności zostaje ograniczone, lecz możliwości dokonania wywłaszczenia, która wiąże się z brakiem możliwości zrealizowania celu publicznego, na który dokonywane jest wywłaszczenie, w inny sposób niż przez pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości. Idzie zatem o podstawy ograniczenia a nie sposób jego określenia w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Te ostatnie kwestie reguluje bowiem art. 124 u.g.n. (*szerzej: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2010 r. sygn. akt I OSK 312/10*). Z tego też względu analiza uciążliwości zajęcia nieruchomości dokonywana jest w oparciu o zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych tj. organ bada czy w świetle ustaleń planistycznych zaproponowany przez inwestora sposób realizacji inwestycji jest najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego. W związku z powyższym przyjęć należy za ugruntowanym obecnie stanowiskiem judykatury, że omawiana decyzja, z punktu widzenia spełnienia postulatu najmniejszej uciążliwości, powinna precyzyjnie określać zarówno przebieg inwestycji jak i obszar nieruchomości, na którym nastąpić ma ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, do czego niewątpliwie pomocne może być dołączenie do tej decyzji załącznika graficznego w postaci mapy ewidencyjnej z naniesionym na niej zakresem ograniczenia (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 października 2014 r. sygn. I OSK 537/13*).

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 Spółki ENEA Operator z siedzibą w Poznaniu jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, że ujawniony w katastrze nieruchomości podmiot został wpisany bez podstawy prawnej (brak jest dokumentu potwierdzającego prawidłowość dokonanego wpisu). Zgodnie zaś z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, zapisy ewidencji gruntów i budynków nie rozstrzygają o prawach do gruntu i nie mogą stanowić podstawy uznania istnienia ujawnionych w niej praw (*wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2013 r. sygn. akt I OSK 1631/11, z dnia 29 września 2011 r. sygn. akt I OSK 1596/10, z dnia 28 lipca 2009 r. sygn. akt I OSK 1044/08, z dnia 20 sierpnia 1998 r. sygn. akt II SA 766/98*). Brak jest natomiast jakichkolwiek innych dokumentów świadczących o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości. W terminie 2 miesięcy od daty publikacji ogłoszenia o zamiarze wszczęcia niniejszego postępowania nie ujawniły się również osoby, którym przysługiwałby tytuł prawny do nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, tut. Organ uznał, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości, o którym mowa w art. 113 ust. 6 u.g.n., dla którego zastosowanie będzie miał art. 124a tej ustawy.

Nie budzi również żadnych 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 (napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn) zgodny jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyż Wielkopolski, zatwierdzonym uchwałą Nr V/31/2015 Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim z dnia 1 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 21 kwietnia 2015 r., poz. 2635). Działka nr 22 w miejscu lokalizacji projektowanych przewodów i urządzeń znajduje się bowiem na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem E2 – teren infrastruktury elektroenergetycznej. Zgodnie zaś z treścią § 7 pkt 2) Uchwały dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

Z uwagi natomiast na brak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicji infrastruktury technicznej w celu ustalenia znaczenia tego pojęcia niezbędnym stało się zastosowanie reguł wykładni prawa. Podstawowym rodzajem wykładni przepisów prawa jest zaś wykładnia językowa (gramatyczna), której reguły nakazują, w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu. Odwołując się zarówno do łacińskiego pochodzenia słowa "infrastruktura", jak i definicji "infrastruktury technicznej" sformułowanej w encyklopedii powszechnej przyjąć należy, że infrastruktura techniczna to urządzenia, sieci oraz związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej, w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki itp. (vide: Popularna Encyklopedia Powszechna t. VII, s. 238, Kraków 1995). Uzupełniająco należy również odwołać się do wykładni systemowej, w tym do regulacji zawartej w treści art. 143 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którą przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Z kolei z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia należy rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych. Po myśli art. 3 ust. 7 tej ustawy procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii. Zatem mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, że poprzez infrastrukturę techniczną należy rozumieć przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne. Za powyższym rozumieniem pojęcia infrastruktury technicznej przemawia ugruntowane stanowisko judykatury. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2011 r. sygn. akt II OSK 2251/10 za poprawne przyjęto odwołanie się do słownikowej definicji infrastruktury technicznej, z uzupełniającym odniesieniem się do wykładni systemowej, bazującej na regulacjach zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i Prawie energetycznym.

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 lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Brak jest bowiem w przepisach prawa kryteriów, w oparciu o jakie organ mógłby ingerować w planowane przedsięwzięcie przy jednoczesnym związaniu zakresem wniosku. Pomocne w tej kwestii

może być stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie zawarte w wyroku z dnia 9 czerwca 2014 r. sygn. akt II SA/Sz 1534/14, zgodnie z którym nie może być skutecznym argumentem, podważanie parametrów pasa technologicznego (szerokość i linia zajęcia), mających wpływ na powierzchnię zajęcia nieruchomości, tylko z tego względu, że zostały oparte na danych przedstawionych przez inwestora. W tym względzie rola organu sprowadzała się do starannego zbadania możliwego, jak najmniej obciążającego nieruchomość zlokalizowania inwestycji w oparciu o obowiązujące zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz z uwzględnieniem charakteru planowanej inwestycji. Skoro zaś na przedmiotowej nieruchomości dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to również należy uznać za zgodne z tym planem zajęcie przedmiotowej nieruchomości w celu wykorzystania jej na potrzeby prowadzenia prac związanych z lokalizacją tej infrastruktury oraz dalszym jej funkcjonowaniem i utrzymaniem. W przypadku natomiast inwestycji liniowych zachodzi niewątpliwie konieczność kompleksowego wykonania prac na całej jej długości. Oznacza to, że dla sprawnej realizacji inwestycji tego rodzaju niezbędne jest uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomościami, na których przewody i urządzenia będą zlokalizowane oraz których zajęcie niezbędne jest w celu założenia i przeprowadzenia tych przewodów i urządzeń. Jednocześnie z uwagi na fakt, że w polskim porządku prawnym nie obowiązują normy określające szerokości pasów technologicznych (dopuszczalnych powierzchni zajęcia nieruchomości) na potrzeby założenia i przeprowadzenia przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej, to uznać należy, że określenie ich parametrów ustawodawca świadomie pozostawił dysponentom sieci w zależności od ich indywidualnych potrzeb. Nie sposób jest przy tym uznać aby Wnioskodawcy, działającemu wszakże na zasadach rynkowych (rentowności przedsięwzięć) mogło zależeć na zajmowaniu nieruchomości ponad niezbędną miarę, w sytuacji w której każde takie zajęcie może wiązać się z obowiązkiem zapłaty odszkodowania (zmniejszeniem rentowności przedsięwzięć). Wypada w tym miejscu również zauważyć, że realizacja inwestycji celu publicznego z uwagi na ich publiczny charakter musi opierać się na racjonalnym i efektywnym wydatkowaniu przeznaczonych na nie środków publicznych, których to dysponentem są przedsiębiorstwa energetyczne – spółki z udziałem Skarbu Państwa. Racjonalność działania nie pozwala zatem na realizowanie inwestycji w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu, powodując skutki trudne do udźwignięcia przez te przedsiębiorstwa. Przyjąć zatem należy za Wnioskodawcę, będącym wszakże przedsiębiorstwem prowadzącym swoją działalność w dziedzinie elektroenergetyki w sposób profesjonalny, a zatem posiadającym zarówno odpowiednią wiedzę jak i doświadczenie w zakresie realizacji tego typu inwestycji, że powierzchnia zajęcia nieruchomości wyznaczona pasem technologicznym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej jest wystarczający, a zarazem niezbędny dla lokalizacji stanowisk pracy, stanowisk montażowych oraz składowisk prefabrykatów, a także wykonania określonych prac z wykorzystaniem maszyn budowlanych przy jednoczesnym zachowaniu zasad bezpieczeństwa i norm budowlanych. Obszar ten został wyznaczony proporcjonalnie do potrzeb zakładania i przeprowadzenia oraz dalszego funkcjonowania tych przewodów i urządzeń w przestrzeni nieruchomości, w tym wykonywania prac konserwacyjnych, czy też związanych z usuwaniem awarii, które to wymagają uzyskania dostępu po obu stronach osi tej linii. Wyliczenia powierzchni zajęcia nieruchomości dokonał natomiast geodeta na złożonych do wniosku mapach.

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie ma również fakt, że przebieg linii elektroenergetycznej zobrazowany został na rysunku planu. Pomimo, że oznaczenie to na rysunku planu ma charakter jedynie informacyjny to świadczy jednak o faktycznym przebiegu istniejącej na nieruchomości linii elektroenergetycznej, a zatem w odniesieniu do tego właśnie przebiegu – mając na uwadze, że zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej ma zostać wykonane w ramach istniejącej już infrastruktury (zadeklarowanej przez Wnioskodawcę jej przebudowy) – tut. Organ ocenił zasadność zaproponowanych przez Wnioskodawcę rozwiązań

związanych z realizacją planowanej inwestycji, na potrzeby której nastąpić ma zajęcie nieruchomości, w kontekście najmniejszej dopuszczalnej uciążliwości dla Właścicieli nieruchomości. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 października 2014 r. sygn. akt I OSK 537/13, który to pogląd tutaj. Organ w pełni aprobuje, ani w punkcie 1, i ani w punkcie 10 ustępu 2 art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nie wprowadził wymogu precyzyjnego ustalenia szczegółowego przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Nie zawsze w planach miejscowych wprost wskazuje się na umiejscowienie konkretnych inwestycji liniowych, a jedynie wspomina się o inwestycjach w zakresie infrastruktury technicznej. Trafnie wskazuje się przy tym, że im bardziej ogólne postanowienie planu miejscowego w zakresie dopuszczalności inwestycji o charakterze publicznym, tym większy margines swobody dla starosty w toku postępowania z art. 124 u.g.n. W sytuacji natomiast kiedy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przebieg linii elektroenergetycznej na nieruchomości, brak jest możliwości odstąpienia przez organ od postanowień tego planu i ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez usytuowanie infrastruktury technicznej w innym miejscu (*vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 17 kwietnia 2014 r. sygn. akt II SA/Ol 154/14, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 października 2013 r. sygn. akt II SA/Gd 329/13, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 listopada 2012 r. sygn. akt I SA/Wa 845/12, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2012 r. sygn. akt II SA/Sz 339/12*). W przypadku natomiast istniejących linii elektroenergetycznych, ich przebieg nie wymaga nowych ustaleń co do ich istnienia w części tekstowej planu, wystarczające są bowiem zapisy co do takich linii zamieszczone w części graficznej planu (*tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 4 marca 2014 r. sygn. akt II SA/Wr 873/13*). Przywołać wypada w tym miejscu również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 listopada 2014 r. sygn. akt I OSK 221/14, zgodnie z którym problem w jakim dziale czy też miejscu planu została określona konkretna inwestycja jest bez znaczenia, gdyż istotne jest to, ażeby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczał możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, a że jest to taka inwestycja sporu nie ma.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że taki sposób realizacji inwestycji jest obiektywnie najmniej uciążliwy dla ewentualnego właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, albowiem zakłada niezmienną względem obecnego stanu ingerencję w ich prawo własności. W wyniku realizacji planowanej przez Wnioskodawcę inwestycji nie zmieni się bowiem trasa linii elektroenergetycznej jak i jej napięcie znamionowe pozostając na poziomie 110 kV. Założenie i przeprowadzenie na nieruchomości nowych przewodów i urządzeń w miejsce istniejących nie spowoduje ponadto ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ponad te, które wynikają z faktu istnienia linii w obecnym jej kształcie, w szczególności nie spowoduje zmiany aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości. Określona zaś we wniosku powierzchnia zajęcia nieruchomości na potrzeby założenia i przeprowadzenia przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej oraz dalszego z nich korzystania nie zakłóci docelowo wykorzystywania tego terenu oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

W następstwie powyższego Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki 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.

Decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowić będzie dla inwestora celu publicznego dokument stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane w granicach w niej określonych (*vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2003 r. sygn. akt SA/Rz 1635/00*). Tym samym umożliwi ona realizację planowanej inwestycji od chwili jej rozpoczęcia do czasu jej zakończenia, przy czym zakłada się, że zajęcie przedmiotowej nieruchomości będzie

wynosiło łącznie do 6 miesięcy od chwili jej zajęcia, uwzględniając jednocześnie fakt, że w przypadku inwestycji liniowych, takich jak linie elektroenergetyczne, zachodzi konieczność kompleksowego wykonania prac polegających na zakładaniu i przeprowadzaniu przewodów i urządzeń na całym odcinku linii. Obowiązek uzyskiwania przez inwestora celu publicznego praw do dysponowania nieruchomościami leżącymi w ciągu inwestycji liniowej, a także pozwoleń przewidzianych m.in. Prawem budowlanym, uniemożliwia na obecnym etapie wskazanie konkretnego terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji. Ponadto w ocenie tut. Organu regulacja prawna, zawarta w art. 124 ust. 1 u.g.n. nie formułuje w ogóle obowiązku określenia, w wydanej na jego podstawie decyzji, obowiązku określenia kolejności prac i szczegółowego sprecyzowania ich harmonogramu (terminu zajęcia nieruchomości). Kwestia ta nie mieści się bowiem w granicach sprawy dotyczącej ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (*m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 lutego 2012 r. sygn. akt I OSK 357/11, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 15 maja 2014 r. sygn. akt II SA/Sz 1535/13, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 17 kwietnia 2014 r. sygn. akt II SA/Ol 154/14, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt II SA/Gd 713/13, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 23 października 2012 r. sygn. akt II SA/Bk 484/12*). Wynika to również z samego charakteru prawnego decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej w istocie trwały tytuł prawny do korzystania z nieruchomości przez inwestora celu publicznego na potrzeby związane zarówno z zakładaniem i przeprowadzeniem określonych przewodów i urządzeń, jak i dalszym ich funkcjonowaniem (utrzymaniem). Oznacza to, że ograniczenie własności nieruchomości będzie trwało tak długo, jak długo dane przewody i urządzenia będą potrzebne do celów, które spowodowały ich założenie i przeprowadzenie (*vide: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r. sygn. akt III CZP 87/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r. sygn. akt III CZP 107/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. sygn. akt III CZP 116/09; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 października 2014 r. sygn. akt I SA/Wa 286/14*). Ograniczenie własności w trybie art. 124 u.g.n. ma zatem identyczne skutki dla właściciela nieruchomości w zakresie wykonywania jego prawa jak ustanowienie służebności przesyłu. W obydwu bowiem przypadkach dochodzi do ustanowienia tożsamego ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności przez właściciela, na mocy ustawy i bez jego zgody. Z uwagi na to inwestorowi przysługuje prawo alternatywnego skorzystania z obu rozwiązań – tj. uzyskania decyzji w trybie art. 124 u.g.n. albo zwrócenia się do sądu z żądaniem ustanowienia służebności przesyłu (*zob. G. Bieniek, Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna, Warszawa 2008*).

Decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości ma tym samym wpływ na dalsze etapy inwestycyjne, w szczególności na postępowanie przed organem architektoniczno-budowlanym, czy też ochrony przyrody. Dokonując bowiem wykładni przepisów ustawy – Prawo budowlane, w tym art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego nie można zapominać, że przepis ten nie może funkcjonować w oderwaniu od systemu prawnego. Jeżeli więc prawo własności jednego podmiotu zostało ograniczone drogą decyzji o charakterze wywłaszczeniowym w ten sposób, iż na nieruchomości jednego podmiotu inny podmiot został uprawniony do zrealizowania własnej inwestycji, ma prawo wykonywać wszystkie czynności, które wiążą się z użytkowaniem tej inwestycji bez określenia czasowego (jak długo może korzystać z tego prawa), to w takim zakresie prawa właściciela nieruchomości doznają ograniczenia właśnie na rzecz tego podmiotu, który uzyskał swoje prawa na podstawie decyzji wywłaszczeniowej. Tym samym stroną w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, będzie inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji z wyłączeniem podmiotów ograniczonych w sposobie korzystania z nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej (*szerzej: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2011 r. sygn. akt II OSK 1790/10*). Przedsiębiorstwo energetyczne, które uzyskało zezwolenie, o którym mowa w art. 124 ust. 1



u.g.n. może być ponadto uznane za "posiadacza" nieruchomości w rozumieniu art. 83 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.) co w konsekwencji czyni je uprawnionym do samodzielnego (bez zgody właściciela lub użytkownika wieczystego) wystąpienia z wnioskiem o zezwolenie na wycięcie drzew znajdujących się w granicach obszaru zajęcia nieruchomości (*vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 sierpnia 2009 r. sygn. akt II SA/Po 263/09*).

W trakcie prowadzenia na podstawie niniejszej decyzji prac związanych z zakładaniem i przeprowadzeniem przewodów i urządzeń każdorazowy właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty będzie zobowiązany udostępnić inwestorowi dojazd z drogi publicznej lub nieruchomości sąsiednich do wyznaczonego pasa technologicznego oraz do powstrzymywania się od działań na nieruchomości w granicach jej zajęcia uniemożliwiających lub utrudniających założenie i przeprowadzenie ww. przewodów i urządzeń, zaś po ich zakończeniu zobowiązany będzie znosić fakt istnienia na gruncie przewodów i urządzeń, a także udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z ich dalszym funkcjonowaniem oraz utrzymaniem (konserwacją oraz usuwaniem awarii). Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 124 ust. 6 u.g.n.).

Zgodnie natomiast z art. 124 ust. 4 u.g.n. 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 u.g.n. Odszkodowanie takie powinno natomiast odpowiadać wartości poniesionych szkód spowodowanych zdarzeniami, o których mowa w art. 124 u.g.n. Jeżeli zaś skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Ponadto w myśl art. 124 ust. 5 u.g.n. jeżeli założenie lub przeprowadzenie określonych przewodów i urządzeń uniemożliwi właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, to może on żądać aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność nieruchomości lub użytkowanie wieczyste. Tym samym właścicielowi nieruchomości lub użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie słuszne odszkodowanie, o którym mowa w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, przy czym roszczenia określone w art. 124 ust. 4 i 5 u.g.n. mogą być dochodzone dopiero po zakończeniu działań uzasadniających wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, a zatem nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia tej właśnie decyzji gdyż wówczas nie jest jeszcze wiadomym czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie wystąpi (*szerzej: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 października 2007 r. sygn. akt I OSK 1389/06, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 czerwca 2014 r. sygn. akt II SA/Wr 117/14, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2014 r. sygn. akt II SA/Sz 1534/13*). W przypadku natomiast nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości do tego czasu, ewentualne odszkodowanie ustalone zostanie według przepisów rozdziału 5 i podlegać będzie złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118a ust. 3 u.g.n.).

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 u.g.n. w zw. z art. 21 oraz art. 64 Konstytucji RP. Często bowiem dobro publiczne wymaga poświęcenia dobra jednostki lub pewnej grupy społeczności na rzecz dobra ogółu, jako dobra większego. Z uwagi zaś na charakter planowanej inwestycji jak i jej niezbędność z punktu widzenia bezpieczeństwa energetycznego regionu i państwa, stanowi niezaprzeczalny argument do jej realizacji, jako urzeczywistniającej interes społeczny (publiczny), nawet jeżeli odbywać by to się miało przy braku akceptacji części właścicieli nieruchomości. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności sprawy, tut. Organ doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do odmowy wydania wnioskowanej decyzji jako w pełni uzasadnionej, niezbędnej i koniecznej. Nieprzerwane dostawy energii elektrycznej przy zachowaniu bezpieczeństwa eksploatacji linii – z punktu widzenia jej odbiorców oraz przedsiębiorstwa energetycznego – są niepodważalnie stanem wysoce pożądanym, świadczącym zarówno o zagwarantowaniu bezpieczeństwa energetycznego, jak i realizacji przez Spółkę ENEA Operator z siedzibą w Poznaniu powierzonych jej zadań o charakterze publicznym. Ważkość zamierzonej inwestycji dla lokalnej i ponadlokalnej społeczności oznacza również, że musi ona zostać zrealizowana szybko i sprawnie.

Z uwagi natomiast na nie zgłoszenie jakichkolwiek zastrzeżeń czy wniosków dowodowych ponad wyżej wymienione, Starosta Czarnkowsko – Trzcianecki 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 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a.

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego, za pośrednictwem Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art.2 ust.1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki

#### **Otrzymują:**

**1. Rafał Czubak**

*pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu  
„ELFEKO”  
ul. Hutnicza 20A, 81-061 Gdynia*

**2. a/a**