

G.6821.28.2025

Siedlce, dnia 12 grudnia 2025 r.

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 124 ust. 1, art. 115 ust. 3, art. 118a ust. 2 w związku z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) – dalej ugn oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) – dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 września 2025 r. spółki PGE Dystrybucja S.A., ul. Garbarska 21A, 20-340 Lublin

o r z e k a m

1. **o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Lipniak, gmina Wiśniew, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 139/2 o pow. 0,1852 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów, poprzez udzielenie spółce PGE Dystrybucja S.A. zezwolenia na zajęcie części nieruchomości o pow. 33,3 m² w celu wykonania czynności związanych z budową elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia 15 kV wraz z kanalizacją światłowodową, linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV oraz stanowiska słupowego nN 0,4 kV w obszarze wskazanym na załączniku graficznym w skali 1:250, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji;**
2. **ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości opisanej w pkt. 1 decyzji polega w szczególności na uprawnieniu spółki PGE Dystrybucja S.A. do wstępu na nieruchomość w celu:**
 - **wykonania prac budowlano-montażowych opisanych w pkt. 1 decyzji,**
 - **wykonania czynności związanych z konserwacją, naprawą, remontem, modernizacją, wymianą oraz usuwaniem awarii kanału zamkniętego betonowego.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 września 2025 r. spółka PGE Dystrybucja S.A., reprezentowana przez pełnomocnika Panią Emilię Niedziałek, zwróciła się do Starosty Siedleckiego, realizującego zadania z zakresu administracji rządowej, o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Lipniak, gmina Wiśniew, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 139/2 o pow. 0,1852 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów, poprzez udzielenie spółce PGE Dystrybucja S.A. zezwolenia na zajęcie części nieruchomości o pow. 33,3 m² w celu wykonania czynności związanych z budową elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia 15 kV wraz z kanalizacją światłowodową, linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV oraz stanowiska słupowego nN 0,4 kV.

Do wniosku zostały dołączone wszystkie niezbędne dokumenty określone w art. 116 ugn.

Z w/w wniosku wynika, iż planowana inwestycja polegająca na budowie elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia 15 kV wraz z kanalizacją światłowodową, linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV oraz stanowiska słupowego nN 0,4 kV jest inwestycją celu publicznego i jest zgodna z zapisami decyzji Wójta Gminy Wiśniew Nr 5/2025 z dnia 10 kwietnia 2025 r. znak A.6733.6.2024.GL o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 6 ust. 2 ugn celem publicznym jest budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ugn, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez 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.

Zgodnie z art. 124 ust. 2 ugn zezwolenie może być wydane z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. W przedmiotowej sprawie z wnioskiem wystąpiła spółka PGE Dystrybucja S.A.

Ze zgromadzonych w sprawie materiałów wynika, iż właścicielka przedmiotowej nieruchomości nie żyje, a po zmarłej nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Ponadto ustalono, że dla nieruchomości objętej wnioskiem nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 ugn 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. Stosownie zaś do ust. 7 w/c artykułu przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Wobec powyższego należy uznać, że przedmiotowa działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z treścią art. 114 ust. 3, w związku z art. 124a ugn, wykonując zadanie z zakresu administracji rządowej, podano do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wzywając jednocześnie osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie dwóch miesięcy od daty ukazania się ogłoszenia zgłosili i udokumentowali swoje prawa do nieruchomości do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Siedlcach.

Ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostało podane do publicznej wiadomości poprzez: opublikowanie w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Gazeta Polska codziennie”, zamieszczenie na stronie internetowej Powiatu Siedleckiego, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Siedlcach znajdującej się na parterze budynku, przesłane zostało do Wójta Gminy Wiśniew celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Wiśniewie oraz do sołtysa wsi Lipniak celem podania treści ogłoszenia do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w tej miejscowości.

Z uwagi na fakt, że w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosił się nikt spośród osób, które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 4 w związku z art. 115 ust. 3 ugn, dnia 24 listopada 2025 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji administracyjnej ograniczającej, na podstawie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ugn, sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Lipniak, gmina Wiśniew, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 139/2 o pow. 0,1852 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów, poprzez udzielenie spółce PGE Dystrybucja S.A. zezwolenia na zajęcie części nieruchomości o pow. 33,3 m² w celu wykonania czynności związanych z budową elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia 15 kV wraz z kanalizacją światłowodową, linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV oraz stanowiska słupowego nN 0,4 kV.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie zostało wywieszone, zgodnie z art. 115 ust. 3 ugn, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Siedlcach w dniach

od 25.11.2025 r. do 10.12.2025 r., zamieszczone na stronie internetowej Powiatu Siedleckiego oraz przesłane do pełnomocnika wnioskodawcy.

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy oraz przytoczone przez wnioskodawcę argumenty uznano, że w przedmiotowej sprawie istnieją przesłanki do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej, na podstawie art. 124 ust. 1 w związku z art. 124a ugn, sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie Lipniak, gmina Wiśniew, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 139/2 o pow. 0,1852 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów, poprzez udzielenie spółce PGE Dystrybucja S.A. zezwolenia na zajęcie części nieruchomości o pow. 33,3 m² w celu wykonania czynności związanych z budową elektroenergetycznej linii kablowej średniego napięcia 15 kV wraz z kanalizacją światłowodową, linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV oraz stanowiska słupowego nN 0,4 kV.

Należy podnieść, iż prawo własności nie jest prawem bezwzględny. Prawa konstytucyjnie chronione nie mają charakteru absolutnego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 lipca 2001r., sygn. akt K 3/01). Podmiotowe prawo konstytucyjne może być ograniczone na podstawie art. 31 ust. 3 Konstytucji, gdy spełnione są przesłanki dopuszczalności ograniczeń w korzystaniu z wolności i praw jednostki. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004r. sygn. akt K 2/04 wskazano, że należą do nich: ustawowa forma ograniczeń, istnienie konieczności ograniczeń, przy braku innych środków skutecznie służących temu celowi, funkcjonalny związek ograniczenia z realizacją wartości wskazanych enumeratywnie w art. 31 ust. 3 Konstytucji, zakaz naruszania istoty danej wolności lub prawa. Własność (użytkowanie wieczyste) nie stanowi zatem „prawa nieskończonego”, tzn. wartości absolutnej niepodlegającej żadnym ograniczeniom. Treść prawa własności oraz zakres ochrony tego prawa zamykają się w określonych przez prawo granicach, mających swoją podstawę w przepisach ustawy zasadniczej (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 maja 1991r. sygn. akt K 1/91). Dopuszczalne jest zatem ze względu na ważny interes publiczny ograniczenie prawa własności (art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji). Istotne jest przy tym wskazanie przyczyny ograniczenia oraz zachowanie zasady proporcjonalności. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że pojmowanie własności jako prawa absolutnego prowadziłoby w wielu wypadkach do naruszenia praw innych podmiotów (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lipca 2004r. sygn. akt SK 11/02).

W trakcie prowadzenia prac osoba, której będą przysługiwały prawa do nieruchomości będzie zobowiązana powstrzymać się od działań na nieruchomości w granicach pasa technologicznego (zajęcia) uniemożliwiających lub utrudniających zakładanie i przeprowadzenie w/w przewodów i urządzeń, zaś po ich zakończeniu obowiązana będzie znosić fakt istnienia na gruncie przewodów i urządzeń, a także udostępniać 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 ugn).

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 4 ugn, 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 art. 124 ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu (art. 128 ust. 4 w/c ustawy). Odszkodowanie ustalane jest w odrębnym postępowaniu, po zakończeniu robót przez inwestora.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Siedleckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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 (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego) oraz podlega wykonaniu.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ugn w związku z art. 49 kpa niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Siedlcach oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Wiśniewie. Ponadto decyzja zamieszczona zostanie na stronie internetowej Powiatu Siedleckiego www.bip.powiatsiedlecki.pl.

z up. S T A R O S T Y

**/-/ Małgorzata Cepek
Wicestarosta**

Otrzymują:

1. Emilia Niedziałek
- pełnomocnik spółki PGE Dystrybucja S.A.
(*adres w aktach sprawy*)
2. Wójt Gminy Wiśniew
ul. Siedlecka 13, 08-112 Wiśniew
celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
oraz przesłanie na adres tut. urzędu informacji o powyższym
3. a.a.

*Sprawę prowadzi:
Michał Adamczyk
Referat Gospodarki Nieruchomościami
tel. 25 632 45 80 wew. 8*