

## D E C Y Z J A

Na podstawie art. 124 ust. 1-4, 6, 7 oraz art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zm.) oraz na podstawie art. 104, art. 107 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziornie, reprezentowanej przez pełnomocnika Bogumiła Augustyniaka,

**Starosta Kamiński**  
**wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej**  
**o r z e k a:**

- 1). o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości, położonej w gminie Wolin, obręb ewidencyjny **Wiejkowo**, oznaczonej numerem działki nr **12/2** o powierzchni **16,54 ha**, stanowiącej własność **Pana Jerzego Dacha**, dla której w Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr **SZ1K/00006019/3**, poprzez **udzielenie zezwolenia Polskim Siciom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie**, na **realizację celu publicznego** (założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej) polegającej na budowie odcinka napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Glinki – Reclaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą obejmującą posadowienie słupa wraz z fundamentem palowym, w pasie technologicznym o szerokości 50 m (po 2 x 25 m od osi linii w każdą stronę) i powierzchni 2,0325 ha.
- 2). Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny przedstawiający przebieg linii, posadowienie słupa oraz obszar nieruchomości na którym następuje ograniczenie.
- 3). Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na obowiązku udostępnienia Wnioskodawcy na czas wykonania budowy linii napowietrznej 220 kV, części działki nr 12/2 o pow. 2,0325 ha, stanowiącej obszar udostępnienia. Obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń w celu utrzymania prawidłowej eksploatacji linii, podlega egzekucji administracyjnej.
- 4). Zobowiązać Inwestora - spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie do przywrócenia ww. nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w pkt. 1 niniejszej decyzji, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wydana zostanie odrębna decyzja o ustaleniu odszkodowania, na podstawie której Wnioskodawca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania.
- 5). Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości uprawnia Inwestora do wystąpienia z wnioskiem do właściwego organu w celu uzyskania decyzji zezwalającej na wycinkę drzew i krzewów w zakresie niezbędnym do wybudowania i eksploatacji linii.
- 6). Wskazać, że ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej, na wniosek starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

**Uzasadnienie**

Spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie, reprezentowana przez pełnomocnika Bogumiła Augustyniaka, wnioskiem nr PSE/GR/Bau/JWa/1048/2016 z dnia 24 czerwca 2016r. uzupełnionym pismem nr PSE/GR/Bau/Jwa/1167/2016 z dnia 21 lipca 2016r. i nr PSE/GR/Bau/Jwa/1176/2016 z dnia 1 sierpnia 2016r. wystąpiła do Starosty Kamińskiego o wydanie :

- decyzji w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości wraz z dokonaniem wpisu do ksiąg wieczystych



dla nieruchomości o numerze 12/2 o powierzchni 16,54 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Wiejkowo, gmina Wolin, poprzez zezwolenie Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie na realizację inwestycji celu publicznego, polegającego na udzieleniu inwestorowi zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej dla inwestycji polegającej na budowie jednotorowej elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Glinki – Reclaw. Powierzchnia zajęcia (ograniczenia) nieruchomości stanowiącej działkę nr 12/2 wynosiłaby 2,0325 ha, szerokość pasa technologicznego 50 m, po 25 m od osi linii w każdą stronę,

- decyzji na podstawie art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zezwalającej na niezwłoczne zajęcie ww. nieruchomości i nadaniem tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Jednocześnie pełnomocnik PSE S.A. wystąpił z odrębnym wnioskiem nr PSE/GR/Bau/1049/2016 z dnia 16 maja 2016r. o wyznaczenie przedstawiciela dla osoby nieobecnej, jednak za zapytanie tut. organu w tym przedmiocie, wycofał ten wniosek na rzecz art. 8 ugn w związku z art. 49 kpa.

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wskazał, że planowana inwestycja celu publicznego polegająca na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Glinki-Reclaw wpisuje się w plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010-2025 opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A.(obecnie Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.). Realizowana inwestycja zakwalifikowana została do grupy bezpieczeństwa pracy sieci związanej ze strategią zmiany napięcia sieci – likwidacja ograniczeń sieciowych wynikających ze wzrostu zapotrzebowania na energię potrzeby zwiększenia pewności zasilania oraz regulacji napięcia i mocy biernej, jak również sprzęganiem sieci 400 kV i 220 kV. Poza tym budowa nowej napowietrznej linii energetycznej 220 kV Glinki - Reclaw jest jednym z elementów poprawy funkcjonowania Krajowego Systemu Elektroenergetycznego w zakresie poprawy bezpieczeństwa i niezawodności dostaw energii elektrycznej. Ma przy tym podstawowe znaczenie dla zabezpieczenia szybkiego rozwoju aglomeracji położonych w województwie pomorskim i zachodniopomorskim w ramach realizacji celów przyjętych w Polityce energetycznej Polski do 2020 roku. Inwestycja wpisuje się również w zalecenia Unii Europejskiej w zakresie rozbudowy i modernizacji sieci przesyłowych. Dodatkowo stanowić będzie łącznik między połączeniami transgranicznymi z Litwą i Niemcami. Inwestycja jest odpowiedzią na rosnące potrzeby w zakresie energii elektrycznej w ujęciu regionalnym i krajowym, jak również potrzebę zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej o stałym napięciu i mocy biernej. Wnioskodawca zaznaczył, iż przedsięwzięcie to zostało uwzględnione w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 opracowanej i przyjętej przez Radę Ministrów. Planowana inwestycja stanowi realizację celów publicznych wskazanych w art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i należy ją traktować, jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na przedmiotowej działce Inwestor planuje przeprowadzenie fragmentu napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (budowa fundamentu palowego słupa, posadowienie słupa, rozwieszenie przewodów fazowych i odgromowych oraz przebudowę, także wycinkę drzewostanu w zakresie niezbędnym do wybudowania jednotorowej linii 220 kV i wyłączenie określonej części ww. działki z produkcji rolnej lub leśnej). Powierzchnia pasa technologicznego (zakres służebności przesyłu) wynosi 2,0325 ha, szerokość pasa technologicznego wynosi 50 m, po 25 m od osi linii. Planowany czas zajęcia nieruchomości to 10 dni roboczych w terminie luty-marzec 2017r.

Z wniosku PSE S.A. wynika, iż do dnia dzisiejszego Inwestor nie uzyskał od właściciela ww. działki – Pana Jerzego Dacha zgody na wykonanie zamierzonych prac, mimo dwukrotnie złożonych ofert cenowych wraz ze wzorami dokumentów. Powodem był brak możliwości ustalenia miejsca pobytu i skontaktowania się z właścicielem nieruchomości, który od dłuższego czasu zamieszkuje poza granicami kraju. Adres Koniewo 21 pod którym jest on nieobecny jest jedynym adresem, gdzie kierowana jest korespondencja. Rodzinie nieznany jest adres jego zamieszkania.



Do wniosku załączono niezbędne dokumenty oraz pełnomocnictwo mające istotne znaczenie w niniejszej sprawie.

Na potwierdzenie przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości pełnomocnik PSE S.A. załączył do wniosku nr PSE/GR/Bau/1048/2016 z 24 czerwca 2016r., uzupełnionego pismem nr PSE/GR/Bau/Jwa/1176/2016 z dnia 1 sierpnia 2016r. niżej wymienione dokumenty:

- kopię wierzytelną pisma nr PSE/GR/Bau/Jwa/0533/2015 z dnia 28 lipca 2015r. skierowanego przez PSE S.A. do Pana Jerzego Dacha stanowiącego informację o planowanej inwestycji oraz propozycję wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz obniżenia wartości nieruchomości wraz załącznikami, tj. operat szacunkowy służebności przesyłu z 1 czerwca 2015r., wzór umowy ustanowienia służebności przesyłu w formie aktu notarialnego, wzór umowy cywilno-prawnej oraz zwrotne potwierdzenia odbioru korespondencji,

- kopię pisma nr PSE/GR/Bau/Jwa/0533/1/2016 z dnia 2 marca 2016r. skierowanego przez PSE S.A. do Pana Jerzego Dacha z ponowną ofertą wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu oraz obniżenia wartości nieruchomości wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji,

- oświadczenie pełnomocnika PSE S.A. (bez daty) o braku odpowiedzi na złożoną właścicielowi gruntu ofertę z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego tut. organ podjął szereg czynności w celu ustalenia adresu zamieszkania właściciela nieruchomości, które nie przyniosły zamierzonego rezultatu. Z informacji uzyskanej z Urzędu Miejskiego w Wolinie miejscem stałego zameldowania Pana Jerzego Dacha jest adres: Koniewo 21, gmina Wolin. Pod tym adresem Pan Jerzy Dach od lat nie zamieszkuje, a miejsce jego pobytu jest nieznane i niemożliwe do ustalenia. Wiadomo jednak, że przebywa on poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, w Stanach Zjednoczonych.

Na marginesie dodać należy, iż przedstawione przez ojca kserokopie pełnomocnictw z dnia 20 września 1988r. i z dnia 4 października 2000r. udzielonych ojcu właściciela nieruchomości, nie umożliwiają uznania ojca - Pana Józefa Dacha za pełnomocnika strony w niniejszym postępowaniu, ponieważ odebrane przez niego projekty umów dotyczą obciążenia przedmiotowej nieruchomości służebnością, do czego nie umocowują Pana Józefa Dacha przedstawione pełnomocnictwa.

Organ prowadzący niniejsze postępowanie, na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 115 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zawiadomił strony postępowania pismem nr GM-SP.6821.8.2016.ADC z dnia 5 sierpnia 2016r. o wszczęciu postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Wiejkowo w gminie Wolin, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 12/2 o pow. 16,54 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1K/00006019/3, której właścicielem jest Pan Jerzy Dach. Korespondencja kierowana pod adres stałego pobytu Pana Jerzego Dacha została odebrana przez ojca Pana Józefa Dacha.

Mając na uwadze posiadaną przez tut. organ informację o braku możliwości doręczenia pisma stronie - Panu Jerzemu Dach (właścicielowi gruntu), zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tutejszy organ zawiadomił w dniu 23 sierpnia 2016r. w drodze obwieszczenia w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Pana Jerzego Dacha oraz pozostałe strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o wszelkich czynnościach w toczącym się postępowaniu. Następnie obwieszczeniem (pismo nr GM-SP.6821.8.2016.ADC) z dnia 8 września 2016r. zawiadomił wszystkie strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i wyznaczył siedmiodniowy termin na wypowiedzenie się stron co do zebranego materiału oraz że po upływie tego terminu wydana zostanie decyzja administracyjna. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych wniosków ani uwag.

Tytuł prawny do nieruchomości stwierdzony został na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostę oraz na podstawie danych zawartych w



księdze wieczystej Kw nr SZ1K/00006019/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

**W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, po dokładnej analizie całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Starosta Kamieński ustalił, co następuje:**

Zgodnie z brzmieniem art. 124 ust. 1 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.)* starosta, wykonujący zadania 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 płynów, par, 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 *u.g.n.* starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.

Natomiast przepis art. 124 ust. 3 *u.g.n.* wymaga, aby udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, było 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. Zgodnie z przepisem 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 art. 124 ust. 1. ww. cytowanej ustawy. Jeżeli natomiast przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, to właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości przysługuje odszkodowanie za szkody powstałe wskutek zdarzeń o których mowa w art. 120, 124, 125 i 126 *u.g.n.* 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 *u.g.n.*) Odszkodowanie za ewentualne szkody wyrządzone właścicielowi nieruchomości ustalane jest w odrębnym postępowaniu, w odrębnej decyzji, po zakończeniu prac przez Inwestora. Zgodnie z treścią art. 124 ust. 6 *u.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, na których ułożenie zezwolenie uzyskał niniejszą decyzją. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Natomiast z art. 124 ust. 7 *u.g.n.* wynika, że decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

Zgodnie z art. 112 ust. 1 *u.g.n.*, wyżej przytoczone przepisy stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zaś w myśl art. 112 ust. 3 *u.g.n.* wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Z treści powołanych przepisów wynika, że udzielenie przez starostę zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości podmiotowi realizującemu konkretne przedsięwzięcie inwestycyjne, zostało uzależnione od spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego w korzystaniu z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w celu



zrealizowania celu publicznego, który będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku - z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Po drugie zaś, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno być poprzedzone przeprowadzeniem z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rokowań, mających na celu udostępnienie przez tę osobę nieruchomości w sposób dobrowolny.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanej sprawy należy stwierdzić, że zostały w niej spełnione wszystkie przesłanki umożliwiające wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na wstępie należy wskazać, iż spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziornie mogła wystąpić z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, co jest zgodne z art. 124 ust. 2 u.g.n., gdyż podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogą być nie tylko jednostki samorządu terytorialnego, ale także inne osoby i jednostki organizacyjne.

W pierwszym rzędzie organ ocenił, iż inwestycja objęta wnioskiem pełnomocnika Inwestora PSE S.A. polegająca na budowie jednotorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Glinki - Reclaw, służącej do dystrybucji energii elektrycznej, niewątpliwie mieści się w definicji inwestycji celu publicznego określonej w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że celami publicznymi w rozumieniu tej ustawy są: „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.”

W ocenie tut.organu, przedmiotowa inwestycja jest także zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazana we wniosku nieruchomość, objęta księgą wieczystą KW nr SZ1K/00006019/3, oznaczona numerem ewidencyjnym działki 12/2, obręb Wiejkowo, gm. Wolin, położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr VIII/105/15 z dnia 24 czerwca 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin pod przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2015r. poz. 2791). Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 24 tej uchwały przez pojęcie linii elektroenergetycznej 220 kV należy rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 220 kV relacji Glinki-Reclaw, która stanowi inwestycję celu publicznego. Na obszarze tego planu ustala się realizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z pasem technologicznym. Zgodnie z tym planem, część działki nr 12/2 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 8EE, który oznacza tereny infrastruktury technicznej. Na terenie tym ustala się m.in.: lokalizację słupów stalowych o konstrukcji kratowej o maksymalnej wysokości 40 m nad poziomem terenu, maksymalną wielkość fundamentu pod każdym słupem odrębnie 12mx12m, prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (...).

Podkreślić należy, że powyższy plan nie wskazuje alternatywnych tras przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Glinki-Reclaw, która omijałby działkę nr 12/2 obr. Wiejkowo, gm. Wolin.

Sposób realizacji inwestycji jest obiektywnie najmniej uciążliwy dla właściciela przedmiotowej nieruchomości. Wnioskowana trasa budowy linii napowietrznej stanowi najbardziej dogodne połączenie z pozostałą częścią sieci elektroenergetycznej, a zakres ingerencji Inwestora i co za tym idzie uszczuplenia władztwa właściciela sprowadzono do niezbędnego minimum. Budowa linii spowoduje konieczność znoszenia przez właściciela ograniczeń wynikających z ustalenia pasa technologicznego linii elektroenergetycznej w związku z usytuowaniem (zawieszeniem) nad działką przewodów jednotorowej linii elektroenergetycznej o pasie technologicznym linii o szerokości 2 x 25 m i powierzchni pasa 2,0325 ha. Lokalizacja słupa energetycznego na ww. działce wyłącza trwale część gruntu z zainwestowania lub w przypadku gruntu rolnego z produkcji oraz utrudnia jego mechaniczną uprawę. Pod przewodami napowietrznej



linii elektroenergetycznej 220 kV, z wyłączeniem terenów przewidzianych pod lokalizację słupa oraz w pasie przewidzianym do wycinki drzew, zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

W oparciu o powyższe ustalenia tut. organ stwierdził, że wniosek pełnomocnika PSE S.A. odpowiada ustaleniom treści tekstowej i graficznej obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, mieści się w jego ustaleniach oraz stanowi minimalne obciążenie przedmiotowej nieruchomości.

Kolejną przesłanką poddaną ocenie organu był wymóg przeprowadzenia rokowań przez Inwestora przed wszczęciem postępowania o uzyskanie zezwolenia na zajęcie nieruchomości.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym zwłaszcza art. 124 ust. 3 u.g.n., nie określają prawnej formy prowadzenia rokowań. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, że spełnienie obowiązku przeprowadzenia rokowań jako przesłanki wszczęcia postępowania w sprawie uzyskania zgody na zajęcie nieruchomości oznacza taką sytuację, w której inwestor określił i zaproponował właścicielowi warunki uzyskania zgody na wykonanie prac. Z kolei niemożność uzyskania zgody właściciela oznacza stan, gdy nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań, sprzeciwił się wyrażeniu zgody albo też strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, że uznały je za niemożliwe do przyjęcia (por. np. wyroki: NSA z 5 października 2006 r., sygn. akt I OSK 1307/05 i z 22 lutego 2012 r., sygn. akt I OSK 357 11; WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 31 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Go 579/07, LEX nr 357505, wyrok WSA w Poznaniu z 7 października 2009 r., sygn. akt IV SA/Po 381/09, LEX nr 574097; WSA w Krakowie z 26 czerwca 2010 r., sygn. akt II SA/Kr 635/10; WSA w Szczecinie z 10 kwietnia 2013 r., sygn. akt II SA/Sz 1350/12; WSA w Warszawie z 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt VIII SA/Wa 731/12; WSA w Gliwicach z 9 maja 2013 r., sygn. akt II SA/G1 1352/12; WSA w Krakowie z 30 stycznia 2015 r., sygn. akt II SA/Kr 1644/14 - dostępne w internetowej bazie orzeczeń: [www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl) - "CBOSA").

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 lutego 2012 r., sygn. akt I OSK 357/11, wskazał, iż strony nie są związane jakimikolwiek regułami w zakresie przeprowadzenia rokowań oprócz obowiązku zainicjowania ich poprzez przedstawienie przez jedną z nich swojemu adwersarzowi propozycji jej rozstrzygnięcia. Rokowania mogą zostać zakończone w dowolnym czasie, chociażby w sytuacji, gdy - w ocenie którejś ze stron - nie ma szans na zawarcie porozumienia. Nie przewidziano przy tym jakiejś szczególnej formy ich zakończenia. Oznacza to, że strony samodzielnie i dowolnie decydują nie tylko o tym, czy na ich skutek dojdą do porozumienia skutkującego dokonaniem czynności prawnej, lecz również o tym, kiedy je zakończyć.

Z dokumentów załączonych przez spółkę do wniosku nr PSE/GR/Bau/JWa/1048/2016 z dnia 24 czerwca 2016 roku uzupełnionym pismem nr PSE/GR/Bau/Jwa/1167/2016 z dnia 21 lipca 2016r. i nr PSE/GR/Bau/Jwa/1176/2016 z dnia 1 sierpnia 2016r. wynika, iż korespondencja w sprawie planowanej inwestycji i propozycji wynagrodzenia prowadzona była od lipca 2015r. do marca 2016r. Mimo dwukrotnego wystosowania ofert cenowych do właściciela nieruchomości na adres stałego pobytu: Koniewo 21, nie przyniosły Inwestorowi rezultatu w postaci uzyskania zgody na udostępnienie nieruchomości w celu realizacji inwestycji celu publicznego.

Po raz pierwszy, Wnioskodawca pismem nr PSE/GR/Bau/Jwa/0552/2015 z dnia 6 sierpnia 2015 r., zaprosił Pana Jerzego Dach do rokowań. W piśmie tym, przedstawił przebieg projektowanej inwestycji przez jego działkę, harmonogram realizacji prac oraz zaproponował właścicielowi stosowne odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Do pisma dołączył także projekt umowy cywilno-prawnej i projekt umowy ustanowienia służebności przesyłu w formie aktu notarialnego oraz operat szacunkowy służebności przesyłu określający oferowaną wartość wynagrodzenia. Jak wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru, niniejsze pismo zostało odebrane w dniu 30 lipca 2015r. przez ojca Jerzego Dacha i pozostało bez odpowiedzi. Następnie pełnomocnik inwestora pismem z dnia 2 marca 2016r. nr PSE/GR/Bau/0533/1/2016 ponowił swoją ofertę cenową oraz prośbę zawarcia m.in. umowy ustanowienia służebności przesyłu. W piśmie pełnomocnik PSE S.A. zastrzegł, że w przypadku braku akceptacji kolejnej skierowanej oferty,



będzie zmuszony zwrócić się do właściwego organu o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości. Niniejsze pismo zostało odebrane przez szwagra Pana Jerzego Dacha w dniu 4 marca 2016r. i również pozostało bez odpowiedzi.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, tut. organ uznał, iż niemożliwe było uzyskanie przez Inwestora zgody właściciela gruntu na przeprowadzenie ww. inwestycji, z uwagi na to, iż miejsce pobytu Pana Jerzego Dacha jest nieznane i niemożliwe do ustalenia oraz nie występuje możliwość skontaktowania się z nim.

Wobec przytoczonych powyżej faktów i przepisów prawa, w ocenie organu pierwszej instancji wniosek PSE S.A. w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 12/2, położonej w obrębie Wiejkowo, gmina Wolin, w związku z planowaną inwestycją pod nazwą: „Budowa Linii 220kV Glinki-Reclaw” jest uzasadniony. Planowana inwestycja stanowi realizację celu publicznego, a lokalizacja jej przebiegu zgodna jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec faktu, iż niemożliwe jest uzyskanie zgody od właściciela działki nr 12/2 na przeprowadzenie ww. inwestycji z uwagi na nieustalone miejsce pobytu, konieczne stało się ograniczenie sposobu korzystania z części działki nr 12/2 w drodze decyzji, zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do wniosku, dotyczącego wydania na podstawie art. 124 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności, tut. organ informuje, że w wyniku niezuzupełnienia wniosku przez PSE S.A. o wskazanie przesłanek niezbędnych do jej wydania, pozostawił wniosek bez rozpatrzenia.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do *Wojewody Zachodniopomorskiego* (Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin) za pośrednictwem Starosty Kamieńskiego w terminie 14 dni, licząc od daty jej doręczenia.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest mapa w skali 1:2000 z miejscem posadowienia słupa wraz z naniesionym przebiegiem jednotorowej linii napowietrznej 220kV wraz z pasem technologicznym zajęcia nieruchomości.

W związku z brakiem możliwości skutecznego doręczenia korespondencji wszystkim stronom postępowania, treść decyzji zostaje podana do publicznej wiadomości – tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolinie, Sołectwa Koniewo i Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim oraz strona internetowa [www.bip.powiatkamienski.pl](http://www.bip.powiatkamienski.pl) Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim.

**STAROSTA**

*Józef Malec*

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik PSE S.A. z siedzibą w Konstancinie -Jeziornie
2. Jerzy Dach – zawiadomienie poprzez obwieszczenie w trybie art. 49 oraz na podstawie art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami
3. Urząd Miejski w Wolinie – z prośbą o dokonanie obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty na okres 14 dni
4. Starosta Kamieński – z prośbą o podanie do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na okres 14 dni na stronie internetowej BIP urzędu oraz dokonanie obwieszczenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń
5. Sołectwo Koniewo - z prośbą o dokonanie obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty na okres 14 dni
6. GM-SP a/a

Do wiadomości:

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim *IV Wydział Ksiąg Wieczystych (po stwierdzeniu ostateczności)*

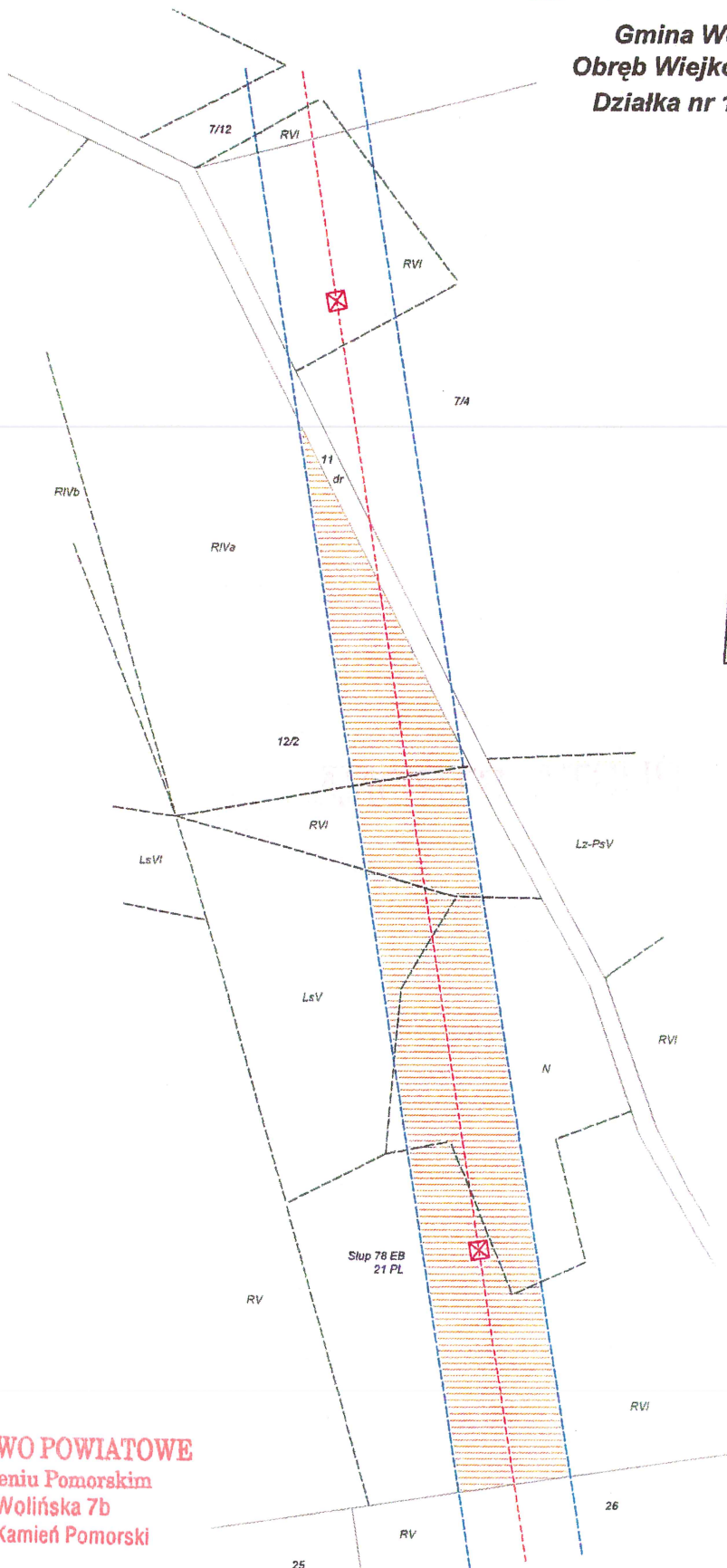
*Niniejsza decyzja administracyjna nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783, z późn. zm.).*



**KOPIA  
WIERZYTELNA**

**Gmina Wolin  
Obręb Wiejkowo  
Działka nr 12/2**

**GEOSIT S.C.**  
70-340 Szczecin, Al. Boh. Warszawy 31  
tel. 91 489 86 13, fax 91 434 45 72  
www.geosit.biz, e-mail: szczecin@geosit.biz



**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Kamieniu Pomorskim  
ul. Wolińska 7b  
72-400 Kamień Pomorski



**STAROSTA**  
Józef Małec


Załącznik do decyzji Starosty Kamieńskiego  
nr GM-SP.6821.8.2016.ADC  
z dnia 4 października 2016r.

Legenda:

Skala 1:2000

 Zakres służebności przesyłu - 2,0325 ha    Liczba projektowanych słupów - 1

 Oś linii 220 kV     Miejsce posadowienia projektowanych słupów

 Pas technologiczny - szer. 50m

Uwaga: Granice i nr działek ewidencyjnych według danych z WGKIK w Kamieniu Pomorskim.

**GEOSIT s.c.**  
Tofe.uch  
mgr inż. Ryszard Pasternak  
nr upr. 14095