

## D E C Y Z J A

Na podstawie art. 8, art. 124 ust. 1-4, 6 i 7 w związku z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) oraz na podstawie art. 49 i art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017r. poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.10.2017r. ENEA Operator Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, w imieniu której działają Pełnomocnicy: Pan Przemysław Postrach i radca prawny Pani Julia Dąbrowska – Banach,

## Starosta Kamiński

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

## o r z e k a:

- 1). Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości, położonej w gminie **Wolin** obręb ewidencyjny **Reclaw**, oznaczonej numerem działki **49/5** o powierzchni **0,6472 ha** - dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SZ1K/00000579/4** stanowiącej własność Pana **Wiesława Antoniego Michalskiego** poprzez **udzielenie zezwolenia 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 Reclaw - Goleniów), w postaci jednego stanowiska słupowego wraz z fundamentami o wysokości do 39m i powierzchni zajęcia nie przekraczającej 14 m<sup>2</sup> oraz trzech przewodów roboczych i jednego odgromowego o szerokości pomiędzy skrajnymi przewodami do 8 metrów, w przedziale wysokości ich zawieszenia od 5,85m do 39m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 1015 m<sup>2</sup> w pasie technologicznym (zajęcia) o szerokości 15 m (2 x 7,5 m od osi linii). Przebieg linii, lokalizacja stanowiska słupowego i obszar nieruchomości na którym następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wskazano na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, który stanowi jej integralną część.
- 2). Zezwolenie obejmuje w szczególności prawo wstępu ENEA Operator Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu na część przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 1015 m<sup>2</sup>, stanowiącej obszar udostępnienia w celu wykonania prac budowlano-montażowych związanych z zakładaniem i przeprowadzeniem przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej, o których mowa w pkt. 1, jak również w celu wykonania czynności związanych z ich konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją przewodów elektroenergetycznych. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.
- 3). ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu zobowiązana jest do przywrócenia ww. nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w punkcie 2 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.
- 4). Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej nr SZ1K/00000579/4.

## Uzasadnienie

Wnioskiem nr L.dz.1535/PPo/10/2017/E z dnia 19.10.2017r. (data wpływu 02.11.2017r.) Inwestor - ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w imieniu której działają Pełnomocnicy: Pan Przemysław Postrach oraz radca prawny Pani Julia Dąbrowska-Banach, wystąpił do Starosty Kamińskiego w trybie art. 124 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 49/5 o pow. 0,6472 ha, położonej w gminie Wolin, obręb Reclaw, powiat kamiński, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę

wieczystą o nr SZ1K/00000579/4 - na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, w której właściciel nieruchomości nie wyraził na nią zgody, tj. rokowania zakończyły się wynikiem negatywnym. Inwestor do dnia dzisiejszego nie uzyskał od właściciela działki nr 49/5 położonej w obrębie Reclaw, gm. Wolin zgody na wykonanie zamierzonych prac i ustanowienie służebności przesyłu, mimo złożonych propozycji, w związku z czym niemożliwe stało się osiągnięcie porozumienia i tym samym realizacja inwestycji na przedmiotowym terenie.

Pełnomocnik wskazał, że zakres ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości obejmuje zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej (napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw - Goleniów), w postaci jednego stanowiska słupowego wraz z fundamentami o wysokości do 39m i powierzchni zajęcia nie przekraczającej 14 m<sup>2</sup> oraz trzech przewodów roboczych i jednego odgromowego o szerokości pomiędzy skrajnymi przewodami do 8 metrów, w przedziale wysokości ich zawieszenia od 5,85m do 39m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 1015 m<sup>2</sup> w pasie technologicznym (zajęcia) o szerokości 15 m (2 x 7,5 m od osi linii) niezbędnym dla potrzeb zakładania i przeprowadzania oraz dalszego utrzymywania tych przewodów i urządzeń, w tym wykonywania prac konserwacyjnych, czy też związanych z usuwaniem awarii.

Do wniosku pełnomocnik spółki dołączył załącznik graficzny z zaznaczonym przebiegiem linii, posadowieniem słupa i obszarem zajęcia części nieruchomości. Rozpoczęcie prac prognozowane jest na IV kwartał 2017 roku.

Jednocześnie inwestor wniósł o udzielenie zezwolenia na podstawie art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami na niezwłoczne zajęcie przedmiotowej nieruchomości wraz z nadaniem tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności, po wydaniu decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

W omawianym wniosku Spółka ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu – jako inwestor przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw – Goleniów wskazała, że jest przedsiębiorstwem użyteczności publicznej, mającym na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb Państwa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w sposób ciągły i niezawodny, tj. realizuje zadania publiczne i zabezpiecza interes gospodarstwa narodowego. Realizując powyższe zadania Spółka dąży do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i racjonalnej (efektywnej) gospodarki zasobami energii poprzez optymalizację funkcjonowania sieci energetycznych niezbędnych dla potrzeb aktualnych i przyszłych jej odbiorców przy jednoczesnym zachowaniu obowiązujących norm technicznych i jakościowych.

Argumentując zasadność złożonego wniosku o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, pełnomocnik inwestora wskazał, że przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw - Goleniów stanowi cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Linia przebiega przez cztery gminy (Wolin, Przybiernów, Stepnica i Goleniów), w województwie zachodniopomorskim. Ponadto, celem planowanej inwestycji jest poprawa bezpieczeństwa energetycznego na obszarze, na którym inwestycja będzie realizowana. Głównym celem inwestycji jest zwiększenie pewności dostaw energii elektrycznej, poprawa infrastruktury elektroenergetycznej powiatów kamieńskiego i goleniowskiego oraz pozostałych terenów województwa zachodniopomorskiego. Inwestycja stworzy także dogodne warunki dla powstających i planowanych inwestycji oraz nowe możliwości dla rozwoju gospodarczego regionu.

Zdaniem inwestora przedmiotowe przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/413/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24.03.2017r.

W złożonym w dniu 02.11.2017r. wniosku pełnomocnik Spółki powołał się na przeprowadzone rokowania z właścicielem przedmiotowej nieruchomości, które nie przyniosły zamierzonego efektu (nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań oraz na ostateczne wezwanie).

Na potwierdzenie przeprowadzenia rokowań pełnomocnik inwestora załączył do wniosku:

- zaproszenie do rokowań (pismo inwestora z dnia 28.07.2017r., znak: L.dz. 1116/PPo/07/2017/E wysłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) adresowane do Pana Wiesława

Michalskiego o uzgodnienie warunków wyrażenia zgody na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej - ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na działce nr 49/5, obręb Reclaw, gm. Wolin. W omawianym piśmie wskazano celowość ustanowienia służebności, a także termin rozpoczęcia i zakończenia oraz zakres planowanych prac. Za ustanowienie prawa służebności przesyłu na ww. działce pełnomocnik inwestora zaproponował właścicielowi wynagrodzenie w wysokości ~~XXX,XX~~zł. Do ww. pisma pełnomocnik spółki dołączył projekt porozumienia (umowy cywilno-prawnej) w sprawie ustanowienia służebności przesyłu dla urządzeń projektowanych wraz z mapą (szkic sytuacyjny) w skali 1:1000 określającą sposób rozmieszczenia projektowanych przewodów, urządzeń i pasem służebności oraz pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora, wraz z prośbą o ustosunkowanie się do porozumienia w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma,

- ostateczne wezwanie (pismo inwestora z dnia 04.09.2017r., znak: L.dz. 1322/PPo/09/2017/E, wysłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) adresowane do właściciela działki nr 49/5, obr. Reclaw, gm. Wolin o definitywne uzgodnienie warunków wyrażenia zgody na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej - ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na przedmiotowych działkach. W omawianym piśmie za ustanowienie prawa służebności przesyłu pełnomocnik inwestora zaproponował Panu Wiesławowi Michalskiemu podwyższone wynagrodzenie w wysokości ~~XXX,XXX~~. W piśmie tym, pełnomocnik spółki Enea Operator zwrócił się do właściciela o ustosunkowanie się do przedstawionego porozumienia w terminie 7 dni, od daty otrzymania pisma, a także poinformował o tym, iż w przypadku braku odpowiedzi z jego strony, inwestor wystąpi do właściwego organu administracji publicznej o wydanie stosownego zezwolenia w trybie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto, do wniosku załączono niezbędne dokumenty oraz pełnomocnictwa mające istotne znaczenie w sprawie.

Tytuł prawny do ww. nieruchomości został stwierdzony na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostę oraz na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej nr SZ1K/00000579/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w której prawo własności w dziale II dla działki nr 49/5 położonej w obrębie Reclaw, gm. Wolin, wpisane jest na rzecz Pana Wiesława Antoniego Michalskiego.

Organ prowadzący niniejsze postępowanie, na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony pismem z dnia 10.11.2017r. o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie oraz o zebraniu całego, niezbędnego materiału dowodowego oraz poinformował zgodnie z art. 10 § 1 kpa o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zapoznania się z aktami sprawy w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia.

Powyższe zawiadomienie przesłane na adres Pana Wiesława Michalskiego na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków, na który inwestor również przysyłał dotychczasowa korespondencję powróciło z adnotacją „zwrot, nie podjęto w terminie, adresat wyprowadził się”.

Z przedłożonego przez inwestora pisma z dnia 19.10.2017r. nr CPD-VI-6170-3-40553/17 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, że w zbiorze danych Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA brak jest adresu zameldowania na pobyt stały i czasowy Pana Wiesława Michalskiego. Ustalono, że pod adresem wskazanym w ewidencji gruntów i budynków mieszka nowy właściciel, natomiast Sołtys Reclawia nie zna adresu pod jakim mógłby przebywać Pan Wiesław Michalski.

Mając na uwadze posiadaną przez tut. organ informację o braku możliwości doręczenia pisma stronie – Panu Wiesławowi Michalskiemu (właścicielowi gruntu), zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tutejszy organ zawiadomił w dniu 04.12.2017r. w drodze obwieszczenia w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Pana Wiesława Michalskiego i pozostałe strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o zebraniu materiałów stanowiących podstawę wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, którego adresu zamieszkania nie ustalono, pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy oraz, że w oparciu o art. 49 Kpa zawiadomienie to uważa się za skutecznie doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Zawiadomienie

to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, Urzędu Miejskiego w Wolinie oraz opublikowane na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim [www.bip.powiatkamienski.pl](http://www.bip.powiatkamienski.pl) od dnia 04.12.2017r. Do 18.12.2017r.

W wyznaczonym terminie strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa.

***W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, po dokładnej analizie całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Starosta Kamiński 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.

W myśl 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 art. 124 ust. 7 *u.g.n.* stanowi, 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.* wyłączenie 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 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 związku z czym uznaje się, że spółka ENEA Operator Sp. z o. o, mogła wystąpić z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, co jest zgodne z art. 124 ust. 2 *u.g.n.* ENEA Operator Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu realizuje publiczne zadanie inwestycyjne, polegające na budowie i utrzymaniu urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej. Jako przedsiębiorstwo energetyczne, zgodnie z ustawą z dnia 10.04.1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2017 r. poz. 220 ze zm.) jest zobowiązane zapewnić ciągłość i niezawodność dostaw energii, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych.

W pierwszym rzędzie organ ustalił, iż inwestycja objęta wnioskiem z dnia 19.10.2017r., znak:L.dz.1535/PPo/10/2017/E polegająca na przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw – Goleniów stanowi cel publiczny, o którym mowa 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” oraz zgodna jest – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości – z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/413/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24.03.2017r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26.04.2017r. poz. 1794), z którego wynika, że działka nr 49/5, obręb Reclaw, gm. Wolin, w miejscu lokalizacji planowanych przewodów i urządzeń znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E – z przeznaczeniem podstawowym jako teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (§ 4 pkt. 1 tego planu), na którym zgodnie z § 16 pkt. 1) lit. a) i b) Uchwały ustala się prace budowlane linii elektroenergetycznej 110kV oraz urządzeń i obiektów technicznych z nią związanych, a także lokalizację słupów linii elektroenergetycznej 110 kV.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29.10.2008r., sygn. akt II SA/Łd 314/08, organ winien w trakcie postępowania dokonać analizy jak najmniejszej uciążliwości dla właściciela nieruchomości.

Ustalono więc, iż zakres planowanej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości ma objąć zakładanie i przeprowadzenie na części ww. nieruchomości w obszarze ograniczenia o powierzchni 1015 m<sup>2</sup> wyznaczonej pasem technologicznym zajęcia o szerokości 15 m (2 x 7,5 m od osi linii) przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej (napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw - Goleniów), w postaci jednego stanowiska słupowego wraz z fundamentami o wysokości do 39m i powierzchni zajęcia nie przekraczającej 14 m<sup>2</sup> oraz trzech przewodów roboczych i jednego odgromowego o szerokości pomiędzy skrajnymi przewodami do 8 metrów, w przedziale wysokości ich zawieszenia od 5,85m do 39m nad gruntem, na części przedmiotowej nieruchomości o całkowitej powierzchni zajęcia 1015 m<sup>2</sup> w pasie technologicznym (zajęcia) o szerokości 15 m (2 x 7,5 m od osi linii), niezbędnej dla potrzeb założenia i przeprowadzenia oraz dalszego funkcjonowania i utrzymania tych przewodów i urządzeń, w tym wykonywania prac konserwacyjnych, czy też związanych z usuwaniem awarii. Rozpoczęcie prac prognozowane jest na IV kwartał 2017 roku.

Sposób realizacji inwestycji jest obiektywnie najmniej uciążliwy dla właścicieli nieruchomości, albowiem wnioskowana trasa linii napowietrznej 110 kV 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. Zakładanie 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 kształcie, w szczególności nie spowoduje zmiany aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości określonego w katastrze nieruchomości jako grunty rolne. Określona we wniosku powierzchnia zajęcia nieruchomości na potrzeby założenia i przeprowadzenia określonych przewodów i urządzeń jak i dalszego z nich korzystania nie zakłóci docelowo wykorzystywania tego terenu oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem jak i aktualnym sposobem korzystania. Budowa linii spowoduje konieczność znoszenia przez właściciela ww. nieruchomości faktu istnienia na gruncie przewodów oraz ograniczeń wynikających z ustalenia pasa technologicznego linii elektroenergetycznej. Posadowienia stanowiska słupowego na rolnych działkach uprawowych niesie za sobą szereg zmian w agrotechnice upraw oraz bezpowrotne wyłączenie z uprawy części gruntu.

Ustalono również, że wskazany powyżej plan miejscowy, nie wskazuje alternatywnych tras przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Reclaw-Goleniów, która omijałaby działkę nr 49/5 obręb Reclaw, gmina Wolin. Tutejszy organ, podziela pogląd Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, wyrażony w wyroku z dnia 14.05.2015r. (sygn. akt II SA/Bk 194/5), zgodnie z którym, na etapie ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o przebiegu przesądzonym w planie miejscowym nie ma już możliwości kwestionowania usytuowania linii. Zakres ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przesądza bowiem albo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, albo decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie ma zatem organ wydający decyzję na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami swobody w ustaleniu przebiegu inwestycji celu publicznego, której usytuowanie wynika z wcześniejszych zdarzeń prawnych, wiążących w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. Stanowisko to potwierdził również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15.05.2014r. (sygn. akt I OSK 2587/12), który stwierdził, że ocena decyzji wydanej na podstawie art. 124 u.g.n. nie może uwzględniać okoliczności dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji i ewentualnych nieprawidłowości jakie zaistniały, przy ustalaniu tej lokalizacji, ponieważ lokalizacja ta jest przedmiotem odrębnej decyzji, która nie może być podważana w procedurze wydawania decyzji o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wykonania inwestycji.

W oparciu o powyższe ustalenia organ stwierdził, że wniosek inwestora wraz z załącznikiem graficznym w skali 1:1000 wykonany przez geodetę uprawnionego Łukasza Jedynaka odpowiada ustaleniom treści tekstowej i graficznej obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i 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, 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 (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 07.10.2009r. sygn. akt IV SA/Po 381/09, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 31.12.2007r. sygn. akt II SA/Go 579/07).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22.02.2012 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 którejs z 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.

Organ prowadzący niniejsze postępowanie podziela stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku wyrażone w wyroku z dnia 24.10.2012r. (sygn. akt II SA/Gd 437/12) zgodnie, z którym pojęcie "rokowań", zawarte w art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć szeroko. Rokowania nie są czynnościami sformalizowanymi, mogą być prowadzone w dowolnej formie.

Przepis art. 124 ust. 1 omawianej ustawy nie uzależnia uzyskania zgody administracyjnej od określenia przez inwestora takiej oferty, która satysfakcjonowałaby właściciela nieruchomości. Dla oceny zasadności podjętego rozstrzygnięcia istotne jest wyłącznie ustalenie, czy strony przedstawiły sobie propozycje, które umożliwiłyby zawarcie porozumienia (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 19.07.2012r. sygn. akt II SA/Ke 298/12). Nie podlegają ocenie przez tutejszy organ same warunki negocjacji, proponowana kwota odszkodowania, jak i okoliczność, czy inwestor zaproponował właścicielowi takie warunki, które są dla niego korzystne, czy takie, które są dla niego nie do przyjęcia (wyrok NSA z 6 lipca 2016 r., I OSK 179/15).

Celem rokowań było pozyskanie na potrzeby realizacji planowanej inwestycji trwałego tytułu prawnego do nieruchomości w formie ograniczonego prawa rzeczowego – odpłatnej służebności przesyłu, o czym świadczy szereg załączonych dokumentów do wniosku inwestora stanowiących dowód. Z dokumentów tych bezspornie wynika, że inwestor zachował procedurę wymaganą przepisem art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ poprzedził wystąpienie z niniejszym wnioskiem do tutejszego organu przeprowadzeniem rokowań z właścicielem przedmiotowej nieruchomości, które w rezultacie zakończyły się wynikiem negatywnym (wnioskodawca nie uzyskał zgody na wykonanie prac związanych z założeniem i przeprowadzeniem przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej).

Z akt sprawy jasno wynika, że w trakcie prowadzonych rokowań pełnomocnik inwestora przedstawił właścicielowi nieruchomości propozycję zawarcia umowy ustanowienia służebności przesyłu oraz jednorazowego wynagrodzenia z tego tytułu w kwocie ~~XXX,XXX~~, które następnie podwyższył do kwoty ~~XXX,XXX~~. Wyjaśnił w sposób precyzyjny i wyczerpujący zakres uszczuplenia jego prawa własności, zakres planowanych do wykonania prac na nieruchomości, a także sposób ustalenia i wypłaty odszkodowania za ewentualne szkody, które mogą powstać na etapie realizacji inwestycji (zaproszenie do rokowań, pismo z dnia 28.07.2017r., ostateczne wezwanie z dnia 04.09.2017r.).

Mimo tego właściciel przedmiotowej nieruchomości nie wyraził zgody na realizację przedmiotowej inwestycji za wysokość wynagrodzenia zaproponowaną przez inwestora – nie odpowiedział na zaproszenie do rokowań oraz na ostateczne wezwanie wnioskodawcy w określonym przez pełnomocnika inwestora terminie. Korespondencja w sprawie rokowań kierowana była na ustalony przez pełnomocnika inwestora adres zamieszkania właściciela działki nr 49/5.

Mając na uwadze powyższe, organ uznaje, że Inwestor dołożył starań aby przeprowadzić rokowania z właścicielem nieruchomości położonej w obr. Reclaw, gmina Wolin, oznaczonej jako działki nr 49/5 – Panem Wiesławem Michalskim w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie w/w działki na potrzeby realizacji budowy linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Reclaw-Goleniów w formie ustanowienia służebności przesyłu, ponieważ właściciel nie odpowiedział na zaproszenia do rokowań tym samym rokowania zakończyły się niepowodzeniem. Jeżeli nie doszło do zawarcia umowy, to tym samym uznać należy, że właściciel nieruchomości Pan Wiesław Michalski nie wyraził zgody na realizację inwestycji.

Przesłanka niemożności ograniczenia prawa w drodze cywilnoprawnej została spełniona i udowodniona.

Złożenie zatem przez pełnomocnika ENEA Operator sp. z o.o. w Poznaniu wniosku o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki nr 49/5 położonej w obrębie Reclaw, gmina Wolin w rzeczywistości świadczy o zakończeniu przez inwestora tej fazy postępowania.

W tych okolicznościach organ uznał, że w sprawie spełniony został wymóg przeprowadzenia rokowań przed wszczęciem postępowania w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zostały wyczerpane możliwości uzyskania zgody od właściciela przedmiotowej nieruchomości na wykonanie prac w sposób dobrowolny.

Mając na uwadze powyższe, w wyniku przeprowadzonego postępowania i zgromadzonego materiału dowodowego tutejszy organ uznał, że inwestor żądając wydania przez organ decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie przewodów (napowietrznej linii 110 kV relacji Reclaw – Goleniów) spełnił wszystkie przesłanki wynikające z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.: planowana inwestycja stanowi cel publiczny, którego realizacja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/413/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24.03.2017r., a przed złożeniem wniosku inwestor przeprowadził rokowania z właścicielem przedmiotowej nieruchomości, które zakończyły się niepowodzeniem.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności sprawy, tutejszy 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 sp. z o.o. 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.

Starosta wydający decyzję w sprawie ograniczenia o sposobie korzystania z nieruchomości, nie ustala od razu odszkodowania, ponieważ po wykonaniu prac na osobie lub jednostce organizacyjnej, zgodnie z art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Roszczenie odszkodowawcze określone w art. 128 ust. 4 może być dochodzone dopiero po wybudowaniu przewodów lub urządzeń i nie można go określić w decyzji zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości, ponieważ nie wiadomo czy sytuacja uzasadniająca zgłoszenie takiego roszczenia faktycznie nastąpi.

Odnosząc się do wniosku dotyczącego wydania na podstawie art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności, organ informuje, że rozpatrzenie tego wniosku nastąpi po wydaniu decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości i zostanie wydana odrębna decyzja w tej sprawie.

Z uwagi na nie zgłoszenie jakichkolwiek zastrzeżeń czy wniosków dowodowych, organ 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.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **P o u c z e n i e**

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Kamieńskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia/ogłoszenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a. § 1 i § 2 kodeksu postępowania administracyjnego 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.

- Załącznikiem do niniejszej decyzji jest mapa w skali 1:1000 - z naniesioną lokalizacją linii napowietrznej 110kV i granicą pasa technologicznego linii o szerokości 15 m (2x7,5m) stanowiskiem słupowym oraz obszarem ograniczenia.

**STAROSTA**

Józef Małec



W związku z brakiem możliwości skutecznego doręczenia korespondencji wszystkim stronom postępowania, obwieszczenie o wydaniu decyzji zostaje podana do publicznej wiadomości.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik ENEA Operator Sp. z o.o. w Poznaniu

Pan Przemysław Postrach, ~~ul. Piłsudskiego 20a, 61-001 Gdynia~~

2. Pan Wiesław Michalski - zawiadomienie poprzez obwieszczenie w trybie art. 49 kpa i art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami

3. Urząd Miejski w Wolinie – z prośbą o wywieszenie na okres 14 dni obwieszczenia o wydaniu decyzji w sposób zwyczajowo przyjęty

4. Starostwo Powiatowe – z prośbą o podanie do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na okres 14 dni na stronie internetowej tut. Starostwa: [www.bip.powiatkamienski.pl](http://www.bip.powiatkamienski.pl) i wywieszenie obwieszczenia o wydaniu decyzji na tablicy ogłoszeń

5. Gm a/a

Do wiadomości:

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim

IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Pl. Wolności 1c, 72-400 Kamień Pomorski

(po stwierdzeniu ostateczności)

Niniejsza decyzja administracyjna

nie podlega opłacie skarbowej

na podstawie art. 2 ust.1 lit. h

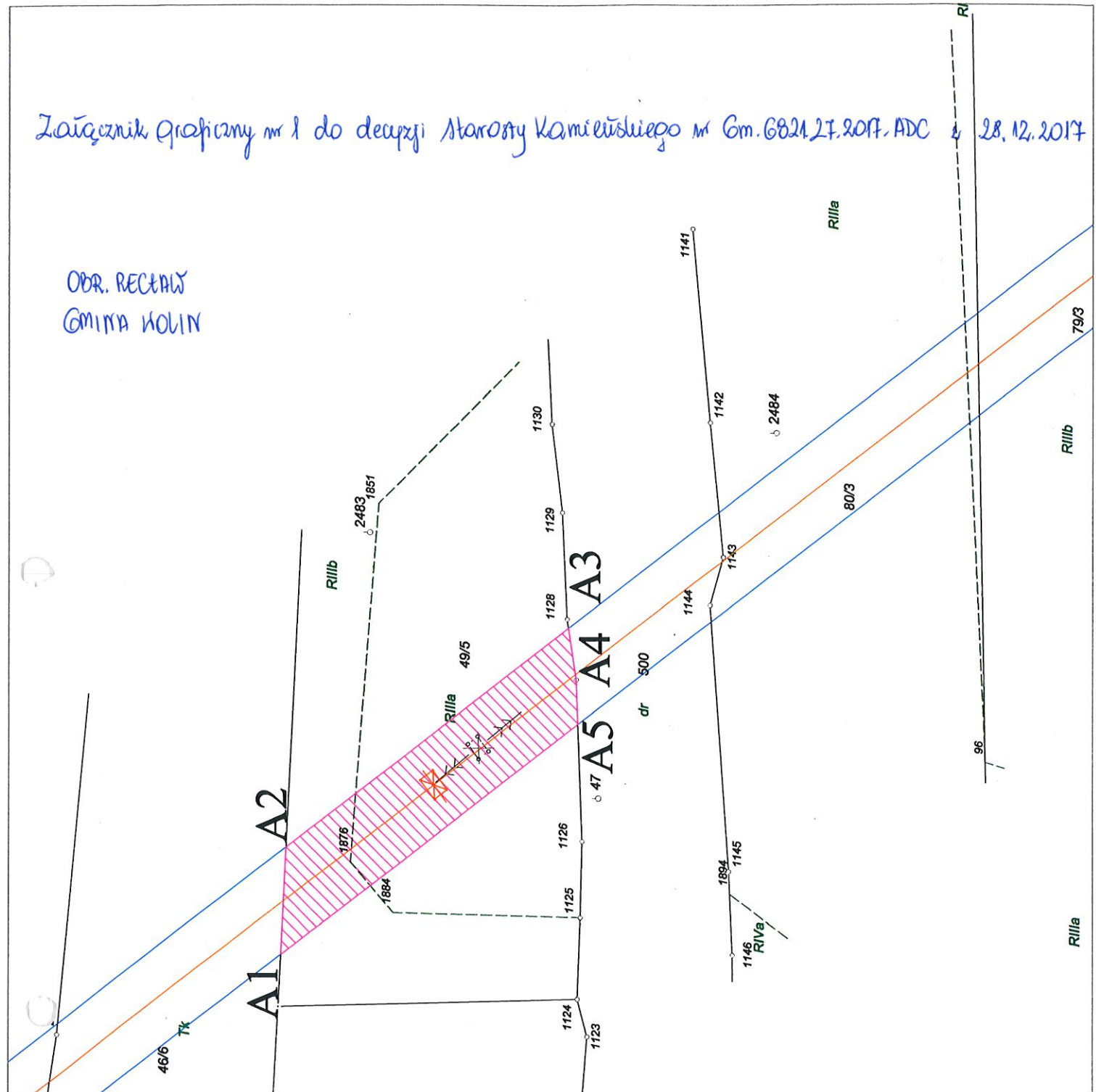
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.

o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827).



Załącznik graficzny nr 1 do decyzji Starosty Kamieńskiego nr Gm.6821.27.2017.ADC z 28.12.2017

OBR. REKTAW  
GMINA KOLIN








**STAROSTA**  
Józef Malec

GEODETA UPRAWNIONY  
Nr upr. 19686  
ingr inż. Lukasz Fedynak

Oznaczenie granicy terenu objętego wnioskiem (działka nr 49/5)  
A1-A2-A3-A4-A5  
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem (działka nr 49/5) 1015 m<sup>2</sup>

**LEGENDA:**  
Skala: 1:1000

-  Oznaczenie lokalizacji projektowanego stupa
-  Oznaczenie lokalizacji istniejącego stupa przeznaczony do demontażu
-  Granice pasa technologicznego linii o szerokości 15 m (2x7,5m)
-  Oś linii napowietrznej 110 kV
-  Obszar zajęcia nieruchomości

