

Piaseczno, dnia 19 grudnia 2023 r.

WZO.6821.4.2023 MB

DECYZJA
nr 426 /2023

Na podstawie art. 124 ust. 1, ust. 2, ust. 4, ust. 6, ust. 7 w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 344 ze zm.), art. 62, art. 104 oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z o. o. o wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, w obrębie Tarczyn stanowiącej działki ewidencyjne nr nr 212/1, 212/2, 212/4 uregulowane w księdze wieczystej nr RA1G/

Orzekam

I. o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, w obrębie Tarczyn stanowiącej działki ewidencyjne nr nr 212/1, 212/2, 212/4 uregulowane w księdze wieczystej nr RA1G/C przez udzielenie wnioskodawcy, tj. Polskiej Spółce Gazownictwa Spółce z o. o., zezwolenia na założenie i przeprowadzenie przez część ww. nieruchomości sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazowymi, zgodnie z projektem dołączonym do wniosku, uwidocznionym na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

II. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega na uprawnieniu wnioskodawcy do wstępu na część opisanych wyżej nieruchomości, w celu umieszczenia w nich przewodów sieci gazowej średniego ciśnienia o łącznej długości 108 m - w tym na działce ewid. nr 212/1 sieci gazowej o długości 31,5 m wraz z przyłączem gazowym o długości 2,5 m; na działce ewid. nr 212/2 sieci gazowej o długości 58 m wraz z przyłączem gazowym o długości 2,5 m; na działce ewid. 212/4 sieci gazowej o długości 13,5 m. Łączna powierzchnia objęta ograniczeniem, która pokrywa się ze strefą kontrolowaną wynosi – 108 m² (31,5 m², 2,5 m²- działka ewid. nr 212/1; 58 m², 2,5 m² - działka ewid. nr 212/2; 13,5 m² - działka ewid. nr 212/4).

III. Zezwolenie obejmuje prawo wstępu w celu wykonania na terenie działek ewidencyjnych nr nr 212/1, 212/2, 212/4, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, prac polegających na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia

wraz z przyłączami gazowymi, opisanych w pkt I, II, jak również wykonania czynności związanych z konserwacją, usuwaniem awarii i eksploatacją sieci gazowej.

IV. Zobowiązuję Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o do przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po przeprowadzeniu przez jej teren ww. inwestycji. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

V. Zobowiązuję każdorazowego właściciela wnioskowanych działek do ich udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ww. sieci gazowej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

VI. Ostateczna decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nr RA1G/ , prowadzonej dla nieruchomości położonej w obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, stanowiącej działki ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 stycznia 2023 r., uzupełnionym pismem z dnia 14 lutego 2023 r., Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o. o., reprezentowana przez pełnomocnika – Panią A , P wystąpiła do Starosty Piaseczyńskiego o wydanie, w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w gminie Tarczyn, w obrębie Tarczyn stanowiącej działki ewidencyjne nr nr 212/1, 212/2, 212/4 uregulowane w księdze wieczystej nr RA1G. przez udzielenie zezwolenia na realizację na ich części inwestycji liniowej polegającej na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazowymi, w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

We wniosku wskazano, iż realizacja przedmiotowej inwestycji ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw gazu dla mieszkańców bloków wielorodzinnych przy ul. Warszawskiej 3a, 3b oraz bezpieczną eksploatację paliwa gazowego. Wskazano, iż ze względu na zwartą zabudowę wielorodzinną, zagospodarowaną działkę oraz zagęszczenie infrastruktury podziemnej projektowana trasa jest jedyną możliwą alternatywą, która nie narusza norm ustawowych prawa budowlanego. Podkreślono także, iż projektowana trasa jest najmniej uciążliwa dla właścicieli wnioskowanej nieruchomości. Podkreślono dodatkowo, iż budowa sieci gazowej będzie odbywać się wykopem otwartym, a w miejscach przejść pod drogami, wjazdami metodą bezwykopową – przeciskiem lub przewiertem. Prace w terenie zostaną wykonane w sposób jak najmniej uciążliwy dla współwłaścicieli, a po ich zakończeniu teren zostanie przywrócony do stanu pierwotnego. Wskazano także, iż ze względu na śmierć kilkorga współwłaścicieli przeprowadzenie negocjacji nie było możliwe. W tej sytuacji uznano, iż ze względu na brak możliwości

uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli wnioskowanej nieruchomości na przeprowadzenie opisanej wyżej inwestycji, wskazane jest wystąpienie z wnioskiem o wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji w trybie art. 124a w związku z art. 124 u.g.n.

Do wniosku dołączono stosowne pełnomocnictwo do działania w przedmiotowej sprawie w imieniu PSG Sp. z o.o., fragment mapy zasadniczej z rysowaną i opisaną trasą przebiegu planowanej inwestycji, z zaznaczeniem powierzchni nieruchomości podlegającej ograniczeniu w związku z planowaną budową sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami, uproszczony wypis z rejestru gruntów dla wnioskowanych działek, wypis i wyrys z dnia 27 grudnia 2022 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. ww. działek, kopię pism, którym zwrócono się do współwłaścicieli o uzyskanie zgody na wykonanie prac związanych z realizacją inwestycji, koperty z pismami, zwrócone wnioskodawcy z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”.

Zawiadomieniem z dnia 26 czerwca 2023 r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, jak również o zebraniu materiału dowodowego, możliwości zapoznania się z nim w siedzibie organu, a także możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego. Strony postępowania zostały poinformowane, również iż zgodnie z art. 49 k.p.a (...) organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49§1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, **zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób.** Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. W związku z powyższym zawiadomieniem strony zostały poinformowane, iż z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność ponad 20 osób, w omawianej sprawie o dalszych czynnościach organu oraz decyzji, podejmowanych przez organ strony będą zawiadamiane poprzez umieszczenie ich w Biuletynie Informacji Publicznej tut. starostwa. Pismo powyższe zostało wysłane do współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości na adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, otrzymano potwierdzenia odbioru od 48 osób, 6 kopert z pismem zostało zwróconych organowi przez placówkę pocztową, po powtórnym awizowaniu z adnotacją „zwrot, nie podjęto w terminie”. Biorąc pod uwagę treść art. 41 oraz art. 44 kodeksu postępowania administracyjnego organ uznał powyższe doręczenia za dokonane.

Art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary,

gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik 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**. Stosownie do ust. 2 powyższego artykułu Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej, zaś zgodnie z ust. 3 udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być 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.

W myśl art. 124a u.g.n., przepis art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b (...) stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3. Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami - 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. Ust. 7 powyższej ustawy stanowi, iż przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 powyższej ustawy w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.

W trakcie prowadzenia postępowania wyjaśniającego w powyższej sprawie stwierdzono, co następuje:

Wnioskodawca wystąpił o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie opisanej powyżej inwestycji, mieszczącej się w katalogu celów publicznych określonych w art 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z treści którego wynika, że *celami publicznymi w rozumieniu 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.* Planowana do realizacji inwestycja jako inwestycja celu publicznego, jest podyktowana interesem społecznym, służącym zaspokojeniu zapotrzebowania na gaz ziemny, wynika z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne; jej celem jest zapewnienie dostawy gazu ziemnego do nieruchomości położonych w m. Tarczyn.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wynika, że inwestycja celu publicznego, musi charakteryzować się dwoma cechami. Po pierwsze, musi być to przedsięwzięcie o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym bądź krajowym, a po drugie – musi ono stanowić realizację celów wskazanych w art. 6 u.g.n. Łącznie spełnienie obu przesłanek przesądza, że dane przedsięwzięcie spełnia wymogi pozwalające na zaliczenie go do inwestycji celu publicznego. Pojęcie celu publicznego (...) oznacza cel dotyczący ogółu ludzi, służący ogółowi, przeznaczony dla wszystkich. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym może być także inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy węższemu kręgowi mieszkańców gminy, ale pośrednio ma znaczenie dla całej gminy. Jeżeli inwestycja ma na celu dostarczenie odbiorcom na terytorium gminy gazu, co mieści się w zadaniach własnych gminy, to okoliczność, że inwestycja ta w swym przebiegu obejmuje wycinek terytorialny gminy, a nie wszystkie lub większość położonych na jej terytorium nieruchomości, nie może stać na przeszkodzie uznania tej inwestycji, za inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt. 5 u.p.z.p., skoro pośrednio ma znaczenie dla całej społeczności lokalnej, stanowiąc przejaw realizacji zadań własnych gminy.

Taki kierunek interpretacji został powszechnie przyjęty w orzecznictwie, m.in. w wyroku WSA w Kielcach z dnia 7 września 2017 r., II SA/Ke 323/17, gdzie wskazano, że realizowanie sieci gazowej nawet na krótkim odcinku jest działaniem o znaczeniu lokalnym, zaś okoliczność, że dostarczanie gazu należy do zadań własnych gminy determinuje ocenę znaczenia określonej inwestycji jako inwestycji celu publicznego. Niezależnie bowiem od tego, ile osób skorzysta z planowanego gazociągu, jego realizacja należy do spraw najpowszechniej spotykanych, służących zaspokajaniu bieżących potrzeb ludności i niezbędnych dla funkcjonowania wspólnoty samorządowej. Podobnie przyjął NSA w wyroku z dnia 29 października 2013 r., II OSK 1280/13, stwierdzając, że tego typu zadanie nie traci charakteru inwestycji celu publicznego także wtedy, gdy stanowi inwestycję służącą węższej grupie mieszkańców lub nawet tylko jednemu.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr RA1G/ i prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach: RA1G/ RA1G/ RA1G/ , RA1G/0 RA1G/ RA1G RA1G/ RA1G/ RA1G/ RA1G/ , RA1G/

RA1G/..., RA1G/..., RA1G/..., RA1G/..., RA1G/...
 RA1G/00..., RA1G/..., RA1G/..., RA1G/..., RA1G/...
 RA1G/..., RA1G/..., 1/9, RA1G/..., RA1G/..., RA1G/...
 RA1G/..., RA1G/..., 1/4, RA1G/..., RA1G/... - zostało ujawnionych 54
 współwłaścicieli.

W złożonym wniosku pełnomocnik PSG Sp. z o.o. poinformował o śmierci kilkorga współwłaścicieli, po których nie przeprowadzono postępowania spadkowego. W celu ustalenia aktualnego stanu prawnego wnioskowanej nieruchomości - pismem z dnia 7 lutego 2023 r. wystapiono do Urzędu Stanu Cywilnego w Piasecznie o wydanie odpisu zupełnego aktu zgonu: W..., W..., T..., K..., J..., W..., S..., i J... W... Odpisy zupełne wnioskowanych aktów zgonu wpłynęły do tut. starostwa w dniu 20 lutego 2023 r. Pismem z dnia 24 lutego 2023 r. wystapiono do Sądu Rejonowego w Grójcu I Wydział Cywilny - z zapytaniem czy zostało przeprowadzone, ewentualnie czy toczyło się, bądź jest w toku postępowanie spadkowe po ww. osobach. Do dnia wydania niniejszej decyzji, nie uzyskano odpowiedzi na ww. zapytanie z sądu. Ponadto, w systemie internetowym Rejestry Notarialne - Rejestr Spadkowy odnotowano informację o zarejestrowanych aktach poświadczenia dziedziczenia tj. po J..., W..., i W..., W...

Zgodnie z treścią aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A nr ... z dnia 27 grudnia 2022 r. spadek po J..., W..., na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego przez A... m... P... - notariuszem w Opocznie dnia 9 listopada 2006 r. nr rep. A 4 ... otwartego i ogłoszonego dnia 27 grudnia 2022 r. w Grójcu nabyła H..., W..., w całości. Natomiast zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep A nr ... z dnia 2 marca 2023 r. spadek po W..., W... na podstawie ustawy nabyli: F..., S..., W..., C..., K..., W..., Pan M..., A..., W... po 1/3 części spadku każde z nich.

Z informacji z części opisowej Bazy Ewidencji Gruntów i Budynków ustalono, iż zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po W..., S..., u. Zgodnie z treścią prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Grójcu sygn. akt I N ... z dnia 9 marca 2020 r. spadek po ww. osobie z mocy ustawy nabyli: Z..., W..., S..., G..., K..., M..., Ż..., S... po 1/3 części spadku każde z nich.

Informacja o nie przeprowadzeniu postępowania spadkowego po zmarłej T..., K... została potwierdzona przez Pana F..., a K... -podczas rozmowy telefonicznej.

W trakcie prowadzonego postępowania na podstawie Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach ustalono, iż 2 współwłaścicielki zmieniły nazwisko. W celu ustalenia aktualnych danych osobowych - pismem z dnia 7 lutego 2023 r. tut. organ wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego w Piasecznie o wydanie odpisów zupełnych aktów małżeństwa. Zgodnie z uzyskanymi odpisami zupełnymi aktu małżeństwa: nr 140609 ... i sporządzonym 29 kwietnia 2004 r. w P..., Pani

Ala A Szy po zawarciu małżeństwa przyjęła nazwisko Kutra;
nr 1421052/K sporządzonym 28 lutego 2022 r. w Nadarzynie, Pani M K
po zawarciu małżeństwa przyjęła nazwisko K Ł

Biorąc pod uwagę powyższe organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, iż wnioskowana działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ogłoszenie Starosty Piaseczyńskiego o zamiarze ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącej działkę ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4, obr. Tarczyn, m. Tarczyn, przez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie przez części ww. działek sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazowymi zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Dziennik Gazeta Wyborcza z dnia 6 marca 2023 r.) oraz w prasie lokalnej (tygodnik Przegląd Piaseczyński z dnia 8 marca 2023 r., nr 423), umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie, a także rozesłane do urzędów poszczególnych gmin, leżących na terenie Powiatu Piaseczyńskiego, z prośbą o umieszczenie na tablicach ogłoszeń w okresie 2 miesięcy od dnia otrzymania.

W terminie 2 miesięcy od dnia powyższego ogłoszenia Pan F K dostarczył prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Grójcu sygn. akt I Ns 16 z dnia 17 3 r., z treści którego wynika, iż spadek po T K z mocy ustawy nabyli: F K B A K T K K K po 3/16 części każde z nich.

Z przytoczonej wyżej treści art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynikają następujące przesłanki uzasadniające wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości:

- zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzenia przez daną nieruchomość inwestycji liniowej celu publicznego, służącej przesyłaniu lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, łączności publicznej i sygnalizacji wraz z niezbędnymi do korzystania z tych przewodów i urządzeń obiektami;
- brak zgody właściciela nieruchomości na przeprowadzenie przez jego nieruchomość opisanej wyżej inwestycji.

Stosownie zaś do treści art. 124 ust. 3 u.g.n. udzielenie zezwolenia na decyzyjne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla przeprowadzenia inwestycji celu publicznego opisanej w ust. 1, powinno być 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, która zobowiązana jest dołączyć do wniosku dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

Konstrukcja prawna ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wyłączenia zdefiniowanego w art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w związku z tym ograniczenie to może być dokonane jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez ograniczenie praw do nieruchomości. (art. 112 ust. 3 u.g.n.). Z uwagi na fakt, iż ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest instytucją prawną ingerującą w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego, ustawodawca określił przesłanki mające na celu zminimalizowanie dolegliwości, jaką stwarza właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu tego rodzaju ograniczenie jego prawa. Do przesłanek tych zaliczyć trzeba wskazane w art. 124 ust. 3 u.g.n. rokowania, których obowiązek przeprowadzenia ciąży na wnioskodawcy przed złożeniem wniosku.

Wymieniony przepis art. 124 ust. 3 u.g.n. ustanawia pierwszeństwo umownego uregulowania kwestii dysponowania przez inwestora nieruchomością na cele budowlane związane z realizacją inwestycji liniowej przed rozstrzygnięciem w formie decyzji administracyjnej. Jednocześnie przepis ten nie określa formy prowadzenia rokowań, jednakże mówi o spełnieniu obowiązku ich przeprowadzenia, jako przesłanki wszczęcia postępowania o uzyskanie zezwolenia na zajęcie nieruchomości. W praktyce oznacza to taką sytuację, w której inwestor określił i zaproponował właścicielowi określone warunki uzyskania zgody na wykonanie prac, o jakich mowa w art. 124 u.g.n. 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. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 października 2009 r. sygn. akt I OSK 63/09 wskazał, że "rokowania [...] to nic innego jak negocjacje, czyli dyskusja, wymiana uwag (ustna, pisemna albo prowadzona w innym trybie) zmierzająca do ukształtowania treści umowy." Przepis art. 124 ust. 1 u.g.n. obejmuje zarówno roboty inwestycyjne celu publicznego realizowane od podstaw, jak i polegające na przebudowie już istniejącej inwestycji celu publicznego w zakresie przekraczającym zwykle prace konserwatorskie, bieżące remonty czy usuwanie awarii (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 2017 r. sygn. akt I OSK 2618/16). Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 26 września 2023 r., II SA/OI 553/23 przesłanka określona w art. 124 ust. 3 u.g.n. jest spełniona przez sam fakt podjęcia rokowań, niezależnie od tego, jaką przybrały formę i czy stawiane w ich toku warunki są akceptowalne dla stron rokowań. Organ nie ma żadnych podstaw do oceny tych warunków i przyczyn braku zgody rokujących stron. Nie jest zatem istotne z czyjej winy nie doszło do zawarcia ugody. Postępowanie dowodowe prowadzone przez organ w omawianym wyżej zakresie powinno sprowadzać się wyłącznie do ustalenia faktu istnienia rokowań oraz ich negatywnego wyniku, tj. braku zgody ze strony właściciela nieruchomości. Stosownie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 marca 2022 r., I OSK 1012/21 o zakończeniu rokowań mających na celu umożliwienie realizacji inwestycji, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., decydować będzie co do zasady inwestor, który stwierdza bezskuteczność podjętych negocjacji. Podkreślenia przy tym ponownie wymaga, że rokowania (negocjacje) polegają na przedstawianiu przez

strony swoich propozycji rozwiązania sporu bądź ukształtowania istotnych elementów stosunku. Oznacza to, że negocjacje mogą zostać uznane za bezskuteczne w sytuacji braku aktywności jednej ze stron rokowań.

W omawianej sprawie pismem z dnia 20 listopada 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy wystąpił do współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, na adresy ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, z prośbą o wyrażenie zgody na poprowadzenie w ziemi przez część wnioskowanych działek sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazowymi. Wskazano również na czym będzie polegać planowana inwestycja, podając kontakt do przedstawiciela w razie pytań lub wątpliwości w sprawie. Sposób lokalizacji projektowanej na wnioskowanej działce inwestycji przedstawiono na załączniku mapowym dołączonym do wysłanego pisma. W ww. piśmie wskazano, iż w przypadku wyrażenia zgody na realizację wnioskowanej inwestycji poproszono o kontakt telefoniczny. Poproszono jednocześnie o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Poinformowano, iż w przypadku braku odpowiedzi na ww. pismo w określonym terminie – pełnomocnik wnioskodawcy będzie uważać, że propozycja nie została zaakceptowana i nie wyrażono zgody na planowaną inwestycję. W przedmiotowej sprawie do wnioskodawcy 5 kopert z pismem zostało zwróconych z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”. Z uwagi na brak odpowiedzi, pomimo doręczenia ww. pisma do pozostałych współwłaścicieli wnioskowanych działek oraz fakt, iż kilkorga współwłaścicieli zmarło i nie zostały przeprowadzone po nich postępowania spadkowe uznano, iż rokowania zakończyły się wynikiem negatywnym.

W świetle powyższego stanu faktycznego oraz przedstawionego powyżej stanowiska sądu oraz judykatury, organ stwierdził, iż w niniejszej sprawie uczyniono zadość obowiązkowi przeprowadzenia rokowań, jednak nie udało się uzyskać zgody wszystkich współwłaścicieli działek ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn na przeprowadzenie przez ich część planowanej inwestycji, co otworzyło drogę do wszczęcia postępowania administracyjnego zmierzającego do zastąpienia tej zgody rozstrzygnięciem administracyjnym.

Odnosnie przesłanki zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego organ stwierdził, co następuje.

Zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy wypisem i wrysem z dnia 13 października 2022 r. z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/197/2000 Rady Gminy Tarczyn z dnia 25 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 137, poz. 1291, z dnia 16 listopada 2000 r.) – działki ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4, obr. Tarczyn, gm. Tarczyn znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem – A-MW3.

W części opisowej planu w zakresie zasad uzbrojenia inżynieryjnego na obszarze Gminy Tarczyn w §83 pkt 1 ustalono zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania w sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, w pkt 2 ustalono

zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych, w pkt 3 dopuszczono w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

W części opisowej planu w zakresie zaopatrzenia w gaz w §86 pkt 1 ustalono zasilanie obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 300 mm, zasilanego ze stacji w Sękocinie i Kopanej, w pkt 2 ustalono rozbudowę, w zależności od potrzeb, istniejącej sieci rozdzielczej.

W części opisowej planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło w §87 ww. plan ustala dla nowo realizowanej zabudowy zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych projektowanych w oparciu o gaz i paliwa płynne.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz planowaną lokalizację wnioskowanej inwestycji zaznaczoną do dołączonej do wniosku mapie stwierdzono, iż w omawianej sprawie zachodzi zgodność wnioskowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przeanalizowano stopień uciążliwości inwestycji dla współwłaścicieli wnioskowanych działek. Stwierdzono, że inwestycja została zaprojektowana tak aby była w jak najmniejszym stopniu uciążliwa dla współwłaścicieli tzn. budowa sieci gazowej będzie odbywać się wykopem otwartym, a w miejscach przejść pod drogami, wjazdami metodą bezwykopową – przeciskiem lub przewiertem, z uwzględnieniem odpowiedniej odległości od drzew i infrastruktury technicznej.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego organ uznał, iż w przedmiotowej sprawie zostały spełnione obie wskazane wyżej ustawowe przesłanki wydania przez starostę decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, stanowiącej działki ewid. nr nr 212/1, 212/2, 212/4, położonej w obr. Tarczyn, gm. Tarczyn, a tym samym wniosek PSG Sp. z o.o. jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 49a i art. 49§2 ustawy kodeks postępowania administracyjnego zawiadomienie stron o niniejszej decyzji nastąpi w sposób określony w art. 49§1 tj. przez udostępnienie treści decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie oraz obwieszczenie o wydaniu decyzji, wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Zawiadomienie stron o decyzji uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie lub udostępnienia pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, które wnosi się za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego.

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.

z up. Starosty
Zdzisław Lis
Wicestarosta
/podpisano elektronicznie/

Załączniki:

- mapa w skali 1:500,
z zaznaczonym przebiegiem
planowanej inwestycji oraz
powierzchnią nieruchomości
podlegającą ograniczeniu

Otrzymują:

1. Pani A P
Pełnomocnik PSG Sp. z o.o.
2. współwłaściciele wnioskowanej
nieruchomości wg odrębnej listy
poprzez obwieszczenie o wydaniu decyzji
na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego
w Piasecznie oraz publikację decyzji
na stronie internetowej (BIP)
Starostwa Powiatowego w Piasecznie

Po uprawomocnieniu:

Sąd Rejonowy w Grójcu
V Wydział Ksiąg Wieczystych KW

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	124856.519646.979924
Nazwa dokumentu	Decyzja nr 426-2023.pdf
Tytuł dokumentu	Decyzja nr 426-2023
Sygnatura dokumentu	WZO.6821.4.2023
Data dokumentu	19.12.2023
Skrót dokumentu	65FF7EEE64A0520FA0AE2422469333DAA7C5B775
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	19.12.2023 12:47:58
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 19.12.2023

Autor wydruku: I

- proj. sieć gazowa średniego ciśnienia
- proj. przyłącze ś/c
- granice działek

Powierzchnia objęta ograniczeniem dz. nr 212/1
1,0 m szerokość ścieki x 31,5 m długość = 31,5m²
1,0 m szerokość przyłącza x 2,5 m długość = 2,5m²

Powierzchnia objęta ograniczeniem dz. nr 21/22
1,0 m szerokość ścieci x 68,0 m długość = 68,0m²
1,0 m szerokość przylęcza x 2,5 m długość = 2,5m²

Powierzchnia objęta ograniczeniem dz. nr 212/4
1,0 m szerokość ścieci x13,50 m długość = 13,50m²

212/7

Za zgodność z oryginałem mapy do celów projektowych 1001.2023r
mgr inż. Piotr Józwiak

ZŁĄCZNIK DO DECYZJI STAROSTY PIASECZYŃSKIEGO
NR 426/2023 Z DNIA 19.12.2023 R.

Z UP. STAROSTY
ZDZISŁAW LIS
WICESTAROSTA
(PODPISANO ELEKTRONICZNIE)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

[illegible][illegible]

05-100 Henry David Mott, 14 Dobson Rd
Tel 502-734-192

BRITISH UNIVERSITY
OF THE MIDDLE EAST
PO. BOX 21132
RADDI, AMMAN 11141
JORDAN
Tel: 06 461 8000 Fax: 06 461 8001
E-mail: enquiries@bmu.edu.jo

ALPA Sp. z o.o.
09-410 Plock ul. Monte Cassino 12

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
33-100 Tarnów, ul. Bandrowskiego 16
P.B. Budowa sieci gazowej ś/c do 0,5 MPa w m.
Tarnów 14-04-2011

10.01.2017	Skasa	mgr inż. Piotr Łęzki spec. inżynier bud. nr MAZ/20130/PBS/161 w sprawie: Projektowania bet. mostu w miejscowości Józefów, gm. Tarczyn	mgr inż. Piotr Łęzki spec. inżynier bud. nr MAZ/20130/PBS/161 w sprawie: Projektowania bet. mostu w miejscowości Józefów, gm. Tarczyn	Projektowa	Przytaku	5
------------	-------	--	--	------------	----------	---

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	124856.519716.979925
Nazwa dokumentu	Zał. do dec. 426-2023.pdf
Tytuł dokumentu	Zał. do dec. 426-2023
Sygnatura dokumentu	WZO.6821.4.2023
Data dokumentu	19.12.2023
Skrót dokumentu	B7CB6F988B18E2702D5F247C1B6028A0BFB5AFB2
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	19.12.2023 12:48:02
Podpisane przez	Zdzisław Jerzy Lis Wicestarosta
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.118.1.1.

Data wydruku: 19.12.2023

Autor wydruku:

