

Gołdap, 14 marca 2025 r.

**GN.6821.1.2024.IS**

### **DECYZJA**

Na podstawie art. 124 ust. 1 i art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm. – dalej jako u.g.n.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku PGE Dystrybucja S.A., ul. Garbarska 21A, 20-340 Lublin, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Jarosława Wysockiego – Prezesa Zarządu Grupa EPL Sp. z o.o., ul. Gen. W. Andersa 62, 15-113 Białystok, w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 632/8, położoną w obrębie 2 miasto Gołdap, dla której Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OLC/00031661/8, poprzez zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na w/w nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń i ich konserwacji – budowa elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4kV o długości 47m (kablem doziemnym nN typu 4x240 mm<sup>2</sup>),

### **orzekam**

1. Ograniczyć sposób korzystania z części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu 2 miasto Gołdap, jako działka nr 632/8 o pow. 0,5532 ha, KW OLC/00031661/8, poprzez zezwolenie PGE Dystrybucja S.A. na założenie i przeprowadzenie na ww. nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń i ich konserwacji – budowa elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4kV o długości 47m (kablem doziemnym nN typu 4x240 mm<sup>2</sup>). Ograniczenie polega na prawie korzystania z przedmiotowej działki w zakresie niezbędnym do wykonania na jej terenie prac budowlano-montażowych w celu posadowienia na jej terenie elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 kV oraz prawie korzystania z nieruchomości po wybudowaniu elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 kV.

2. Ustalić obszar trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości działki nr 632/8 w związku z posadowieniem na jej terenie elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 kV – na pow. 3,882 m<sup>2</sup>

3. Ustalić obszar czasowego zajęcia nieruchomości działki nr 632/8 na wykonanie prac budowlano-montażowych w celu posadowienia na jej terenie elektroenergetycznej sieci kablowej Nn 0,4 Kv – na pow. 94 m<sup>2</sup>

Przebieg linii kablowej wraz z granicami trwałego i czasowego ograniczenia nieruchomości oznaczono na załączonej mapie stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 1.

Prawomocna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

### **Uzasadnienie**

Materialnoprawną podstawę w niniejszej sprawie stanowi art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), zgodnie z którym 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 lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja o udzieleniu zezwolenia wydawana jest z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w cytowanym wyżej art. 124 ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.

Przepis ten zastrzega dwie przesłanki, których spełnienie umożliwia ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości:

- uzasadniona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego konieczność ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości aby zrealizowany został cel publiczny
- brak zgody właściciela lub użytkownika wieczystego na realizację inwestycji na jego działce, co potwierdzają udokumentowane rokowania przeprowadzone z inwestorem.

W myśl art. 6 pkt 2 u.g.n., celem publicznym w rozumieniu ustawy jest budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało wszczęte zawiadomieniem nr GN.6821.1.2024.AF na wniosek pełnomocnika spółki PGE Dystrybucja S.A. Jarosława Wysockiego z dnia 10 września 2024 r., który zwrócił się do Starosty Gołdapskiego o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w obrębie 2 miasto Gołdap, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 632/8, dla której Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr OL1C/00031661/8, poprzez zezwolenie ww. Spółce na założenie i przeprowadzenie na przedmiotowej nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń i ich konserwacji – budowa elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 Kv o długości 47 m, kablem doziemnym nN typu 4x240 mm<sup>2</sup>. Przebieg infrastruktury wykazano na załączniku graficznym kopii mapy zasadniczej.

Wniosek uzasadniony został potrzebą realizacji celu publicznego, który jest zgodny z ostateczną decyzją Burmistrza Gołdapi nr 18/2022 z dnia 16 lutego 2023 r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego m. in. na działce nr 632/8, położonej w obrębie 2 miasto Gołdap oraz niemożnością uzyskania zgody współwłaścicieli na udostępnienie nieruchomości w formie umowy.

Inwestycja polegająca na budowie elektroenergetycznej sieci kablowej, mieści się w katalogu prac wymienionych w art. 124 ust. 1 u.g.n. oraz katalogu celów publicznych, określonych w art. 6 ust. 2 u.g.n.

Z dołączonych do wniosku dokumentów wynika, iż po zaprojektowaniu przedmiotowej inwestycji pełnomocnik inwestora podjął korespondencyjne próby polubownego ustalenia z poszczególnymi współwłaścicielami zgody na ww. inwestycję.

W treści przesłanych do współwłaścicieli pism, pełnomocnik przedstawił warunki realizacji inwestycji, parametry zajęcia niezbędnej części nieruchomości w zakresie posadowionych na niej urządzeń, dodatkowo przedstawiając przebieg infrastruktury na załączniku graficznym. Powyższe potwierdza korespondencja przedłożona do akt sprawy, tj. umowy z dnia 19.04.2024 r. oraz 14.05.2024 r., a także pisma z dnia 04.06.2024 r. W treści przesłanych pism, pełnomocnik przedstawił warunki realizacji inwestycji, parametry zajęcia niezbędnej części nieruchomości w zakresie posadowionych na niej urządzeń, dodatkowo przedstawiając przebieg infrastruktury na załączniku graficznym. W związku z brakiem zgody na realizację inwestycji dnia 8 lipca 2024 r. zostało zorganizowane spotkanie z mieszkańcami podczas którego nie doszło do polubownego rozstrzygnięcia sprawy

Podczas rozprawy administracyjnej, która odbyła się w dniu 10 stycznia 2025 r. obecne były dwie współwłaścicielki, które podniosły fakt, że rokowania nie zostały przeprowadzone ze wszystkimi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Mając powyższe na uwadze organ stosownie do art. 50 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego wezwał do złożenia wyjaśnień czy zgodnie z art. 124 ust. 3 u.g.n. rokowania zostały przeprowadzone ze wszystkimi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 4 lutego 2025 r. pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A. wyjaśnił, że rokowania nie zostały przeprowadzone ze wszystkimi współwłaścicielami co uzasadnił dużą ilością współwłaścicieli (78 współwłaścicieli, 48 lokali wyodrębnionych). Wnioskodawca wyjaśnił, iż w przypadku takiej ilości współwłaścicieli przyjął praktykę prowadzenia negocjacji z losowo wybranymi współwłaścicielami – a w przypadku braku zgody jednego z nich aktualizują się przesłanki do wszczęcia postępowania w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z orzecznictwem wystarczy przeprowadzić bezskuteczne rokowania chociażby z jednym ze współwłaścicieli, by uczynić zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 124 ust.3 u.g.n., bo celem ustanowionego w tym przepisie obowiązku przeprowadzenia rokowań dla samego ich prowadzenia, a brak zgody chociażby jednego ze współwłaścicieli niweczy możliwość ugodowego załatwienia sprawy na drodze cywilnoprawnej. W takiej sytuacji można więc uznać, że wymóg „poprzedzenia rokowaniami”, o którym mowa w przepisie art. 124 ust. 3 u.g.n. został spełniony (wyrok WSA w Poznaniu z 12.12.2019 r., IV SA/Po 385/19, LEX nr2760375).

W myśl orzecznictwa sądowego, strony zmiierzające do załatwienia sprawy w sposób określony w art. 124 ust. 3 u.g.n. 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 zatem zakończone w dowolnym czasie, chociażby 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 (wyrok NSA w Warszawie z dnia 22 lutego 2012 r. I OSK 357/11). Spełnienie obowiązku przeprowadzenia rokowań, o których mowa w art. 124 ust. 3 u.g.n. oznacza taką sytuację, w której pomimo prowadzonych rozmów, nie doszło do zawarcia umowy, a inwestor określił i zaproponował właścicielowi konkretne warunki uzyskania zgody na wykonanie prac o jakich mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. Niemożność uzyskania zgody właściciela oznacza stan, gdy w ogóle nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań, sprzeciwił się wyrażaniu zgody albo też strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, że uznały je za niemożliwe do przyjęcia (wyrok WSA w Rzeszowie z 14 stycznia 2015 r., sygn. akt II SA/Rz 1099/14).

W związku z powyższym w sprawie spełniony został również warunek poprzedzenia wydania decyzji rokowaniami, o których mowa w art. 124 ust. 3 u.g.n.

Dysponowanie przedmiotową nieruchomością jest niezbędne Spółce w celu realizacji inwestycji celu publicznego, a cel ten nie może być realizowany w inny sposób niż poprzez ograniczenie do nich praw, bowiem prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy cywilnej. Podstawą wydania decyzji jest prawidłowo złożony wniosek inwestora, negatywny wynik przeprowadzonych rokowań oraz zgodność inwestycji z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zaznaczyć należy, że inwestor ma obowiązek przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego po zrealizowaniu inwestycji, co wynika wprost z przepisu art. 124 ust. 4 u.g.n. W przypadku, kiedy niemożliwe będzie przywrócenie nieruchomości do poprzedniego stanu bądź spowoduje nadmierne trudności, właścicielowi będzie przysługiwało roszczenie o odszkodowanie za szkody oraz straty w jej wartości. Ustalenie odszkodowania stanowić będzie odrębne postępowanie administracyjne wszczęte na wniosek podmiotu realizującego cel publiczny bądź właściciela nieruchomości. W kwestiach odszkodowawczych, przy ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, zastosowanie mają przepisy art. 128 ust. 4 u.g.n. w związku z art. 124 ust. 4 u.g.n.

Strony, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zostały poinformowane o możliwości zapoznania się w przedmiotowej sprawie z aktami

oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia.

Strony nie stawily się w wyznaczonym terminie, nie wniosly zastrzeżeń i nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Gołdapskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Prawomocność decyzji oznacza, że strona nie będzie mogła wnieść skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

**Z up. STAROSTY**  
*mgr inż. Karolina Józefowicz*  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
GEODEZJI I NIERUCHOMOŚCI  
/pismo podpisane  
certyfikatem kwalifikowanym/

### **Otrzymują:**

1. Jarosław Wysocki  
Pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.  
ul. gen. W. Andersa 62  
15 – 113 Białystok
2. Strony postępowania – zamieszczenie na BIP
3. aa.

### **Po uprawomocnieniu się decyzji otrzymuje:**

Sąd Rejonowy w Olecku  
IV Wydział Ksiąg Wieczystych  
ul. Sembrzyckiego 18;  
19-400 Olecko