



Radomsko, dnia 13 grudnia 2024 r.

znak: RN.6853.22.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust.1, ust.1b i ust.2 oraz art.124a w związku z art.113 ust.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) dalej u.g.n. w związku z art. 33 ust. 1 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U z 2024 r. poz. 604 ze zm.) oraz art. 104, art.106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz.572) dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku inwestora, NEXERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29; 09 - 867 Warszawa; z dnia 15 stycznia 2024 r. w imieniu, której działa pełnomocnik Pan Krzysztof Dul o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie 0004_ Dobryczyce, w gminie Dobryczyce, oznaczonej nr działki 1121 o pow. 1,35 ha

Starosta Radomski

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

orzeka

1. Ograniczyć, na rzecz NEXERA Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 29, sposób korzystania z części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie położonej w obrębie 0004_ Dobryczyce, w gminie Dobryczyce, oznaczonej nr działki 1121 o pow. 1,35 ha, wpisanej w ewidencji gruntów, jako własność Magdaleny Borowieckiej i Anny Jankowskiej, celem udzielenia wnioskodawcy zezwolenia na założenie i przeprowadzenia na nieruchomości przewodów i urządzeń łączności publicznej w postaci podwieszenia na istniejących słupach linii telekomunikacyjnej infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci kabli światłowodowych w myśl ustawy Prawo telekomunikacyjne.
2. Ograniczenie sposobu korzystania z części przedmiotowej nieruchomości polega w szczególności na jej udostępnieniu wnioskodawcy celem wejścia na nieruchomość i podwieszenia, na podbudowie słupowej istniejącej linii telekomunikacyjnej znajdującej się na nieruchomości, infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci kabla światłowodowego o średnicy 11,0 mm, długości w obrębie nieruchomości 6,0 m na wysokości podwieszenia nie mniejszej niż 4,5 m. Powierzchnia zajęcia przedmiotowej działki na czas trwały pod infrastrukturę telekomunikacyjną objętej ww. wnioskiem, wynosi łącznie – 0,3 m². Powierzchnia czasowego zajęcia działki na czas wykonania prac instalacyjnych związanych z budową infrastruktury telekomunikacyjnej na przedmiotowej działce wynosi łącznie – 3,0 m².
3. Zobowiązać wnioskodawcę do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu inwestycji. Ponadto w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów właścicieli, inwestor zobowiązany jest do poinformowania organu orzekającego oraz właścicieli nieruchomości o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac oraz do przedłożenia tut. organowi dokumentacji pozwalającej

na ustalenie stanu faktycznego na gruncie przed i po dokonaniu prac związanych z wykonaniem ww. opisanej inwestycji.

4. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.g.n.. Za udostępnienie części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej decyzji oraz ewentualne szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości, osobom lub podmiotom, które okażą się tytułem własności, przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nim a inwestorem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, na wniosek właścicieli działki, wszczęte zostanie przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, postępowanie w sprawie ustalenia wysokości należnego odszkodowania.
5. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.
6. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.
W celu zagwarantowania ich realizacji, zgodnie z art.124 ust.7 u.g.n., ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
Przebieg kabla światłowodowego na działce, dla ww. przedsięwzięcia, oznaczono na załączonej mapie, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji (załącznik nr1).

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 15 stycznia 2024 r., inwestor NEXERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy. al. Jana Pawła II nr 29, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Krzysztof Dul, wystąpiła do Starosty Radomszczańskiego o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości, położonej w obrębie 0004_ Dobryszycy, w gminie Dobryszycy, oznaczonej nr działki 1121 o pow. 1,35 ha, wpisanej w ewidencji gruntów, jako własność Magdaleny Borowieckiej i Anny Jankowskiej, celem wejścia na nieruchomość i podwieszenia, na podbudowie słupowej istniejącej linii telekomunikacyjnej znajdującej się na nieruchomości, infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci kabla światłowodowego o średnicy 11,0 mm, długości w obrębie nieruchomości 6,0 m na wysokości podwieszenia nie mniejszej niż 4,5 m. Powierzchnię zajęcia przedmiotowej działki na czas trwały pod infrastrukturę telekomunikacyjną objętej ww. wnioskiem, inwestor określił na 0,3 m². Powierzchnia czasowego zajęcia działki na czas wykonania prac instalacyjnych związanych z budową infrastruktury telekomunikacyjnej na przedmiotowej działce została określona na 3,0 m².

W uzasadnieniu wniosku inwestor wskazuje, że głównym celem inwestycji jest budowa szybkiej sieci telekomunikacyjnej. Jak wynika z treści wniosku inwestor nie uzyskał zgody właścicieli nieruchomości na jej udostępnienie celem wykonania ww. prac. Inwestor wskazał, że przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak również nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i w związku z czym, wnosi o wydanie decyzji w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej, zgodnie z art. 124 ust. 1b u.g.n.

Zgodnie z treścią art. 47 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, budowa infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących takiej

infrastruktury nie wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, Starosta Radomszczański ustalił, co następuje.

Do przedmiotowej sprawy mają zastosowanie przepisy art. 124 ust.1, ust.1b i ust.2 oraz art.124a w związku z art.113 ust.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) dalej u.g.n. oraz art. 33 ust. 1 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U z 2024 r. poz. 604 ze zm.)

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 u.g.n. starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza powyższych przepisów w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości zostało przez ustawodawcę uzależnione od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek:

- po pierwsze, wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust.1 u.g.n. powinno zostać poprzedzone rokowaniami przeprowadzonymi przez inwestora, który zamierza realizować cel publiczny, z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, celem udostępnienia nieruchomości w sposób dobrowolny,
- po drugie, ograniczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w sposobie korzystania z jego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia zgodności planowanego przez inwestora przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 124 ust.1 u.g.n. z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza przepisów art. 124 ust.1b u.g.n. w kontekście przedmiotowej sprawy prowadzi do uznania, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w zakresie urządzeń łączności publicznej, może być również wydane w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana, a decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Odnosząc się do pierwszej przesłanki na podstawie danych bazy PESEL ustalono, że właściciel nieruchomości Pani Magdalena Borowiecka i Anna Jankowska, nie żyją. Pani Magdalena Borowiecka c. Antoniego i Władysławy zmarła dnia 5 grudnia 2015 r. Pani Anna Jankowska c. Antoniego i Władysławy zmarła dnia 22 września 2019 r.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 powołanej na wstępie 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”. Art. 113 ust. 7 u.g.n. stanowi, że przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli

właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje, i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Natomiast treść art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 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. Mając na uwadze fakt, że dla właściciel objętej wnioskiem działki nie żyje, a tut. organ nie posiada informacji o zakończonych postępowaniach spadkowych, tym samym nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, działka ta ma status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W związku z powyższym, Starosta Radomszczański uznał, iż przedmiotowa działka posiada nieuregulowany stan prawny i nie ma możliwości przeprowadzenia rokowań, o których mowa w art. 124 ust.1 u.g.n..

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny działki, stosownie do przepisu art. 114 ust. 3 w związku z art. 124a powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Radomszczański, podał do publicznej wiadomości, w trybie art. 49 k.p.a., informację, o zamiarze wszczęcia postępowania dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości, wzywając jednocześnie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości do zgłoszenia swoich praw w terminie dwóch miesięcy od dnia ukazania się ogłoszenia. Ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zostało umieszczone w dniu 28 lutego 2024 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku na stronie <https://bip.radomszczanski.pl/> oraz zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu, a także zostało przesłane do Urzędu Gminy Dobryszyce celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu jak również zostało zamieszczone w dniu 05 marca 2024 r. w gazecie ogólnopolskiej „Gazeta Wyborcza”. O wszczęciu postępowania w przedmiocie wydania decyzji zobowiązującej właściciela nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej numerem działki jw. oraz do jej udostępnienia na rzecz NEXERA Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie organ zawiadomił w oparciu o art. 49 k.p.a. Zawiadomienie zostało umieszczone w dniu 21 maja 2024 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Radomsku na stronie <https://bip.radomszczanski.pl/> i tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz zostało przesłane do Urzędu Gminy Dobryszyce celem umieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu. W terminie określonym w ogłoszeniu i zawiadomieniu nie wpłynęły żadne wnioski, jak również stan prawny działki nie uległ zmianie.

Zgodnie z art. 33 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt. 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne, oraz jednostkom samorządu terytorialnego, wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

Jak wynika z wniosku inwestora oraz z projektu inwestycyjnego przedstawionego na załączniku graficznym realizowana przez niego inwestycja polegać ma na podwieszeniu nad nieruchomością, kabli światłowodowych, umieszczonych na istniejącej podbudowie słupowej linii telekomunikacyjnej.

Przeprowadzanie linii kablowej światłowodowej nad nieruchomością w żaden sposób nie ogranicza dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak również nie wpływa w sposób istotny na jej wartość.

Biorąc pod uwagę fakt, że planowana inwestycja polega na budowie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu i nie wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a decyzje w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej w trybie art.124 ust. 1b u.g.n., Starosta Radomszczański przekazał, celem uzgodnienia, Prezesowi Urzędu Komunikacji Elektronicznej projekt decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części ww. działki. Postanowieniem Nr DT.WOT.6171.224.2024.13 z dnia 8 listopada 2024 r. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej uzgodnił w całości projekt ww. decyzji. W następstwie powyższego Starosta Radomszczański uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, warunkujące dopuszczalność wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, jak i ich wystąpienie nie zostało zakwestionowane w toku postępowania.

Zgodnie natomiast z 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 ust. 1.

Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.g.n.

Kwestie dotyczące wysokości ewentualnego odszkodowania przyznanego na podstawie art.124 ust.4 w zw. z art.128 ust.4 u.g.n., o ile nie zostaną uzgodnione między Stronami, wymagać będą wydania odrębnej decyzji administracyjnej.

Mając, zatem na uwadze, powyższe uznać należy, że w tych okolicznościach zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 124 u.g.n.

Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art.124 ust. 6 u.g.n.).

Decyzja ostateczna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia decyzji.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 u.g.n. została podana do publicznej wiadomości w dniu 13 grudnia 2024 r. zgodnie z art. 49 k.p.a. tj. w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu oraz Urzędu Gminy Przedbórz, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Starostwa Powiatowego w Radomsku <https://bip.radomszczanski.pl/> .

Załącznik nr 1 - mapa z zaznaczonym przebiegiem linii kabla światłowodowego na działce jw., dla ww. przedsięwzięcia.

Z up. Starosty
inż. Arkadiusz Cieciora
Kierownik
Ref. Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Dul - Pełnomocnik NEXERA Sp. z o.o.
2. NEXERA Sp. z o.o.
3. Urząd Gminy Dobryczyce **celem zamieszczenia na tablicy ogłoszeń**
4. Aa.