

DM-DM-VIII.6853.43.2024.PW

DECYZJA

Na podstawie art. 124 ust. 1 i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024. 1145) oraz art. 104 i art. 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024. 572) po rozpatrzeniu wniosku ZWiK sp. z o. o. reprezentowanej przez

orzekam

o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy **Siarczanej 1-9**, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie **G-15** jako działka nr **96/27**, o nieuregulowanym stanie prawnym.

UZASADNIENIE

ZWiK sp. z o. o. ówczesnie reprezentowana przez złożyła wniosek z dnia 24 czerwca 2024 r., uzupełniony pismem z dnia 25 lipca 2024 r. o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Siarczanej 1-9, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-15 jako działka nr 96/27 w celu przebudowy sieci wodociągowej $\phi 100$ mm.

Po rozpatrzeniu złożonego wniosku stwierdzono, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, *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.*

Na podstawie art. 124a ugn. *przepis art. 124 ugn. stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z wyłączeniem obowiązku*

przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. 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.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ugn., 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. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (ust. 7).

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w dawnej księdze wieczystej Rep. hip. 5 Dąbrowa hip. 27 i 28. Jako współwłaściciele nieruchomości wskazani są nieżyjący już *_____*, *_____*, *_____* oraz *_____*. W toku postępowania nie było możliwe ustalenie spadkobierców współwłaścicieli nieruchomości.

Z uwagi na powyższe stwierdzić należy, iż przedmiotowa działka stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do treści art. 114 ust. 3 i 4 ugn. 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 przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od daty ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Zgodnie z art. 115 ust. 3 wszczęcie postępowania następuje w dniu określonym w ogłoszeniu o wszczęciu postępowania wywieszonym w urzędzie starostwa, po upływie terminu, o którym mowa w art. 114 ust. 4.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, położonej w Łodzi przy ulicy Siarczanej 1-9, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie G-15 jako działka nr 96/27, zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Gazeta Wyborcza), w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Łodzi. W terminie 2 miesięcy od dnia powyższego ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2024 r. znak DM-DM-VIII.6853.43.2024 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braku formalnego wniosku w postaci decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z powołanym na wstępie art. 124 ust. 1 ugn. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o które wnosi wnioskodawca następuje zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W odpowiedzi na wezwanie ZWiK sp. z o. o. przedstawiła tożsame wyjaśnienia jak we wniosku, iż zgodnie z art. 50 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024. 1130) *nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,* jednocześnie podtrzymując swoje stanowisko, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie wyżej powołany przepis art. 50 ust. 2 pkt 1, który wskazuje na możliwe odstępstwo od konieczności uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 19 sierpnia 2024 r. wyjaśnił wnioskodawcy, że przepis art. 124 ust. 1 ugn., na podstawie którego prowadzone jest postępowanie jednoznacznie wskazuje, iż decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości może być wydana zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz że ustawodawca nie przewidział żadnych odstępstw w tym zakresie.

W piśmie z dnia 2 września 2024 r. wnioskodawca ponownie powołał się na przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podkreślając, że wnioskowana inwestycja polegać będzie na przebudowie istniejącej już sieci, a nie na jej budowie i w związku z tym decyzja lokalizacyjna nie jest wymagana.

Podkreślić należy, że decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości może być wydana nie tylko w celu wykonania budowy sieci, ale także jej przebudowy. Podstawa prawna wydania obu decyzji jest taka sama – art. 124 ust. 1 ugn. Potwierdza to również ugruntowane orzecznictwo sądownoadministracyjne np. wyrok WSA w Łodzi z dnia 29 listopada 2018 r. II SA/Łd 540/18 wskazany przez wnioskodawcę. Niesłuszna jest natomiast, zdaniem organu, interpretacja tego wyroku stwierdzająca, że skoro możliwość

zastosowania przepisu art. 124 ust. 1 ugn do przebudowy wynika jedynie z orzecznictwa sądownoadministracyjnego, a nie z jego literalnej wykładni to należałoby interpretować art. 124 ust.1 ugn. uwzględniając wyjątki od wydawania decyzji lokalizacyjnej. O braku odstępstw świadczy również treść przepisu art. 124 ust. 1b ugn., który mówi, że *w zakresie urzędzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.* Ten przepis jasno wskazuje, że decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości w zakresie urzędzeń łączności publicznej może być wydana, gdy decyzja lokalizacyjna nie jest wymagana. A contrario przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można wydać decyzji na podstawie art. 124 ust 1 ugn. bez oparcia o decyzję lokalizacyjną. Przepis art. 124 ust. 1 ugn. ma charakter uregulowania szczególnego, a co za tym idzie nie może być interpretowany rozszerzająco. Nie jest dopuszczalne formułowanie innych przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia. Przepis ten musi być interpretowany dosłownie, gdyż jego stosowanie ogranicza uprawnienia właściciela nieruchomości (wyrok NSA z dnia 22 lipca 2008 r. sygn. akt I OSK 1165/07). Wyrok WSA w Krakowie z dnia 5 października 2016 r. sygn. akt II SA/Kr 826/16 wskazuje na konieczność legitymowania się przez wnioskodawcę decyzją lokalizacyjną - *starosta może wydać decyzję ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości tylko w sytuacjach wskazanych w przepisie art. 124 ugn. Nieumieszczenie zamierzenia inwestycyjnego w planie miejscowym, lub brak decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego stanowią przesłanki negatywne do wydania przez starostę decyzji, ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela).* Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2021 r. sygn.. akt I OSK 2973/19 stwierdził, że *warunkiem wydania decyzji na podstawie art. 124 ust. 1 ugn jest zgodność dokonywanego ograniczenia z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

Organ nie podziela również stanowiska wnioskodawcy przedstawionego w piśmie z dnia 2 września 2024 r. w zakresie braku możliwości istnienia więcej niż jednej decyzji lokalizacyjnej obejmującej wskazanie ram lokalizacji sieci na danej działce ewidencyjnej. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z przebudową sieci wraz ze zmianą jej lokalizacji. Decyzja lokalizacyjna nie musi obejmować całości działki ewidencyjnej, a może jedynie jej część. Zatem zasadne jest uzyskanie decyzji lokalizacyjnej wskazującej nową ramową lokalizację urządzenia / sieci.

Zawiadomieniem z dnia 24 września 2024 r. znak: DM-DM-VIII.6853.43.2024.PW Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, poinformował o wszczęciu postępowania i zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Czyniąc zadość zasadzie wynikającej z art. 9 kpa., zgodnie z którą organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego zawiadomienie zawierało również informację, że w przypadku nie przedłożenia decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie będzie możliwe wydanie pozytywnej dla wnioskodawcy decyzji administracyjnej. Zawiadomienie to zostało dostarczone wnioskodawcy oraz zamieszczone na tablicy Urzędu Miasta Łodzi w dniu 27 września 2024r. W wyznaczonym terminie materiał dowodowy nie został uzupełniony o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Łodzi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Z-ca Dyrektora
Wydziału Dysponowania Mieniem**

Iwona Chlebowska

Otrzymuje:

1. Pan
pełnomocnik ZWiK sp. z o. o.