

GM.6821.6.2017

## Decyzja

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 4, 6, art. 124a w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego /Dz.U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm./ po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Szkolnej 6 w Bielsku Podlaskim, w sprawie wyrażenie zgody na dysponowanie nieruchomością położoną na terenie miasta Bielsk Podlaski (obręb nr 3), oznaczoną numerem geodezyjnym działki 2257/5, o powierzchni 0,1940 ha, stanowiącą ulicę Szkolną na czas budowy przyłącza wodociągowego do budynku wielorodzinnego przy ul. Szkolnej 6

### Starosta Bielski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej orzeka:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**, oznaczonej numerem geodezyjnym **działki 2257/5**, o powierzchni 0,1940ha, położonej na terenie miasta Bielsk Podlaski (obręb nr 3), stanowiącej ulicę Szkolną, dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej, **poprzez udzielenie Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Szkolnej 6 w Bielsku Podlaskim zezwolenia na wykonanie prac związanych z budową przyłącza wodociągowego do budynku wielorodzinnego przy ul. Szkolnej 6.**

Zezwolenie dotyczy wykonania robót budowlanych związanych z ułożeniem przyłącza wodociągowego z rur PE 63mm – PE100,SDR13,6 PN10 o długości 16,0 mb do budynku nr 6 z wcinką do miejskiej sieci wodociągowej PCV DN150 mm wykonaną za pomocą opaski 160x50 mm z zasuwą odcinającą DN 50mm kompletną, na głębokości zapewniającej minimalne przykrycie 1,80 m w gotowym wykopie, zgodnie z przebiegiem przedstawionym na szkicu wykonawczym podłączenia budynku wielorodzinnego do miejskiej sieci wodociągowej w skali 1: 500, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji oraz zajęcia gruntu pod pas technologiczny niezbędny do przeprowadzenia tych prac, obejmujący powierzchnię 7,5 m<sup>2</sup> chodnika i 10,5 m<sup>2</sup> pasa zieleni.

Zezwolenie obejmuje prawo wstępu w celu wykonania ww. prac budowlanych, jak również w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przyłącza wodociągowego.

2. Zobowiązać Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Szkolnej 6 w Bielsku Podlaskim (inwestora) do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac związanych z budową przyłącza wodociągowego. 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.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 22.03.2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Szkolnej 6 w Bielsku Podlaskim (inwestor) wystąpiła o udostępnienie nieruchomości o numerze geodezyjnym 2257/5, obręb 3, stanowiącej pas drogowy ulicy Szkolnej w Bielsku Podlaskim,

w celu wykonania przyłącza wodociągowego do budynku wielorodzinnego przy ul. Szkolnej 6. Do wniosku został dołączony szkic wykonawczy podłączenia budynku wielorodzinnego na działce o numerze geodezyjnym 2238/14 przy ul. Szkolnej w Bielsku Podlaskim do miejskiej sieci wodociągowej.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.) 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. W niniejszym przypadku budowa przyłącza wodociągowego nie wymaga pozwolenia na budowę, a więc planowane roboty budowlane nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2017 r. poz. 1073/ w związku z art. 29 ust. 1 pkt 20 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz.U. 2016, poz. 290 z późn. zm./).

W myśl art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udzielenie zezwolenia 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.

Zgodnie z aktualnym zapisem w operacie ewidencji gruntów miasta Bielsk Podlaski działka oznaczona numerem geodezyjnym 2257/5 wykazana jest jako własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Urzędu Miejskiego w Bielsku Podlaskim. W powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w tym w zbiorze dokumentów stanowiących podstawę wykazania prawa do gruntów, nie odnaleziono dokumentów stwierdzających lub potwierdzających prawo własności Skarbu Państwa do działki nr 2257/5. W odniesieniu do w/w działki ze względu na brak informacji odnośnie księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów jako tytułów prawnych nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe i należy uznać działkę jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z ustaleniami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 113 ust. 6) 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 ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7). Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, bowiem ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

W wyniku przeprowadzonego postępowania i rozpatrzenia zebranego materiału dowodowego ustalono, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej definiuje ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892). Celem istnienia wspólnoty mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością (częścią) wspólną. Taką częścią wspólną są: klatki schodowe, korytarze, windy, pralnie, wózkownie, strych oraz elementy zewnętrzne

budynku: dach, elewacja, grunt pod budynkiem. Do elementów wspólnych zalicza się także instalacje wodno-kanalizacyjną, c.o., gazową, kominową itp.

Inwestycja obejmująca wykonanie przyłącza wodociągowego na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym działki 2257/5, położonej na terenie miasta Bielsk Podlaski, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 05 lutego 2013 r. Sygn. akt IISA/Po 1007/12, budowa przyłącza umożliwia korzystanie z sieci odbiorcy końcowemu, co w konsekwencji stanowi realizację celu publicznego i niewątpliwie służy zaspokojeniu potrzeb ludności. Ponadto przyłącze stanowi jedynie rozbudowę istniejącej już sieci, która sama w sobie jest inwestycją celu publicznego. Z treści art. 6 pkt 2 wymienionej ustawy wynika wprost, że inwestycją celu publicznego 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. Obecne brzmienie tego przepisu zostało ukształtowane ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2010 r. Nr 155, poz. 1043). W uzasadnieniu projektu tej ustawy podano, że celem wprowadzonych zmian jest umożliwienie wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla kompletnych inwestycji sieciowych – od źródła wytwarzania, poprzez linie przesyłowe, do linii dystrybucyjnych dostarczających media odbiorcom końcowym (uzasadnienie projektu ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Sejm RP VI kadencji, nr druku: 2565) - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 22.12.2015r. sygn.akt II SA/Lu 174/15. Oznacza to, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym nawet budowa przyłącza do sieci wodociągowej, umożliwiająca pobór wody odbiorcy końcowemu, stanowi realizację celu publicznego.

Mając na uwadze fakt, iż nieruchomość położona na terenie miasta Bielsk Podlaski (obręb nr 3), oznaczona numerem geodezyjnym działki 2257/5 o powierzchni 0,1940 ha jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, w prowadzonym postępowaniu mają zastosowania ustalenia zawarte w art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść art. 124a 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.

Starosta Bielsk działając na podstawie art. 124 ust. 1 oraz art. 114 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poinformował o zamiarze ograniczenia w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2257/5, o powierzchni 0,1940 ha, położonej w Bielsku Podlaskim, obręb 3, stanowiącej ulicę Szkolną. Jednocześnie wezwał właścicieli bądź ich następców prawnych oraz osoby, którym przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty ukazania się tego ogłoszenia zgłosili i udokumentowali te prawa w Starostwie Powiatowym w Bielsku Podlaskim. W informacji zaznaczono, iż niezgłoszenie się osób legitymujących się prawami rzeczowymi do przedmiotowej nieruchomości skutkować będzie wszczęciem postępowania w sprawie ograniczenia korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie przyłącza wodociągowego. Powyższa informacja została podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Bielsku Podlaskim w dniach 07.07.2017 r.–07.06.2017 r., w prasie o zasięgu ogólnopolskim „Gazecie Wyborczej” z dnia 10 kwietnia 2017 r., a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bielsku Podlaskim.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 w związku z art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami zaistniały podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie, bowiem w wyznaczonym dwumiesięcznym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym Starosta Bielski ogłoszeniem z dnia 09 czerwca 2017 r. wszczął postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie.

Powyższe ogłoszenie zostało prawidłowo doręczone stronom niniejszego postępowania, jak również zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Bielsku Podlaskim w dniach 09.06.2017 r. – 26.06.2017 r., a także na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Bielsku Podlaskim.

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie na wykonaniu na działce o numerze geodezyjnym 2257/5, położonej na terenie miasta Bielsk Podlaski (obręb nr 3), prac związanych budową przyłącza wodociągowego oraz zajęcia gruntu pod pas technologiczny niezbędny do przeprowadzenia tych prac. Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, że planowana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta Bielski uznał, że zostały spełnione przesłanki do wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **Pouczenie**

Stosownie do art. 124 ust. 6. ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń objętych tą inwestycją podlega egzekucji administracyjnej.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku za pośrednictwem Starosty Bielskiego w Bielsku Podlaskim w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Termin wniesienia odwołania uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało dostarczone do organu wydającego decyzję, a w szczególności wysłane w formie dokumentu elektronicznego za poświadczeniem przedłożenia lub nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.

Na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Dokonanie czynności urzędowej w przedmiotowej sprawie nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art.2 ust.1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827).

#### Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa  
ul. Szkolna 6, 17-100 Bielsk Podlaski
2. Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski – szt.2
3. a/a – szt. 2



Z up. STAROSTY

Wojciech Kolantryk-Sadowski  
Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem