



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-72-00
fax. 22 733-72-01

Ożarów Mazowiecki, dnia 01 lutego 2024 roku

A.GM.RN.6821.3.2023.AK

Decyzja Nr 90/GM/2024

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. 2023, poz. 775), oraz art. 9a i art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2023, poz. 344, dalej *ugn*)

orzekam

- 1) o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako **działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin**, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowaną przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFAL - BUD Katarzyna Florek, na realizację inwestycji polegającej na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. na działce ew. nr 24/13: sieci gazowej średniego ciśnienia DN 63 PE, długość L = 85,5mb, powierzchnia pasa ograniczenia 85,5m², na działce 24/14: sieć gazowa średniego ciśnienia DN 63 PE, długość L = 52,0mb, powierzchnia pasa ograniczenia 52,0m², 3 przyłącza gazowe, każde o długości 5,7m, powierzchnia ograniczenia przez przyłącza 3m x 3,6m = 10,8m², łącznie 62,8m², (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji);
- 2) zobowiązuję Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po wykonaniu prac określonych powyżej, a w przypadku jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty, do zapłaty odszkodowania;
- 3) ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 20 stycznia 2023 roku, który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 25 stycznia 2023 roku, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124 w związku z art. 124a ust. 1 *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisaney w ewidencji gruntów jako

działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji polegającej na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

Artykuł 124a *ugn*, na który powołał się Wnioskodawca, odnosi się do ograniczania w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z 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.

Na podstawie wglądu do elektronicznej księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 ustalono, że w dziale pierwszym ww. księgi wieczystej znajdują się m.in. działka 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin. Jako właściciel całej ww. nieruchomości wpisany został pan Bogusław Zbigniew Gzyra.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku ustalono, że w stosunku do działki 24/13, obok pana Bogusława Gzyry zostali ujawnieni także państwo Andrzejewscy: Agnieszka Helena, Bartłomiej Jan oraz Maciej a także pani Anna Wanda Nalepa. Ponadto w pozycji *księga wieczysta lub inne dokumenty* obok księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 została wykazana także księga wieczysta numer WA1M/00290692/0.

Powyższe wynika z opracowania zaewidencjonowanego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod numerem KEM-Iza-M-323/04. W opracowaniu tym wykazano, iż grunt opisany jako działka 24/13 stanowi część obydwu ww. nieruchomości.

W elektronicznej księdze wieczystej numer WA1M/00290692/0, (wgląd dnia 24.05.2023r.) ,w dziale pierwszym widnieje działka 25 o powierzchni 0,3300 ha z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin. W dziale drugim widnieje pani Anna Wanda Nalepa oraz pani Urszula Maria Andrzejewska.

Na podstawie znajdującego się w Biurze Geodezji Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego poświadczonego wypisu postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy III Wydział Cywilny z dnia 26 listopada 2002 roku, sygn. akt III Ns 1515/02 ustalono, że spadek po pani Urszuli Marii Andrzejewskiej objęli państwo Andrzejewscy wymienieni powyżej, widniejący na aktualnym wypisie z rejestru gruntów.

Zgodnie z ww. wypisem z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności działki 24/13 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin wynosi 2/1, nie sumuje się zatem do jedności.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku ustalono, że w stosunku do działki 24/14, obok pana Bogusława Gzyry zostali ujawnieni także pan Tomasz Balcerzak oraz pan Zbigniew Pacholek. Ponadto w pozycji *księga wieczysta lub inne dokumenty* obok księgi wieczystej numer WA1M/00259296/5 została wykazana także księga wieczysta numer WA1M/00260083/9.

Powyższe wynika z opracowania zaewidencjonowanego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod numerem KEM-Iza-M-323/04. W opracowaniu tym wykazano, iż grunt opisany jako działka 24/14 stanowi część obydwu ww. nieruchomości.

W elektronicznej księdze wieczystej numer WA1M/00260083/9, (wgląd dnia 14.02.2023r.), w dziale pierwszym widnieje działka 65 o powierzchni 0,2627 ha z obrębu

0008 – Hornówek, (gmina Izabelin). W działle drugim widnieje pan Jerzy Pacholek oraz pani Marianna Pacholek.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 05 lutego 2003 roku, sygn. akt I Ns 810/02 znajdującego się w Biurze Geodezji Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego ustalono, że spadek po Mariannie Pacholek nabyli pan Jerzy Pacholek oraz pan Jerzy Balcerzak.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 21 lipca 2009 roku, sygn. akt I Ns 266/08 znajdującego się, jak wyżej, w Biurze Geodezji ustalono, iż spadek po panu Jerzym Pacholku nabył pan Zbigniew Pacholek.

Zgodnie z ww. wypisem z rejestru gruntów z dnia 27 stycznia 2023 roku suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności działki 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin wynosi 2/1, nie sumuje się zatem do jedności.

W związku z faktem, że nie można jednoznacznie ustalić komu i w jakim udziale przysługują prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działki nr 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin, zasadne było ogłoszenie o zamiarze wszczęcia w trybie art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, postępowania administracyjnego, dotyczącego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, oznaczonych jako działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin w związku z wnioskiem opisanym, jak na wstępie.

W związku z nieustalonym stanem prawnym nieruchomości, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFALBUD, nie miała możliwości uzyskania zgody od właścicieli gruntu na przeprowadzenie inwestycji, dlatego też wystąpiła do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości.

W związku z powyższym, potwierdzono fakt, że powyższe nieruchomości, zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn*, można uznać za takie, które nie mają nieuregulowanego stanu prawnego, wobec czego w przedmiotowym postępowaniu zastosowanie ma art. 124a *ugn*.

W myśl art. 124a *ugn*, przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz 125 i art. 126 *ugn* 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 powyższe na uwadze, po uzupełnieniu wniosku przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont w dniu 08 lutego 2023 roku, ogłoszeniem z dnia 14 lutego 2023 roku Starosta Warszawski Zachodni podał do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 114 pkt 3 *ugn*, informację o zamiarze wszczęcia postępowania w trybie art. 124 *ugn*.

Ponadto, wychodząc naprzeciw osobom ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków jako współwłaściciele w stosunku do działek 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin, Starosta Warszawski Zachodni osobnymi pismami z dnia 15 lutego 2023 roku powiadomił powyższe osoby o wydanym ogłoszeniu.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym w powyższym ogłoszeniu terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, Starosta Warszawski Zachodni w dniu 26 kwietnia 2023 roku podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Następnie, pismami datowanymi na 05 maja 2023 roku Starosta Warszawski Zachodni, analogicznie jak opisano uprzednio, powiadomił osoby widniejące na wypisach z rejestru gruntów dla działek 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin

o powyższym ogłoszeniu. Ponadto poinformował, że po upływie terminu wyznaczonego w zawiadomieniu, (14 dni), zostanie wydana decyzja ograniczająca sposób korzystania z ww. nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 124 ust. 1 *ugn*, 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.

Zgodnie z wnioskiem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowanej przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFAL - BUD Katarzyna Florek, z dnia 20 stycznia 2023 roku, na działkach ewidencyjnych nr 24/13 i 24/14, położonych w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, zaprojektowano inwestycję polegającą na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji).

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Izabelin nr V/25/2003 z dnia 26 lutego 2003 roku, w sprawie zatwierdzenia MPZP terenu wsi Hornówek część „A”, Gmina Izabelin, (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 79 z dn. 21.03.2003r., poz. 2064):

- dz. ew. nr 24/13, obręb Hornówek, gmina Izabelin, znajduje się na terenie oznaczonym w wyżej powołanym planie symbolem planistycznym: A4-KW, określonym jako: teren komunikacji wewnętrznej- ciągu pieszo – jezdnego,
- dz. ew. nr 24/14, obręb Hornówek, gmina Izabelin, znajduje się na terenie oznaczonym w wyżej powołanym planie symbolem planistycznym: A4-KW, określonym jako: teren komunikacji wewnętrznej- ciągu pieszo – jezdnego.

Zgodnie z rozdziałem 12 powyższego planu, zatytułowanym Ustalenia ogólne dotyczące zasad obsługi inżynierskiej, punkt czwarty, *Zaopatrzenie w gaz*, plan ustalił:

- docelowe zaopatrzenie w gaz dla 100% odbiorców na obszarze objętym planem do celów przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń,
- że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń,
- linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- szafki gazowe należy umiejscawiać w ogrodzeniach i zapewnić ich dostępność od strony ulicy (drogi),
- trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi ulic i ciągów pieszo-jezdnych w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.

Prowadzenie inwestycji w zakresie budowy sieci gazowej wymaga zawarcia zapisu o inwestycji o lokalizacji celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje nieruchomość lub wydania decyzji o lokalizacji celu

publicznego. Kwalifikacja inwestycji jako realizującej cel publiczny uzależniona jest od przesłanek zawartych w treści przepisu art. 2 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Inwestycja musi mieć co najmniej znaczenie lokalne i powinna realizować potrzeby wspólnoty. Wspólnotą taką będzie obszar gminy, powiatu i województwa, a także społeczeństwo jako pewna całość zamieszkująca obszar państwa lub jego część. Inwestycja celu publicznego nastawiona jest na spełnienie interesu publicznego istotnego dla zbiorowości przynajmniej na poziomie lokalnym.

Organ I instancji w toku postępowania uznał, iż planowana budowa urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu stanowi inwestycję celu publicznego, z której korzystać będą mogli wszyscy okoliczni mieszkańcy i inne podmioty. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny przyjął, że inwestycja nie musi służyć całej gminie, ale może być istotna dla mniejszej ilości mieszkańców i jako taka spełni realizację celu publicznego.

Przez inwestycję celu publicznego rozumieć należy działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*. Jak stanowi art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* celem publicznym 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.

Inwestycja polegająca na budowie urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu realizować będzie cel publiczny. W zdecydowanej części inwestycja ma charakter sieciowy. Nie można zatem wykluczyć podłączenia do tak wykonanej sieci wielu podmiotów.

Przy wydawaniu decyzji organ uwzględnił także interes indywidualny właściciela. Organ uwzględnia, zarówno wymogi interesu publicznego, (cele publiczne w rozumieniu art. 6 *ugn*), jak i interes indywidualny.

W związku z tym należy podkreślić, że zgodnie z ugruntowanymi poglądami prezentowanymi w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego niedopuszczalne jest zastępowanie zarzutu naruszenia przepisów postępowania, zarzutem naruszenia prawa materialnego i za jego pomocą kwestionowanie ustaleń faktycznych. Błędne zastosowanie (bądź niezastosowanie) przepisów materialnoprawnych zasadniczo każdorazowo pozostaje w ścisłym związku z ustaleniami stanu faktycznego sprawy i może być wykazane pod warunkiem wcześniejszego obalenia tych ustaleń czy też szerzej - dowiedzenia ich wadliwości.

Starosta Warszawski Zachodni stanął na stanowisku, iż powyższy stan prawny, faktyczny jak i obszerna dokumentacja dowodowa, należycie uzasadniła konieczność budowy urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu, jak i jednoznacznie wskazuje zarówno przebieg inwestycji przez przedmiotową nieruchomość, jak i zakres uszczuplenia władztwa właściciela w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji, zgodnie z warunkami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym stanem prawnym jak i faktycznym Starosta Warszawski Zachodni decyzją numer 411/GM/2023 z dnia 06 czerwca 2023 roku, znak A.GM.RN.6821.3.2023.AK orzekł o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 24/13 i 24/14, położone w obrębie numer 0008 - Hornówek, gmina Izabelin, o nieuregulowanym stanie prawnym, poprzez zezwolenie

Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o., reprezentowaną przez pełnomocnika, panią Żanetę Mamont z firmy KASFAL - BUD Katarzyna Florek, na realizację inwestycji polegającej na zakładaniu i przeprowadzaniu na nieruchomości j.w. przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji gazu w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. na działce ew. nr 24/13: sieci gazowej średniego ciśnienia DN 63 PE, długość L = 85,5mb, powierzchnia pasa ograniczenia 85,5m², na działce 24/14: sieć gazowa średniego ciśnienia DN 63 PE, długość L = 52,0mb, powierzchnia pasa ograniczenia 52,0m², 3 przyłącza gazowe, każde o długości 5,7m, powierzchnia ograniczenia przez przyłącza 3m x 3,6m = 10,8m², łącznie 62,8m², (zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym integralną część powyższej decyzji).

Od ww. decyzji odwołanie złożył Pan Bogusław Gzyra.

Decyzją numer 3911/2023 z dnia 22 września 2023 roku, znak SPN-V.7536.45.2023.DR Wojewoda Mazowiecki uchylił powyższą decyzję Starosty Warszawskiego Zachodniego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

W powyższej decyzji Wojewoda Mazowiecki stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość ma uregulowany stan prawny, ponieważ dla działek 24/13 i 24/14 z obrębu Hornówek w gminie Izabelin jest prowadzona księga wieczysta, gdzie obydwie ww. działki widnieją wprost w dziale pierwszym księgi numer WA1M/00259296/5.

Według Organu II instancji, w obliczu rozbieżności stanu właścicielskiego wykazanego w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów, należało przyjąć stan z księgi wieczystej i wobec tego prowadzić postępowanie w oparciu o art. 124 *ugn* a nie 124a *ugn*, po uzyskaniu korekty wniosku w zakresie zmiany podstawy prawnej prowadzonego postępowania administracyjnego.

Organ I instancji nie może zgodzić się z powyższym, co zostanie wyjaśnione poniżej.

Po dokonaniu analizy dokumentów, które znajdują się w ewidencji gruntów i budynków jako podstawy dokonanych w niej zmian, w tym opracowania zaewidencjonowanego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ożarowie Mazowieckim pod numerem KEM-Iza-M-323/04, wynika, że suma udziałów poszczególnych współwłaścicieli w prawie własności działki 24/13 jak i 24/14 z obrębu 0008 – Hornówek w gminie Izabelin wynosi 2/1, co przesądza, że w niniejszej sprawie występuje nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Jak wynika z dokumentów znajdujących się w zasobie ewidencji gruntów i budynków, prowadzonym przez Starostę Warszawskiego Zachodniego, do ksiąg wieczystych o numerach WA1M/00290692/0 oraz WA1M/00259296/5 zostały przesłane zawiadomienia o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych wraz z wypisami z rejestru gruntów i wyrysami z mapy ewidencyjnej, w oparciu o art. 27 ustawy z dnia 06 czerwca 2016 roku *o księgach wieczystych i hipotece* (Dz. U. z 2022r., poz. 1728 t.j.) oraz §35 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. 2021, poz. 1390).

Powyższe informacje zostały odnotowane w postaci wzmianek, z dnia 23 października 2023 roku, w dziale I w/w ksiąg wieczystych o numerach WA1M/00290692/0 oraz WA1M/00259296/5.

Rzeczony zawiadomienia dotyczą zmian wprowadzonych na podstawie opracowania wykonanego na zlecenie Starostwa Warszawskiego Zachodniego, zaewidencjonowanego pod identyfikatorem KEM-Iza-M-323/04, które zostało opisane w poprzednich akapitach.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku *o księgach wieczystych i hipotece* rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłączają pewne informacje, które odnaleźć można w treści księgi wieczystej. Są to w szczególności wzmianki, czyli informacje o złożeniu do danej księgi wieczystej wniosku o wpis, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji, a także ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Co istotne, wzmianka wyłącza działanie rękojmi wyłącznie co do działu księgi wieczystej, w którym została umieszczona, a wyłączenie trwa dopóki wzmianka bądź ostrzeżenie nie zostaną wykreślone.

Wzmianka taka stanowi informację ostrzegającą o złożeniu niezłaźtwnionego jeszcze wniosku o wpis, który po jego dokonaniu może zmienić treść księgi wieczystej w zakresie określonym żądaniem wniosku. Jest to ostrzeżenie, że w tym zakresie zaufanie do księgi wieczystej powinno być ograniczone.

Dopiero zmiana wpisu uruchamia domniemanie, że wpis dokonany po takiej zmianie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a wykreślone przy tej zmianie prawo poprzednio wpisane nie istnieje. Nigdy zaś nie wyłącza domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym samo ostrzeżenie, choćby najbardziej prawdopodobne.

Ingerencja organu odwoławczego w rozstrzygnięcie sprawy przez organ I instancji w treści decyzji kasacyjnej nie znajduje oparcia w przepisach ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego jest więc w istocie niedopuszczalna. Zalecenia organu odwoławczego zawarte w decyzji kasacyjnej nie mają charakteru bezwzględnie wiążącego i wiążą organ I instancji jedynie co do obowiązku wyjaśnienia okoliczności w nich wskazanych.

Zgodnie z art. 138 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego organ odwoławczy może uchylić zaskarżoną decyzję w całości lub w części i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji jednocześnie wskazując jakie okoliczności winien wziąć pod uwagę organ I instancji ponownie rozpoznając sprawę. Z niebudzących wątpliwości poglądów prezentowanych w doktrynie i orzecznictwie wynika, iż organ odwoławczy rozpoznaje i rozstrzyga ponownie sprawę administracyjną rozstrzygniętą decyzją organu I instancji w oparciu o stan prawny i faktyczny obowiązujący w dniu wydania decyzji ostatecznej. Organ odwoławczy rozpoznaje sprawę ponownie merytorycznie w jej całokształcie. Oznacza to, że ma on obowiązek rozpatrzyć wszystkie żądania strony i ustosunkować się do nich w uzasadnieniu swojej decyzji (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz, Wydanie 9, Warszawa 2008, str. 618, 619, wyrok NSA z dnia 14 sierpnia 1987 r., IV SA 385/87).

Równocześnie w literaturze przedmiotu, jak i w doktrynie prezentowany jest pogląd, że organ odwoławczy podejmując decyzję kasacyjną nie może przesądzać o treści rozstrzygnięcia sprawy. Zasadą jest, że o treści rozstrzygnięcia może bowiem decydować organ, którego rozstrzygnięcie uprzednio uchylono czyli organ I instancji. Ingerencja organu odwoławczego w rozstrzygnięcie sprawy przez organ odwoławczy w treści decyzji kasacyjnej nie znajduje oparcia w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego jest więc w istocie niedopuszczalna. Organ II instancji może bowiem co najwyżej udzielić wskazówek co do zakresu postępowania dowodowego jakie należałoby przeprowadzić w I instancji. Owe wskazówki (zalecenia) stosownie do art. 138 § 2 zd. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego wiążą organ pierwszej instancji jednakże jedynie co do obowiązku wyjaśnienia okoliczności w nich wskazanych, co oznacza iż sposób przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego co do istnienia tych okoliczności i ocena dowodów w tym celu uzyskanych należy do wyłącznej kompetencji organu I instancji (wyrok WSA z dnia 27 stycznia 2010 r., VII SA/Wa 2084/09)

Należałoby zatem przyjąć, że organ pierwszej instancji po przekazaniu mu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ odwoławczy samodzielnie dysponuje zakresem postępowania wyjaśniającego i nie jest w tym zakresie związany zaleceniami organu odwoławczego, w związku z tym wskazania organu odwoławczego, o których mowa w art. 138 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, miałyby niewiążący prawnie charakter. Należy jednak przyjąć, że owe zalecenia wiążą organ pierwszej instancji jedynie co do obowiązku wyjaśnienia okoliczności w nich wskazanych, zaś sposób przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego co do istnienia tych okoliczności i ocena dowodów w tym celu uzyskanych należy do wyłącznej kompetencji organu pierwszej instancji. Organ odwoławczy, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, nie tylko nie może w jakikolwiek sposób narzucać temu organowi treści rozstrzygnięcia, lecz także nie może w inny sposób, niż tylko przez wskazanie okoliczności, jakie organ pierwszej instancji powinien wziąć pod rozwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, wpływać na zakres postępowania wyjaśniającego przed organem pierwszej instancji. W wyroku NSA z dnia 5 marca 1990 r., IV SA 564/89, sąd stwierdził, że bezpośrednia ingerencja organu wyższego stopnia, w postaci zaleceń i poleceń co do sposobu załatwiania konkretnej sprawy indywidualnej, rozstrzyganej w drodze decyzji, nie znajduje uzasadnienia w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego.

W świetle powyższych wywodów wskazać należy, że w sytuacji gdy organ odwoławczy nakazuje organowi I instancji zastosować przepis prawa, którego zastosowanie mogłoby doprowadzić do wydania decyzji, która w sytuacji uzyskania waloru ostateczności byłaby decyzją rażąco naruszającą prawo, organ I instancji ponownie rozpoznając sprawę winien odnieść się do tego aspektu (wskazanego w decyzji organu odwoławczego), niemniej jednak nie ma bezwzględnego związania organu I instancji rozstrzygnięciem kasacyjnym (o czym mowa powyżej).

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

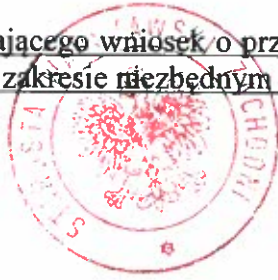
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia do Starosty Warszawskiego Zachodniego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia

o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



Z us. Starost
mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Miejscowej

Załączniki:

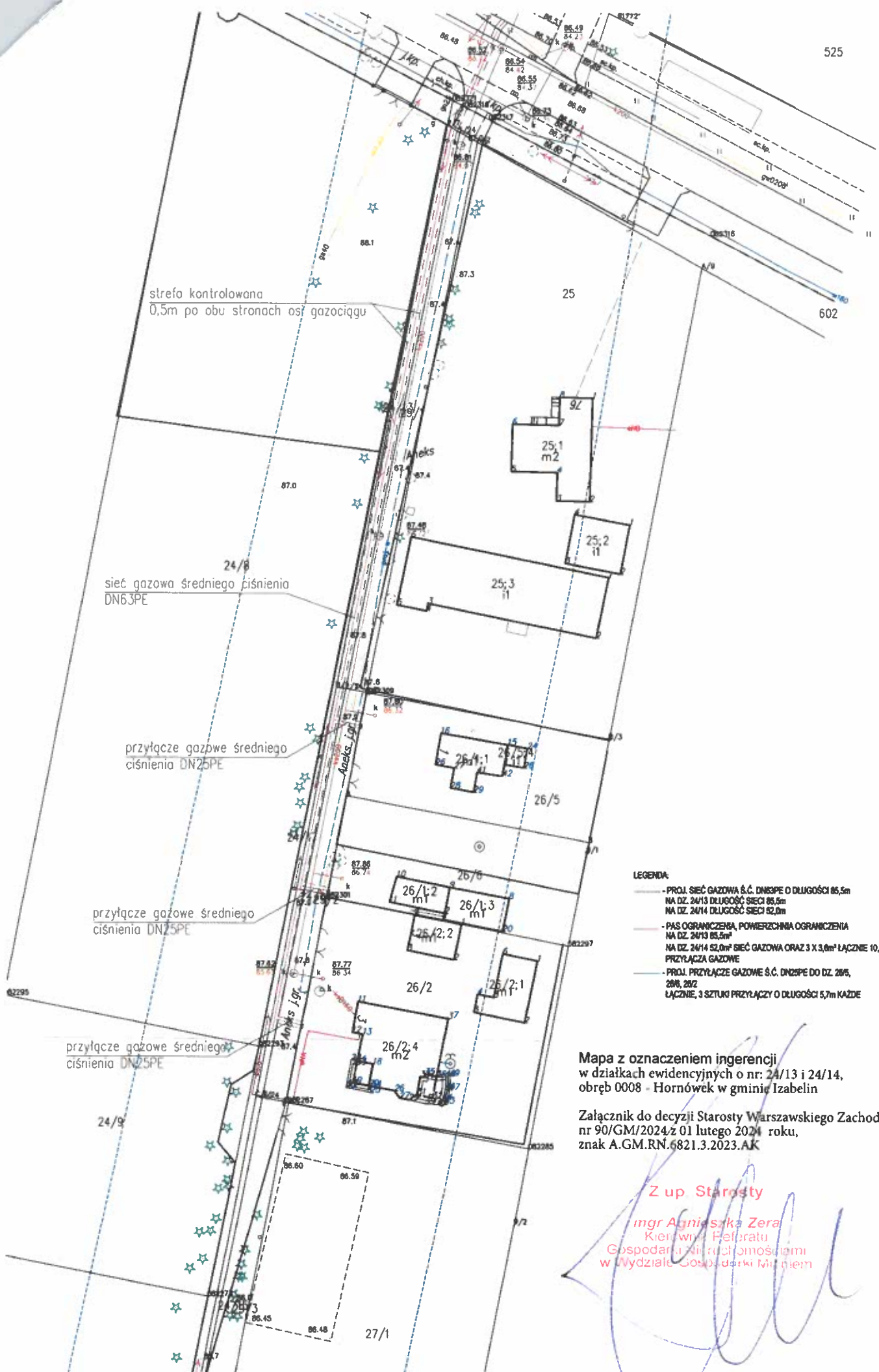
mapa przedstawiająca powierzchnię ograniczenia korzystania z dz. ew. 24/13 i 24/14 z obrębu 0008 - Hornówek, gm. Izabelin

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Izabelin - w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
2. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.
pełnomocnik: pani Żaneta Mamont
pracownik *KASFAL – BUD Katarzyna Florek*
ul. Gen. Sikorskiego 81D
05 – 420 Józefów
Adres do korespondencji:
ul. Malinowa 4, 05 – 420 Józefów
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni
4. a/a

Do wiadomości:

1. Gzyra Bogusław Zbigniew
2. Tomasz Balcerzak
3. Zbigniew Pachołek
4. Nalepa Anna Wanda
5. Andrzejewska Agnieszka Helena
6. Andrzejewski Bartłomiej Jan
7. Andrzejewski Maciej



strefa kontrolowana
0,5m po obu stronach osi gazociągu

24/8
sieć gazowa średniego ciśnienia
DN63PE

przyłącze gazowe średniego
ciśnienia DN25PE

przyłącze gazowe średniego
ciśnienia DN25PE

24/9
przyłącze gazowe średniego
ciśnienia DN25PE

LEGENDA:

- PROJ. SIEĆ GAZOWA Ś.C. DN63PE O DŁUGOŚCI 85,5m
NA DZ. 24/13 DŁUGOŚĆ SIECI 85,5m
NA DZ. 24/14 DŁUGOŚĆ SIECI 82,0m
- PAS OGRANICZENIA, POWIERZCHNIA OGRANICZENIA
NA DZ. 24/13 85,5m²
NA DZ. 24/14 52,0m² SIEĆ GAZOWA ORAZ 3 X 3,0m² ŁĄCZNIE 10,0m² POD
PRZYŁĄCZA GAZOWE
- PROJ. PRZYŁĄCZA GAZOWE Ś.C. DN25PE DO DZ. 26/5,
26/6, 26/2
ŁĄCZNIE, 3 SZTUKI PRZYŁĄCZY O DŁUGOŚCI 5,7m KĄDZE

Mapa z oznaczeniem ingerencji
w działkach ewidencyjnych o nr: 24/13 i 24/14,
obręb 0008 - Hornówek w gminie Izabelin

Załącznik do decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego
nr 90/GM/2024 z 01 lutego 2024 roku,
znak A.GM.RN.6821.3.2023.AK

Z up. Starosty

mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki i Inicjatyw Społecznych
w Wydziale Gospodarki Miejskiej