



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 22 lipca 2025 roku

GM.RN.6821.2.1.2025.SZ

Decyzja Nr 756/GM/2025

Na podstawie art. 104, art. 107 i art. 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024r., poz. 572. ze zm., dalej *kpa*) oraz art. 9a i art. 124 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm. dalej *ugn*)

orzekam

1. **o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 182 z obrębu 0019 - Mariew, gmina Stare Babice o nieuregulowanym stanie prawnym, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00051012/6, w związku z wydaniem przez Starostę Warszawskiego Zachodniego Decyzji Nr 753/GM/2025 z dnia 21 lipca 2025 roku, znak GM.RN.6821.2.1.2025.SZ, ograniczającej sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości poprzez zezwolenie spółce PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, *reprezentowanej przez pełnomocnika adw. Klaudię Kwiatkowską*, na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na zakładaniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej w celu realizacji inwestycji pn.: „Modernizacja Linii SN RPZ BAB kierunek Hornówek cz. 2”, w postaci linii kablowej nn 0,4 kV o długości 2,5 m, która posadowiona będzie pod powierzchnią ziemi na głębokości min. 0,7 m oraz słupa linii nn-0,4 kV, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do decyzji.**
2. **o nadaniu niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.**

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 07 stycznia 2025 roku, który wpłynął do Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego w dniu 13 stycznia 2025 roku, spółka pod firmą PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, *reprezentowana przez pełnomocnika adw. Klaudię Kwiatkowską*, wystąpiła do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie na podstawie art. 124a *ugn*, decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, opisanej

w ewidencji gruntów jako działka nr 182 z obrębu 0019 – Mariew, gmina Stare Babice, VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00051012/6, poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego, polegającej na zakładaniu i przeprowadzeniu na ww. nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej w celu realizacji inwestycji pn.: „Modernizacja Linii SN RPZ BAB kierunek Hornówek cz. 2”, w postaci linii kablowej nn 0,4 kV o długości 2,5 m, która posadowiona będzie pod powierzchnią ziemi na głębokości min. 0,7 m oraz słupa linii nn-0,4 kV oraz o wydanie na podstawie art. 124 ust. 1a *ugn* w związku z art. 108 *kpa*, decyzji zezwalającej na zajęcie przedmiotowej nieruchomości wraz z nadaniem jej rygoru natychmiastowej wykonalności.

W wyniku rozpatrzenia przedmiotowego wniosku Starosta Warszawski Zachodni Decyzją 753/GM/2025 z dnia 21 lipca 2025 roku, znak: GM.RN.6821.2.1.2025.SZ, orzekł o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 182 z obrębu 0019 – Mariew, gmina Stare Babice, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1P/00051012/6.

Zgodnie z art. 124 ust. 1a ustawy *ugn*, w przypadkach określonych w art. 108 *kpa*, tj. gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony, lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w art. 124 ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

W niniejszej sprawie wniosek o wydanie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności został umotywowany spełnieniem następujących przesłanek wskazanych w art. 108 *kpa*, tj. interesem społecznym, wyjątkowo ważnym interesem strony oraz warunkiem niezbędności.

Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości daje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i umożliwia przeprowadzenie inwestycji, która kwalifikowana jest jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Oznacza to, że ma ona służyć interesowi ogółu, tj. interesowi społecznemu.

Dzięki realizacji inwestycji dojdzie do zwiększenia pewności zasilania, poprawy jakości energii dostarczanej do odbiorców oraz zmniejszenia zagrożenia przeciążeniami linii mogącymi powodować braki w dostawie energii elektrycznej. Modernizacja linii poprawi także niezawodność sieci dystrybucyjnej oraz ułatwi przeciwdziałanie skutkom poważnych awarii systemowych, jakie mogą być następstwem różnych zdarzeń losowych, w szczególności gwałtownych zjawisk atmosferycznych, na jakie narażona jest istniejąca linia napowietrzna przewidziana do modernizacji (skablowania). Poprawa warunków oraz pewności zasilania to

także szansa na pozyskanie nowych inwestorów i w konsekwencji stworzenie dodatkowych miejsc pracy.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż realizacja przedmiotowej inwestycji będzie służyć interesowi większej liczby ludności.

Wyjątkowo ważny interes strony – to terminowa realizacja inwestycji przez PGE Dystrybucja S.A.

Modernizacja, budowa i eksploatacja sieci jest głównym przedmiotem działalności gospodarczej prowadzonej przez PGE Dystrybucja S.A. Inwestor w realizację inwestycji zaangażuje ogromne nakłady finansowe. Możliwe opóźnienia realizacji inwestycji poważnie godzą w podstawy ekonomiczne Inwestora, będącego stroną niniejszego postępowania administracyjnego. Każdorazowe opóźnienie podnosi koszt inwestycji.

Decyzją z dnia 31 sierpnia 2010 roku, znak DPE-4711-18(3)/19029/2010/MW, Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wyznaczył Spółkę PGE Dystrybucja S.A. Operatorem Systemu Dystrybucyjnego na obszarze określonym w koncesji na dystrybucję energii elektrycznej. W związku z powyższym na PGE Dystrybucja S.A. ciąży obowiązek wynikający z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku *Prawo energetyczne* (Dz.U. 2024, poz. 266 ze zm.), w tym w szczególności:

- a) dystrybucja energii elektrycznej,
- b) odpowiedzialność za ruch sieciowy w systemie dystrybucyjnym,
- c) zapewnienie bieżącego i długookresowego bezpieczeństwa funkcjonowania tego systemu,
- d) eksploatacja, konserwacja i remonty sieci dystrybucyjnej oraz jej niezbędną rozbudowę, w tym połączeń z innymi systemami elektroenergetycznymi.

Realizacja przedmiotowej inwestycji jest wypełnianiem nałożonych na spółkę przez ustawodawcę powinności.

Opóźnienia w realizacji inwestycji, a w szczególności nieterminowe oddanie linii do eksploatacji może zostać uznane za naruszenie tych ustawowych obowiązków.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że wydanie decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności służyć będzie interesowi społecznemu oraz chronić będzie ważny interes strony.

Tym samym organ uznał, że ww. przesłanki z art. 108 *kpa* zostały wypełnione.

Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest możliwe tylko w sytuacji, gdy jest to niezbędne dla ochrony wartości wskazanych w art. 108 §1 *kpa*.

Wartościami chronionymi, jak zostało wskazane powyżej, są interes społeczny – korzyści społeczeństwa powstałe na skutek realizacji Inwestycji oraz ważny interes strony – terminowość jej realizacji. Jednocześnie ich ochrona jest zagwarantowana wyłącznie w przypadku wydania decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności.

Decyzja wydana w oparciu o art. 124 ust. 1a *ugn* (decyzja o niezwłocznym zajęciu nieruchomości) jest decyzją ściśle związaną z decyzją, o której mowa w art. 124 ust. 1 *ugn*, tj. decyzją ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości. Wobec powyższego w dacie wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości musi istnieć w obrocie prawnym decyzja wydana w trybie art. 124 ust. 1 *ugn*.

Rozstrzygnięcie o niezwłocznym zajęciu nieruchomości daje możliwość rozpoczęcia procedury związanej z realizacją inwestycji celu publicznego (w tym prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane), ale tylko w zakresie określonym w decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania.

Organ ustalił, że realizowane przez Wnioskodawcę przedsięwzięcie jest celem publicznym i inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami*.

Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie (Wyrok z dnia 20 stycznia 2021 roku, sygn. akt. II SA/Rz 1017/20), przyjął: „(...) że inwestycja nie musi służyć całej gminie, ale może być istotna dla mniejszej ilości mieszkańców i jako taka spełni realizację celu publicznego”.

Inwestor - PGE Dystrybucja S.A. realizuje zadania publiczne mające na celu bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

Starosta Warszawski Zachodni stoi na stanowisku, że jedynie wydanie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, nieobjętej zakresem stosowania art. 9 *ugn*, umożliwi terminową realizację inwestycji, co jak zostało wskazane powyżej, leży w interesie społecznym i stanowi ważny interes strony.

Wobec powyższego zasadne jest wydanie decyzji w trybie przewidzianym w art. 124 ust. 1a *ugn*.

Planowana inwestycja jest niezbędna dla ogółu, stąd do jej wykonania winno dojść w miarę szybko i sprawnie (por. Wyrok NSA z dnia 25 października 2013 r., sygn. akt I OSK 2900/12 oraz I OSK 2967/12).

Zgodnie ze zdaniem drugim przepisu art. 124 ust. 1a *ugn* decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Nadanie tego rygoru niniejszej decyzji jest w świetle tego przepisu obligatoryjne.

W związku z powyższym orzeczono 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 up. Starosty

mgr Agnieszka Zera
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Stare Babice – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni, zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w zw. z art. 49 *kpa*
2. adw. Klaudia Kwiatkowska – *pełnomocnik PGE Dystrybucja S.A.*
3. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 23.07.2025r.),
4. a/a

Zgodnie z treścią art. 49 *kpa*, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej (§ 1). Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej (§ 2). Doręczenie uważa się za skuteczne po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (por. wyrok NSA z dnia 12 września 2018 r., II OSK 2286/16, niepubl.).