

**D E C Y Z J A
PREZYDENTA MIASTA SUWAŁEK**

Na podstawie art. 124 ust. 1, 2, 3 i 4 w związku z art. 124a w związku z art. 6 pkt 2, art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2026 r. poz. 399 ze zm. – zwaną dalej u.g.n). oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.1691 - zwanej dalej K.p.a.)

Prezydent Miasta Suwałk wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, orzeka:

1. **Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Suwałki jako działka nr 11756/2 o powierzchni 0,0718 ha, położonej przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, Obręb nr 5 w Suwałkach, poprzez udzielenie zezwolenia Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z siedzibą przy ul. Pułaskiego 26A w Suwałkach, na wejście na teren działki nr 11756/2 w celu przeprowadzenia inwestycji celu publicznego (uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia) polegającej na budowie linii kablowych niskiego napięcia nn-0,4 kV, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.
2. Ograniczenie obejmuje prawo wstępu na nieruchomość dla inwestora - Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach oraz jej upoważnionych przedstawicieli, w celu wykonania czynności związanych z budową linii kablowych niskiego napięcia nn-0,4 kV, wykonywania wszelkich czynności niezbędnych do ich prawidłowej eksploatacji, w tym związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.
3. Nałożyć na Zakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach obowiązek przywrócenia do stanu pierwotnego części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 11756/2, niezwłocznie po przeprowadzeniu inwestycji polegającej na budowie linii kablowej niskiego napięcia nn-0,4 kV.
4. Uprawnienia inwestora uzyskane na podstawie niniejszej decyzji są skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej działką nr 11756/2. W celu zagwarantowania ich realizacji, zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uzasadnienie

Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach powołując się na przepisy art. 124a w zw. z art. 124 ust. 1 u.g.n. oraz na podstawie art. 108 K.p.a. zwróciła się do Prezydenta Miasta Suwałk z wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2026 r. o wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,

dotyczącej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 11756/2 położonej w Obrębie Nr 5 w Suwałkach, w celu przeprowadzenia inwestycji celu publicznego polegającej na budowie linii kablowej niskiego napięcia nn-0,4 kV. Wnioskodawca wniósł również o udzielenie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji oraz nadanie tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Wniosek został podpisany zgodnie z reprezentacją przez Prezesa Zarządu oraz Główną Księgową (członków zarządu Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach).

W uzasadnieniu wnioskodawca podał, że w toku przygotowań do inwestycji ustalono, że stan prawny nieruchomości oznaczonej jako działka nr 11756/2 jest nieuregulowany. W uzyskanym uproszczonym wypisie z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki widnieje adnotacja „właściciel nieustalony”. W związku z tym, uzyskanie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w drodze umowy cywilnoprawnej okazało się niemożliwe, co uniemożliwia pozyskanie pozwolenia na budowę, bądź dokonanie skutecznego zgłoszenia, z uwagi na brak wymaganego prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dalszej części uzasadnienia wnioskodawca poinformował, że wydanie zezwolenia podyktowane jest ważnym interesem społecznym, a planowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 2 u.g.n. (tj. przewodów i urządzeń do przesyłania energii elektrycznej). Projektowana linia kablowa nn-0,4 kV ma na celu zasilenie wiaty śmietnikowej, która zaspokaja zbiorowe potrzeby mieszkańców osiedla zabudowy wielorodzinnej. Zapewnienie dostępu do energii elektrycznej dla tego obiektu jest technicznie i społecznie niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania – w tym przede wszystkim do zasilania oświetlenia, systemu monitoringu (kamery) oraz systemu kontroli dostępu (czytnik kart i zawór elektromagnetyczny). Realizacja tej inwestycji przez Zakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach bezpośrednio przełoży się na poprawę warunków sanitarno – higienicznych, właściwą gospodarkę odpadami komunalnymi, a także na wzrost bezpieczeństwa i porządku publicznego w tym rejonie. Proponowana lokalizacja infrastruktury na działce oznaczonej numerem 11756/2 jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Jak poinformowała Spółdzielnia, powierzchnia zajęcia działki nr 11756/2 przez urządzenia przesyłowe po zakończeniu prac wynosić będzie 1,26 m², zaś powierzchnia gruntu niezbędna do wykonania prac to 19 m².

Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach wniosła dodatkowo o nadanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z działki nr 11756/2 rygoru natychmiastowej wykonalności, uzasadniając to wyjątkowo ważnym interesem społecznym. Jak najszybsze wybudowanie linii zasilającej jest niezbędne do niezwłocznego uruchomienia oświetlenia, monitoringu oraz systemu kontroli dostępu do wiaty śmietnikowej, co bezpośrednio warunkuje zapewnienie bezpieczeństwa, porządku i właściwych standardów sanitarnych dla mieszkańców okolicznych bloków wielorodzinnych.

Do wniosku zostały załączone dokumenty: mapa projektowa – projekt zagospodarowania terenu (2 egz.) wraz z dwoma mapkami zawierającymi fragment projektu dotyczący działki 11756/2 (powiększone do skali 1:200), kopia wypisu z rejestru gruntów oraz pierwsza strona uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ pierwszej instancji działając zgodnie z art. 7, art. 9, art. 77 § 1 i art. 80 K.p.a. zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 6 pkt 2 u.g.n., celem publicznym jest budowa i utrzymanie 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. Z uzasadnienia wniosku wynika, że planowana inwestycja spełnia wymogi inwestycji celu publicznego. W załączonym do wniosku wypisie z rejestru gruntów w rubryce rodzaj prawa: własność – jest wpis: „Właściciel nieustalony”.

Zgodnie z art. 124 u.g.n. starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie 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 art. 124b u.g.n. przepis art. 124 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 4 pkt 9b¹ u.g.n., ilekroć w ustawie jest mowa o staroście – należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu.

Mając na uwadze powyższe, nie ulega wątpliwości, że Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach nie miała możliwości przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości, ponieważ takiego właściciela zgodnie z zapisem w rejestrze gruntów nie został ustalony. W prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej nr SU1S/00068583/7 w Dziale I wpisana jest nieruchomość oznaczona między innymi działką nr 11756/2, w Dziale II tej księgi wpisany jest właściciel Andrzej Dworzecki. Natomiast w Dziale III wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikające z postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach Wydziału Cywilnego z dnia 5 września 2014 r. Sygn. akt I Ns 422/13. Mocą tego postanowienia (znajdującego się w aktach sprawy) zmieniono postanowienie Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie sygnatura akt I Ns 735/12. W wyniku tej zmiany Wojciech Stanisław Dworzecki nabył przez zasiedzenie z dniem 26 marca 2008 r. działkę nr 11629 położoną w Suwałkach, natomiast Sąd oddalił wniosek o zasiedzenie w pozostałym zakresie. W następstwie powyższego, działka nr 11756/2 posiada nieuregulowany stan prawny.

Zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości wiąże się z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. Wykonanie tego obowiązku spoczywa na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie. Natomiast z art. 124 ust. 7 u.g.n. wynika, że decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1 stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Organ odstąpił od wnioskowanego przez Zakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach nałożenia decyzji rygору natychmiastowej wykonalności uznając, że w przedmiotowej sprawie brak jest spełnienia przesłanek do nałożenia takiego rygору wynikającego z art. 108 K.p.a.

Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej stosownie do art. 49 K.p.a., w związku z art. 114 ust. 3 i 4 u.g.n. podał

w formie obwieszczenia informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Obwieszczenie to zostało opublikowane w dniu 26 maja 2026 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach, było wywieszone w siedzibie Starostwa Powiatowego w Suwałkach w dniach od 29 maja 2026 r. do 30 lipca 2026 r., a także opublikowane w dniu 26 maja 2026 r. na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, w prasie o zasięgu ogólnopolskim - w serwisie internetowym www.monitorurzedowy.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zgodnie z art. 114 ust. 4 u.g.n., jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie ograniczenia w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania między innymi energii elektrycznej.

W wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. W związku z powyższym w dniu 19 sierpnia 2026 r. Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w myśl art. 115 ust. 3 u.g.n. wszczął postępowanie administracyjne ograniczające sposób korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej nr geod. 11756/2 o powierzchni 0,0718 ha, położonej w Suwałkach, Obręb nr 5, przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie. Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało opublikowane i zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach oraz Starostwa Powiatowego w Suwałkach, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w serwisie internetowym www.mionitorurzedowy.pl. Obwieszczenie to zawierało również zawiadomienie wynikające z art. 10 K.p.a. o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie, w terminie 14 dni od dnia upublicznienia przedmiotowego obwieszczenia. Zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, tj. w tym przypadku w dniu 8 września 2026 r.

Stosownie do art. 118a ust. 2 u.g.n., decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a., zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. W takich przypadkach zawiadomienie, bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie.

Niniejsza decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez: wywieszenie na tablicy ogłoszeń i zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Suwałkach, ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim – w serwisie internetowym www.monitorurzedowy.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a ponadto poprzez przekazanie Starostwu Powiatowemu w Suwałkach, celem zamieszczenia na tamtejszej tablicy ogłoszeń.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127a § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 K.p.a. w związku z art. 9a u.g.n. od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, w terminie 14 dni od dnia doręczenia 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 i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Dorota Szymańska

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Suwałki,
2. pozostałe strony poprzez publiczne ogłoszenie,
3. a/a.

Do wiadomości:

- Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych,

