



# WOJEWODA LUBUSKI



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Gorzów Wlkp., 25 sierpnia 2025 r.

Nasz znak: GN-I.7570.607.2024.DBeI  
Sprawę prowadzi: Danuta Belowska  
Telefon: 95 7851 707  
e-mail: danuta.belowska@lubuskie.uw.gov.pl

**Dotyczy:** ustalenia wysokości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie Kalsko, gm. Międzyrzecz, oznaczonej numerem działki nr 16, w związku z inwestycją pn. „Budowa dwutorowej napowietrznej linii 400kV Baczyzna – Plewiska ( etap III)”.\*

## DECYZJA

Ustalam odszkodowanie w wysokości **49 411 zł** (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta jedna złota) na rzecz \*\*\*\*\* (udział 6/8), \*\*\*\*\* (udział 1/8), \*\*\*\*\* (udział 1/8) za szkody powstałe z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości.

Odszkodowanie zostanie wypłacone przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w miejscowości Konstancin-Jeziorna, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, w tym w zakresie udziału \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\* do depozytu sądowego.\*\*

## UZASADNIENIE

Decyzją Wojewody Lubuskiego Nr 1/2021, znak: IB-I.747.11.2020.JRaj z 19 stycznia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, polegającej na „Budowie dwutorowej napowietrznej linii 400 kV Baczyzna- Plewiska (etap III) (zmienioną decyzją z 19 października 2022 r. oraz decyzją z 25 lipca 2023 r.) ograniczono sposób korzystania z ww. nieruchomości stanowiącej współwłasność \*\*\*\*\* (udział 6/8), \*\*\*\*\* (udział 1/8), \*\*\*\*\* (udział 1/8).

System Rejestrów Państwowych PESEL – ŹRÓDŁO ujawnił, że \*\*\*\*\* (udział 1/8) oraz \*\*\*\*\* (udział 1/8) nie widnieją w systemie. Nieruchomość posiada w tym zakresie częściowo nieuregulowany stan prawny.

W myśl art. 22 ust. 1 specustawy przesyłowej, w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, oznaczonych zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także prac związanych z rozbiórką, przebudową, zmianą sposobu użytkowania, utrzymaniem, eksploatacją, użytkowaniem, remontami oraz usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci

Lubuski Urząd Wojewódzki w Gorzowie Wielkopolskim

ul. Jagiellończyka 8  
66-400 Gorzów Wlkp.

tel.: (95) 7851 851

urząd.wojewodzki@lubuskie.uw.gov.pl  
www.lubuskie.uw.gov.pl

NIP: 599-24-62-314

przesyłowej ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia w szczególności na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do założenia, przeprowadzenia oraz korzystania z tych przewodów i urządzeń.

W myśl art. 22 ust. 3 specustawy przesyłowej, przepisy art. 124 ust. 4 -7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) – dalej zwanej u.g.n., stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

Zgodnie z art. 22 ust. 7 specustawy przesyłowej, decyzje w zakresie odszkodowań wydaje wojewoda. Obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

Stosownie do art. 124 ust. 4 u.g.n., na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, 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 przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust.4.

Zgodnie z art. 128 ust. 4 u.g.n., odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Wartość poniesionych szkód, spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 u.g.n., określa się po wystąpieniu szkody.

W myśl art. 130 ust. 2 u.g.n. ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Opinia o wartości nieruchomości sporządzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.g.n.). Odszkodowanie ustalone na drodze administracyjnoprawnej za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może odnosić się tylko do obszaru zajęcia nieruchomości (lub jej części) wskazanego w treści decyzji zezwalającej na zajęcie.

Podstawa merytoryczna określania wartości szkód, w tym zmniejszenia wartości nieruchomości jest zawarta w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) – zwanego dalej: rozporządzeniem.

Zgodnie z § 52 rozporządzenia przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n., uwzględnia się w szczególności:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;

4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń wymienionych w art. 124 ust. 1 u.g.n.

Natomiast w myśl § 75 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 u.g.n., uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji.

Wartość poniesionych szkód określa się po wystąpieniu szkody (§ 75 ust. 2 rozporządzenia).

Zgodnie z § 78 ust. 2 rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

Z kolei w myśl § 79 ust. 1 pkt 1-12 rozporządzenia w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny, w tym określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny, podstawę prawną wyceny, źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego, daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz podanie wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

W niniejszej sprawie podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy z 10 marca 2025 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła Mikołajczaka (nr uprawnienia 6444).

Operat szacunkowy jest prawnie sformalizowaną opinią rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy dokonując określenia wartości nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania tej czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje, wymaganymi dla jego sporządzenia, wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Organ obowiązany jest jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on wykonany i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami elementy, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, które powinny być poprawione czy braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna.

Mając na względzie powyższe tut. organ dokonał oceny przedmiotowego operatu szacunkowego, który został sporządzony zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami u.g.n. i rozporządzenia.

Działka o numerze 16 o pow. 8,5000 ha położona jest w obrębie Kalsko, gmina Międzyrzecz, znajduje się w strefie ograniczenia o powierzchni 22609 m<sup>2</sup>, ograniczeniem jest linia energetyczna 400 kV - pas technologiczny i posadowiony słup kratowy nr Mz15 o rozstawie fundamentów 9,8 m x 10,4 m.

Prace były prowadzone w dniach:

- montaż fundamentów: 16.07.2021 r. – 13.08.2021 r.
- montaż konstrukcji: 28.02.2022 r. – 17.03.2022 r.
- montaż przewodów fazowych: 08.08.2022 r. – 31.08.2022 r.
- montaż przewodów OPGW: 21.11.2022 r. – 24.11.2022 r. oraz 19.05.2023 r. – 23.05.2023 r.

W wyniku wykonanych prac budowlano – montażowych powstały szkody polegające na zniszczeniu upraw żyta, żyta ozimego i pszenicy. Zniszczenia zostały udokumentowane na szkicach obszaru powstałych szkód i zniszczeń. Łączna powierzchnia zniszczeń wynosi 74,96 a:

- żyto 4420 m<sup>2</sup> (pow. 44,2 a);
- pszenica oraz żyto ozime 3076 m<sup>2</sup> (pow. 30,76 a).

Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości składa się z odszkodowania ustalonego za szkody tymczasowe i trwałe.

Wartość szkody tymczasowej z tytułu:

- zniszczenia uprawy żyta – 1 392 zł,
- zniszczenia uprawy pszenicy i żyta ozimego – 969 zł,
- koszt rekultywacji części nieruchomości zajętej pod słup kratowy wraz z drogą dojazdową – 5 166 zł,
- koszt rekultywacji pozostałej części nieruchomości o pow. 0,4420 ha – 572 zł.

Łączna wartość szkód tymczasowych wynosi 8 099 zł.

Wartość szkody trwałej z tytułu lokalizacji słupa kratowego nr Mz15 wynosi 5 074 zł.

Zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu trwałego ograniczenia w sposobie korzystania w pasie posadowienia linii 400 kV oraz z tytułu obowiązku udostępnienia nieruchomości biegły określił dla działki nr 16 na kwotę 41 312, w tym odszkodowanie za lokalizację słupa kratowego – 5 074 zł.

Łączna kwota odszkodowania wynosi 49 411 zł.

Ocena ww. operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. oraz rozporządzenia pozwala stwierdzić, że nie zawiera on nieprawidłowości, które uniemożliwiają dalsze jego wykorzystanie w celu ustalenia odszkodowania.

Tutejszy organ doszedł do przekonania, że dane zawarte w sporządzonym operacie szacunkowym nie budzą wątpliwości interpretacyjnych, stanowią spójną i logiczną całość. Opinia biegłego została sporządzona prawidłowo i odpowiada obowiązującym w tej materii przepisom u.g.n. oraz rozporządzenia, co w konsekwencji prowadzi się do uznania, że opracowanie to może stanowić wiarygodny dowód o wartości wycenianych szkód powstałych na ww. nieruchomości.

W toku postępowania pełnomocnik inwestora wniósł zarzuty do operatu szacunkowego z 10.03.2025 r., które zostały przekazane autorowi opinii w celu zajęcia stosownego stanowiska. Biegły ustosunkował się pisemnie do przedłożonych zarzutów informując, że zastrzeżenia strony są bezzasadne. Pismem z 31 lipca 2025 r. pełnomocnik inwestora podtrzymał poprzednie zarzuty do operatu szacunkowego.

W tej sytuacji należało orzec jak w sentencji.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a u.g.n. w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 133 pkt 2 u.g.n. odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Finansów i Gospodarki w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wojewodzie Lubuskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, czego skutkiem jest brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

### **Podstawa prawna**

\* art. 22 ust. 1, 3 i 7 ustawy z 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1199) – zwanej specustawą przesyłową.

\*\* art. 132 ust. 1 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) – zwanej u.g.n.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

*Grzegorz Dłubek*  
Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

Pozostałe strony postępowania – obwieszczenie (art. 49 k.p.a.).