

WOJEWODA LUBUSKI  
ul. Jagiellończyka 8  
66-400 Gorzów Wlkp.

Gorzów Wlkp., 01 października  
2024 r.

Nasz znak: GN-I.7570.304.2024.DBel  
Sprawę prowadzi: Danuta Belowska  
Telefon: 95 7 851 707  
e-mail: danuta.belowska@lubuskie.uw.gov.pl

**Dotyczy:** ustalenia wysokości odszkodowania za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie 0003 Gralewo, gm. Santok, oznaczonej numerem działki 100/3 o pow. 1,00 ha, objętej inwestycją pn. „Budowa gazociągu Goleniów-Lwówek DN1000” – na terenie województwa lubuskiego – ETAP I, w ramach inwestycji budowa gazociągów Szczecin-Lwówek wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województw zachodniopomorskiego, lubuskiego i wielkopolskiego.\*

Nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny (strony nie żyją).

## DECYZJA

1. Ustaliam odszkodowanie w łącznej wysokości **7 582 zł** (słownie: siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote) na rzecz spadkobierców małżonków zmarłej \*\*\* i zmarłego \*\*\*, za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania z ww. nieruchomości.\*
2. Odszkodowanie zostanie wypłacone przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna do depozytu sądowego.\*\*

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca własność małżonków zmarłej \*\*\* i zmarłego \*\*\*, została objęta decyzją Wojewody Lubuskiego Nr 1/2019 z 14 czerwca 2019 r. znak: IB-I.746.5.2019.JRaj o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. polegającej na budowie gazociągu Goleniów-Lwówek DN1000 – na terenie województwa lubuskiego.

System Rejestrów Państwowych PESEL – ŹRÓDŁO ujawnił, że \*\*\* i \*\*\* nie żyją. Nieruchomość posiada w tym zakresie nieuregulowany stan prawny.

Na mocy tej decyzji w odniesieniu do ww. nieruchomości, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren dla prowadzenia na niej ww. inwestycji, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii, dojazdu i kontroli, ograniczono sposób korzystania z niej, przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) dla projektowanego gazociągu DN1000 wyznaczono strefę kontrolowaną 12,0 m (po 6,0 m od osi gazociągu), w której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji. Na okres budowy gazociągu konieczne było zajęcie terenu - pasa montażowego o szerokości 31,0 m poza obszarami leśnymi (z obowiązkiem doprowadzenia terenu, po zakończeniu budowy, do stanu pierwotnego) oraz o szerokości 26,0 m - 27,0 m w obszarach leśnych. Zakres ograniczeń przedstawiono na mapach stanowiących załącznik nr 1 do decyzji lokalizacyjnej.

Materialnoprawną podstawę niniejszej decyzji stanowią przepisy art. 24 ust. 1 i 2 specustawy gazowej, zgodnie z którymi w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, wskazanych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia 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 korzystania z tych przewodów i urządzeń. Przepisy art. 124 ust. 4-7 u.g.n. stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy. Decyzje w zakresie odszkodowania wydaje wojewoda, a obowiązek zapłaty odszkodowania obciąża inwestora.

W myśl art. 30 specustawy gazowej w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy u.g.n.

Stosownie do dyspozycji art. 130 ust. 2 u.g.n. ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, którą zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. stanowi operat szacunkowy.

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.

Aby dokonać oceny ww. operatu szacunkowego należy mieć na uwadze odpowiednie przepisy u.g.n. i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) - zwanego dalej: rozporządzeniem.

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

Zgodnie z § 75 ust. 1 – 3 rozporządzenia, przy określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124-126 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie 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.

Przez stan zagospodarowania nieruchomości rozumie się sposób i intensywność wykorzystywania terenu, a także sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz cechy tych obiektów, w szczególności wymiary, kubaturę, formę architektoniczną i usytuowanie na gruncie.

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 28 lutego 2024 r., sporządzony na zlecenie Wojewody Lubuskiego przez rzeczoznawcę majątkowego Violetę Andrzejewską (nr uprawnień 4955).

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym przedstawił sposób dokonania wyceny, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny;

- 4) podstawę prawną wyceny;
- 5) źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego;
- 6) daty istotne dla określenia wartości nieruchomości;
- 7) opis stanu nieruchomości;
- 8) wskazanie przeznaczenia nieruchomości;
- 9) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 10) wskazanie rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru;
- 11) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości;
- 12) podanie wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Ponadto operat szacunkowy zawiera podpis rzeczoznawcy majątkowego oraz naniesione w formie nadruku lub pieczętki imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Autor operatu określił wartość poszczególnych składowych odszkodowania, tj.:

szkody trwałe:

- zmniejszenie wartości nieruchomości: 3 498 zł,

szkody tymczasowe:

- wartość utraconych pożytków w okresie zajęcia na czas budowy: 1 096 zł,

- wartość kosztów rekultywacji gleby po okresie zajęcia na czas budowy: 2 258 zł,

- wartość szkody wynikającej ze zmniejszonego plonowania po okresie zajęcia na czas budowy: 427 zł,

- podatek rolny przypadający za okres zajęcia na czas budowy: 36 zł,

- wartość skutków finansowych wyłączenia obszaru rolnego zajętego pod budowę gazociągu z dopłat w okresie zajęcia na czas budowy: 267 zł.

Całkowitą wartość szkód powstałych na nieruchomości biegła określiła na kwotę **7 582 zł**, w tym szkód trwałych – 3 498 zł, szkód tymczasowych – 4 084 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 dla 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 sprowadza się do uznania, że opracowanie to może stanowić wiarygodny dowód o wartości wycenianych szkód powstałych na nieruchomości.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 pkt 1 specustawy gazowej, inwestycje w zakresie terminalu finansuje się ze środków własnych podmiotów realizujących inwestycje w zakresie terminalu oraz uzyskanych przez nich kredytów bankowych i pożyczek, a także ze środków pochodzących z emisji obligacji przychodowych.

Stosownie zaś do 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.

Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia

przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (art. 133 u.g.n.).

W tej sytuacji należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może 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. 24 ust. 1 i 2 ustawy z 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2024 r. poz. 551) – zwanej: specustawą gazową;

\*\* art. 132 ust. 1a i art. 133 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  
*/podpisano elektronicznie/*

Otrzymują:

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