



WOJEWODA LUBUSKI



Fundusze Europejskie
na Infrastrukturę,
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Gorzów Wlkp., 16 maja 2025 r.

Nasz znak: GN-I.7570.608.2024.DBel

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 14, w związku z inwestycją pn. „Budowa dwutorowej napowietrznej linii 400kV Baczyzna – Plewiska (etap III)”.*

DECYZJA

Ustalam odszkodowanie w wysokości **1 731 zł** (słownie: jeden tysiąc siedemset trzydzieści jeden złotych) na rzecz spadkobierców zm. ***** 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 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 własność *****.

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 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

Lubuski Urząd Wojewódzki w Gorzowie Wielkopolskim

ul. Jagiellończyka 8
66-400 Gorzów Wlkp.

tel.: (95) 7851 851

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

NIP: 599-24-62-314

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 ustalane 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 toku postępowania ustalono, że nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, w związku z tym na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów ustalono, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność *****.

Jak wynika z Systemu Rejestrów Państwowych PESEL-ŹRÓDŁO ***** zmarła 20 marca 2021 r. Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu I Wydział Cywilny pismem z 15 kwietnia 2025 r. poinformował, że nie toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po spadkodawcy ***** oraz nie zarejestrowano w Rejestrze Notarialnym aktu poświadczenia dziedziczenia po w/w zmarłej. Nie zarejestrowano oświadczeń w przedmiocie odrzucenia spadku po w/w zmarłej. W związku z powyższym, na dzień wydania niniejszej decyzji nieruchomość posiada w tym zakresie nieuregulowany stan prawny.

Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w wysokości 1 731 zł, ustalone zostało na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 10 marca 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła Mikołajczaka (nr uprawnień 6444) wg stanu z 19 stycznia 2021 r. i poziomu cen na dzień wydania niniejszej decyzji.

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 tuż. organ dokonał oceny przedmiotowego operatu szacunkowego.

Działka numer 14 położona jest w obrębie 0002 – Kalsko w odległości ca. 8 km od siedziby gminy i powiatu. Działka o nieregularnym kształcie i regularnym ukształtowaniu terenu, użytkowana rolniczo. Dojazd do działki drogą asfaltową. W otoczeniu znajdują się grunty rolne i grunty leśne, a w dalszej odległości zabudowa wsi Kalsko i Jezioro Rokitno. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Baczyna – Plewiska.

Stan zagospodarowania nieruchomości po zakończeniu prac budowlanych został ustalony przez autora operatu szacunkowego podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 31 stycznia 2025 r. oraz na podstawie oświadczenia kierownika budowy z dnia 21 marca 2024 r. Zgodnie z oświadczeniem kierownika budowy nieruchomość była udostępniona wykonawcy robót w następujących terminach: montaż przewodów fazowych i OPGW: 09.01.2023 r. – 18.01.2023 r. oraz 19.05.2023 r. – 23.05.2023 r. W wyniku wykonanych prac budowlano-montażowych nie powstały szkody polegające na zniszczeniu upraw. Montaż przewodów odbył się w sposób nie ingerujący w teren działki.

Działka posiada powierzchnię 1,8200 ha, natomiast szerokość pasa ograniczonego sposobu korzystania wynosi 1113 m². Ograniczeniem jest linia elektroenergetyczna 400 kV.

Na dzień wydania decyzji Wojewody Lubuskiego Nr 1/2021 z 19 stycznia 2021 r., zmienionej decyzją z 19 października 2022 r. oraz decyzją z 25 lipca 2023 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej przedmiotowa działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyrzecz zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z 27 października 2020 r., działka numer 14 znajdowała się na terenach oznaczonych jako strefa rolnicza oraz częściowo na terenach oznaczonych jako strefa zieleni naturalnej.

Wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się zgodnie z art. 154 u.g.n. Rzeczoznawca majątkowy zastosował w operacie szacunkowym podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na potrzeby oszacowania wartości rynkowej prawa własności 1m² działki gruntu numer 14 poddano analizie transakcje gruntami rolnymi z terenu gminy Międzyrzecz w okresie 2 lat wstecz od daty wyceny. Odnotowano 4 transakcje podobnymi nieruchomościami, których ceny wahają się w granicach od 3,3 zł/m² do 4,0 zł/1m². Na podstawie obserwacji danych rynkowych ustalono współczynnik zmiany cen gruntów (trend czasowy) w wysokości +1,0%/1m-c. Ustalono podstawowe atrybuty waloryzujące nieruchomość oraz ich wagi procentowe: lokalizacja i otoczenie (20%), przydatność rolnicza (40%),

różnorodność rodzajów użytków (20%), kultura rolna (20%).

Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości składa się z odszkodowania ustalonego za zmniejszenie wartości części nieruchomości - szkody trwałe.

Wartość rynkowa prawa własności 1 m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 4,29 zł/m². Powierzchnia ograniczonego sposobu korzystania wycenianej działki wynosi 1113 m².

Zmniejszenie wartości nieruchomości określono na kwotę **1 731 zł** (4,29 zł x 1113 m² x 0,3625). Szkody tymczasowe nie występują.

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.

Zgodnie z art. 49 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)- zwanej k.p.a. 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.

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

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.

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. 1a 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:

1. Strony postępowania – obwieszczenie (art. 49 k.p.a.).