

Płock, dnia 09.01.2026 r.

GGN-II.683.17.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4f i ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2024 r. poz. 311), art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691) oraz art. 113 ust. 6 i 7, art. 130 ust. 2, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu dotyczącej ustalenia odszkodowania za działkę **nr 114/21 o pow. 0,0022 ha**, położoną w obrębie **Murzynowo** gmina **Brudzeń Duży**, przejętą na własność Gminy Brudzeń Duży.

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **340,00 zł** (słownie: trzysta czterdzieści złotych 00/100) na rzecz byłych właścicieli nieruchomości Pana, Pani i spadkobierców za nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze **nr 114/21 o pow. 0,0022 ha** położona w obrębie **Murzynowo**, gm. **Brudzeń Duży**. Działka nr 114/21 o pow. 0,0022 ha stała się z mocy prawa własnością Gminy Brudzeń Duży na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Płockiego nr 19/2024 z dnia 12.12.2024 r., znak: AB-II.6740.3.15.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej (bez numeru) w m. Murzynowo gmina Brudzeń Duży, w pow. płockim o długości 0,325 km w następujący sposób:
 - a. Pan – udział $\frac{1}{2}$ – odszkodowanie w wysokości **170,00 zł** (sto siedemdziesiąt złotych 00/100),
 - b. Pani i spadkobiercy – udział $\frac{1}{2}$ – odszkodowanie w wysokości **170,00 zł** (sto siedemdziesiąt złotych 00/100)
2. Działka nr 114/21 o pow. 0,0022 ha została wydzielona z działki nr 114/8. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Pana, Państwa i małż.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Wójt Gminy Brudzeń Duży. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Kwota odszkodowania o którym mowa w pkt 1b podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Uzasadnienie

Decyzją nr 19/2024 znak AB-II.6740.3.15.2024 Starosty Płockiego z dnia 12.12.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek Wójta Gminy Brudzeń Duży zezwolono na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej (bez numeru) w m. Murzynowo gmina Brudzeń Duży m.in. na działce o numerze ewidencyjnym nr 114/21 o pow. 0,0022 ha położonej w obrębie Murzynowo gmina Brudzeń Duży. Działka nr 114/21 o pow. 0,0022 ha została przeznaczona na realizację celu publicznego - drogę gminną.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren ustalone decyzją lokalizacyjną stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 cytowanej ustawy. W/w decyzja Starosty Płockiego stała się ostateczna w dniu 17.01.2025 r., tak więc działka będąca przedmiotem postępowania stała się własnością Gminy Brudzeń Duży z dniem 17.01.2025 r.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, że działka nr 114/21 o pow. 0,0022 ha stała się, z mocy prawa, własnością Gminy Brudzeń Duży w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Za przejętą działkę dotychczasowym właścicielom przysługuje odszkodowanie, które ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania ww. decyzji.

Zgodnie z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej nr współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości przed jej podziałem byli
Pan, Państwo i małż.

Dział III ww. księgi „Prawa, roszczenia i ograniczenia” nie zawiera wpisu.

Dział IV ww. księgi „Hipoteka” nie zawiera wpisu.

Zgodnie z art 12 ust. 4c ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W myśl art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Z kolei w art. 134 ust. 3 tej ustawy stanowi, iż wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje

zwiększenia jej wartości. Jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na podstawie art 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IV/27/07 z dnia 08.03.2007 r. roku. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako KDL – tereny dróg publicznych o funkcji ulicy lokalnej.

Przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi stosuje się przepisy § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832). Jak stanowi treść § 49 ust. 1 ww. rozporządzenia, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 311) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Stosownie do § 49 ust. 2 tego rozporządzenia, w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją ustala się w podejściu kosztowym. Natomiast § 49 ust. 3 powołanego rozporządzenia stanowi, że w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1. wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
2. wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

W § 49 ust. 4 ustawodawca wskazuje z kolei, iż w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa

się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów prawa, jednym z głównych czynników wpływających na określenie wartości nieruchomości jest jej przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych występuje tzw. zasada korzyści, stosownie do której przy ustaleniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania nie należy pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem nieruchomości dla realizacji określonego celu publicznego. Jeżeli bowiem takie zwiększenie wartości rzeczywiście nastąpi, wówczas były właściciel nieruchomości powinien otrzymać odszkodowanie w wysokości ustalonej nie na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej z dotychczasowego sposobu jej użytkowania, lecz na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej z alternatywnego sposobu jej użytkowania, tj. sposobu wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny. Należy tu zatem ustalić czy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (a więc pod drogę publiczną) nie powoduje zwiększenia jej wartości. Dopiero wynik takiego postępowania pozwoli określić wartość nieruchomości w wysokości korzystniejszej dla osoby wywłaszczanej.

Wysokość odszkodowania ustalono w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Anetę Pałdyna posiadającą numer uprawnień: 7353 - operat szacunkowy z dnia 30.05.2025 r. według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości w dniu ustalenia odszkodowania.

Tut. organ ocenia, że w sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 30.05.2025 r. rzeczoznawca majątkowy dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej posłużył się podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi wyceny nieruchomości drogowych dokonano analizy segmentów rynku nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Biorąc pod uwagę dostępność danych rynkowych zastosowano metodę porównywania parami. W § 4 pkt. 3 rozporządzenia jw. określa się, że przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Szczegółowe opisanie przyjętych metod szacowania ma swoje odzwierciedlenie w operacie szacunkowym znajdującym się w aktach sprawy. Rzeczoznawca majątkowy

określił wartość rynkową 1m² szacowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na kwotę 15,44 zł. Ustalona w ten sposób wartość gruntu wyniosła 340,00 złotych (słownie: trzysta czterdzieści złotych 00/100).

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej ustalono analizując transakcje rynkowe dotyczące obrotu podobnymi nieruchomościami gruntowymi oraz uwzględniając cechy czyli atrybuty cenotwórcze należy stwierdzić, że określona w niniejszym operacie wartość rynkowa jest adekwatna do analizowanego rynku nieruchomości, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (5,58 zł/m²), a ceną maksymalną (33,30 zł/m²).

W dniu 03.03.2025 roku tut. urząd wystosował pismo znak GGN-II.683.17,20,21,22,24-30.2025 do Wójta Gminy Brudzeń Duży czy w związku z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024r. poz. 311) dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją Starosty Płockiego nr 19/2024 z dnia 12.12.2024 roku, wydał nieruchomość nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 w/cytowanej ustawy,
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności,
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Z otrzymanej odpowiedzi nr PGN.6833.3-13.2025 z dnia 14.03.2025 r. wynika, że dotychczasowy właściciel nie wydał, a Gmina nie przejęła ww. nieruchomości. Zatem nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

W dniu 24.07.2025 r. została wydana decyzja Starosty Płockiego nr GGN-II.683.17.2025 ustalająca odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość. Od ww. decyzji odwołał się Wójt Gminy Brudzeń Duży. W trybie art. 133 kpa organ przekazał sprawę do Wojewody Mazowieckiego. Decyzją nr 525/P/2025 znak SPN-P.7570.215.2025.JP z dnia 22.08.2025 r. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wobec powyższego Starosta Płocki ponownie przeanalizował materiał dowodowy i ustalił co następuje:

Na podstawie aktu zgonu nr 1462011/00/AZ/2020/066463, wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Brudzeniu Dużym, wynika, że w dniu 17.12.2020 r. zmarł Pismem nr AC.500.464.2025 z dnia 09.12.2025 r. Sądu Rejonowego w Płocku, I Wydział Cywilny, tut. Urząd został poinformowany, że nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku zarejestrowany wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Ponadto w rejestrze spadkowym nie figuruje zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 ww. ustawy, odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym podlega złożeniu do depozytu sądowego. Uprawnionymi do odbioru odszkodowania z depozytu sądowego będą Pani i spadkobiercy ustalenia

prawomocnym postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy. Z możliwości tej strony nie skorzystały.

Organ uznał iż zgodnie z § 78 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonywanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane § 79 rozporządzenia.

W świetle powyższego tut. organ uznał, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane przepisami.

Z uwagi na powyższe, wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego była podstawą do ustalenia odszkodowania.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Wójt Gminy Brudzeń Duży.

Ustalone odszkodowanie równe określonej w sentencji decyzji wysokości podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, zaś – stosownie do art. 132 ust. 3 tej ustawy – waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. W tym przypadku do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Wójt Gminy Brudzeń Duży.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Płockiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.)



z up. STAROSTY
mgr. Leszek Włodek
Dyrektor Powiatu Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeza Powiatowy

Otrzymują:

1. Pan
2. Pani
3. Starostwo Powiatowe w Płocku - tablica ogłoszeń + BIP
4. Urząd Gminy Brudzeń Duży - tablica ogłoszeń + BIP
5. Wójt Gminy Brudzeń Duży
6. GGN-II - a/a

