



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 15 grudnia 2025 r.

A.GM.RN.6821.33.2024.OW

DECYZJA Nr 1340/GM/2025

Na podstawie art. 112, art. 113, art. 119 ust. 1, art. 121 ust. 1 i art. 123 ust. 1, w zw. z art. 6 pkt 1, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132 ust. 1, 2, 3, art. 133 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 tj., dalej jako ugn) oraz art. 104, art. 107 i ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 572 dalej kpa),

na wniosek: Burmistrza Łomianek

Starosta Warszawski Zachodni orzeka o

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **nr 194/11 z obrębu 0004 Dziekanów Leśny, gmina Łomianki o powierzchni 0,0083 ha**. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Łomianki z przeznaczeniem pod budowę drogi publicznej klasy dojazdowej – istniejąca droga ul. Bolka i Lolka,
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Łomianki z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej,
3. ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej,
4. ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość w wysokości **4 565 zł** (słownie: cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych),
5. zobowiązaniem do zapłaty odszkodowania określonego w punkcie 4 jest Gmina Łomianki. Z uwagi na niemożność ustalenia właściciela nieruchomości, odszkodowanie powinno

zostać złożone do depozytu sądowego, zgodnie z art. 133 ugn w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Gmina Łomianki winna wystąpić do właściwego sądu z wnioskiem o przyjęcie odszkodowania do depozytu. Za dochowanie terminu, o którym mowa w art. 132 ugn, uznaje się skuteczne zainicjowanie procedury depozytowej poprzez złożenie wniosku, niezależnie od dalszego przebiegu postępowania sądowego. Do odbioru środków zgromadzonych w depozycie uprawniony będzie właściciel nieruchomości lub jego następcy prawni – po wykazaniu swojego prawa przed sądem depozytowym,

6. nadaniu decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Burmistrz Łomianek wnioskiem z dnia 03 kwietnia 2025 roku wystąpił o wywłaszczenie poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisaną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 194/11 z obrębu 0004 Dziekanów Leśny, gmina Łomianki o powierzchni 0,0083 ha.

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków władanie na zasadach samoistnego posiadania przysługuje Pani Hannie Niegodzisz – Muszynkiewicz.

W związku z powyższym oraz w oparciu o treść art. 113 ust. 6 i 7 ugn należy stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, bowiem przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXII/227/2008 z dnia 30 grudnia 2008 roku, zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr XXXIV/405/2017 z dnia 26 października 2017 roku, znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem KDD18 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej ul. Bolka i Lolka.

Wskazana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Łomianki zamierza przystąpić do realizacji powyższego celu publicznego, na co niezbędne jest pozyskanie prawa własności nieruchomości.

Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 29 kwietnia 2024 roku, na podstawie art. 114 ust. 3 ugn, podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego oraz wyznaczył dwumiesięczny termin na zgłoszenie się osób, którym przysługują prawa do przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z protokołem z oględzin z dnia 26 września 2024 roku, przedmiotowa nieruchomość stanowi część drogi wewnętrznej – ul. Bolka i Lolka i jest utwardzona tłuczniem.

W związku z faktem, iż w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby legitymujące się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 20 marca 2025 roku, podał do publicznej wiadomości na podstawie art. 115 ust. 2 i 3 ugn, ogłoszenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane we wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, natomiast Gmina Łomianki zapewniła w budżecie środki na realizację tego zadania. Nie ma zaś możliwości zrealizowania celu publicznego bez pozyskania przez wnioskodawcę własności nieruchomości.

Wobec powyższych okoliczności wniosek o wywłaszczenie jest zasadny i należało orzec o pozbawieniu prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy Łomianki.

Postanowieniem nr 310/GM/2025 z dnia 01 kwietnia 2025 roku, Starosta Warszawski Zachodni powołał rzeczoznawcę majątkowego, celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 194/11 z obrębem 0004 Dziekanów Leśny, gmina Łomianki.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 i art. 155 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podstawą ustalenia odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod budowę dróg stanowi przede wszystkim wartość rynkowa nieruchomości. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 151 ust. 1 przewiduje, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz

miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Organ wskazuje, że uszczegółowienia powyższych założeń dokonują przepisy wykonawcze o jakich mowa w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W ocenie Starosty Warszawskiego Zachodniego, zasadnicza wskazówka zawarta w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie przy wycenie jedynie transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych. Informacje o takim rynku nieruchomości powinny dotyczyć cen transakcyjnych i cech rynkowych opisujących nieruchomość i obejmować okres nie dłuższy niż dwa lata.

Odszkodowanie za wyłączenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości rynkowej, w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego – Panią Katarzynę Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105).

Rzeczoznawca majątkowy – Pani Katarzyna Kwiatek (uprawnienia państwowe nr 5105), ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę **4 565 zł (słownie: cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych)**.

Po wnikliwej analizie przedmiotowego operatu szacunkowego, Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania w/w operatu szacunkowego i zgadza się z wyrażoną w nim opinią na temat wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 75 kpa operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb przedmiotowego postępowania jest jednym z dowodów w sprawie i tak jak każdy dowód podlega ocenie przez organ administracji publicznej, stosownie do art. 77 kpa. W szczególności na podstawie art. 80 kpa rozpoznając sprawę organ administracji ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Złożony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy winien spełniać nie tylko wymogi formalne takiego dokumentu, określone w rozporządzeniu, ale musi opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt I SA/Wa 1484/07 z dnia 12 grudnia 2007r.).

Ocena opinii biegłego została dokonana tylko pod względem formalno-prawnym ponieważ organ nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, co potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 września 2009r., sygn. akt I OSK 1246/08.

Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 kwietnia 2010r., sygn. akt II SA/Lu 85/10 stwierdził także, iż ocena operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych (...). Organ powinien natomiast dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione.

Organ, ustalając wysokość odszkodowania, kierował się zasadami określonymi w art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*. Zgodnie z uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 maja 2025r. (sygn. I OPS 1/24), w przypadku nieruchomości wyłączonej należy w pierwszej kolejności stosować tzw. zasadę korzyści, polegającą na określeniu wartości nieruchomości według przeznaczenia drogowego o ile prowadzi to do wzrostu wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie ustalono, iż przedmiotowa działka przeznaczona jest pod drogę publiczną klasy dojazdowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wykorzystywana będzie zgodnie z przeznaczeniem jako droga co nie powoduje wzrostu jej wartości. W związku z tym, stosownie do art. 134 ust. 3 *ugn*, do wyceny zastosowano transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu drogowym, co pozostaje w pełnej zgodności z treścią uchwały NSA z 27 maja 2025 r., w której podkreślono konieczność wyboru wariantu korzystniejszego dla właściciela tylko wtedy, gdy prowadzi on do realnego wzrostu wartości wycenianej nieruchomości.

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, że treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest zgodna z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także zgodnie z art. 134 ust. 2 *ugn*. Rzeczoznawca majątkowy przedstawił sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określił prawidłowo przedmiot, zakres,

cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, podstawy formalne wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisał stan nieruchomości, wskazał przeznaczenie wycenianej nieruchomości, dokonał szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadnił wybór podejścia, metody i techniki, przedstawił obliczenia wartości nieruchomości oraz wynik wyceny z uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 108 kpa decyzji można nadać rygor natychmiastowej wykonalności wówczas, gdy spełniona jest jedna z następujących przesłanek:

- a) nadanie rygoru jest niezbędne ze względu na ochronę życia ludzkiego;
- b) nadanie rygoru jest niezbędne dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego;
- c) nadanie rygoru jest niezbędne ze względu na interes społeczny;
- d) nadanie rygoru jest niezbędne ze względu na wyjątkowo ważny interes stron.

Wskazując na ważny interes społeczny należy podnieść, że planowana inwestycja, jest inwestycją celu publicznego tj. służącą zaspokojeniu m.in. potrzeb lokalnej społeczności rozumianej jako podmioty indywidualne i gospodarcze.

Przedmiotowa inwestycja, budowa drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD18, jest niezbędna ze względu na słuszny interes społeczny, albowiem ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych mieszkańców miejscowości Dziekanów Leśny oraz umożliwienie właścicielom działek dojazdu do własnych nieruchomości.

Potrzeba "dopełnienia brakującego ogniwa" w zrealizowanym układzie drogowym, jest niezbędna dla poprawy warunków komunikacyjnych w tym obszarze. Należy przy tym mieć na względzie, że wydatkowanie i korzystanie ze środków budżetu gminy jest objęte szczególnym reżimem w zakresie terminów realizacji planowanych inwestycji oraz, że nieprzygotowanie inwestycji w określonym terminie może spowodować utratę przeznaczonych na ten cel środków finansowych, a co za tym idzie nienadanie rygoru natychmiastowej wykonalności rodziłoby realną groźbę niezrealizowania zamierzonej inwestycji przez kolejne lata.

Zgodnie z art. 10 kpa, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 10 lipca 2025 roku zawiadomił, poprzez publiczne obwieszczenie, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań (w tym

z operatem szacunkowym sporządzonym w sprawie). Do dnia wydania niniejszej decyzji Strony nie wniosły uwag ani oświadczeń.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Starosty Warszawskiego Zachodniego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

z up. STAROSTY

mgr Agnieszka Zera
Naczelnik Wydz. Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. Burmistrz Łomianek – jako strona postępowania oraz w celu podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, zgodnie z art. 114 ust. 3 ugn w zw. z art. 49 kpa
1. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 18.12.2025r.)
2. a/a

Zgodnie z treścią art. 49 kpa, 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 (§ 1). Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej (§ 2). Doręczenie uważa się za skuteczne po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia (por. wyrok NSA z dnia 12 września 2018 r., II OSK 2286/16, niepubl.).