



# STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733 73 61

Ożarów Mazowiecki, dnia 04 kwietnia 2026 r.

**GM-RN.6821.4.17.2025.OW**

## **DECYZJA Nr 412/GM/2026**

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 2026r. poz. 399 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 2025 poz. 1691 dalej kpa),

**na wniosek: Burmistrza Łomianek**

### **Starosta Warszawski Zachodni orzeka o**

1. wywłaszczeniu poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **nr 360/4 z obrębu 0022 Łomianki - miasto o powierzchni 0,0227 ha**. Wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Łomianki z przeznaczeniem na realizację celu publicznego – drogę gminną (oznaczoną w planie miejscowym symbolem KDD8 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej).
2. przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Łomianki z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
3. ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej,
4. ustaleniu odszkodowania za wywłączoną nieruchomość w wysokości **21 622 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sześćset dwadzieścia dwa złote) - w tym **wartość gruntu 16 494zł i wartość naniesień 5 128zł**,
5. **zobowiązaniu do zapłaty odszkodowania** określonego w punkcie 4 **Gminę 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 były właściciel nieruchomości lub jego następcy prawni – po wykazaniu swojego prawa przed sądem depozytowym.

**6. nadaniu decyzji rygору natychmiastowej wykonalności.**

## UZASADNIENIE

Burmistrz Łomianek, wnioskiem z dnia 09 października 2025 roku, który wpłynął do tut. urzędu w dniu 16 października 2025 roku, wystąpił o wywłaszczenie poprzez pozbawienie prawa własności nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym, opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 360/4 z obrębu 0022 Łomianki - miasto o powierzchni 0,0227 ha.

W ewidencji gruntów i budynków jako właściciel działki ewidencyjnej nr 360/4 z obrębu 0022 Łomianki - miasto, wpisany jest Pan Franciszek Świsłocki.

Do powyższego wniosku, został załączony przez wnioskodawcę, odpis skrócony aktu zgonu Nr AH 5995838 wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Grudziądzu, z którego wynika, iż Franciszek Świsłocki zmarł w dniu 04 kwietnia 1996 roku. Zgodnie z zebrany materiałem dowodowym, postępowanie po zmarłym Franciszku Świsłockim nie zostało przeprowadzone. Księga wieczysta WA4M/0002048/7, w której znajduje się wnioskowana działka, prowadzona jest dla działek o nr 28, 29 i 37 o obszarze 4,0745ha, gdzie nieżyjący Franciszek Świsłocki wpisany jest jako udziałowiec. Z uwagi na śmierć osoby podanej w ewidencji gruntów i budynków jako właściciela, braku przeprowadzenia postępowania spadkowego oraz uregulowanie w księdze wieczystej, która prowadzona jest dla większego niż wnioskowany obszar, rokowań nie przeprowadzono, a grunt został uznany przez wnioskodawcę za nieuregulowany.

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 zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXIV/406/2017 z dnia 26 października 2017 roku, działka ewidencyjna nr 360/4 znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem KDD8 – droga publiczna dojazdowa.

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 17 listopada 2025 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.

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 17 grudnia 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 wnioski o wywłaszczenie jest zasadny i należało orzec o pozbawieniu prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy Łomianki.

Postanowieniem nr 52/GM/2026 z dnia 09 lutego 2026 roku, Starosta Warszawski Zachodni powołał rzeczoznawcę majątkowego, celem sporządzenia opinii określającej wartość nieruchomości gruntowej opisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 360/4 z obrębu 0022 Łomianki - miasto.

Zgodnie z treścią art. 134 ust. 1 *ugn* podstawę ustalenia wysokości odszkodowania przysługującego za wywłaszczoną nieruchomość, stanowi z zastrzeżeniem art. 135 *ugn*, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Stosownie do treści art. 134 ust. 3 i 4 *ugn* wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z jej przeznaczenia.

Odszkodowanie za wywłaszczenie prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 360/4 z obrębu 0022 Łomianki - miasto o powierzchni 0,0227 ha, ustalono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 27 lutego 2026 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Kwiatek (nr uprawnień 5105).

Rzeczoznawca majątkowy ustaliła wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę **21 622 zł** (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sześćset dwadzieścia dwa złote), w tym wartość gruntu **16 494zł** i wartość naniesień **5 128zł**.

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.

We wniosku z dnia 09 października 2025 roku Burmistrza Łomianek wniósł również **o nadanie decyzji, w niniejszej sprawie, rygoru natychmiastowej wykonalności** na podstawie art. 108 kpa.

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, urządzenie drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD8, jest niezbędna ze względu na słuszny interes społeczny, albowiem ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych mieszkańców Łomianek.

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 20 marca 2026 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.

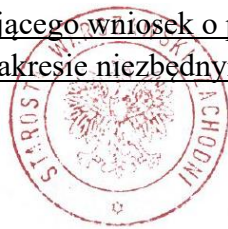
## POUCZENIE

**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  
*/podpisano elektronicznie/*

### **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 (2 egzemplarze, w tym jeden w wersji papierowej po uprawomocnieniu celem przedłożenia do sądu wieczysto-księgowego),
2. Tablica ogłoszeń SPWZ oraz BIP SPWZ - w celu wywieszenia na okres 14 dni (BIP-opublikowano dnia 04.05.2026r.)
3. a/a

### **Do wiadomości - po nadaniu klauzuli ostateczności:**

1. ODGiK w miejscu

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.).