



## STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki  
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 09 września 2022 roku

**GM.683.6.36.2018.MKi/AW**

### **DECYZJA NR 826/GM/2022**

Na podstawie art. 104 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm. dalej kpa)* i art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 2, i art. 134 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm. dalej ugn)* w związku z art. 12 ust. 4, 4a, 5 i art. 18 *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 176 ze zm. dalej Specustawy)*,

**orzekam**

1. o ustaleniu odszkodowania w wysokości **1 015 zł (słownie: tysiąc piętnaście złotych 00/100)**, z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Łomianki własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka **nr 27/5 o pow. 0,0007 ha z obrębu 0006-miasto, gmina Łomianki**, objętej decyzją Starosty Warszawskiego Zachodniego Nr 4/2018 z dnia 02 stycznia 2018 roku, zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej ul. Fabrycznej w Łomiankach, o nieregulowanym stanie prawnym;
2. o zobowiązaniu Gminy Łomianki do złożenia odszkodowania, określonego w **pkt. 1** niniejszej decyzji, do depozytu sądowego. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **UZASADNIENIE**

Starosta Warszawski Zachodni wydał w dniu 02 stycznia 2018 roku Decyzję Nr 4/2018 z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej – ulicy Fabrycznej w Łomiankach.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 22 marca 2018 r.

W wyniku wydania ww. decyzji, z działki nr 27/2 z obrębu 0006 miasto, gmina Łomianki, wydzielona została działka nr 27/5 o pow. 0,0007 ha z obrębu 0006 miasto, gmina Łomianki – przeznaczona pod drogę publiczną kategorii gminnej.

Starosta Warszawski Zachodni w trakcie prowadzonego postępowania, nie był w stanie ustalić właścicieli przedmiotowej nieruchomości, którzy to w dniu, w którym ww. decyzja stała się ostateczna, zostali pozbawieni prawa własności co do działki nr 27/5 o pow. 0,0007 ha z obrębu 0006 miasto, gmina Łomianki.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 *ugn* 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.

Mając powyższe na uwadze, wobec faktu, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego stanu prawnego, a tym samym stron postępowania i ich adresów, Starosta Warszawski Zachodni skorzystał, w nawiązaniu do art. 11f ust. 3, 5 i 7 *Specustawy*, z możliwości jaką daje art. 23 *Specustawy*, który w sprawach nieuregulowanych w powołanym akcie odsyła do przepisów *ugn*. Artykuł 8 powołanej ustawy stanowi, że jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach działu III, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego*. Z kolei w art. 49 *kpa* stwierdzono, że strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 02 kwietnia 2008r. Sygn. akt IV SA/Wa 179/08, obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty sposób publicznego ogłoszenia powinny zostać dokonane stosownie do art. 49 *kpa* „w danej miejscowości”, przez co należy rozumieć ogłoszenie obwieszczenia lub inny zwyczajowy sposób publicznego ogłoszenia w pobliżu planowanego przedsięwzięcia. Zatem chodzi o ogłoszenie, obwieszczenie o zasięgu lokalnym.

Z kolei Naczelny Sąd w Warszawie, w wyroku z dnia 23 marca 2010r. Sygn. akt II OSK 45/10, zauważył, że na gruncie wykładni językowej pojęcie „dzień publicznego ogłoszenia” należy rozumieć, iż jest to termin, w którym doszło do publicznego (w sensie dostępności dla osób zainteresowanych) udostępnienia materiałów o określonej treści. Termin ten jest na gruncie przepisów prawa rozumiany jako zdarzenie pewne dające się obiektywnie określić. W przypadku publicznego obwieszczenia należy uznać iż chodzi o moment, gdy obwieszczenie zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału Starosta Warszawski Zachodni ustalił co następuje:



Zgodnie z normą zawartą w art. 12 ust 4 *Specustawy* powyższa nieruchomości stała się z mocy prawa własnością **gminy** z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. w dniu 22 marca 2018 roku. W tych okolicznościach, za utratę własności należy się odszkodowanie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonego w art. 12 ust. 5 *Specustawy*, zgodnie z którym „do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.”

W związku z faktem, iż w myśl art. 130 ust. 2 i 134 *ugn* odszkodowanie ustala się według wartości rynkowej nieruchomości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, Starosta Warszawski Zachodni Postanowieniem nr 50/GM/2022 z dnia 10 lutego 2022 roku powołał rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewę Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723), jako biegłego w niniejszej sprawie, celem sporządzenia ww. opinii.

Rzeczoznawca majątkowy - Pani Ewa Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723), w operacie szacunkowym z dnia 20 kwietnia 2022 roku ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1 015 zł (słownie: tysiąc piętnaście złotych 00/100).

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.).

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni sprawdził i dokonał analizy przedmiotowego operatu szacunkowego.

Ocena opinii biegłego – Pani Ewy Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723) 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.

A zatem mając na uwadze powyższe, Starosta Warszawski Zachodni dokonał analizy opinii biegłego w zakresie prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego – Panią Ewę Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723) - wartości rynkowej prawa własności



nieruchomości gruntowej w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w szczególności jej zgodności z § 36, statuującym szczegółowe zasady określania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, § 56 ww. rozporządzenia, wskazującym jakie zasadnicze elementy treści powinien zawierać prawidłowo sporządzony operat szacunkowy oraz art. 134 ust. 2 *ugn*, zgodnie z którym w procesie wyceny należy w szczególności uwzględnić rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenia, stan nieruchomości i aktualnie kształtujące ceny w obrocie nieruchomościami.

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, że treść przedmiotowego operatu szacunkowego jest zgodna z przepisem § 36 i § 56 ust. 1 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 – Pani Ewa Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723) przedstawiła sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określiła prawidłowo przedmiot, zakres, cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości, podstawy formalne wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisała stan nieruchomości, wskazała przeznaczenie wycenianej nieruchomości, dokonała szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła wybór podejścia, metody i techniki, przedstawiła obliczenia wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny z uzasadnieniem.

W celu określenia wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem transakcji sprzedaży prawa własności gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.

Mając powyższe na uwadze Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewę Jaremko (uprawnienia państwowe nr 4723) i zgadza się z wyrażoną w nim opinią na temat wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 10 § 1 *kpa*, strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z dokumentami zgromadzonymi w przedmiotowej sprawie i do dnia wydania przedmiotowej decyzji nie wniosły zastrzeżeń do materiału dowodowego sprawy, jak również nie wniosły dodatkowych oświadczeń.

W tych okolicznościach, Starosta Warszawski Zachodni ustalił wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość na poziomie kwoty określonej w operacie szacunkowym z dnia 20 kwietnia 2022 roku wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewę Jaremko (nr uprawnień 4723), tj. **1 015 zł (słownie: tysiąc piętnaście złotych 00/100)**.

Jednocześnie wobec faktu wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – tj. braku stron postępowania, a tym samym ich adresów, właściwym jest zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 133 pkt 1 *ugn*, który stanowi,

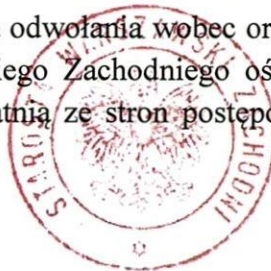
że odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody. Potwierdzenie dokonania wpłaty kwoty ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego Gmina Łomianki winna przekazać Staroście Warszawskiemu Zachodniemu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 *kpa*, w związku z art. 9a *ugn*, od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego w terminie **14 dni** od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a *kpa*, 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.



z up. STAROSTY  
/podpisano elektronicznie/  
mgr inż. Krystyna Michalak  
Kierownik Referatu Odszkodowań  
w Wydziale Gospodarki Mieniem

**Otrzymują:**

1. Zawiadomienie poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 49 *kpa*.
2. Gmina Łomianki (e-puap)
3. a/a

Sprawę prowadzi Agata Wolak – tel. 22 733 73 47  
Biuro podawcze – Wejście C, parter tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl  
e-PUAP: /v77p4brq4i/skrytka

Administratorem danych osobowych jest Starosta Warszawski Zachodni. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdziecie Państwo: <https://bip.pwz.pl/683,ochrona-danych-osobowych>

