



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83
wgm@pwz.pl

Ożarów Mazowiecki, dnia 12 grudnia 2025 roku

GM.RO.683.3.156.2024.SM

DECYZJA NR 1316/GM/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 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 2024 r. poz. 1145 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 2024 r., poz. 311 dalej Specustawy),

orzekam

1. o ustaleniu odszkodowania w wysokości **4 153 zł (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote)** z tytułu utraty prawa własności do części nieruchomości gruntowej zajętej pod część drogi gminnej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 121/1 o pow. 0,0092 ha z obrębu 0018 Pasikonie, gmina Kampinos, objętej decyzją Starosty Warszawskiego Zachodniego Nr 371/zrid/2024 z dnia 21 czerwca 2024 roku, zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 410334W we wsi Pasikonie, o **nieuregulowanym stanie prawnym**;
2. o zobowiązaniu do zapłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 **Gminę Kampinos**. Z uwagi na niemożność ustalenia wszystkich następców prawnych osób wyłączonej, odszkodowanie powinno zostać złożone do depozytu sądowego, zgodnie z art. 137 ust. 1 ugn. W terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna, Gmina Kampinos winna wystąpić do właściwego

sądu z wnioskiem o przyjęcie odszkodowania do depozytu. Za dochowanie terminu, o którym mowa w art. 129 § 2 kpa, uznaje się skuteczne zainicjowanie procedury depozytowej poprzez złożenie wniosku, niezależnie od dalszego przebiegu postępowania sądowego. Do odbioru środków zgromadzonych w depozycie uprawnieni będą następcy prawni osób wywłaszczonych tj. Pana Konstantego Malickiego i Pani Marianny Malickiej – po wykazaniu swojego prawa przed sądem depozytowym.

UZASADNIENIE

Starosta Warszawski Zachodni wydał w dniu 21 czerwca 2024 roku Decyzję Nr 371/zrid/2024 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 410334W we wsi Pasikonie, gmina Kampinos. Decyzja ta stała się ostateczna dnia 01 sierpnia 2024 roku.

W wyniku wydania ww. decyzji z działki nr 121 z obrębu 0018 Pasikonie, gmina Kampinos, wydzielona została działka nr 121/1 o pow. 0,0092 ha z ww. obrębu, która przeznaczona została pod część drogi publicznej kategorii gminnej nr 410334W we wsi Pasikonie.

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, w dniu wydania ww. decyzji, co potwierdza treść elektronicznej księgi wieczystej nr WA1G/0045055/5 dostępnej na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekw.ms.gov.pl> oraz analiza dokumentacji archiwalnej znajdującej się w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego Warszawskiego Zachodniego, byli Państwo Marianna i Konstanty Maliccy na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Starosta Warszawski Zachodni na podstawie danych zawartych w bazie danych PESEL ustalił, iż Pani Marianna Malicka zmarła. Natomiast co do Pana Konstantego Malickiego, ze względu na niewystarczającą ilość danych, Starosta Warszawski Zachodni nie był w stanie ustalić adresu zameldowania jak i stwierdzić czy ww. osoba żyje.

Uwzględniając powyższe ustalenia, organ stwierdza, że w dacie wydania decyzji ZRID Pani Marianna Malicka nie mogła być stroną postępowania, a potencjalnymi stronami postępowania odszkodowawczego mogą być jej spadkobiercy, o ile zostaną ustaleniu w odpowiednim trybie.

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 na uwadze fakt, iż postępowanie spadkowe po Pani Marianna Malicka nie zostało ujawnione ani udokumentowane, należy uznać, iż działka nr 121/1 o pow. 0,0092 ha z obrębu 0018 Pasikonie, gmina Kampinos posiada nieuregulowany stan prawny.

Mając powyższe na uwadze Starosta Warszawski Zachodni wszczął w dniu 22 lipca 2024 roku postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za ww. działki. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania podano do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 *kpa*.

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. 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.”

Mając powyższe na uwadze Starosta Warszawski Zachodni Decyzją nr 123/GM/2025 z dnia 04 lutego 2025 roku ustalił odszkodowanie w wysokości 4 506 zł za ww. nieruchomość zajęta pod część drogi gminnej.

Wojewoda Mazowiecki, po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Gminę Kampinos, Decyzją nr 1065/2025 z dnia 18 marca 2025 roku uchylił zaskarżoną decyzję Starosty Warszawskiego Zachodniego w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia, zarzucając błędy w wykonaniu operatu szacunkowego.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy ustalono co następuje:

W myśl art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. *specustawy* drogowej), organ zobowiązany jest ustalić, czy dotychczasowy właściciel wydał nieruchomość inwestorowi w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu

na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. W wykonaniu tego obowiązku Starosta Warszawski Zachodni, pismem z dnia 22 lipca 2025 roku, zwrócił się zarówno do inwestora – Gminy Kampinos, jak i do dotychczasowych właścicieli nieruchomości, z zapytaniem, czy doszło do wydania nieruchomości.

Z pisma Gminy Kampinos z dnia 14 sierpnia 2025 r., znak: IGK.7021.4.116.2.2024, jednoznacznie wynika, że przedmiotowa nieruchomość nie została wydana inwestorowi. Jednocześnie do dnia wydania niniejszej decyzji właściciele nieruchomości nie udzielili odpowiedzi na kierowane do nich wystąpienie, co oznacza, że organ nie uzyskał żadnych informacji wskazujących na wydanie nieruchomości w ustawowym terminie.

Mając na uwadze, że decyzja Starosty Warszawskiego Zachodniego Nr 371/zrid/2024 stała się ostateczna w dniu 01 sierpnia 2024 roku, termin 30 dni, o którym mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, upłynął w dniu 31 sierpnia 2024 roku. Organ, do dnia wydania niniejszej decyzji, nie posiada wiedzy ani dowodów, które wskazywałyby, że wydanie nieruchomości nastąpiło w ustawowym terminie.

Brak wydania nieruchomości w terminie oznacza, że nie zostały spełnione ustawowe przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5%, przewidzianego dla właściciela wydającego nieruchomość inwestorowi w terminie. W konsekwencji nie zachodzą podstawy prawne do zastosowania mechanizmu zwiększenia odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1e specustawy.

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 678/GM/2025 z dnia 08 lipca 2025 roku powołał rzeczoznawcę majątkowego Pana Grzegorza Chmiela (nr uprawnień 7671) jako biegłego w niniejszej sprawie, celem sporządzenia ww. opinii.

Rzeczoznawca majątkowy – Pan Grzegorz Chmiel (nr uprawnień 7671), w operacji szacunkowym z dnia 25 września 2025 roku ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4 153 zł (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote).

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 – Pana Grzegorza Chmiela (nr uprawnień 7671) 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 – Pana Grzegorza Chmiela (nr uprawnień 7671) – wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w korelacji z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w szczególności jej zgodności z § 49, statuującym szczegółowe zasady określania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, § 79 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 § 49 i § 79 ust. 1

Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także zgodnie z art. 134 ust. 2 *ugn*. Rzecznawca majątkowy – Pan Grzegorz Chmiel (nr uprawnień 7671) 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 wyniku wyceny z uzasadnieniem.

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 2025 r. (sygn. I OPS 1/24), w przypadku nieruchomości przejmowanych na podstawie specustawy drogowej 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, że przeznaczenie drogowe wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnego z celem wyłączenia, nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości, gdyż przedmiotowa działka wykorzystywana była zgodnie z ww. przeznaczeniem jako droga ogólnodostępna. 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 celu określenia wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze i metodę porównywania parami, z uwzględnieniem transakcji sprzedaży prawa własności gruntów niezabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.

Mając powyższe na uwadze Starosta Warszawski Zachodni nie znalazł podstaw do zakwestionowania operatu szacunkowego z dnia 25 września 2025 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Grzegorza Chmiela (nr uprawnień 7671) 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 25 września 2025 roku wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Grzegorza Chmiela (nr uprawnień 7671), tj. 4 153 zł (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote),

Jednocześnie wobec braku ustalonych ewentualnych spadkobierców Pani Marianny Malickiej, jak i braku możliwości ustalenia adresu zameldowania bądź stwierdzenia czy Pan Konstanty Malicki żyje, 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 Kampinos winna przekazać Staroście Warszawskiemu Zachodniemu.

Obwieszczenie o wydaniu niniejszej decyzji zostaje podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń lub na stronie BIP Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego (*data publikacji na stronie BIP PWZ – 12 grudnia, 2025 roku*).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 127a, 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 **czternastu dni** od daty jej doręczenia.

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.



z up. STAROSTY

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

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.).

Otrzymują:

1. Konstanty Malicki (Zawiadomienie poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 49 kpa.)
2. Spadkobiercy po Mariannie Malickiej (Zawiadomienie poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 49 kpa.)
3. Gmina Kampinos (eDoręczenia)
4. a/a

Sprawę prowadzi Michał Ślipek – tel. 22 733 73 47
Biuro podawcze – Wejście C Tel./fax 22 733 73 83

e-mail: wgm@pwz.pl
e-PUAP: [v77p4brq4i@skrytka](mailto:v77p4brq4i@skrytka.pwz.pl)

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://pwz.pl/page/ochrona-danych-osobowych>.