



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej

znak sprawy: *SG.1437, 53. 2023*

Stare Babice, dnia 27 kwietnia 2023 r.

Pan

K K

a

W

e-mail:

[Handwritten signature]

W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej informuję, że:

- 1) w dniu 28 października 2021r. Gmina Stare Babice otrzymała decyzję nr _____ Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 25 października 2021 roku orzekającą o wywłaszczeniu na rzecz Gminy Stare Babice nieruchomości gruntowej położonej w Blizne Łaszczyńskiego, oznaczonej jako dz. ew. nr _____ oraz _____ oraz przyznania jej współwłaścicielom odszkodowania z tytułu pozbawienia części udziałów w prawie własności,
- 2) od decyzji wywłaszczeniowej złożono odwołanie,
- 3) po rozpatrzeniu odwołania, decyzją nr _____ z dnia 9 grudnia 2021r. Wojewoda Mazowiecki utrzymał w mocy decyzję Starosty Warszawskiego Zachodniego nr _____
- 4) od decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr _____ z dnia 09.12.2021r. została złożona skarga do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Warszawie,
sprawa prowadzona była pod sygnaturą akt: _____ (wcześniejsza sygnatura akt sprawy: _____);
- 5) postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2022r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wstrzymał wykonanie zaskarżonej decyzji Wojewody Mazowieckiego oraz poprzedzającej ją decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 25 października 2021 r. nr _____
- 6) w dniu 7 grudnia 2022 r. (na posiedzeniu niejawnym) Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok w sprawie skargi na decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr _____ z dnia 09.12.2021r w przedmiocie wywłaszczenia, w którym:

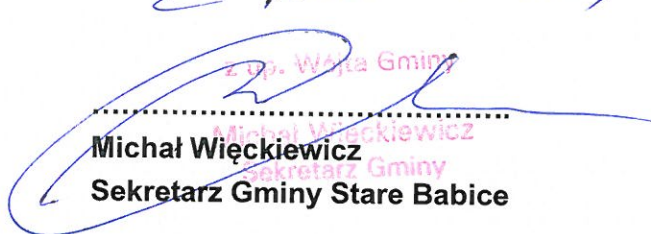
- a) uchylił zaskarżoną decyzję w części, w której utrzymała w mocy pkt 3 decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 25 października 2021 r. nr _____ oraz uchylił pkt 3 decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 25 października 2021r. nr _____
- b) oddalił skargę w pozostałej części.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego jest prawomocny.

Załączniki:

- 1) *wyrok WSA w Warszawie , sygn. akt _____*

Z pismem,


z op. Wójta Gminy
.....
Michał Więckiewicz
Sekretarz Gminy Stare Babice

ODPLS



Dnia 7 grudnia 2022 r.

Przewodnicząca: Sędzia WSA Kaja Angerman
Sędziowie: Sędzia WSA Małgorzata Małaszewska-Litwiniec (spr.)
Sędzia WSA Wojciech Rowiński

na decyzję Wojewody Mazowieckiego
z dnia 9 grudnia 2021 r., nr
w przedmiocie wyłączenia nieruchomości

- I. uchyła zaskarżoną decyzję w części, w której utrzymała w mocy pkt 3 decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego z 25 października 2021 r., nr _____ oraz uchyła pkt 3 decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego z 25 października 2021 r., nr _____
- II. oddala skargę w pozostałej części;
- III. zasądza od Wojewody Mazowieckiego solidarnie na rzecz skarżących

kwotę _____
_____, złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego;
- IV. zasądza od Wojewody Mazowieckiego solidarnie na rzecz skarżących

oraz _____
kwotę _____
_____, złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem

Signature

UZASADNIENIE

Przedmiotem zaskarżenia w niniejszej sprawie jest decyzja Wojewody Mazowieckiego (dalej też: „Wojewoda”, „Organ odwoławczy” lub „Organ II. instancji”) z 9 grudnia 2021 r., nr _____ utrzymująca w mocy decyzję Starosty Warszawskiego Zachodniego (dalej „Starosta”, „Organ I. instancji”) z 25 października 2021 r., nr _____ w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości.

Zaskarżona decyzja została oparta na następujących ustaleniach faktycznych i ocenach prawnych.

Wnioskiem z 3 lipca 2020 r. Wójt Gminy Stare Babice (dalej „Wójt”, „Wnioskodawca”) wystąpił do Starosty o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Gminy Stare Babice nieruchomości oznaczonej nr ew. _____ o powierzchni _____ ha oraz nieruchomości oznaczonej nr ew. _____ o powierzchni _____ ha położonych w obrębie B _____, gm. Stare Babice, stanowiących współwłasność osób fizycznych wymienionych w wypisie z ewidencji gruntów i budynków załączonym do wniosku. W uzasadnieniu wniosku, Wnioskodawca podał, iż przedmiotowa nieruchomość zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare - Babice (Uchwała Rady Gminy Stare Babice z 30 marca 2017 r., nr XXVIII/284/17 położona jest w strefie terenów ciągu pieszo-jezdnego KDP. Załącznikiem do wniosku była też dokumentacja, z której wynika, że Wójt Gminy Stare Babice występował do właścicieli nieruchomości o podjęcie negocjacji w sprawie nabycia przez gminę gruntu o nr ew. działki _____ o pow. _____ ha i _____ o pow. _____ ha, jednakże wystąpienia te pozostały bez odpowiedzi.

Pismem z 10 września 2021 r. Wójt złożył wniosek o nadanie decyzji wywłaszczeniowej rygoru natychmiastowej wykonalności z uwagi na ważny interesem społecznym, tj. zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności wspólnoty jaką jest Gmina Stare Babice oraz poprawą warunków komunikacji, a także wyjątkowo ważnym interesem strony - Gminy Stare Babice. Wnioskodawca wskazał, że ciąg pieszo-jezdny KDP stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej dla wydzielonych przy nim działek a zatrzymanie realizacji już na etapie uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nawet jednej nieruchomości, wstrzymuje całość prac, co w konsekwencji doprowadzi do uniemożliwienia realizacji całej inwestycji.

Sygn. akt

W dniu 10 grudnia 2020 r. został sporządzony operat szacunkowy przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określający wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę W dniu 26 maja 2021 r. Starosta przeprowadził oględziny nieruchomości, a następnie w dniu 28 maja 2021 r. odbyła się rozprawa administracyjna, na której oraz zgłosili swoje wątpliwości co do szerokości planowanego ciągu pieszo-jezdnego, proponując jednocześnie alternatywny przebieg inwestycji, zaś gmina Stare Babice podtrzymała swój wniosek o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją z 25 października 2021 r., nr Starosta w pkt 1) wywłaszczył poprzez pozbawienie współwłaścicieli nieruchomości co do przypadających im udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr o pow. ha oraz działka o pow. ha, z obrębu B, gmina Stare Babice, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr wskazując, że wywłaszczenie następuje na rzecz Gminy Stare Babice na realizację celu publicznego - budowa drogi dojazdowej - ciągu pieszo jezdnego; w pkt 2) rozstrzygnął o przejściu prawa własności opisanej w pkt 1 nieruchomości na rzecz Gminy Stare Babice z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna oraz że ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do założenia i dokonania wpisu w księdze wieczystej; w pkt 3) rozstrzygnął zaś o ustaleniu odszkodowania w wysokości na które składa się wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (grunt) - wartość naniesień na przedmiotowym gruncie - za wywłaszczenie prawa własności wskazanej w pkt 1 nieruchomości, zgodnie z przypadającymi udziałami, na rzecz współwłaścicieli nieruchomości; w pkt 4) wskazał, że zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu. Do wypłaty odszkodowania zobowiązał Gminę Stare Babice, informując, że do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego; w pkt 5) o nadaniu decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Po rozpatrzeniu złożonych w sprawie odwołań, decyzją z 9 grudnia 2021 r., nr Wojewoda utrzymał w mocy decyzję Starosty z 25 października 2021 r., nr W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Organu odwoławczego

wskazano, że przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło informacje podane we wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego. Z wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice jednoznacznie wynika, że nieruchomość jest przeznaczona na zamierzony cel publiczny. Wojewoda zaznaczył, iż kwestia przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na cel publiczny, tj. ciąg pieszo-jezdny, została przesądzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja polegająca na budowie drogi dojazdowej - ciągu pieszo-jezdnego jest inwestycją celu publicznego, służącą zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności. Jej realizacja ma na celu poprawę warunków komunikacyjnych mieszkańców oraz umożliwienie właścicielom działek dojazdu do nieruchomości. W ocenie organu odwoławczego, zostały zatem spełnione przesłanki do wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej. Wojewoda zaznaczył przy tym, że rozpatrzenie wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi zagadnienia wstępnego w przedmiotowym postępowaniu i nie może stanowić podstawy do zawieszenia postępowania odszkodowawczego na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

W sporządzonym, na potrzeby prowadzonego przed Starostą postępowania, operacie szacunkowym z 10 grudnia 2020 r. określającym wartość działek ew. nr o pow. m² oraz nr o pow. m² rzeczoznawca majątkowy przyjęła do wyceny gruntu podejście porównawcze, metodę porównywania parami, określając wartość przedmiotowej nieruchomości w oparciu o ceny uzyskane na rynku obejmującym obszar powiatu warszawskiego zachodniego: gmina Stare Babice, obręby Janów, Stare Babice, Klaudyn, Lubiczów, Bliznę Łaszczyńskiego, obejmujące nieruchomości niezabudowane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod infrastrukturę drogową. Wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca określiła przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia. Rzeczoznawca majątkowy do wyceny wybrała próbkę 3 transakcji o cenach jednostkowych . Po określeniu cech wpływających na wartość nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną oraz określeniu wag poszczególnych cech ostatecznie wartość 1 m² gruntu działek ewidencyjnych nr i ustalono w wysokości , co po uwzględnieniu jej powierzchni dało kwotę . Wartość naniesień na

przedmiotowych działkach została określona na kwotę
wartość nieruchomości została określona w wysokości

Ostatecznie

W piśmie z dnia 28 marca 2021 r. rzeczoznawca zobowiązała się do ponownego przeanalizowania sporządzonego operatu szacunkowego w zakresie wniesionych uwag dotyczących naniesień na przedmiotowym gruncie z uwagi na to, że oględziny przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane w ograniczonym zakresie w związku z wytycznymi Ministerstwa Rozwoju dotyczących działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w czasie pandemii koronawirusa. Pismem z 20 lipca 2021 r. biegła podtrzymała sporządzony w przedmiotowej sprawie operat szacunkowy.

Organ II. instancji nadmienił, że w operacie zostały uwzględnione naniesienia znajdujące się na wycenianym gruncie. Biegła ustosunkowując się do wniesionych zastrzeżeń do operatu wyjaśniła, iż teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowe działki gruntu przeznaczone są pod ciąg pieszo-jezdny. W związku z czym, jako rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod infrastrukturę drogową został przeanalizowany rynek gminy Stare Babice, obejmujący obręby położone najbliżej nieruchomości wycenianej. Z analizowanego zbioru nieruchomości podobnych do porównań zostały przyjęte trzy nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Biegła podkreśliła, że nieruchomość położona jest na terenie Gminy Stare Babice i w odniesieniu do położenia na terenie gminy została opisana m. in. cechą lokalizacja nieruchomości. Rzeczoznawca wyjaśniła także, że odszkodowanie powinno uwzględniać tylko tę część nieruchomości i jej części składowe, które zostały przeznaczone pod realizację inwestycji drogowej. Biegła podkreśliła, że odszkodowanie ustala się według wartości nieruchomości, a nie szkody lub straty, jakie poniesie właściciel wskutek wywłaszczenia nieruchomości. W postępowaniu odszkodowawczym nie może być uwzględniona okoliczność, że pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości utraciła wartość, gdyż przepisy prawa dotyczące wywłaszczenia takiej sytuacji nie określają.

W ocenie Organu odwoławczego, operat szacunkowy z 10 grudnia 2020 r. zawiera konsekwencję w przyjęciu metodologii ustalania wysokości odszkodowania szacowanego gruntu oraz, że zastosowano w nim właściwe podejście do wyceny

nieruchomości, prawidłową metodę i technikę wyceny. Jest on spójny, właściwie uzasadniony, a przyjęte w nim daty, założenia, ilość i rodzaj nieruchomości podobnych są prawidłowe. Zdaniem Wojewody, przedstawiona w nim analiza i charakterystyka rynku nieruchomości podobnych odzwierciedla istniejące na nim ceny rynkowe, w związku z czym określona w tym dokumencie wartość nieruchomości mogła być podstawą do ustalenia odszkodowania w przedmiotowej sprawie.

Pismem z 26 stycznia 2022 r.,

dalej „Skarżący”), reprezentowani przez adwokata, wywiedli skargę na decyzję Wojewody z 9 grudnia 2021 r., nr utrzymującą w mocy decyzję Starosty z 25 października 2021 r., nr , zarzucając jej naruszenie:

1) art. 138 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 112 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.; dalej też „u.g.n.”, „ustawa o gospodarce nieruchomościami”) poprzez utrzymanie w mocy decyzji Starosty w przedmiocie wywłaszczenia, pomimo że:

a) wywłaszczenie nie jest konieczne dla realizacji zamierzonego celu publicznego, tj. cel publiczny, dla realizacji którego dokonano wywłaszczenia może zostać zrealizowany nie mniej efektywnie w inny sposób, z mniejszą ingerencją w interes prywatny, gdyż po pierwsze - droga dojazdowa planowana przez Gminę Stare Babice może zostać przeprowadzona począwszy od strony północnej (ul. Przechodniej), tj. od działki ewidencyjnej nr co nie wiązałoby się z koniecznością wydawania decyzji wywłaszczeniowej ingerującej w interes tak wielu osób, jak w przypadku decyzji wydanej w niniejszej sprawie, a po drugie - droga dojazdowa planowana przez Gminę Stare Babice może równie efektywnie pełnić swoją funkcję, jeśli będzie miała szerokość mniejszą niż planowane 6 metrów; węższa droga nie musiałaby przy tym pociągać za sobą wydania decyzji wywłaszczeniowej w takim zakresie, jak decyzja wydana w niniejszej sprawie;

b) decyzja wywłaszczeniowa wydana w niniejszej sprawie nie będzie i tak realizowała zamierzonego celu publicznego, gdyż obejmuje nieruchomość pokrywającą się tylko z częścią planowanej drogi; materiał zgromadzony w sprawie nie pozwala na stwierdzenie czy podjęte zostały jakiekolwiek kroki celem wydania

Sygn. akt

decyzji wywłaszczeniowej odnoszącej się do nieruchomości pokrywających się z pozostałą częścią planowanej drogi, co każe przyjąć, że kroków takich nie podjęto;

2) art. 136 § 1 k.p.a. w zw. art. 77 § 1 k.p.a. poprzez nieprzeprowadzenie zawnioskowanego w odwołaniu od decyzji Starosty dowodu z decyzji Wójta z 26 marca 2014 r., nr _____, podczas gdy dowód ten ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż pozwoliłby na ustalenie, że pierwotnie wnioskodawca, tj. Wójt, planował przeprowadzenie drogi wiodącej w to samo miejsce, co droga, której plan realizacji uzasadniać miał wydanie decyzji wywłaszczeniowej w niniejszym postępowaniu, lecz w inny sposób, z mniejszą ingerencją w interesy prywatne właścicieli nieruchomości położonych w pobliżu planowanej inwestycji drogowej, a zatem przeprowadzenie drogi w ten inny sposób jest możliwe;

3) art. 138 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. w z w. z art. 156 ust. 3 u.g.n. poprzez utrzymanie w mocy decyzji Starosty decyzją z 9 grudnia 2021 r., podczas gdy operat szacunkowy wydany w niniejszej sprawie, stanowiący podstawę ustalenia wysokości należnego skarżącym odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, został sporządzony merytorycznie 8 grudnia 2020 r. (a jedynie opatrzony datą 10 grudnia 2020 r.), tj. ponad 12 miesięcy przed wydaniem zaskarżanej decyzji, nie był aktualizowany przez rzeczoznawcę majątkowego i nie może stanowić podstawy do określenia wartości wycenianej nieruchomości w niniejszej sprawie;

4) art. 138 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 136 § 1 k.p.a. z zw. z art. 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a. i art. 80 k.p.a. poprzez utrzymanie w mocy decyzji Starosty, pomimo niewyjaśnienia przez Organ tak pierwszej, jak i drugiej instancji wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. pomimo:

a) nieprzeprowadzenia rzeczywistych oględzin wywłaszczanej nieruchomości, poddanej wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) braku jakiegokolwiek odniesienia się przez rzeczoznawcę majątkowego oraz Organy obu instancji do zgłaszanych przez Strony zastrzeżeń w odniesieniu do wydanego w sprawie operatu szacunkowego, sprowadzających się między innymi do nieustalenia przez rzeczoznawcę wartości faktycznych naniesień dokonanych na wywłaszczanej nieruchomości oraz ich wpływu na wartość tej nieruchomości, a także do przyjęcia przez rzeczoznawcę majątkowego jako nieruchomości porównawczych

wyłącznie nieruchomości położonych na zachód od nieruchomości wycenianej, tj. oddalonych od m.st. Warszawy, choć wiedzą powszechną jest to, że nieruchomości znajdujące się w bliższym położeniu m.st. Warszawy mają wyższą wartość rynkową niż te, które znajdują się od niej dalej, natomiast nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej sprawy znajduje się w bezpośredniej bliskości m.st. Warszawy, w odległości niespełna 1 km od planowanej stacji II linii metra; co skutkowało przyjęciem zaniżonej wartości nieruchomości objętej wywłaszczeniem, bez uwzględnienia dokonanych na niej naniesień oraz de facto bez uwzględnienia jej położenia w bezpośredniej bliskości m.st. Warszawy;

5) art. 138 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 136 § 1 k.p.a. z zw. z art. 68 § 1 k.p.a., art. 79 § 1 i 2 k.p.a. oraz art. 8 § 1 k.p.a. poprzez utrzymanie w mocy decyzji Starosty, pomimo że podstawą tej decyzji był operat szacunkowy wyceniający wartość wywłaszczanej nieruchomości sporządzony bez przeprowadzenia jej oględzin, a jedynie z upozorowaniem ich przeprowadzenia, polegającym na sporządzeniu protokołu oględzin, w którym nie odnotowano jednak godziny ich przeprowadzenia, przy czym Skarżący byli w zaplanowanym terminie oględzin obecni na nieruchomości i nie zastali tam nikogo, kto przeprowadzałby oględziny. Zdaniem Skarżących, przeprowadzenie oględzin o innej niż zaplanowanej godzinie i nieodnotowanie faktycznej godziny oględzin w protokole jest tylko pozorem ich przeprowadzenia oraz rażąco narusza zasadę prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej;

6) art. 80 k.p.a. poprzez dowolną, nierzetelną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego prowadzącą do ustalenia przez organ drugiej instancji, jakoby rzeczoznawca majątkowy przeprowadził oględziny wycenianej nieruchomości, co wynikać ma z dokumentacji fotograficznej dołączonej do operatu, podczas gdy poza sporem jest (przyznał to rzeczoznawca), że przed sporządzeniem operatu oględziny dokonywane nie były (zostały przeprowadzone „w ograniczonym zakresie”, z oddali), a cała „dokumentacja fotograficzna” obejmuje jedno zdjęcie wycenianej nieruchomości dokonane zza zamkniętej bramy wjazdowej;

7) naruszenie art. 138 § 1 pkt 1 i 2 k.p.a. w zw. art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. poprzez utrzymanie w mocy decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego i nie zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania

Sygn. akt

zainicjowanego wnioskiem Skarżących o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy uwzględnienie tego wniosku doprowadziłoby do realizacji zamierzonego celu publicznego w inny sposób niż planowany obecnie, bez konieczności wydawania decyzji wywłaszczeniowej odnoszącej się do nieruchomości skarżących.

Na tych podstawach Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonej decyzji oraz poprzedzającej ją decyzji Organu I. instancji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Wnieśli ponadto o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego z marca 2019 r. na okoliczność wartości wycenianej wówczas wartości nieruchomości - działek gruntu stanowiących przedmiot niniejszego postępowania.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda Mazowiecki wniósł o jej oddalenie, podtrzymując swe dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje.

Zarzuty skargi w części zasługiwały na uwzględnienie.

Wojewódzkie sądy administracyjne w oparciu m. in. o art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2492) oraz art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r., poz. 329 ze zm.- dalej p.p.s.a.), uprawnione są do dokonywania kontroli działalności organów administracji publicznej pod względem zgodności z prawem. Oceny legalności zaskarżonych aktów Sąd dokonuje poprzez ustalenie, czy podjęto je zgodnie z przepisami postępowania administracyjnego oraz czy prawidłowo zastosowano i zinterpretowano normy prawa materialnego. W myśl art. 134 § 1 p.p.s.a. Sąd rozstrzygając w granicach danej sprawy nie jest nadto związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Należy też zauważyć, że w myśl art. 119 pkt 2 p.p.s.a. sprawa może być rozpatrzona w trybie uproszczonym, jeżeli strona zgłosi wniosek o skierowanie sprawy do rozpoznania w trybie uproszczonym, a żadna z pozostałych stron w terminie czternastu dni od zawiadomienia o złożeniu wniosku nie żąda przeprowadzenia rozprawy. Taka sytuacja miała miejsce w rozpatrywanej sprawie. Z

Sygn. akt

tego względu w myśl art. 120 p.p.s.a. sprawa niniejsza została rozpoznana w tym trybie na posiedzeniu niejawnym, w składzie 3 sędziów.

Na wstępie zauważyć należy, że tak zaskarżona decyzja, jak i decyzja I. instancji zakwestionowane zostały w całości, a więc zarówno co do wywłaszczenia, jak i przyznanego odszkodowania. Taki zakres zaskarżenia wymagał zatem odniesienia się zarówno do zasadności wywłaszczenia, jak prawidłowości przyznanego odszkodowania.

Sąd podziela w tym zakresie stanowisko Organów, że nieruchomości będąca przedmiotem tego wywłaszczenia (na którą składały się działki ewidencyjne o nr. i o powierzchni ha oraz o nr. i o powierzchni ha, położone w obrębie Bliznę Baszczyńskiego, gm. Stare Babice, stanowiące współwłasność osób fizycznych) – wbrew zarzutom skargi – niezbędna była do realizacji celu publicznego - budowy drogi dojazdowej - ciągu pieszo-jezdnego przez Gminę Stare Babice. W ocenie Sądu, wskazana inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). Co istotne, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare - Babice (uchwała nr XXVIII/284/17 Rady Gminy Stare Babice z 30 marca 2017 r.) położona jest w strefie terenów ciągu pieszo-jezdnego KDP. Bez znaczenia w tym kontekście pozostaje fakt, że uprzednio Wójt rozważał inne przeprowadzenie tej drogi, stąd nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek o przeprowadzenie dowodu z decyzji Wójta z 26 marca 2014 r., nr . Wskazane przeznaczenie tej nieruchomości w planie miejscowym przesądzało o możliwości realizacji zamierzonej inwestycji drogowej przez Gminę m. in. na przedmiotowych działkach. Nie było też podstaw do zawieszenia tego postępowania do czasu rozpatrzenia wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie zostały spełnione przesłanki z art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. (por. m. in. wyrok NSA z dnia 11.10.2016 r., sygn. akt). Poza tym szerokości dróg muszą odpowiadać wymaganiom wynikającym z ustawy o drogach publicznych.

Skoro zatem wezwanie Starosty Warszawskiego Zachodniego skierowane do współwłaścicieli tej nieruchomości o zawarcie umowy jej zbycia pozostało bezskuteczne i nie doszło do jej zawarcia, konieczne stało się przeprowadzenie postępowania wywłaszczeniowego.

Decyzja Starosty z 25.10.2021 r. została opatrzona rygorem natychmiastowej

Sygn. akt

wykonalności. Wbrew argumentacji skargi, art. 115 ust. 3 u.g.n. został zatem prawidłowo zastosowany w tej sprawie. W odniesieniu do pkt 1 tej decyzji, stwierdzającego owo wywłaszczenie oraz co do jej pkt. 2, stanowiącego o przejściu prawa własności tej nieruchomości na rzecz Gminy Stare Babice - Sąd nie stwierdził wadliwości tej decyzji. W konsekwencji uzasadnione było również opatrzenie jej rygorem natychmiastowej wykonalności (pkt 5 decyzji I. instancji). Sąd w pełni podziela bowiem pogląd wyrażony przez NSA w wyroku z 12.06.1999 r., sygn. akt

W tej też części Sąd skargę oddalił tak co do decyzji zaskarżonej, jak i decyzji I instancji.

Odmienne rzecz się natomiast przedstawia odnośnie kwestii odszkodowania przyznanego w pkt. 3 tej decyzji.

W myśl art. 128 ust. 1 u.g.n. wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na rzecz osoby wywłaszczonej następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości rynkowej tych praw. Zgodnie zaś z art. 129 ust. 5 i art. 130 ust. 2 u.g.n. odszkodowanie ustala starosta wykonujący zadania z zakresu administracji publicznej po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Odnosić należy, że Starosta Warszawski Zachodni 26 maja 2021 roku przeprowadził oględziny tej nieruchomości, ale z powodu braku dostępu do tych działek ze względu na zamkniętą bramę, nie mógł dokładnie opisać ich stanu (epidemia COVID-19). W sporządzonym 10 grudnia 2020 r. operacie szacunkowym uprawniona rzeczoznawca majątkowa I wartość naniesień budowlanych określiła przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia. W efekcie oszacowała wartość odtworzeniową tej nieruchomości na kwotę ., przy czym wartość gruntu wyniosła ., a wartość naniesień na tym gruncie - . Skarżący zgłosili zastrzeżenia względem tego operatu szacunkowego. Trzeba też nadmienić, że 28 maja 2021 r. odbyła się rozprawa administracyjna na stanowcze żądanie Skarżących, ale bez udziału biegłej.

W trakcie postępowania przed I. instancją zarzucono, że rzeczoznawca majątkowy w piśmie z 28.03.2021 r. deklarował, iż nie przeprowadzi oględzin tej nieruchomości do czasu ustania pandemii, przez co nie ustosunkował się do wszystkich zastrzeżeń co do operatu, przedstawionych przez Strony. Trzeba odnotować, że w piśmie tym z 28.03.2021 r. rzeczoznawca majątkowa odnosząc się

do zarzutów sformułowanych pod adresem sporządzonego przez nią operatu szacunkowego zobowiązała się do ponownego przeanalizowania go w zakresie wniesionych uwag dotyczących naniesień na przedmiotowym gruncie. Przyznała, że oględziny zostały dokonane w ograniczonym zakresie. Powołała się przy tym na wytyczne Ministerstwa Rozwoju, z których wynika, że po ustaniu stanu epidemii wskazane jest dokonanie ponownych oględzin nieruchomości, celem potwierdzenia i weryfikacji prawidłowości informacji. Dodała, że jeżeli podczas ponownych oględzin wyjdą na jaw nieujawnione wcześniej okoliczności, które mogą istotnie wpływać na wartość nieruchomości, to dokona ponownej wyceny tej nieruchomości. Z akt administracyjnych sprawy nie wynika jednak, by biegła dokonała takiej weryfikacji, po uprzednim przeprowadzeniu oględzin tej nieruchomości. Jedynie na pytanie Starosty, w piśmie z 20.07.2021 r. podała, że podtrzymuje sporządzony operat szacunkowy, bez jakichkolwiek wyjaśnień. Co istotne, wartość oszacowanych naniesień stanowiła znacznie większą część przyznanego odszkodowania za wartość odtworzeniową tej nieruchomości, niż wartość gruntu (prawa własności do nieruchomości). Biegła przyznała, że ponowne oględziny, tym razem dokładne owych naniesień powinny zostać przeprowadzone. Skarżący kwestionowali ustalenia poczynione w tym zakresie przez biegłą, formułując szczegółowo swe zastrzeżenia, m. in. dotyczące wyceny bramy wjazdowej na osiedle czy nieprawidłowo przyjętych wymiarów ogrodzenia nieruchomości. Poza tym stan epidemii wywołanej COVID-19 został zmieniony na stan zagrożenia epidemicznego dopiero poczynawszy od 16.05.2022 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z 13 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2022r., poz. 1025). Wobec tego nie można zgodzić się zarówno za Starostą, jak i z Wojewodą Mazowieckim, że operat ten był spójny, logiczny, nie zawierał braków oraz błędów i mógł bez koniecznego uzupełnienia stanowić środek dowodowy, pozwalający na wydanie decyzji w przedmiocie odszkodowania. Taką ocenę należałoby uznać za co najmniej przedwczesną, wobec braku właściwego wyjaśnienia kwestii wartości owych naniesień znajdujących się na przedmiotowym wywłaszczonym gruncie. Zastrzeżenia te podnoszone były przez Skarżących na całym etapie postępowania administracyjnego przed obiema instancjami, a także obecnie w postępowaniu sądowoadministracyjnym. Organy przyjęły jednak bezzasadnie, że skoro

Sygn. akt

rzecznawca stwierdziła, że podtrzymuje swój operat, to jest on prawidłowy. Cała zaś „dokumentacja fotograficzna”, o której wspomina Organ obejmuje jedno zdjęcie wycenianej nieruchomości dokonane zza zamkniętej bramy wjazdowej, co trafnie podniesiono w skardze. Takie stanowisko, wobec wcześniejszych deklaracji rzeczoznawcy, zawartych w pismach skierowanych do Organu, jest nie do zaakceptowania.

Wobec tego nie można było uznać, że Organy prawidłowo poddały ocenie cały zgromadzony w tym postępowaniu administracyjnym materiał dowodowy w myśl art. 80 k.p.a., a w szczególności ów operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkową Katarzynę Kwiatek, przez co doszło do naruszenia art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., a uzasadnienia decyzji obu instancji w tej części nie spełniały wymogów art. 107 § 3 k.p.a. Wojewoda dodatkowo naruszył art. 15 k.p.a. zaniechając ponownego dokładnego rozpatrzenia niniejszej sprawy w jej całokształcie, do czego był zobowiązany.

Ze względu na to stwierdzić należy, że pkt. 3 decyzji I. instancji oraz decyzja II. instancji w części w jakiej utrzymała w mocy pkt 3 decyzji I. instancji naruszyły obowiązujące przepisy postępowania w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Sąd oddalił też skargę odnośnie pkt 4 decyzji I. instancji, zważywszy, że doszło już do wypłaty odszkodowań uprawnionym, a operat rzeczoznawcy

sporządzony na zlecenie Starosty przyznał uprawnionym odszkodowanie wyższe, niż przewidywał to operat sporządzony w 2019 r. na zlecenie Gminy Stare Babice przez rzeczoznawcę¹ ... Jeśli wątpliwości budzi jedynie obawa, że doszło do zaniżenia wartości naniesień budowlanych, których wartość biegła określiła przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, to w kolejnym operacie mogą zostać one oszacowane wyżej, jeśli będzie to wynikało z oględzin tej nieruchomości.

Jednocześnie Sąd dostrzegł w tej sprawie, że w Wydziale I WSA w Warszawie błędnie pobrano wpis stosunkowy od niniejszej skargi. Trzeba bowiem mieć na uwadze uchwałę NSA z 20.05.2010 r., sygn. akt ..., z której jednoznacznie wynika, że w razie skarżenia decyzji wyłączeniowo-odszkodowawczej w całości, a taka sytuacja zachodziła w rozpatrywanej sprawie, pobiera się wpis stały od skargi.

Sygn. akt

Z tego względu zarządzeniem przewodniczącej Wydziału IV WSA w Warszawie z 6.12.2022 r. nadpłacony wpis został zwrócony.

W tym stanie rzeczy, należało skargę uwzględnić we wskazanej części na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. c) p.p.s.a. – o czym orzeczono w pkt. I sentencji wyroku.

W pozostałej części oddalono skargę na podstawie art. 151 p.p.s.a. - w pkt. II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 200 i art. 205 § 2 p.p.s.a.

- w pkt. III. sentencji wyroku na koszty postępowania przyznane solidarnie na rzecz Skarżących _____ oraz _____ icka składał się uiszczony wpis od skargi w kwocie _____ ustalony na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2021, poz. 535), koszty zastępstwa procesowego w kwocie _____ – zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 poz. 1800 ze zm.) oraz z uwagi na poniesienie opłaty skarbowej od dwóch pełnomocnictw (łącznie _____, uwzględniony został również zwrot ich równowartości,

- w pkt. IV. sentencji wyroku na koszty postępowania przyznane solidarnie na rzecz Skarżących _____ oraz _____ składał się uiszczony wpis od skargi w kwocie _____ ustalony na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2021, poz. 535), koszty zastępstwa procesowego w kwocie _____ – zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 poz. 1800 ze zm.) oraz z uwagi na poniesienie opłaty skarbowej od dwóch pełnomocnictw (łącznie _____ z_____, uwzględniony został również zwrot ich równowartości.

Ponownie rozpatrując tę sprawę, po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku, Organ zastosuje się do oceny prawnej i wskazań w nim zawartych.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem