ODPIS

Sygn. akt I SA/Wa 986/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie
w składzie następującym:

Przewodnicząca	**Sędzia WSA Anna Wesołowska**
Sędziowie	**WSA Dorota Apostolidis**
	WSA Dariusz Pirogowicz (spr.)
Protokolant	Referent stażysta **Aneta Suchecka**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2019 r.
sprawy ze skargi **Miasta Stołecznego Warszawy**
na decyzję **Ministra Inwestycji i Rozwoju**
z dnia **6 marca 2019 r.** nr **DLI-VII.4615.60.2018.MR**
w przedmiocie **ustalenia odszkodowania za nieruchomość**

1. **uchyla zaskarżoną decyzję oraz decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 września 2018 r. nr 3710/2018;**
2. **zasądza od Ministra Inwestycji i Rozwoju na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy kwotę 13 598 zł (trzynaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Joanna Pleszczyńska
starszy specjalista

Sygn. akt I SA/Wa 986/19

ODPIS

UZASADNIENIE

Minister Inwestycji i Rozwoju decyzją z 6 marca 2019 r. nr DLI-VII.4615.60.2018.MR, po rozpatrzeniu odwołania Prezydenta m.st. Warszawy, utrzymał w mocy decyzję Wojewody Mazowieckiego z 5 września 2018 r. nr 3710/2018 orzekającą o ustaleniu na rzecz odszkodowania za przejęcie z mocy prawa nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Wawer, obręb 3-14-20, oznaczonej jako projektowana działka nr 4/1 o pow. 352 m^2, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr w wysokości 279.752,00 złotych powiększonego o kwotę 13.987,60 złotych z tytułu wcześniejszego wydania nieruchomości i zobowiązującą do wypłaty tego odszkodowania Prezydenta m.st. Warszawy w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stanie się ostateczna.

Decyzja Ministra Inwestycji i Rozwoju wydana została przy następujących ustaleniach stanu faktycznego i ocenie prawnej sprawy.

Wojewoda Mazowiecki z 23 listopada 2017 r. nr 448/11/2017 zezwolił na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa ul. Wał Miedzeszyński na odcinku od „ronda" z ul. Trakt Lubelski do węzła z planowaną trasą ekspresową S2, leżącą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 801 w ramach zadania pn. Przebudowa ul. Wał Miedzeszyński na odc. od ronda z ul. Trakt Lubelski z planowaną trasą ekspresową S2". Inwestycją tą objęta została m.in. stanowiąca własność Kazimiery Koleśnik, położona w Warszawie, dzielnicy Wawer część działki nr 4 z obrębu 3-14-20, z której w następstwie tej decyzji wydzielona została działka nr 4/1 znajdująca się w liniach rozgraniczających inwestycji drogowej. Tym samym, z mocy art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dna 10 kwietnia 2003 r - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1496 ze zm.) dalej: „specustawa drogowa", stała się ona własnością województwa mazowieckiego z dniem, w którym powyższa decyzja stała się ostateczna. To zaś powodowało konieczność ustalenia za nią odszkodowania, przez Wojewodę Mazowieckiego.

Na potrzeby prowadzonego postępowania organ zlecił wycenę przejętej nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę [redacted] która sporządziła w tym przedmiocie 6 marca 2018 r. operat szacunkowy. W podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, rzeczoznawca oszacowała wartość tej nieruchomości na kwotę 279.752,00 złotych (przy cenie jednostkowej 794,75 zł/m^2), przyjmując w charakterze materiału porównawczego wyodrębnione na rynku lokalnym transakcje gruntami budowlanymi przeznaczonymi pod usługi i zabudowę usługowo-mieszkaniową, a więc tego rodzaju przeznaczeniu jakie dominuje wśród gruntów

przyległych do nieruchomości wycenianej. Uzasadniając tak dobraną próbkę reprezentatywną rzeczoznawca wyjaśniała, że analiza transakcji nieruchomościami drogowymi wykazała, że wydzielenie działki drogowej z gruntu inwestycyjnego nie powoduje wzrostu jego wartości. Podnosiła przy tym, że szacowana nieruchomość położona jest w uchwalonym uchwałą z 16 października 2014 r. nr XCII/2346/2014 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy na terenie przeznaczonym pod usługi (ozn. w studium symbolem „U"). Odwoływała się nadto do regulacji zawartej w § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z e zm.) dalej: „rozporządzenie z 2004 r." oraz art. 134 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2204) dalej: „u.g.n." , w którym uregulowano tzw. zasadę korzyści.

Mając na względzie powyższa wycenę, Wojewoda Mazowiecki decyzją z 5 września 2018 r, utrzymaną w mocy decyzją Ministra Inwestycji i Rozwoju z 6 marca 2019 r. orzekł o ustaleniu na rzecz odszkodowania w wysokości 279.752,00 zł za odjęte prawo własności ww. nieruchomości, którą to kwotę powiększył, stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy drogowej o 5% wartości nieruchomości, z uwagi na jej niezwłoczne wydanie (tj. 13.987,60 zł) oraz zobowiązał Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy do wypłaty tak ustalonego odszkodowania.

Organy obu instancji uznały sporządzony w sprawie operat za wiarygodny i spełniający wszystkie wymogi formalne określone w rozporządzeniu z 2004 r., a także oceniły, że nie zawiera on wad prowadzących do naruszenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Minister podkreślał przy tym, w związku z kwestionowaniem w odwołaniu przez Prezydenta m.st. Warszawy tejże wyceny, że strony miały możliwość wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, a więc mogły także zgłosić uwagi do przedmiotowego operatu szacunkowego. Jednakże Prezydent m.st. Warszawy z tego uprawnienia nie skorzystał.

Odnosząc się natomiast do zarzutu błędnej wyceny nieruchomości w oparciu o transakcje nieruchomościami przeznaczonymi usługi, podczas gdy działka nr 4/1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była pod poszerzenie Wału Miedzeszyńskiego, Minister zauważał, że wobec wykazania, iż przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (tj. pod drogi) nie powoduje zwiększenia jej wartości, rzeczoznawca prawidłowo oszacowała jej wartość w oparciu o przeznaczenie wynikające z aktualnego sposobu jej użytkowania, tj.

w oparciu o transakcje nieruchomościami usługowymi. O takim zaś podejściu przesądza treść normy prawnej zawartej w art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n.

Podnosił przy tym, że rzeczoznawca majątkowy ustaliła przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości jako usługowe biorąc pod uwagę faktyczny sposób jej wykorzystywania, a ten potwierdza choćby analiza zdjęć działki, w tym zdjęć satelitarnych, jak i zapisy studium w zakresie działki nr 4 przeznaczonej pod usługi (U.12), z której wydzielona została działka nr 4/1. Powoływał się również na dane z rejestru gruntów , gdzie znajduje się informacja o zabudowaniu działki nr 4. W konsekwencji czego wywodził, że błędne byłoby przyjęcie w tej sytuacji, że stan przejętej nieruchomości odpowiada nieruchomości przeznaczonej na cele drogowe. Krańcowo Minister odwołał się do poglądu wyrażonego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 lutego 2015 r., sygn. akt I SA/Wa 3158/14, gdzie wywiedziono, że ustalając wartość rynkową nieruchomości właściwe jest uwzględnienie przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnego z celem wywłaszczenia, jedynie w sytuacji, gdy wzięcie pod uwagę tej okoliczności spowoduje zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości. W świetle zasady korzyści, wynikającej z art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n., brak jest więc podstaw do automatycznego przyjęcia cen nieruchomości drogowych jako mających pierwszeństwo przed cenami nieruchomości uwzględniających aktualny (dotychczasowy) sposób użytkowania. W ramach ustalania odszkodowania konieczne jest ustalenie, które ceny są korzystniejsze dla wywłaszczanego

Na decyzję Ministra Inwestycji i Rozwoju skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wniosło Miasto st. Warszawa, zarzucając jej:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 7, art. 77 § 1, art. 80, art. 84 § 1 i art. 107 § 3 k.p.a., które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, poprzez zaniechanie przez organ odwoławczy wyczerpującego rozpatrzenia materiału dowodowego oraz podjęcia wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia sprawy i jej załatwienia, a w konsekwencji oparcia rozstrzygnięcia o operat szacunkowy z 6 marca 2018 r. obarczony błędami formalnymi i metodologicznymi;
2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 154 ust. 1 i art. 156 ust. 1 u.g.n. i § 36 ust. 4 rozporządzenia z 2004 r. poprzez przyjęcie do porównania nieruchomości, które nie spełniały kryterium podobieństwa, ponieważ nie posiadały kategorii drogowej, podczas gdy w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego danej nieruchomości, biegły powinien zgodnie ze studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjąć powyższe kryterium.

W uzasadnieniu skargi podniesiono, że wyceniana nieruchomość, wbrew temu co przyjął rzeczoznawca, według obowiązującego dla tego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z którego wypis dołączono do skargi) znajduje się w korytarzu drogi (ul. Wał Miedzeszyński), a nie na obszarze przeznaczonym pod usługi. Mając zatem na względzie treść § 36 ust. 4 rozporządzenia z 2004 r. biegły powinien w pierwszej kolejności uwzględnić w procesie wyceny transakcje sprzedaży nieruchomości drogowych, które miały miejsce na rynku lokalnym. Odwoływano się przy tym do poglądu wyrażonego w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 czerwca 2017 r. I OSK 2311/15, gdzie w kontekście ww. przepisu Sąd ów wskazywał, że punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczna, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, jest porównywanie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Tylko brak wystarczających danych odnoszących się do tego typu transakcji umożliwia odstąpienie przez rzeczoznawcę od tego sposobu wyceny i dokonanie jej przy wykorzystaniu danych dotyczących nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości.

Niezależnie od powyższego Miasto zarzucało przyjętej jako dowód wycenie, że wykorzystano w niej transakcje nieruchomościami o najwyższej cenie jednostkowej. Zwracało także uwagę na błędne wskazanie przez rzeczoznawcę, że dla wycenianej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta .

Wnioskowało przy tym o przeprowadzenie dowodu uzupełniającego z operatu szacunkowego z 1 kwietnia 2019 r., na okoliczność faktycznej wartości przejętej nieruchomości, a tym samym wadliwie ustalonego odszkodowania.

W oparciu o tak sformułowane i umotywowane zarzuty wnioskowało o uchylenie zaskarżonej decyzji oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na skargę organ podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i wniósł o jej oddalenie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył co następuje:

skarga jest zasadna.

Zakwestionowaną decyzją Minister Inwestycji i Rozwoju utrzymał w mocy decyzję Wojewody Mazowieckiego z 5 września 2018 r. nr 3710/2018 o ustaleniu na rzecz odszkodowania, za przejętą z mocy prawa, w trybie przepisów

specustawy drogowej nieruchomość, położoną w Warszawie, dzielnicy Wawer, oznaczoną jako działka nr 4/1 z obrębu 3-14-20 o pow. 352 m^2 i zobowiązującą do wypłaty odszkodowania Prezydenta Miasta Warszawy.

Materialnoprawną podstawą tych decyzji był art. 18 specustawy drogowej oraz stosowane odpowiednio, na mocy odesłania zawartego w art. 12 ust. 4a tej ustawy, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 18 ust. 1 spec ustawy drogowej stanowi, że wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Zgodnie natomiast z art. 130 ust. 2 u.g.n. dla ustalenia wysokości odszkodowania konieczne jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Wartością tą z kolej jest co do zasady wartość rynkowa, a więc najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, możliwa do uzyskania na rynku (art. 134 ust.1 i art. 151 ust. 1 u.g.n.), przy określaniu której uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 u.g.n.). Szczegółowe unormowania regulujące sporządzenie wyceny nieruchomości m.in. na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte (wywłaszczone) pod inwestycje drogowe zawarte zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Zgodnie więc z § 36 ust. 1 tego rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy drogowej określa się, „przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji." Ustęp 2 § 36 stanowi zaś, że w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. W ustępie 3 § 36 unormowano tryb zasady ustalania wartości rynkowej nieruchomości, w sytuacji, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości. Zgodnie natomiast z ust. 4 § 36 rozporządzenia, „w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie

nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio".

Do tej ostatniej regulacji odwoływał się rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym na potrzeby postępowania odszkodowawczego zakończonego zaskarżoną decyzją operacie szacunkowym z 8 marca 2018 r., a także organy orzekające w sprawie. Przy czym zarówno organy jak i rzeczoznawca wykładały ów przepis w powiązaniu z art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n., gdzie uregulowano tzw. zasadę korzyści, wedle której w zależności od tego czy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie bądź nie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania ustalać należy według alternatywnego albo aktualnego sposobu jej użytkowania. Stąd mimo przeznaczenia terenu działki nr 4/1 na dzień wydania decyzji z.r.i.d. (23 listopada 2017 r.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy pod drogę (KGP/I – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego), za prawidłowe uznawały ustalenie jej wartości rynkowej w oparciu o analizę transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę (usługową, usługowo-mieszkaniową), w więc o przeznaczeniu odpowiadającym pozostałej części działki nr 4 (z której wydzielona została działka nr 4/1) i aktualnemu sposobowi jej użytkowania, a także przeznaczeniu nieruchomości do niej przyległych. A to wobec stwierdzenia, w oparciu o analizę rynku, że ceny gruntów budowlanych są wyższe niż ceny gruntów wykupywanych pod inwestycje drogowe.

Taki sposób podejścia do wyceny gruntów wywłaszczanych (przejmowanych) pod inwestycje drogowe jest błędny. W sytuacji bowiem, gdy wywłaszczona nieruchomość już przed wydaniem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej uzyskała przeznaczenie drogowe, przywoływana wyżej zasada korzyści ze swej istoty stosowana być nie może. Oparta jest ona wszak na założeniu, że nieruchomość w dacie wywłaszczenia posiadała inne przeznaczenie planistyczne niż to, które ma wynikać z celu jaki ma być na niej realizowany w związku z wywłaszczeniem, przekładającego się na jej atrakcyjność cenową. Sąd nie podziela odmiennego zapatrywania na to zagadnienie prezentowanego w uzasadnieniu przywoływanego przez Ministra Inwestycji i Rozwoju wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 lutego 2015 r. I SA/Wa 3158/14 (lex nr 1750410). Owo przeznaczenie zaś, po myśli § 36 ust. 1 rozporządzenia z 2004 r., ustalać należy zgodnie z art. 154 u.g.n., który to przepis ustanawia regułę, że w pierwszej kolejności czynić to należy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (ust.1),

a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust.2). Faktyczny zaś sposób użytkowania uwzględnia się w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 (ust. 3). W sytuacji zatem gdy dla danego obszaru uchwalone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odwoływanie się przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości do faktycznego jej sposobu użytkowania przy pominięciu postanowień tego studium – jak czyni to Minister - stanowi naruszenie art. 154 ust. 2 w zw. § 36 ust. 1 rozporządzenia.

Skoro więc wedle postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przedmiotowa nieruchomość w dacie wydania decyzji z.r.i.d. położona była w korytarzu drogi, a tym samym miała tożsame przeznaczeniu jakie wynika z tej decyzji – co znajduje potwierdzenie w załączonym do skargi wypisie z ww. studium (k.9 akt sądowych) – to w procesie jej szacowania znaleźć winna zastosowanie przywoływana wyżej regulacja § 36 ust. 4 rozporządzenia z 2004 r. W związku z czym jej wycena rozpoczynać się winna – jak trafnie wywiodła strona skarżąca - od porównania danych dotyczących transakcji drogowych. Przy czym chodzi w tym wypadku zarówno o transakcje realizowane na rynku lokalnym jak i regionalnym. Dopiero brak wystarczających danych odnoszących się do tego typu transakcji (co w sprawie nie miało miejsca) umożliwia dokonanie wyceny przy wykorzystaniu danych dotyczących transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości (*vide* wyroki NSA: z 21 czerwca 2017 r. I OSK 2699/15, lex nr 2480416; z 13 lutego 2019 r. I OSK 830/17, orzeczenia.nsa.gov.pl; czy przywoływany w skardze wyrok z 1 czerwca 2017 r. akt I OSK 2311/15, lex nr 2442346). Kwestia atrakcyjności cen uzyskiwanych za takie nieruchomości, w porównaniu z cenami nieruchomości o przeznaczeniu odpowiadającym temu jakie mają nieruchomości do niej przyległe, nie ma w tym wypadku znaczenia relewantnego. Odmienne stanowisko prezentowane w uzasadnieniu skarżonej decyzji, a wcześniej przez rzeczoznawcę majątkowego, jest nieuprawnione i zdaje się zupełnie pomijać wynik wykładni gramatycznej § 36 ust. 4 zdanie pierwsze rozporządzenia, bazującej na powszechnym znaczeniu słów. Nie budzi zaś wątpliwości, że użyty w jego redakcji spójnik złożony „chyba, że" oznacza, że tylko w wypadku zajścia zdarzenia, o którym mowa w zdaniu podrzędnym (określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych), nie nastąpi to, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów

przyległych). Z literalnego jego brzmienia w żaden sposób nie można zatem wyprowadzić wniosku o konieczności odstąpienia od ustalania wartości rynkowej tego typu nieruchomości wedle transakcji nieruchomościami drogowymi ze względu na ich małą atrakcyjność cenową. W procesie wykładni tego przepisu nie można też pomijać, że przewidziana nim możliwość szacowania na potrzeby odszkodowania przejętej nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości o przeznaczaniu przeważającym wśród gruntów przyległych jest wyjątkiem od zasady ustalania odszkodowania według wartości rynkowej nieruchomości. Oznacza to, że musi być on interpretowany w sposób ścisły, w myśl zasady *exceptiones non sunt extendendae*.

Skoro zatem w procesie wyceny nieruchomości, w sposób nieuprawniony treścią normatywną § 36 ust. 4 rozporządzenia z 2004 r. rzeczoznawca majątkowy odstąpiła od ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w oparciu o analizę rynku nieruchomościami drogowymi, to wykonany przezeń operat nie mógł być uznany za miarodajny dowód w sprawie, którym mowa w art. 130 ust. 2 u.g.n. To zaś wykluczało możliwość podejmowania na jego podstawie decyzji odszkodowawczej. Okoliczności te uszły jednak uwadze organów, które opierając się na błędnej wykładni ww. przepisu rozporządzenia w powiązaniu z ustanowioną w art. 134 ust. 3 i r 4 u.g.n. zasadą korzyści, w sposób nieuprawniony okolicznościami faktycznymi sprawy, uznały operat za prawidłowy oraz zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. I to mimo, że już tylko pobieżna analiza jego treści winna wzbudzić ich wątpliwości, ze względu choćby na oczywiste niedokładności, czy wręcz przekłamania. Jak stwierdzenie, wbrew obiektywnie istniejącej rzeczywistości, że dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, czy wadliwe oznaczenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości w studium „pod usługi", które zresztą gdyby było prawidłowe wykluczałby zastosowanie § 36 ust. 4 rozporządzenia. Powyższe czyni także zasadnym zarzut wadliwej weryfikacji ww. dowodu i naruszenia tym samym przepisów art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a.

Krańcowo wyjaśnić należy, że rozpoznając sprawę Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego 1 kwietnia 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego [redacted] gdyż wykraczałoby to poza granice uzupełniającego postępowania dowodowego, o którym mowa w art. 106 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r., poz. 1302 ze zm.). Celem tego postępowania nie jest bowiem ponowne ustalenie stanu faktycznego danej sprawy, lecz ocena, czy organy prawidłowo ustaliły ten stan i czy prawidłowo zastosowały przepisy prawa materialnego do poczynionych ustaleń. To zaś oznacza, że uzupełniające

postępowanie dowodowe przed sądem administracyjnym nie może zmierzać do ponownego rozpatrzenia sprawy, w tym ustalania jej stanu faktycznego, zwłaszcza z wykorzystaniem dowodów wytworzonych po wydaniu skarżonej decyzji.

Mając powyższe na względzie Sąd, na podstawie art. 145 § 1 li. a i c oraz art. 135 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, orzekł jak w sentencji wyroku. W przedmiocie kosztów postępowania (obejmujących wpis stosunkowy oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone według stawki minimalnej) orzeczono na podstawie art. 200 w zw. z art. 205 § 2 powołanej ustawy oraz § 2 pkt 7 w zw. z § 14 ust.1 pkt 1 lit.a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

Rozpatrując ponownie sprawę organ zleci sporządzenie wyceny przedmiotowej nieruchomości innemu rzeczoznawcy majątkowego, a następnie dokona jej oceny, umożliwiając przy tym wypowiedzenie się w jej przedmiocie wszystkim stronom postępowania. Na bazie zaś tak poszerzonego materiału dowodowego podejmie w sprawie stosowne rozstrzygniecie, uwzględniające ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu niniejszego wyroku, którego treści skład orzekający obecnie nie przesądza.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Joanna Pleszczyńska
starszy specjalista