



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 29 maja 2023 r.

SPN-V.7570.171.2023.PP

### **Decyzja Nr 2398/2023**

Na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023, poz. 775 - dalej „kpa”) oraz art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 - dalej „ugn”) w zw. z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2023 r., poz. 162 - dalej „specustawa drogowa”) po rozpatrzeniu odwołania Gminy Piaseczno reprezentowanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 112/2023 z dnia 24 marca 2023 r. orzekającej:

- w pkt 1 o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącą działkę nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez Gminę Piaseczno, w kwocie 55 411 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta jedenaście złotych),

- w pkt 2 o odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1,

- w pkt 3 o zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania ustalonego w pkt 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna,

**- uchylam zaskarżoną decyzję w całości i przekazuję sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.**

### **Uzasadnienie**

W dniu 2 marca 2020 r. Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 2/2020 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „*rozbudowa drogi gminnej: ulicy Dworcowej na odcinku od ul. Sienkiewicza do ul. Jana Pawła II (bez skrzyżowania) w Piasecznie*”. Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany,

określono nieruchomości objęte inwestycją oraz wskazano działki przeznaczone do przejęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Piaseczno - z dniem ostateczności ww. decyzji. Ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostało wniesione odwołanie do Wojewody Mazowieckiego. Do dnia wydania niniejszej decyzji Wojewody Mazowieckiego ww. odwołanie nie zostało rozpatrzone.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów znajdującym się w aktach organu I instancji według stanu na dzień 5 października 2022 r. dla działki ewid. nr 50 z obr. 37 Piaseczno, z której została wydzielona działka o numerze 50/3, gm. Piaseczno, w pozycji „własność” wskazano: „właściciel nieustalony”, natomiast w pozycji „użytkowanie” wskazano „Urząd Gminy Piaseczno” oraz „Zakład Handlu w Piasecznie” oraz brak informacji o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 19 listopada 2021 r. Starosta Piaseczyński zwrócił się do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o udzielenie informacji, czy dla nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 50, obr. 37 Piaseczno, w skład której wchodzi działka o nr 50/3 z obr. 37 Piaseczno, gm. Piaseczno prowadzony jest zbiór dokumentów lub księga wieczysta.

W odpowiedzi na powyższe pismo Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 30 listopada 2021 r. poinformował, że w systemie Centralnej Informacji nie odnaleziono księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości, oraz że Sąd nie prowadzi wykazu zbiorów dokumentów po oznaczeniu nieruchomości.

Starosta Piaseczyński pismem z dnia 23 grudnia 2021 r., działając na podstawie art. 61 § 4 kpa, zawiadomił Gminę Piaseczno o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za projektowaną działkę nr 50/3 położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno.

Ww. pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. poinformowano także Gminę Piaseczno o treści art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej oraz zwrócono się do o przedłożenie ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie przedmiotowej nieruchomości i pozwalających na ustalenie daty jej wydania inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

W dniu 28 marca 2022 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy, w którym określiła wartość działki ew. nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położonej w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno na kwotę 55 411 zł.

Starosta Piaseczyński obwieszczeniem z dnia 1 sierpnia 2022 r., działając na podstawie art. 23 specustawy drogowej, art. 8 ugn w zw. z art. 49 Kpa, podał do publicznej wiadomości informację o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Powyższe obwieszczenie zostało umieszczone na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie od dnia 2 sierpnia 2022 r. do dnia 16 sierpnia 2022 r., oraz – jak stwierdził organ I instancji w uzasadnieniu decyzji nr 112/2023 z dnia 24 marca 2023 r. – także zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piasecznie dnia 2 sierpnia 2022 r. (w aktach sprawy brak tego dokumentu), jednak w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości.

Z akt sprawy organu I instancji wynika także, że Starosta Piaseczyński pismem z dnia 1 sierpnia 2022 r., działając na podstawie art. 10 § 1 kpa, zawiadomił Gminę Piaseczno o zebranych materiale dowodowym.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, Starosta Piaseczyński decyzją nr 112/2023 z dnia 24 marca 2023 r. orzekł:

- w pkt 1 o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącą działkę nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, wskazaną do przejęcia przez Gminę Piaseczno, w kwocie 55 411 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta jedenaście złotych),

- w pkt 2 o odmowie powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1,

- w pkt 3 o zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania ustalonego w pkt 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

Zgodnie z rozdzielnikiem ww. decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 112/2023 z dnia 24 marca 2023 r. przedmiotowa decyzja została zamieszczona na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego – jednakże akta sprawy organu I instancji nie zawierają potwierdzeń umieszczenia ww. decyzji na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa

Powiatowego w Piasecznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego.

Od powyższej decyzji odwołanie w ustawowym terminie wniosła Gmina Piaseczno reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno, zaskarżając ją w całości oraz zarzucając jej naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 ugn oraz naruszenie art. 7, 8, 9, 77 i 80 kpa.

Jednocześnie, strona odwołująca się wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

**Po rozpoznaniu odwołania oraz zbadaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego Wojewoda Mazowiecki stwierdza co następuje.**

Zgodnie z zasadą dwuinstancyjności organ odwoławczy obowiązany jest ponownie rozpoznać sprawę administracyjną, jego rola nie może być zawężona jedynie do wypełnienia funkcji kontrolnej w stosunku do zaskarżonej decyzji w oparciu o zarzuty strony podniesione w odwołaniu. Do kompetencji organu odwoławczego należy także zbadanie prawidłowości postępowania przeprowadzonego przez organ I instancji.

Stosownie do art. 7 kpa w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Zgodnie z art. 77 § 1 kpa organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy, natomiast na podstawie art. 80 kpa organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Stosownie do art. 107 § 3 kpa uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne - wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa.

Stosownie do art. 12 ust 4 pkt 2 specustawy drogowej zgodnie z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. nieruchomości stanowiąca działkę ew. nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położona w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno, stanie się z mocy prawa własnością Gminy Piaseczno z dniem, w którym ww. decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Przepis art. 12 ust. 5 ww. ustawy stanowi, iż do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ww. ustawy wysokość odszkodowania 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.

Stosownie do art. 130 ust. 2 ugn ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Określenie wartości nieruchomości stanowiące podstawę ustalenia odszkodowania, następuje zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555), wydanego w oparciu o delegację ustawową z art. 159 ugn oraz standardami zawodowymi (art. 175 ust. 1 ugn).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Stosownie do § 36 ust. 4 ww. 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.

Jak zostało wyżej wskazane, w dniu 28 marca 2022 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Jolanta Łopacińska sporządziła operat szacunkowy, w którym określiła wartość działki ew. nr

50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położonej w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno na kwotę 55 411 zł.

W świetle art. 130 ust. 2 ugn operat szacunkowy stanowi podstawowy dowód w sprawie o ustalenie odszkodowania na okoliczność tego jaką wartość miała nieruchomość której prawa własności dany podmiot został pozbawiony, która to wartość jest podstawą dla ustalenia odszkodowania. Nie ulega zatem wątpliwości, że operat szacunkowy powinien podlegać ocenie, jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Przepis art. 80 kpa nakazuje organom administracji oceniać na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Zasada swobodnej oceny dowodów zawarta w przywołanej normie nakazuje organom oprzeć ocenę dowodów na przekonujących podstawach i dać temu wyraz w uzasadnieniu decyzji. Jak wskazał w jednym ze swoich orzeczeń Naczelny Sąd Administracyjny: *„operat szacunkowy stanowi opinię biegłego, która podlega ocenie nie tylko pod względem formalnym, ale również materialnym. Organ rozpoznający sprawę ma nie tylko prawo, ale obowiązek zbadać przedłożony operat pod względem zgodności ze stosownymi przepisami, ale również czy jest logiczny i zupełny. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności winien żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny, a nawet zlecić wykonanie nowego operatu. Tylko bowiem operat szacunkowy spełniający warunki formalne, ale również oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości oraz nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy”* (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lutego 2012 r., Sygn. akt I OSK 309/11).

Wojewoda Mazowiecki zamieszcza poniżej uwagi odnoszące się do operatu szacunkowego z dnia 28.03.2022 r. dotyczące wyceny działki nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położonej w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno.

W operacie z 28.03.2022 r. przeanalizowano transakcje drogowe z terenu Miasta Piaseczno (3 odnotowane transakcje) oraz z terenów wiejskich / podmiejskich powiatu piaseczyńskiego (tam zanotowano 22 dalsze transakcje).

O ile rzeczoznawca majątkowy zasadnie odrzucił transakcje drogowe z terenów wiejskich jako niepodobne do przedmiotu wyceny (vide: orzecznictwo do art. 4 pkt 16 ugn - definicja nieruchomości podobnej), to już pominięcie w procesie wyceny transakcji z Miasta Piaseczno budzi wątpliwości. Zgodnie z opisem poszczególnych transakcji na str. 19-20 przedmiotowego operatu szacunkowego, powodem pominięcia transakcji z terenów miejskich były głównie odmienne możliwości inwestycyjne gruntów przyległych. Odmienność taką

trudno uznać za warunek dyskwalifikujący wszystkie dostępne transakcje drogowe z Piaseczna, gdyż różnice w tym zakresie można było na przykład skorygować za sprawą cechy rynkowej „przeznaczenie gruntów przyległych”.

W ocenie organu odwoławczego analiza rynku rozszerzonego (w odniesieniu do terenów miejskich, jak te, na których posadowiona jest wyceniana nieruchomość) jest zbyt pobieżna i niepełna.

Wojewoda Mazowiecki zwraca uwagę, że z operatu szacunkowego z dnia 28.03.2022 r. nie wynika, aby poza Piasecznem analizowano inne porównywalne lokalizacje miejskie z rynku regionalnego. Po wyeliminowaniu w trakcie analizy rynku wszystkich transakcji drogowych z Piaseczna, przyjęto do bezpośrednich porównań z nieruchomością wycenianą ceny gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród terenów przyległych, a więc o funkcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową z Piaseczna.

Powyższe skutkowało wyceną gruntu na poziomie 562 zł/m<sup>2</sup>.

Organ II instancji podkreśla, że działka wyceniana ma przeznaczenie drogowe, a na rynku regionalnym odnotowano dużą ilość tego typu transakcji, więc odstępianie od wyceny z wykorzystaniem cen gruntów drogowych z rynku regionalnego nie jest prawidłowe.

W związku z powyższym, Wojewoda Mazowiecki zwraca uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 4 sierpnia 2022 r. sygn. akt II SA/Op 31/22, w którym Sąd zaznaczył, że „*W świetle ust. 4 § 36 rozporządzenia, jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia. Gdy wyceniana nieruchomość posiada w dokumentach planistycznych przeznaczenie drogowe, należy zastosować dyspozycję zawartą w treści wskazanego § 36 ust. 4 rozporządzenia, czyli wycenić nieruchomość na podstawie analizy porównawczej transakcji nieruchomości podobnych o przeznaczeniu drogowym. Dopiero w przypadku, gdy na rynku lokalnym i regionalnym nie odnotowano w ogóle takich transakcji, powyższą analizę należy przeprowadzić w oparciu o ceny nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych*”.

Na str. 23 operatu szacunkowego (pod tabelą) podano, że do bezpośredniego porównania przyjęto transakcje o numerach: 2,3,4. Jednakże nie wyjaśniono, dlaczego z pięciu nieruchomości porównawczych wybrano ostatecznie trzy transakcje o numerach: 2,3,4, a nie inne. W przypadku odrzuconej poz. 1 można domniemywać, że jedną z przyczyn wyeliminowania transakcji była bardzo duża powierzchnia działki (8403 m<sup>2</sup>), skrajnie odstająca od powierzchni dz. 50/3 (tylko 84 m<sup>2</sup>). Poza tym, z opisu tej nieruchomości wynika, że miała

przeznaczenie mieszane, w części także drogowe – zdaniem Wojewody Mazowieckiego tego typu wyjaśnienia powinny być zamieszczone w treści operatu.

W ocenie organu odwoławczego nieprawidłowe jest przyjęcie na str. 25 operatu (w tabeli górnej) dodatkowego współczynnika korygującego  $K=0,90$  (tj. pomniejszenie oszacowanej wartości jednostkowej gruntu o 10%) ze względu na „bardzo małą powierzchnię wycenianej działki”. Należy zauważyć, że choć dz. 50/3 ma pow.  $84 \text{ m}^2$ , to do bezpośrednich porównań przyjęto nieruchomość o jeszcze mniejszej powierzchni – z ul. Wojska Polskiego w Piasecznie, o pow.  $77 \text{ m}^2$  (tak podano w tabeli na str. 23 operatu szacunkowego). W związku z tym, dodatkowa korekta uzyskanego wyniku wartości gruntu jest nielogiczna, gdyż „bardzo mała powierzchnia” nie dotyczy wyłącznie przedmiotowej działki nr 50/3, ale także jednej z nieruchomości porównawczej.

W tabeli obliczeniowej na str. 26 (wycena nasadzeń roślinnych) suma wyników częściowych daje kwotę 8204 zł (8204,05 zł), a nie 8203 zł, jak przyjęto. Z tego względu, że w operacie wynik końcowy jest podawany z dokładnością do 1zł (55 411 zł), kwestia ta ma pewien wpływ na jego zniekształcenie.

Podsumowując, w związku z tym, że operat szacunkowy z dnia 28.03.2022 r. nie może stanowić podstawy do ustalenia odszkodowania za przedmiotową działkę ew. nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno w myśl art. 75 § 1 kpa, odstąpiono od jego aktualizacji w oparciu o art. 156 ust. 4 ugn.

W niniejszej sprawie w związku z tym, iż dostrzeżono nieprawidłowości wskazane w operacie szacunkowym dnia 28.03.2022 r. należy uznać, że organ I instancji naruszył normy prawa procesowego (art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a.), bowiem niewystarczająco wnikliwie przeprowadził postępowanie wyjaśniające. Fakt, że operat szacunkowy sporządzony został przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę majątkowego, nie oznacza że organ zwolniony był z obowiązku analizy i oceny jego poprawności. W takim przypadku na organie spoczywa obowiązek wyjaśnienia wszystkich wątpliwości dotyczących operatu szacunkowego, którym to wyjaśnieniom musi dać wyraz w uzasadnieniu decyzji.

Powyższe uprawnia organ odwoławczy do wydania decyzji kasacyjnej w tym zakresie na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. celem zlecenia uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia nowego operatu szacunkowego zgodnego z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Kwestia ustalenia wysokości odszkodowania za przedmiotową nieruchomość jest bowiem istotą sprawy, a przeprowadzenie



ponownego dowodu z wyceny rzeczoznawcy majątkowego ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14.12.2007 r., sygn. akt II OSK 1753/06 (opubl. System Informacji Prawnej LEX nr 433963) wyraźnie wskazano, iż „w trybie art. 136 k.p.a. może być wprowadzie uzupełniona opinia biegłego, lecz ponowne przeprowadzenie tego dowodu, tj. ponowne sporządzenie operatu szacunkowego i to przy zastosowaniu innych reguł wyceny przedmiotowej nieruchomości, oznacza w istocie przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w znacznej części(...). W art. 15 k.p.a. została sformułowana jedna z podstawowych dla procedury administracyjnej zasad - zasada dwuinstancyjności postępowania administracyjnego. Respektowanie tej zasady oznacza, iż organy administracji publicznej winny prowadzić postępowanie w taki sposób, aby nie doprowadzić do "faktycznego" rozpoznania sprawy w jednej tylko instancji.(...)”.

Odnosząc się do oceny pkt 2 sentencji zaskarżonej decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 112/2023 z dnia 24.03.2023 r., Wojewoda Mazowiecki stwierdza, co następuje.

Starosta Piaseczyński pismem z dnia 23 grudnia 2021 r. poinformował Gminę Piaseczno o treści art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej oraz zwrócił się o przedłożenie ewentualnych dowodów potwierdzających wydanie przedmiotowej nieruchomości i pozwalających na ustalenie daty jej wydania inwestorowi, tj. Gminie Piaseczno, w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

Z akt sprawy wynika, że do dnia wydania decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 112/2023 z dnia 24.03.2023 r. nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego wydanie wyłączonej nieruchomości Gminie Piaseczno we terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

W związku z tym, prawidłowo orzekł Starosta Piaseczyński o odmowie powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Podsumowując, organ I instancji przy ponownym rozpatrywaniu sprawy:

- zleci uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości (dz. ew. nr 50/3 o powierzchni 0,0084 ha, położoną w Piasecznie w obrębie 37, gm. Piaseczno), po czym dokona jego szczegółowej analizy oraz oceni pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i po wyjaśnieniu wszelkich wątpliwości, podejmie stosowne rozstrzygnięcie w sprawie, które uzasadni zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a.,

- dołączy do akt sprawy oryginał lub uwierzytelnioną decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 2/2020 z dnia 2 marca 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,

- po wydaniu decyzji w przedmiotowej sprawie dołączy do akt sprawy potwierdzenie umieszczenia decyzji na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego.

W tym stanie rzeczy, ponieważ konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, a decyzja organu I instancji została wydana z naruszeniem przepisów postępowania (art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a.), należało uchylić zaskarżoną decyzję i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Starosta Piaseczyński niniejszą decyzję Wojewody Mazowieckiego winien zamieścić na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego.

#### **Pouczenie**

Przysługuje na nią sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Do sprzeciwu należy dołączyć jej odpisy (uwierzytelnione fotokopie) oraz odpisy załączników dla doręczenia ich stronom.

Wpis od sprzeciwu od decyzji wynosi 100 zł.

Strona skarżąca decyzję do sądu może ubiegać się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy. Więcej informacji o sprzeciwie od decyzji i formularze dostępne są na stronie internetowej sądu: <http://bip.warszawa.wsa.gov.pl>.

**Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO**

***Ewelina Kotowska***  
**Kierownik Oddziału**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/

#### **Otrzymują:**

1. Starosta Piaseczyński  
Ul. Chyliczkowska 14  
05-500 Piaseczno
2. Gmina Piaseczno reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno

3. Elektroniczna Tablica Ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piasecznie
4. Strona internetowa Biuletyn Informacji Publicznej Powiatu Piaseczyńskiego
5. A/a.