

Faktyczny wzrost wartości nieruchomości... to znaczy jaki? Odpowiedzi na to pytanie udzielił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie podczas oceny legalności decyzji organów administracji w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbyciem własności tej nieruchomości.

Według organów obu instancji, nałożenie opłaty było ich obowiązkiem, a wzrost wartości nieruchomości wynikał z faktu, że w planie zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał do 31 grudnia 2003 r. nieruchomość miała przeznaczenie „rolne bez prawa do zabudowy”, zaś w planie uchwalonym w dniu 12 grudnia 2013 r. została ujęta jako „tereny zabudowy produkcyjno-usługowej”. Fakt, iż w poprzednio uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2006 r. i jego zmianie dokonanej 23 lutego 2011 r. nieruchomość ta miała przeznaczenie „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów” był w opinii tych organów bez znaczenia, gdyż wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 4 lutego 2013 r. i po rozpoznaniu skargi kasacyjnej NSA z dnia 11 lutego 2014 r. stwierdzona została nieważność uchwały, która ten plan wprowadziła.

WSA uznał, że jest to stanowisko błędne. Jak wskazał Sąd, kluczową kwestią, od istnienia której uzależnione jest prawidłowe – tj. legalne ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – jest uchwalenie, rozumiane jako wejście w życie, planu zagospodarowania przestrzennego i związany z tym faktem wzrost wartości nieruchomości będący skutkiem zmiany przeznaczenia gruntu w planie uchwalonym w stosunku do przeznaczenia dotychczasowego, wynikającego czy to z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego poprzednio, czy też przeznaczenia faktycznego wynikającego ze sposobu użytkowania z nieruchomości, jeżeli nie był on zapisami planu miejscowego objęty. Jeśli fakt taki nie zaistniał, tj. pomimo uchwalenia planu miejscowego wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił, brak jest podstaw do tego, by organ administracji (wójt, burmistrz, prezydent miasta) ustalał opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy planistycznej i żądał jej uiszczenia.

W ocenie Sądu tak właśnie stało się w niniejszej sprawie. Według WSA nie było możliwości nałożenia opłaty planistycznej – w związku z eliminacją z obrotu prawnego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 maja 2006 roku. Wojewódzki Sąd wskazał, iż między 11 lutego 2014 r. a 16 lutego 2014 r., tj. między datą wydania wyroku przez NSA i datą wejścia w życie uchwały w sprawie nowego planu miejscowego wartość spornej nieruchomości nie uległa zmianie wskutek zmiany jej przeznaczenia, tj. przyjęcia innego jej przeznaczenia niż w nieważnej uchwale z 15 maja 2006 roku. Innymi słowy: unieważnienie uchwały jako mające skutek *ex tunc* prowadzący do jej wyeliminowania z obrotu prawnego od dnia jej wejścia w życie do stwierdzenia nieważności, miałoby również skutki faktyczne w postaci podzielenia poglądu, iż wartość spornej nieruchomości uległa zmianie w związku z unieważnieniem ww. uchwały, mimo że znane było przeznaczenie nieruchomości w nowym, zatwierdzonym opublikowaną uchwałą planie miejscowym.

Sąd zaznaczył, iż osoba zbywająca swoją nieruchomość nie musi mieć wiedzy o tym, że toczy się proces o stwierdzenie nieważności planu miejscowego poprzednio obowiązującego, który określał przeznaczenie jej nieruchomości identycznie jak plan miejscowy nowo uchwalony – a zatem, że zbycie nieruchomości może mieć konsekwencję w postaci nałożenia na nią opłaty planistycznej w razie stwierdzenia przez sąd nieważności tej uchwały. Akceptacja takiego poglądu doprowadziłaby do tego, że osoby zbywające nieruchomości i działające w zaufaniu do obowiązującego aktualnie, ale też uprzednio prawa miejscowego, byłyby zmuszone ponosić znaczne ciężary finansowe związane z dokonaną sprzedażą nieruchomości, wyłącznie wynikające z wadliwego działania prawodawcy lokalnego, który dopuścił się uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążonego wadliwością w takiej

## Oплата planistyczna za faktyczny wzrost wartości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 09, luty 2019 12:43

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1689

---

skali, że sąd czy organ nadzoru obowiązany był stwierdzić nieważność tego planu w całości.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 11 stycznia 2019 r., II SA/Kr 1307/18*

*Źródło:* [CBOSA](#)