

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu na kanwie jednej z rozpatrywanych spraw przeanalizował problem potwierdzania aktualności operatu w oparciu o art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co powiedział Sąd?

Sąd wskazał w pierwszej kolejności, że w świetle art. 156 ust. 4 u.g.n. zgodzić się należy z tym, że brak klauzuli potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego oraz brak dołączenia do niej analizy potwierdzającej, że od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy, świadczy o wadliwości aktualizacji operatu i nie prowadzi do przedłużenia okresu jego ważności na kolejne 12 miesięcy. Jak podkreślił WSA, wskazany przepis nie określa szczegółowych wymogów co do klauzuli, a w zakresie analizy przewiduje jedynie konieczność potwierdzenia, że od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy.

W omawianej sprawie aktualizacja nastąpiła przez dołączenie do operatu klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność wartości oszacowanej nieruchomości. Wraz z klauzulą została też dołączony dokument oznaczony jako analiza potwierdzająca aktualność operatu. Organ odwoławczy (Wojewoda) nie dokonał oceny formalnej klauzuli przy uwzględnieniu zapisów § 58 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym potwierdzenie aktualności następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. W ocenie Sądu w wyniku tego organ ten błędnie założył, że klauzulę zamieszcza się na operacie i nie może być ona dołączona do niego w postaci odrębnego pisma.

Co do przedłożonej do aktualizacji analizy, to rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazał w niej, że cel wyceny, przedmiot wyceny, zakres wyceny, stan prawny nieruchomości, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan otoczenia oraz przeznaczenie w planie miejscowym (stan nieruchomości przyjęto z dnia wydania decyzji), wg stanu na dzień sporządzenia klauzuli aktualizacyjnej nie uległy zmianie. Tym samym według Sądu niewątpliwie odniósł się do czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n.

WSA podkreślił ponadto, że analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 u.g.n., nie można utożsamiać ze sporządzeniem ponownego operatu, gdyż podważałoby to zasadność instytucji jego aktualizacji. Wobec tego nie można przyjmować, że jej zakres i treść będą odpowiadały operatowi szacunkowemu. Uwzględniając natomiast to, że przy badaniu operatu szacunkowego organy nie mogą wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy – bo nie dysponują wiadomościami specjalnymi, które ma bieżąco – uznać należy, że tym samym także analiza potwierdzająca aktualność operatu nie podlega merytorycznej, lecz jedynie formalnej ocenie.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 26 lutego 2020 r., II SA/Op 43/20*

*Źródło: CBOSA*