NSA wyjaśnia które nieruchomości są podobne

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: czwartek, 10, czerwiec 2021 08:36
Odsłony: 2523

Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił na czym polega „podobieństwo" nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Omawiane orzeczenie wydano na skutek skargi jaką wniosło małżeństwo na decyzję o ustaleniu wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Skarżący nie zgodzili się z ustaleniami rzeczoznawcy majątkowego, który wycenił wartość nieruchomości przejętej przez władze publiczne. Rzeczoznawca w swojej opinii posłużył się tzw. metodą porównawczą. Podejście porównawcze zakłada wybór kilku nieruchomości podobnych do nieruchomości wywłaszczonej i następnie na dokonaniu wyceny w oparciu o porównanie wartości tak dobranych nieruchomości. Porównywane nieruchomości muszą cechować się zbliżonymi parametrami wpływającymi na ich wartość rynkową (np. kształtem, położeniem itp.).

Skarżący zarzucali organom administracji publicznej, że te bezkrytycznie uznały wycenę przedstawioną przez rzeczoznawcę majątkowego. Główny zarzut dotyczył niewłaściwego rozumienia terminu „nieruchomości podobnej". Skarżący wywodzili, że nie można uznać za „podobne" nieruchomości, których wartość rynkowa różni się o 40%. W sprawie pojawił się także zarzut natury formalnej dotyczący możliwości naruszenia art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego. Zdaniem skarżących organy administracji publicznej w toku prowadzonego przez siebie postępowania administracyjnego powinny były ich poinformować, że wycena sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę może zostać zaskarżona do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Organizacja taka posiada kompetencje do dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę.

Skarga kasacyjna oparta na powyższych zarzutach została oddalona. Odnosząc się do zarzutu formalnego NSA wyjaśnił, że możliwość zakwestionowania operatu szacunkowego do organizacji rzeczoznawców majątkowych nie jest decyzją procesową w rozumieniu przepisów kodeksu. Możliwość takiej weryfikacji dowodu jakim jest operat szacunkowy pozostaje formalnie poza tokiem postępowania o ustalenie odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Stąd nie można mówić o naruszeniu art. 9 k.p.a. poprzez brak poinformowania stron o możliwości skorzystania z takiego środka prawnego.

Z kolei w zakresie zarzutu merytorycznego NSA zauważył, że organy administracji publicznej mogą jedynie badać operat szacunkowy pod kątem formalnym. To znaczy muszą ustalić czy taki dokument został sporządzony przez osobę uprawnioną i czy zawiera wszystkie elementy przewidziane przepisami prawa. Nie jest jednak dopuszczalne by w toku postępowania kwestionować wybór metody ustalania wartości nieruchomości lub rezultaty takiego badania.

„Porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziaływujących na wartość nieruchomości (wyrok NSA z 4 sierpnia 2020 r., I OSK 3563/18). Ponadto, co najistotniejsze to rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości i zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. ma zagwarantowaną swobodę wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości." - Wyrok NSA z 20.05.2021 r., I OSK 4117/18, CBOSA

Phoca PDF

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: czwartek, 10, czerwiec 2021 08:36
Odsłony: 2523

Źródło: CBOSA

Phoca PDF