SKO musi samodzielnie zweryfikować operat

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 16, lipiec 2021 10:57
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 705

„W ocenie Sądu nie jest wystarczające stwierdzenie organu, że przedłożony operat szacunkowy został skontrolowany przez organ I instancji pod względem składu, zawartości i prawidłowości zapisów. SKO nie wyjaśniło, co dokładnie kryje się pod tym sformułowaniem" – to teza z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, który kontrolował postępowanie przed SKO dotyczące weryfikacji decyzji Prezydenta Miasta w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na jakie wątki zwrócił uwagę Sąd w uzasadnieniu?

Sąd wskazał, że niewątpliwie ugruntowane jest już stanowisko, iż organ prowadzący postępowanie jest zobligowany ocenić wartość dowodową operatu szacunkowego – i dotyczy to zarówno podejścia, jak i metody i techniki szacowania przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego, jak i oceny, czy jest logiczny i zupełny, czy przyjęte kryteria w okolicznościach danej sprawy są prawidłowo uzasadnione. W konsekwencji według WSA operat szacunkowy powinien być w procedurze administracyjnej poddany ocenie organu orzekającego w zakresie jego wartości dowodowej w myśl art. 80 k.p.a.

WSA przypomniał też, że jak przyjmuje się w judykaturze, operat szacunkowy jest opinią biegłego, która podlega nie tylko ocenie pod względem formalnym, ale również pod względem materialnym – uwzględnienia wartości przyjętych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2011 r., sygn. akt I OSK 1510/10). Organ administracji publicznej ma zatem nie tylko prawo, ale i obowiązek zbadać sporządzony w toku postępowania administracyjnego operat pod względem jego zgodności ze stosownymi przepisami, jak i ocenić jego kompletność, logiczność i zupełność – orzekł Sąd.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2021 r., IV SA/Po 29/21

Źródło: CBOSA

Phoca PDF