
Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu uchylił decyzję dot. odszkodowania za przejętą nieruchomość – z uwagi na błędne sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę. W czym tkwił błąd?

W ocenie Sądu wadliwa okazała się metodyka sporządzenia operatu przyjęta przez rzeczoznawcę, wynikająca z wadliwej interpretacji przepisów prawa materialnego. Rzeczoznawca w złożonym operacie opisał stan techniczny i prawny nieruchomości. Dokonał ustaleń w zakresie przeznaczenia nieruchomości wskazując, że w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej działka była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie, zgodnie z planem, na którym widniał dla niej zapis KDX2, stanowiło drogę klasy dojazdowej. Wobec powyższego biegły przyjął, że skoro działka przeznaczona jest pod tereny drogowe i została wywłaszczona pod budowę drogi, nie ma konieczności zweryfikowania, czy nastąpiło w tym wypadku zwiększenie wartości tej nieruchomości, by móc zastosować zasadę korzyści wynikającą z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dalej zastosował przepis § 36 ust. 1 i nast. rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego i ustalił wartość nieruchomości, przyjmując do celów komparatystycznych obrót nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego na cele drogowe z terenu województwa opolskiego. Do wyceny przedmiotowego gruntu rzeczoznawca majątkowy przyjął podejście porównawcze, metodę porównania parami, która jego zdaniem najdokładniej oddaje zachowania i mechanizmy badanego rynku.

Jak przypomniał WSA w Opolu w orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się jednak, że nie można uznać, iż w stosunku do każdej nieruchomości przeznaczonej pod drogi publiczne, prawidłowe jest uwzględnienie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. W wyroku z dnia 11 kwietnia 2019 r., sygn. akt I OSK 1394/17 Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił, że przystępując do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w związku z wywłaszczeniem, podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest zbadanie, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości. Od wyniku tego badania zależeć będzie zastosowanie odpowiedniego sposobu wyceny, pozwalającego określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem zasady korzyści. W przypadku wyceny nieruchomości wywłaszczanych w celu realizacji inwestycji drogowych, co do zasady, badanie polegać będzie na dokonaniu porównania poziomu cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości, których przeznaczenie jest zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości wywłaszczanej, z poziomem cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Od wyniku tego porównania z kolei zależeć bowiem będzie zastosowanie odpowiedniego trybu wyceny, pozwalającego określić wartość nieruchomości z uwzględnieniem ww. zwiększenia (zasada korzyści). Informacja na temat procesu dochodzenia do wyboru sposobu wyceny, tj. przeprowadzonego badania, powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści operatu szacunkowego.

Zdaniem Sądu wobec tego w przedmiotowej sprawie chodziło o zbadanie faktycznego (a nie wywiedzionego z szeroko rozumianych dokumentów planistycznych) przeznaczenia nieruchomości, wynikającego z dotychczasowego sposobu jej użytkowania przez wywłaszczonego właściciela, jako determinanty wyceny jej wartości rynkowej na podstawie metodyki wynikającej z art. 150 § 2 i 3 u.g.n. oraz dokonanie w ten sposób wyceny jej rzeczywistej realnej wartości. W rozpoznawanej sprawie organy i w ślad za nimi rzeczoznawca majątkowy konsekwentnie pomijały przedstawione przez skarżącą dowody wskazujące na mieszkalno-produkcyjny charakter nieruchomości, z której wydzielono grunt pod drogę, poprzestając na stwierdzeniu, że skoro wywłaszczona część nieruchomości w planie miejscowym

Zasada korzyści w odszkodowaniu za wywłaszczenie na cele drogowe

Kategoria: Komunikacja i Transport

Opublikowano: sobota, 20, lipiec 2019 11:20

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 4792

przeznaczona jest pod drogę, to należy określić jej wartość jako działki drogowej. Prowadzi to jednak do drastycznego pokrzywdzenia właścicieli droższych, lepiej zainwestowanych, położonych w atrakcyjniejszych miejscach nieruchomości, w stosunku do właścicieli wywłaszczonych nieruchomości niezainwestowanych, gruntów rolnych, nieużytków itp., gdyż w takim wypadku – z uwagi na przeznaczenie drogowe w planie – wycena jednej i drugiej nieruchomości byłaby zbliżona. Kierując się taką logiką, dochodziłoby do oderwania wysokości ustalanego i przyznawanego odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość od jej rzeczywistej wartości. W sposób oczywisty narusza to art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, który dopuszcza wprowadzić wywłaszczenie, ale czyni to pod warunkiem, że jest ono dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 9 lipca 2019 r., II SA/Op 25/19

Źródło: [CBOSA](#)