

Wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość - wyrok NSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 06, maj 2017 14:54

Monika Małowiecka

Odslony: 2022

Przepis § 36 ust. 4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego należy interpretować według wykładni, zgodnie z którą ustalenie, czy nieruchomość była przeznaczona pod inwestycję drogową następuje w oparciu o ustalenia planu miejscowego lub studium gminnego na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a nie w oparciu o rodzaj przeznaczenia wynikającego z tej decyzji (wyrok NSA z dnia 17 lutego 2017 r. (sygn. akt: I OSK 917/15)).

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu wykonawczym Rady Ministrów do tej ustawy z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określają szczegółowo tryb i zasady postępowania zmierzającego do ustalenia wysokości należnego za wywłaszczoną nieruchomość odszkodowania. Zgodnie z ww. przepisami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, jeżeli nieruchomość tego rodzaju występuje w obrocie.

Z § 36 ust. 4 ww. rozporządzenia wynika, że wycena rozpoczyna się od analizy rynku transakcji nieruchomości drogowych i tylko brak wystarczających danych w tym zakresie umożliwia dokonanie wyceny przy wykorzystaniu cen z transakcji nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości. Zwrócić jednakże należy uwagę na treść zdania drugiego przepisu § 36 ust. 4 cyt. rozporządzenia, zgodnie z którym "Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio". Oznacza to, że odpowiednie zastosowanie znajduje również § 36 ust. 2 rozporządzenia, który stanowi, że "W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym". W orzecznictwie ugruntował się pogląd, który należy podzielić, a według którego zasadą będzie, że pod pojęciem "rynku lokalnego" rozumie się obszar gminy lub powiatu, a "rynek regionalny" odnoszony jest do obszaru województwa. Jednakże nietrafne byłoby automatyczne i kategoryczne przyjmowanie, że podział administracyjny jest tożsamy z podziałem ekonomicznym terenu, mającym wpływ na określenie wartości szacowanych nieruchomości. W istocie, w przypadku nieruchomości położonych na granicy administracyjnego podziału kraju, nieruchomości położone bliżej, choć znajdujące się formalnie w innej jednostce administracyjnej, mogą stanowić bardziej reprezentatywną grupę do porównania wartości nieruchomości.