

Wzrost wartości nieruchomości w związku z planem zagospodarowania

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 10, listopad 2018 13:02

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 1246

Kluczową kwestią, od istnienia której uzależnione jest prawidłowe - legalne ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest uchwalenie, rozumiane jako wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego i związany z tym faktem wzrost wartości nieruchomości będący skutkiem zmiany przeznaczenia gruntu w planie uchwalonym w stosunku do przeznaczenia dotychczasowego wynikającego czy to z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego poprzednio czy też przeznaczenia faktycznego - wynikającego ze sposobu użytkowania z nieruchomości, jeżeli nie był on zapisami planu miejscowego objęty.

W ocenie sądu użyty w art. 66 ust. 4 ustawy zwrot "w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą" determinuje koniunkcję czasową zaistnienia sytuacji powiązania wzrostu wartości nieruchomości z obowiązkiem uiszczenia jednorazowej opłaty za zbycie tej nieruchomości w terminie do 5 lat od daty uchwalenia planu tj. zwiększenia wartości nieruchomości będącego następstwem uchwalenia planu, ustalenia w nim przeznaczenia terenu (korzystniejszego niż przeznaczenie dotychczasowe), który następnie właściciel zbywa i uzyskuje z tego tytułu przysporzenie finansowe. Mianowicie wzrost wartości nieruchomości musi zaistnieć w dacie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Jeżeli fakt taki nie zaistniał tj. pomimo uchwalenia planu miejscowego wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił, brak podstaw by organ administracji (wójt, burmistrz, prezydent miasta) ustalał opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy i żądał jej uiszczenia. Sytuacja taka będzie miała miejsce, kiedy przeznaczenie nieruchomości dotychczasowe a wynikające z zapisów planu obowiązującego do czasu uchwalenia planu nowego lub jego zmiany jest tożsame z przeznaczeniem w nowo uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 października 2018 r., II SA/Kr 874/18

Źródło: [CBOSA](#)