

Operat to nie wszystko

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 12, styczeń 2019 11:48

Bartłomiej Zydel

Odslony: 1456

„Ocena wartości dowodowej operatów jest możliwa przez organ administracji i sąd administracyjny w sytuacji, gdy prosta analiza ich treści budzi wątpliwości co do spójności, logiczności, zupełności, ścisłości, gdy dotyczy pominięcia istotnych dla ustalenia wartości nieruchomości elementów.” – tak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach, powołując się na wcześniejsze orzecznictwo NSA.

Orzeczenie zapadło na gruncie sprawy dotyczącej decyzji Burmistrza ws. ustalenia opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w związku ze sprzedażą nieruchomości, których wartość wzrosła (przypadek unormowany w art. 36 ust. 4 ustawy planistycznej). W trakcie postępowania wypowiedziało się też – w formie decyzji organu II instancji – Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Oba te organy w trakcie czynienia ustaleń opierały się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie którego można było określić wysokość wzrostu wartości nieruchomości, która stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

WSA w Gliwicach uchylił obie wskazane wyżej decyzje. Przypomniwał, że podobieństwo nieruchomości jest kategorią prawną, zdefiniowaną w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 37 ust. 12 (poprzednio ust. 11) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nim przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Sąd podkreślił, że w piśmiennictwie wskazuje się duże znaczenie np. powierzchni. Wojewódzki Sąd zaznaczył, iż rzeczoznawca nie może przy dokonywaniu wykładni przepisów zastępować i wyręczać organów. Albowiem organy winny na podstawie dostępnej dokumentacji, w tym z uwzględnieniem operatu, dokonać wymaganych analiz i ich wyniki uzasadnić. Sąd nie zaakceptował bezrefleksyjnego przerzucenie tych obowiązków na rzeczoznawcę. Sam rzeczoznawca do porównania przyjął działki o dużej rozpiętości powierzchniowej: od 2068 m² do 24590 m². Nadto, rzeczoznawca jako transakcje porównawcze przytoczył umowy sprzedaży nieruchomości o dużej rozpiętości czasowej, w związku z czym według Sądu można mieć wątpliwości co do aktualności niektórych danych. Nie zostały one rzetelnie i przekonująco wyjaśnione przez rzeczoznawcę i organy.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 19 grudnia 2018 r., II SA/GI 478/18

Źródło: [CBOSA](#)