

Kolejny wyrok NSA zapadł w przedmiocie tego, jak należy określać wartość rynkową nieruchomości w świetle § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Co powiedział Naczelny Sąd na ten temat?

Zdaniem Sądu przepis § 36 ust. 4 rozporządzenia należy odczytywać w ten sposób, że zawsze ilekroć nieruchomość wywłaszczona czy przejęta na własność gminy lub Skarbu Państwa była przeznaczona pod drogę na dzień wydawania decyzji, wycena wartości tej nieruchomości stanowiąca podstawę ustalenia odszkodowania winna być dokonana na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, a więc nabytych pod inwestycje drogowe. Punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczną, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, jest porównanie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. W ocenie NSA tylko brak wystarczających danych odnoszących się do tego typu transakcji umożliwia odstępianie przez rzeczoznawcę od tego sposobu wyceny i dokonanie jej przy wykorzystaniu danych dotyczących transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości.

Nie budzi przy tym według Sądu wątpliwości, iż zwrot „chyba że” użyty w § 36 ust. 4 rozporządzenia oznacza, że tylko w wypadku zajścia zdarzenia, o którym mowa w zdaniu podrzędnym (określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych), nie nastąpi to, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych). Dopiero zatem brak cen transakcyjnych nieruchomości drogowych umożliwia rezygnację z tego podejścia i wykorzystanie podejścia opartego na transakcjach nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości. Ponadto jak zaznaczył NSA w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że porządek ustalania obszaru analizowanego nie jest przypadkowy, co powoduje, że gdy dane z rynku lokalnego są niewystarczające, to rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny obowiązany jest kierować się danymi z rynku regionalnego. Dopiero jeżeli i rynek regionalny nie jest w stanie dostarczyć niezbędnych danych, dopiero wówczas należy kierować się przeznaczeniem nieruchomości przeważającym wśród gruntów przyległych. Tylko w tej sytuacji spełniony zostanie warunek zakładający brak możliwości uwzględnienia cen transakcyjnych nieruchomości drogowych na rynku lokalnym i regionalnym. Tym samym według Sądu rzeczoznawca szacując wartość nieruchomości drogowej winien wyczerpać możliwość kierowania się cenami transakcyjnymi nieruchomości przeznaczonych pod inwestycję drogową nie tylko z rynku lokalnego, a więc gminnego i powiatowego, ale także z rynku regionalnego, tj. wojewódzkiego.

Jak wskazał NSA stanowisko to znajduje swoje szerokie odzwierciedlenie w najnowszym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, zaś częściowo przeciwny pogląd pojawiający się w orzecznictwie NSA, na który powoływała się Skarżąca nie został podzielony przez Sąd rozpoznający skargę kasacyjną w omawianej sprawie. Równocześnie w ocenie składu orzekającego nie można było uznać za skuteczną argumentacji Skarżącej o odstąpieniu przez Sąd pierwszej instancji od innej linii orzeczniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego, skoro Sąd ten nie był nią prawnie związany.

*Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 stycznia 2020 r., I OSK 1541/19*

Źródło: [CBOSA](#)