

Z wokandy. Wykup nieruchomości przez spółkę gminną nie ma wpływu na określenie wartości nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 25, czerwiec 2022 16:31

Przemysław Matysiak

Odsłony: 620

W świetle art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzrost wartości nieruchomości (tzw. ulepszenie planistyczne) musi dotyczyć nieruchomości według jej stanu i cech na dzień wejścia w życie planu. Niedopuszczalne jest uwzględnianie przy określaniu wartości nieruchomości jakichkolwiek czynników, które miały miejsce pod dacie uchwalenia lub zmiany planu, jak nakłady na nieruchomości, dokonanie jej podziału lub scalenia – orzekł Naczelny Sąd Administracyjny.

W omawianej sprawie skarżący zaskarżył decyzję prezydenta miasta, na mocy której ustalono jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strona kwestionowała motywację jakimi kierowano się przy zmianie planu miejscowego co do terenu, w którym znajduje się sporna działka oraz okoliczności, że ewentualny wzrost wartości działki spowodowany był jej wykupieniem przez spółkę gminną. Skarżący nadto zarzucił przedawnienie opłaty z tytułu renty planistycznej.

NSA, a wcześniej WSA wskazały, że brak jest przepisu, z którego wynikałoby, że ww. renta planistyczna ulega przedawnieniu o ile wszczęcie postępowania nastąpiło z zachowaniem terminu – co miało miejsce w omawianej sprawie.

Nadto, operat szacunkowy sporządzony przez biegłych jednoznacznie wskazał na wzrost wartości nieruchomości według stanu na dzień wejścia w życie miejscowego planu, bez uwzględnienia jakichkolwiek późniejszych zdarzeń i czynników. Zatem dobrowolna sprzedaż nieruchomości przez skarżącego na rzecz spółki gminnej nie miała wpływu na określenie wartości nieruchomości, szczególnie że nie odbyła się ona pod rygorem wywłaszczenia.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 07.04.2022 r., sygn. II OSK 1384/19, orzeczenie prawomocne

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl