

Ocena operatu szacunkowego przy ustalaniu opłaty planistycznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 25, grudzień 2022 12:30

Bernadeta Skóbel

Odśłony: 903

Z orzecznictwa: Mimo, że fundamentem ustaleń w kwestii określenia wysokości opłaty planistycznej jest operat szacunkowy, organ nie jest zwolniony z obowiązku dokładnego wyjaśnienia sprawy i podjęcia niezbędnych działań dla prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie z oceny wiarygodności sporządzonej opinii.

W sprawie, już na etapie postępowania sądowego, skarżący przedstawili własny operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartości nieruchomości, wynikające z operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania administracyjnego operatu przedłożonego przez stronę znacząco się różniły. W ocenie Sądu zobowiązanie Skarżących do zapłaty opłaty planistycznej w znacznej wysokości, przekraczającej 50.000 zł wymaga od organu wyjaśnienia wszystkich wątpliwości i przeprowadzenia postępowania w sposób odpowiadający wymogom wynikającym z art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W obu operatach zastosowano metodę porównania parami w podejściu porównawczym. Niemniej uwagę Sądu zwrócił inny dobór nieruchomości podobnych, przyjętych do szacowania wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu.

Wątpliwość dotyczy poprawności prawidłowości doboru nieruchomości podobnych na potrzeby wyceny nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu. Zarówno zaskarżona decyzja, jak i decyzja organu I instancji, a także sama treść operatu szacunkowego w ocenie Sądu nie dostarczyły wyjaśnień, które pozwoliłyby rozstrzygnąć, czy istotnie do porównania dobrano działki podobne. Działka, której dotyczył operat położona była w strefie peryferyjnej, w otoczeniu gruntów nieużytkowanych lub częściowo użytkowanych przy drodze z urządzonym zjazdem. Działka była użytkowana rolniczo i brak było uzbrojenia technicznego. Działkę tą porównano z działkami znajdującymi się w strefie wchodzącej w skład Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w ramach której działające firmy mają możliwość uzyskania ulgi w podatkach i opłatach lokalnych.

W konsekwencji Sąd uchylił decyzję w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Wyrok WSA w Rzeszowie z 4 listopada 2022 r. sygn. II SA/Rz 625/22.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl