

Organie pamiętaj o „terminie ważności” operatu szacunkowego!

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 09, luty 2023 12:42

Przemysław Matysiak

Odśłony: 3325

Lektura ostatnich orzeczeń sądów administracyjnych pozwala stwierdzić, że organy administracji publicznej nierzadko zapominają o tym, że operaty szacunkowe sporządzane na potrzeby prowadzonych przez nie postępowań mają „datę ważności”.

Wójtowie czy starostowie wykonują wszak wiele zadań, gdzie ww. operaty są niezbędne celem załatwienia konkretnej sprawy i wykonywania władzy publicznej (np. sprawy z zakresu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej itp.). Pożądane zatem jest, aby takie dokumenty miały „datę przydatności” na dzień wydawania rozstrzygnięcia.

Czym zatem jest „termin ważności” operatu szacunkowego?

Otóż zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Co to oznacza w praktyce?

Operat szacunkowy nierzadko jest materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy. Zatem organ prowadzący postępowanie powinien monitorować „datę przydatności” operatu na potrzeby rozstrzygnięcia.

W przypadku, gdy 12-miesięczny termin na wykorzystanie operatu będzie upływał, organ powinien zadbać o potwierdzenie jego aktualności. Przywołane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie określają wprost jaką formę powinna przybrać klauzula aktualizująca operat szacunkowy.

Wydaje się zatem, że nie ma przeszkód, by oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o aktualności przybrało formę stosownej adnotacji na okładce operatu lub osobnego dokumentu odnoszącego się do operatu.

Co istotne, z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika w jakim momencie ma być sporządzona omawiana klauzula. Rzeczoznawca ma bowiem na mocy klauzuli potwierdzić aktualność operatu na okres kolejnych 12 miesięcy po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia.

Ile razy można przedłużyć „termin ważności” operatu?

Otóż tylko raz! Aktualnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują wyłącznie jednokrotnie potwierdzenie aktualności operatu skutkujące wydłużeniem jego ważności o okres 12 miesięcy liczonych od dnia zasadniczego (pierwotnego) terminu ważności operatu, co wynika z

Organie pamiętaj o „terminie ważności” operatu szacunkowego!

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 09, luty 2023 12:42

Przemysław Matysiak

Odsłony: 3325

art. 156 ust. 3 i 4 ww. ustawy.

Przepisy te zawierają w sobie zakaz „wykorzystywania” operatu po upływie określonego okresu.

Reasumując, najdalej operat szacunkowy może być wykorzystany na potrzeby sprawy przez 24 miesiące od daty jego sporządzenia. Kluczem jest również to, że materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy (operat szacunkowy jest bezspornie takim materiałem), musi nadawać się do wykorzystania również w postępowaniu odwoławczym. Oparcie rozstrzygnięcia na nieaktualnym operacie może skutkować m.in. uchynieniem decyzji administracyjnej.