

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 12, kwiecień 2024 08:42

Katarzyna Liszka-Michałka

Odslony: 2020

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 okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednak przepisy art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. nie mają zastosowania przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek zbycia nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż ważność operatu szacunkowego jest inaczej rozumiana z uwagi na ustalanie wysokości opłaty na dzień sprzedaży nieruchomości według kryteriów określonych w art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W sprawach dotyczących ustalenia opłaty w trybie art. 36 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. podkreśla się, że wysokość opłaty determinowana jest wyceną wartości nieruchomości dokonywaną na podstawie danych z okresu wcześniejszego, które nie mogą już ulec zmianie. Operat szacunkowy sporządzony w celu ustalenia opłaty planistycznej winien odnosić się do zdarzenia przeszłego, to jest do cen nieruchomości w dacie sprzedaży, co oznacza że kwestia aktualności operatu dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje bez znaczenia.

Przytoczony powyżej przepis art. 156 ust. 3 u.g.n. ustala zasadę, która doznaje jednak odstępstwa w myśl art. 156 ust. 5 u.g.n., który stanowi, że przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych. Do takich szczególnych przepisów należeć będą przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wymierzenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. ustalenie wysokości opłaty planistycznej dokonywane jest przy uwzględnieniu wartości nieruchomości na dzień jej sprzedaży.

Analogicznie przyjmuje się, że skoro ustawodawca jednoznacznie określił, że wyceny nieruchomości przy ustalaniu opłaty adiacenckiej dokonuje się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, a nie według cen z daty wyceny, jak wynika to z art. 151 ust. 1 u.g.n. wskazującego na wartości rynkową nieruchomości z daty jej wyceny, to należy uznać, że art. 98a ust. 1b u.g.n. zdanie pierwsze stanowi w tym zakresie *lex specialis* w stosunku do art. 151 ust. 1 u.g.n. W konsekwencji przepisy art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n., dotyczące daty przydatności operatu szacunkowego i jego aktualizacji nie mają zastosowania przy ustalaniu opłaty adiacenckiej, gdyż inaczej jest rozumiana ważność operatu szacunkowego dla celów ustalenia tej opłaty (wartość nieruchomości ustala się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna).

Trafnie wskazuje się, że celem reguł aktualizacji operatów określonych w art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. było dążenie do zachowania aktualności wyceny w kontekście ewentualnych zmian w cenach transakcyjnych nieruchomości przyjmowanych do porównania. Na potrzeby postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej wycena dokonywana jest zaś na podstawie zdarzeń przeszłych i bazuje na archiwalnych transakcjach przyjętych do porównania, stąd przepis ten w tego rodzaju sprawach nie znajduje zastosowania. Na wycenę tę, a w konsekwencji i na wysokość opłaty adiacenckiej, nie ma wpływu późniejsza zmiana przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, wtórne jej zagospodarowanie, kwestie związane z zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, degradacja nieruchomości, a także późniejszy potencjalny wzrost albo spadek

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 12, kwiecień 2024 08:42

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 2020

cen na rynku obrotu nieruchomościami. Przy opłacie adiacenckiej czynnikiem mającym wyłączny wpływ na zmianę wartości nieruchomości, ma być bowiem w świetle treści art. 98a ust. 1b u.g.n. (w kontrolowanej sprawie art. 36 ust. 4 u.p.z.p.), geodezyjny podział nieruchomości. Zmiana ta dokonuje się zaś w ciągu jednego dnia, tj. w dacie ostateczności decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości (w kontrolowanej sprawie w dacie uchwalenia planu miejscowego i sprzedaży nieruchomości). Jedyną różnicę stanowi ilość działek i ich powierzchnia, pozostałe parametry nie ulegają zmianie. Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej powinna uwzględniać ceny nieruchomości wynikające z transakcji dokonywanych w datach zbliżonych do daty podziału.

Przepisy art. 156 ust. 3 i ust. 4 u.g.n. nie mają zastosowania przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż inaczej jest rozumiana ważność operatu szacunkowego sporządzonego dla celów ustalenia opłaty planistycznej (wartość ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości), na co wskazuje przepis art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który jako *lex specialis* w stosunku do przepisów art. 156 ust. 3 i ust. 4 u.g.n., wyłącza ich stosowanie na mocy art. 156 ust. 5 u.g.n.

Przewidziana w art. 156 ust. 4 u.g.n. aktualizacja operatu ma znaczenie w sytuacji, gdy wycena dokonywana jest "na datę wyceny", wówczas istotnie, zmiany dokonujące się na nieruchomości czy np. wzrost lub spadek cen rynkowych, może mieć przełożenie na jej cenę "aktualną", stąd mówi się o "aktualizacji operatu". Jednak w sytuacji, gdy przepis szczególny jednoznacznie wskazuje na wymaganą datę wyceny nieruchomości z okresu dotyczącego decyzji zatwierdzającej podział, a więc o dacie innej niż data sporządzenia operatu, to jego aktualizacja jest bezprzedmiotowa.

Powyższe rozważania poczynił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 marca 2024 r. (IV SA/Po 32/24)

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl orzeczenie nieprawomocne