

Czy JST może obciążać przyszłych nabywców opłatą za wycenę nieruchomości? RIO wyjaśnia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 16, lipiec 2025 09:51

Przemysław Matysiak

Odsłony: 516

Czy gmina może obciążyć przyszłych nabywców nieruchomości należących do komunalnego zasobu nieruchomości, kosztami sporządzenia ich wyceny, w formie porozumienia zawartego pomiędzy gminą – właścicielem a potencjalnym nabywcą nieruchomości?

Zdaniem RIO w Szczecinie, obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) nie stwarzają podstawy prawnej do przenoszenia kosztów sporządzenia wyceny nieruchomości na potencjalnych nabywców, również w formie porozumień cywilnoprawnych.

Izba zwróciła uwagę, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ugn, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Z kolei gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności określonych w art. 23 ust. 1 ugn, który w pkt 2 określa, że jedną z takich czynności jest zapewnienie wyceny nieruchomości.

Oznacza to, że czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia należą w całości do gminy, a zatem to gmina (wójt – jako organ wykonawczy) powinna przygotować nieruchomość do sprzedaży i określić cenę zbycia po ustaleniu wartości nieruchomości.

Na potwierdzenie swojego stanowiska RIO przywołała wyrok NSA (orzeczenie z 24.01.2012 r., sygn. akt I OSK 1807/11), w którym stwierdzono, że pokrycie kosztów za przygotowanie nieruchomości do sprzedaży leży w kompetencji wójta, burmistrza albo prezydenta. W powyższym wyroku Sąd uznał za sprzeczne z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami przerzucanie na nabywców kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości.

Izba przypomniała również, że także Najwyższa Izba Kontroli w informacji o wynikach kontroli w zakresie Sprzedaży przez gminy komunalnych lokali mieszkalnych (LBY.430.2.2022 Nr ewid. 122/2022/P/22/051/LBY) uznała i opisała za niezgodne z prawem nieuprawnione przenoszenie opłat za wyceny lokali na najemców (przyszłych nabywców).

Wyjaśnienie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie z 23.06.2025 r., znak: K.43.28.2025

Źródło: www.bip.szczecin.rio.gov.pl