

MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

DEPARTAMENT
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Warszawa, 22 maja 2014 r.

DGN-II-0770-1-TN/14

Pan
Andrzej Zarychta
Prezes Zarządu
Łódzkiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych

Szanowny Panie Prezede,

W odpowiedzi na wystąpienie Pana Prezesa z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie sposobu określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju uprzejmie przedstawia następujące stanowisko w tym zakresie.

Na wstępie należy zauważyć, że „podział nieruchomości” regulowany przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518) jest zagadnieniem mającym niezwykle szeroki zakres pojęciowy. Na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przez określenie „podział nieruchomości” możemy rozumieć zarówno podział prawny nieruchomości oraz podział geodezyjny. Wolą ustawodawcy możliwość zatwierdzenia podziału nieruchomości przysługuje zarówno organowi wykonawczemu gminy (art. 96 ust. 1 ustawy), jak również sądowi (art. 96 ust. 2 ustawy). Zgodnie z dyspozycją art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja wójta (burmistrza albo prezydenta miasta) oraz orzeczenie sądu, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości. Tym samym to decyzja, która uzyskała walor ostateczności oraz orzeczenie sądu, które stało się prawomocne, stanowią dokument potwierdzający, że podział nieruchomości nastąpił. Konsekwencją podziału nieruchomości jest wzrost wartości nieruchomości, a tym samym możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej. Należy zauważyć, że możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej ustawodawca dopuszcza zarówno w odniesieniu do geodezyjnych, jak i prawnych podziałów nieruchomości. W treści art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami daje temu wyraz poprzez określenie dopuszczalnego terminu dla ustalenia opłaty (liczonego od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne) oraz wskazanie na jaki dzień należy przyjąć stan nieruchomości (tj. dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne). Ponadto w przepisie art. 98a ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawodawca warunkuje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej od obowiązywania w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, uchwały rady gminy określającej wysokość stawki procentowej opłaty. Mając powyższe na uwadze, nie może budzić wątpliwości, że naliczenie opłaty adiacenckiej w związku z podziałem prawnym (orzekany przez sąd zgodnie z przepisem art. 96 ust. 2 zdanie drugie), będzie dokonywane na podstawie wartości wszystkich nieruchomości wydzielonych w wyniku podziału prawnego nieruchomości (działek gruntu, które stanowią odrębne nieruchomości). Bezsprzecznie bowiem w wyniku podziału prawnego mamy do czynienia z nowymi nieruchomościami (wg definicji kodeksowej), powstałymi w wyniku podziału nieruchomości orzeczonego przez sąd. Ustawodawca nie zróżnicował zasad ustalania opłaty adiacenckiej (wyceny nieruchomości dla tych potrzeb) dla podziałów prawnych, jak i podziałów geodezyjnych. Przy określaniu wartości nieruchomości po podziale, prawidłowe jest zatem określenie poszczególnych wartości wydzielonych działek gruntu, które mogą stanowić samodzielny przedmiot obrotu w następstwie kolejnych czynności prawnych dokonywanych już po podziale, pomimo, że w dacie zatwierdzenia podziału nieruchomości stanowią wraz z pozostałymi działkami jedną nieruchomość w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Należy przy tym zauważyć, iż rolą rzeczoznawcy majątkowego nie jest sumowanie wartości działek gruntu powstałych po podziale, ani też porównywanie tej sumy z wartością nieruchomości przez podziałem, a jedynie określenie wartości nieruchomości. Ustalenie



NARODOWA
STRATEGIA SPÓJNOŚCI

Ministerstwo
Infrastruktury i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

tel. (22) 661 82 14
fax (22) 621 24 47
www.mir.gov.pl
www.funduszeuropejskie.gov.pl

UNIA
EUROPEJSKA



wysokości opłaty adiacenckiej, w tym dokonanie odpowiednich porównań i (sumowań) należy bowiem do wyłącznych uprawnień organu prowadzącego postępowanie.

Przepisy o opłacie adiacenckiej mają również zastosowanie do jednoczesnego podziału kilku nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, o którym mowa w przepisie art. 98b ww. ustawy. Potwierdzenie przedstawionego powyżej, a wywiedzonego z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, postrzegania nieruchomości po jej podziale dostarcza analiza szczególnego i złożonego przypadku jednoczesnego podziału kilku nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie, dokonywanego w celu wzajemnego przeniesienia praw do wydzielonych części nieruchomości, tak aby można było powstałe nieruchomości racjonalnie zagospodarować zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli założymy, że wartość każdej nieruchomości po podziale przyjmujemy jako wartość tej samej nieruchomości w rozumieniu kodeksowym (tj. w granicach przed podziałem ale dodatkowo „rozdrobnionej” na mniejsze działki), to z założenia trudno będzie mówić o wzroście wartości, a tym samym możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej. W takim bowiem przypadku przedmiotu wyceny, zarówno przed, jak i po podziale, nie będzie można racjonalnie zagospodarować, a tym samym brak będzie możliwości wykonania woli ustawodawcy, który odsyła w przepisie art. 98b ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do odpowiedniego stosowania przepisów o opłacie adiacenckiej dla takich podziałów nieruchomości (podział nie wpłynie na zmianę wartości tak rozumianej nieruchomości). Mając na uwadze podstawowe założenie stosowane w wykładni prawa, tzw. założenie o racjonalności prawodawcy i stosując wykładnię celowościową przepisu, wartości nieruchomości po podziale, o którym mowa w art. 98b ustawy, należy poszukiwać szacując przedmiot wyceny rozumiany jako nieruchomość „docelowa”, która powstanie po przeniesieniu praw (w drodze zamiany) do wydzielonych w wyniku podziału części tych nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu, możliwych do racjonalnego zagospodarowania.

Ponadto podkreślenia wymaga fakt, iż w przypadku podziału nieruchomości o różnym przeznaczeniu (mieszkaniowe, rolnicze, leśne, techniczno – produkcyjne), każda z nowo wydzielonych działek będzie wyceniana w oparciu o analizę innego segmentu rynku, np. działka przeznaczona na cele mieszkaniowe na podstawie transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe itd.

Należy również wskazać, że obowiązujące w zakresie opłat adiacenckich przepisy prawne nie regulują szczegółowo sposobów postępowania przy określaniu wartości nieruchomości (szacowania nieruchomości) dla tego celu. Nakazują tylko, określenie wartości nieruchomości według stanu przed i po podziale, ale zastosowanie sposobów pozwalających te wartości określić pozostawiają do uznania rzeczoznawcy majątkowego. Stanowi o tym wyraźnie przepis art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przyznaje rzeczoznawcy majątkowemu kompetencje do wyboru sposobów szacowania nieruchomości i ich dostosowania do celu wyceny, tak aby sporządzony operat szacunkowy był przydatny dla tego celu dla którego został sporządzony (w danym przypadku dla ustalenia opłaty adiacenckiej). Przyznanie tej swobody było konieczne, gdyż reakcja rynku nieruchomości na różne zdarzenia związane z nieruchomościami jest także różna. Racjonalnie działający ustawodawca nie mógł tego aspektu nie brać pod uwagę, gdyż w przeciwnym razie mogłoby to prowadzić do „blokady” działań. W przypadku podziałów nieruchomości obserwacja rynku wskazuje, że tylko sporadycznie właściciele zbywają po podziale nieruchomości w całości (wszystkie wydzielone działki gruntu łącznie). Natomiast z reguły właściciele dokonują podziału nieruchomości po to, żeby działki gruntu powstałe w wyniku podziału zbywać indywidualnie. Zatem sposób postępowania polegający na określaniu poszczególnych wartości wydodrębnionych działek gruntu, umożliwia organowi prowadzącemu postępowanie ustalenie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, co wypełnia wymóg ustawy.

Przedstawiając powyższe informacje Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju wyraża nadzieję, że pozwolą one na wyjaśnienie wątpliwości zasygnalizowanych w piśmie Pana Prezesa co do sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb instytucji opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Z poważaniem

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Gospodarki Nieruchomościami

Grzegorz Majcherczyk

