

Proponowana zmiana art. 98a ust. 1 w zakresie sposobu wyceny nieruchomości po podziale ujednocila zasady wyceny dla potrzeb ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Mogą występować (i występują), wątpliwości, czy wskazanie w tym przepisie, jak należy wyceniać nieruchomość, jest słuszne, skoro z art. 154 ustawy wynika, że o sposobie wyceny decyduje rzeczoznawca.

Należy jednak zauważyć, że jest to specyficzna wycena. Nawet w orzecznictwie sądowym występują różne odmienne poglądy.

Trzeba jednak zacytować obszerny fragment z uzasadnienia wyroku WSA w Gdańsku z dnia 1 czerwca 2016 r. sygn. akt II SA/Gd 85/16. Sąd w bardzo klarowny sposób zinterpretował sens (istotę) przedmiotowej opłaty na tle aktualnego brzmienia art. 98a ust. 1 ustawy, w szczególności uwzględniając różnice w stanie nieruchomości przed i po podziale.

Dokonanie podziału nieruchomości różnicuje stan podzielonej nieruchomości ze stanem tej nieruchomości przed podziałem.

Wymieniony wyrok WSA w Gdańsku z dnia 1 czerwca 2016 r. też powinien rozwiać uwagi i wątpliwości innych organizacji zawodowych.

Fragment z uzasadnienia wyroku WSA a Gdańsku z dnia 1 czerwca 2016 r. sygn. akt II SA/Gd 85/16:

Wyjaśnić należy, że art. 98a ust 1 u.g.n. wskazuje, że w celu określenia, czy podział nieruchomości, dokonany w warunkach wskazanych w tym przepisie, spowodował zwiększenie wartości nieruchomości konieczne jest określenie dwóch wartości nieruchomości gruntowej: po pierwsze – wartości nieruchomości przed podziałem i po drugie – wartości nieruchomości po podziale. Obie wartości określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty. Natomiast stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.

Istotnie, jak wskazał organ odwoławczy, w orzecznictwie sądowym prezentowany jest pogląd o konieczności dokonywania wyceny w odniesieniu do takiej samej nieruchomości zarówno na potrzeby ustalenia wartości przed podziałem, jak i po jej podziale, gdyż obowiązujące przepisy prawa nie uprawniają do określenia wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości powstałych wskutek podziału działek geodezyjnych. Stwierdza się przy tym, że nieruchomość po podziale ma taką samą powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp do infrastruktury i dlatego niewłaściwe jest wskazywanie powierzchni gruntu w celu wykazania wzrostu wartości nieruchomości po podziale jako cechy porównawczej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 kwietnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2342/12, Lex nr 1480869, a także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25

listopada 2015 r., sygn. akt I OSK 480/14, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2015 r., sygn. akt IV SA/Po 758/15 oraz wyroki tego Sądu z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 582/13, z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 559/13 i z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 1110/12 wszystkie dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.gov.pl>).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie poglądu tego jednakże nie podziela. Z istoty podziału nieruchomości wynika bowiem, że stan nieruchomości przed podziałem zasadniczo różni się od stanu, jaki powstaje z momentem ostateczności decyzji zatwierdzającej podział. W wyniku podziału powstają nowe działki, które muszą odpowiadać wymogom wynikającym z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako że mogą stanowić samodzielny przedmiot obrotu cywilnoprawnego jako odrębne nieruchomości. Stąd też dla ustalenia wartości nieruchomości po podziale należy ustalić wartości nowo powstałych działek, których to suma będzie wartością nieruchomości po podziale.

Pogląd taki prezentowany jest również w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt I OSK 126/14 oraz z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 2948/12, a także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 5 listopada 2015 r., sygn. akt II SA/Łd 500/15, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt II SA/Wr 491/15 oraz wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 września 2013 r., sygn. akt VIII SA/Wa 324/13 i z dnia 26 września 2013 r., sygn. akt VIII SA/Wa 326/13 wszystkie dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.gov.pl>).

Należy podkreślić, że możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, wskutek którego nowa konfiguracja, czy wielkość nowo powstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarczo ich użytkowanie, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży, aniżeli miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej. W art. 4 pkt 1 i 3 u.g.n. zostały zawarte definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu. Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n. nieruchomością gruntową jest grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, zaś w myśl art. 4 pkt 3 u.g.n. działką gruntu jest niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Z powyższego wynika, że pojęcie "działka gruntu" zawiera się w pojęciu "nieruchomość gruntowa". Tym samym użycie w art. 98a u.g.n. pojęcia "nieruchomość", w odniesieniu do nieruchomości przed podziałem i po podziale, oznacza, że ustalenia wzrostu wartości nieruchomości dokonuje się przez porównanie wartości nieruchomości istniejącej przed podziałem i zsumowanej wartości wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

Zgodnie z tym właśnie poglądem rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w niniejszej sprawie, co Sąd w pełni akceptuje.

*Dodać należy, że wartość nieruchomości należy do kategorii ekonomicznych. Zastrzeżenie to jest ważne dla właściwego zrozumienia istoty wzrostu wartości nieruchomości. Jeśli bowiem z art. 98a ust. 1 zdanie 5 u.g.n. wynika, że stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, to zgodnie z art. 4 pkt 17 u.g.n. stan nieruchomości oznacza również jej stan prawny. **Podział geodezyjny nieruchomości może prowadzić w konsekwencji do jej podziału prawnego** (zbycia poszczególnych geodezyjnie wydzielonych części nieruchomości). **Zatem już sam podział geodezyjny tworzy stan prawny pozwalający na obrót poszczególnymi działkami powstałymi na skutek podziału, co może nie być bez znaczenia dla wartości całej nieruchomości. Oczywiście na skutek samego podziału geodezyjnego poszczególne działki nie tworzą osobnych nieruchomości - nie mogą być więc "samoistnym" celem wyceny, ale poprzez stworzoną możliwość podziału prawnego, podział geodezyjny tworzy stan, który należy uwzględnić przy szacowaniu wartości całej dzielonej nieruchomości. Jeśli bowiem poszczególne działki mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu, to wartość nieruchomości po podziale, w sensie ekonomicznym, zależy od sumy wartości poszczególnych działek utworzonych przez podział. Dla oszacowania wartości całej nieruchomości konieczne jest więc w takiej sytuacji oszacowanie wartości poszczególnych działek składających się na nieruchomość ("wartości składowe"), a z tym wiąże się odpowiedni dobór nieruchomości "porównawczych". Takie stanowisko zaprezentował Naczelny Sąd Administracyjny także w wyroku z dnia 18 grudnia 2015 r., sygn. akt I OSK 744/14 (Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.gov.pl>) i stanowisko to skład orzekający w tej sprawie w całości podziela.***

Federacja uważa, że skoro w proponowanym brzmieniu art. 98a ust. 1 wskazano sposób określenia wartości nieruchomości po podziale nieruchomości, to należy zwrócić uwagę, iż przy określeniu wartości nieruchomości konieczne jest również wskazanie sposobu określania wartości nieruchomości przed jej podziałem.

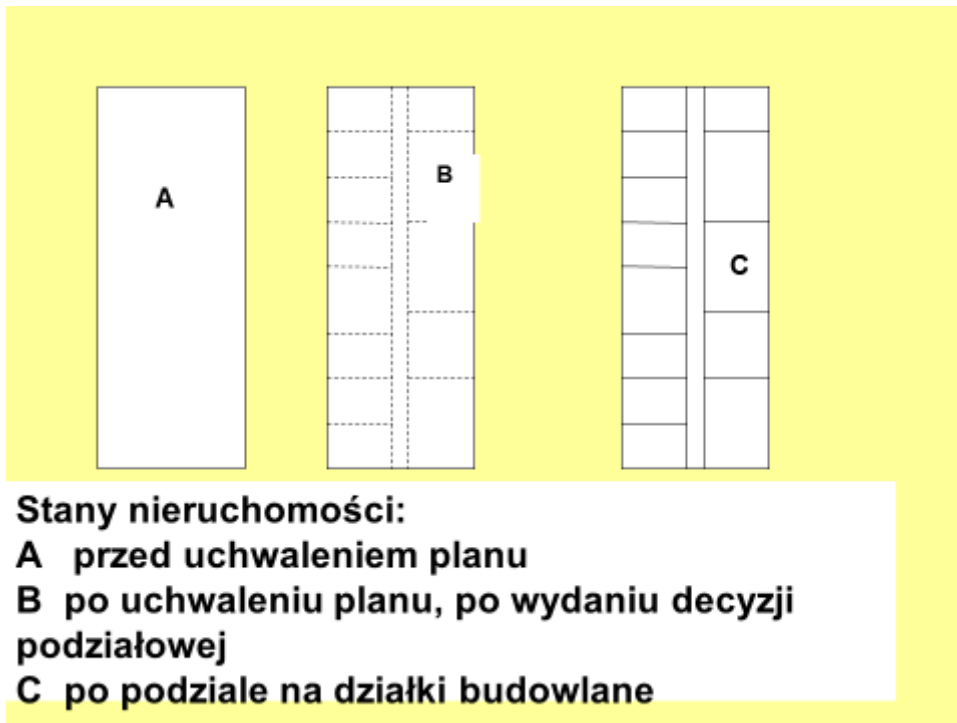
Z uwagi na fakt, iż na rynku nie występuje sprzedaż nieruchomości, dla których wydano decyzję o podziale procedura ta jest znacznie trudniejsza do przeprowadzenia.

Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji o podziale, a więc w praktyce jest to duża działka, dla której wydano decyzję podziałową.

Takich sprzedanych nieruchomości na rynku nieruchomości w zasadzie nie ma – występują natomiast sprzedaże nieruchomości o większych powierzchniach, które nie mają przyzwolenia na podział, i branie ich do porównania jest błędem, gdyż wówczas jest to wpływ wielkości działki na wartość, a nie wpływ podziału.

Właściciel dzieli działkę na własny koszt i one powinny być uwzględnione jako zmniejszające wartość, natomiast uwzględnienie stawki opłaty adiacenckiej przy odszkodowaniu za drogę

powoduje, że w wielu przypadkach opłata adiacencka będzie się równoważyła z odszkodowaniem za drogę. Do opłaty adiacenckiej należy uwzględnić różnice wartości stanu „c” i stanu „b”



Reasumując, w przypadku braku nieruchomości podobnych wartość nieruchomości przed podziałem (WI) należy określić jako różnicę wartości nieruchomości po podziale (WII) i generatorów wzrostu wartości (GW), czyli $WI = WII - GW$, do których zalicza się:

- koszty podziału (K_p),
- odszkodowanie za drogi (Odr) przejęte na cele publiczne z uwzględnieniem stawki opłaty adiacenckiej (S_a) - (Odr / S_a) i
- współczynnika E – za łatwość sprzedaży działek małych wynoszącego od 1 do 3% wartości nieruchomości po podziale.

Generatory wzrostu stanowi formuła $GW = Odr / S_a + E - K_p$.

Wychodząc naprzeciw ww. problematyce Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych proponują uzupełnić treść art. 98a ust. 1 o poruszoną poniżej kwestię.

Należy wskazać, iż przy określaniu wartości działki przed podziałem konieczne jest uwzględnienie „generatorów wzrostu wartości”, takich jak: koszty podziału, odszkodowanie za drogi przejęte na cele publiczne czy też łatwość zbycia małych działek.

Proponujemy dopisać w art. 98a ust. 1 po zdaniu: „Wartość nieruchomości po podziale przyjmuje się jako sumę wartości działek powstałych w wyniku tego podziału”

jeszcze jedno zdanie o następującej treści: „Przy określeniu wartości nieruchomości przed podziałem, w przypadku braku cen nieruchomości podobnych, określa się jej wartość z uwzględnieniem wartości działek powstałych w wyniku tego podziału, kosztów podziału, odszkodowania za drogi przejęte na cele publiczne oraz łatwość zbycia małych działek.”

W związku z powyższym Federacja widzi potrzebę zmiany także rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
Proponuje się nowy § 40a, uwzględniającym powyższe ustalenia:

§ 40a.1. Dla potrzeb ustalenia opłaty, o której mowa w art. 98a ust. 1 ustawy wartość nieruchomości przed podziałem określa się w podejściu porównawczym na podstawie zbytych nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku cen nieruchomości podobnych wartość nieruchomości przed podziałem należy określić jako różnicę wartości nieruchomości po podziale i sumę wartości odszkodowania za drogi przejęte na cele publiczne, uwzględniającą stawkę opłaty adiacenckiej oraz wartości z tytułu łatwości sprzedaży działek małych wynoszącego od 1 do 3% wartości nieruchomości po podziale, pomniejszoną o wartość kosztów podziału nieruchomości. Wartość nieruchomości przed podziałem wylicza się według wzoru:

$$\text{Wprzed} = \text{Wpo} - (\text{Odr}/\text{Sa} + \text{E} - \text{Kp}),$$

gdzie:

Wprzed – wartość nieruchomości przed podziale nieruchomości,

Wpo – wartość nieruchomości po podziale nieruchomości,

Kp - wartość kosztu podziału nieruchomości,

Odr – wartość odszkodowania za drogi przejęte na cele publiczne,

Sa – stawka opłaty adiacenckiej

E – wartość z tytułu łatwości sprzedaży działek małych wynoszącego od 1 do 3% wartości nieruchomości po podziale.