



Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 29 czerwca 2021
Znak sprawy:

Pan
Tomasz Kamiński

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju, Pracy i Technologii, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870, z późn. zm.), przedstawia następujące wyjaśnienia dotyczące złożonej przez Pana petycji z dnia 6 kwietnia 2021 r. w sprawie zainicjowania zmian przepisów regulujących wycenę nieruchomości na potrzeby obliczania opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości.

Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.), zwanej dalej ugn, są skonstruowane w sposób umożliwiający dokonanie wyceny nieruchomości w określonym celu. Stąd w przepisie art. 150 ust. 2 ugn użyto sformułowania, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. W praktyce dość często występują sytuacje, w których należy określić wartość rynkową jednej lub kilku działek ewidencyjnych, które w dacie wyceny stanowią część nieruchomości (stanowią część nieruchomości, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta). Jako przykład można wskazać przeznaczenie jednej lub kilku działek ewidencyjnych do zbycia, czy też wydzielenie działki ewidencyjnej (części nieruchomości) w celu realizacji na niej celu publicznego.

Przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555), korespondują z przyjętymi w ugn zasadami, wskazując w szczególności w § 56, że w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym w szczególności określenie przedmiotu i zakresu wyceny oraz określenie celu wyceny.

Ponadto w operacie szacunkowym zamieszcza się również stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.

Odnosząc się do opisanej w petycji nowelizacji¹, warto podnieść, że nie zmieniła ona istoty zasad wyceny nieruchomości. Obowiązujące przed dniem 23 sierpnia 2017 roku (to jest przed dniem wejścia w życie zmiany artykułu 98a ugn) przepisy prawa umożliwiały rzeczoznawcom majątkowym określenie wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości wydzielonych działek gruntu. Liczne orzeczenia zapadłe przed nowelizacją uwzględniały fakt, że określenie wartości nieruchomości po jej podziale najpełniej odzwierciedla suma wartości poszczególnych działek powstałych w wyniku tego podziału². Jednakże prezentowane przez niektóre składy sędziowskie odmienne stanowisko skutkowało potrzebą jednoznacznego określenia zasad wyceny na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości. Ustawodawca poprzez jednoznaczne wskazanie, że wartość nieruchomości po podziale przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi, zaakcentował prawidłowość takiego stanowiska w poprzednim stanie prawnym³.

Reasumując nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami usunęła dotychczasowe rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych, co do sposobu ustalenia wartości nieruchomości dla celów opłaty adiacenckiej, i nie zmieniła przepisów regulujących wycenę nieruchomości, które dopuszczają wycenę części nieruchomości (działki gruntu, która będzie podlegała obrotowi prawnemu).

Mając na uwadze powyższe nie znajduję podstaw do podjęcia działań mających na celu dostosowanie do znowelizowanego przepisu art. 98a, innych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Z poważaniem

Z upoważnienia

[podpisano elektronicznie]

Anna Kornecka

Sprawę prowadzi: Elwira Bieniada
E-mail: elwira.bieniada@mrp.it.gov.pl
Telefon: 22 522 51 64

¹ ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509)

² powyższy pogląd zaprezentowano w szczególności w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2017 r. , sygn. akt OSK 210/16, z dnia 14 lutego 2017 r. sygn. akt I OSK 1041/15 oraz z dnia 12 stycznia 2017 r. sygn. akt I OSK 1695/16.

³ na co zwrócił uwagę w szczególności Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 22 sierpnia 2018 r, sygn. akt. II SA/GI 442/18

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1587169.5367338.4118258
Nazwa dokumentu	Minister Rozwoju, Pracy i Technologii z upoważnienia.pdf
Tytuł dokumentu	Minister Rozwoju, Pracy i Technologii z upoważnienia
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	29.06.2021
Skrót dokumentu	05675D55A774FF6E216EA09764A1A5F7EAF5465
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	29.06.2021 11:25:06
Podpisane przez	ANNA BARBARA KORNECKA Podsekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.104.37.37.34874

Data wydruku: 30.06.2021

Autor wydruku: Bieniada Elwira (główny specjalista)