



POLSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Kopernika 30 lok. 332, 00-336 Warszawa
tel./fax +48 (22) 828 40 11
www.ptrm.pl, zarzad@ptrm.pl

Warszawa, 10 lutego 2014 roku

Pan Andrzej Zarychta
Prezes
Łódzkiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych

90-608 Łódź
ul. Wólczańska 51

W odpowiedzi na przesłane nam „*Stanowisko rzeczoznawców majątkowych w sprawie sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb opłat adiacenckich od podziału*”, wyemitowane przez członków Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych biorących udział w spotkaniu z Dyrekcją Wydziału Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi w dniu 3 stycznia 2014, które to stanowisko traktujemy jako zaproszenie do wyrażenia naszego zdania w kwestii wyceny dla potrzeb poboru opłat adiacenckich z tytułu podziału, deklarujemy zdanie odmienne – w szczególności w odniesieniu do tej części wypowiedzi Kolegów, która dotyczy możliwości szacowania wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości poszczególnych działek stanowiących części tej nieruchomości.

Jako nietrafny odbieramy wynikający z treści przedstawionego nam pisma postulat jego sygnatariuszy, aby jako poprawną uznać praktykę określania wartości nieruchomości po podziale, jako tożsamej z sumaryczną wartością wydzielonych działek.

Poniżej prezentujemy merytoryczne argumenty uzasadniające nasze stanowisko:

- 1) W ustawie o gospodarce nieruchomościami rozróżniono pojęcia **nieruchomości gruntowej** (zdefiniowanej w art. 4 ust. 1) oraz **działki gruntu** (art. 4 ust. 3). Rozróżnienie to nie jest przypadkowe i dla potrzeb wyceny wynikającej z realizacji zapisów art. 98a jest wiążące – tak w przypadku nieruchomości przed podziałem jak i po podziale. W przywołanym przepisie zasadniczo wspomina się o wartości nieruchomości („gruntowej” w rozumieniu UGN, ale bez części składowych - ze względu na dyspozycję zawartą w art. 98a ust. 1). O **wartości działki gruntu** wspomina się jedynie w przypadku działek przenoszonych na własność gminy w realizacji zobowiązania (rozliczenia opłaty adiacenckiej).

W związku ze ścisłym zdefiniowaniem pojęć działki gruntu i nieruchomości gruntowej nie jest dopuszczalna jakakolwiek alternatywna interpretacja (celowościowa) art. 98a, zmierzająca do wykazania, że jako wartość nieruchomości po podziale może bądź powinna być wskazywana suma wartości wydzielonych działek gruntu. Sposób wyceny sugerowany przez Kolegów z ŁSRM równoważny jest z oszacowaniem wartości **szeregu nieruchomości** o cechach

wydzielonych działek, a nie **jednej nieruchomości** – pociętej granicami wewnątrz wydzielonych działek (części nieruchomości) – jak tego wymaga ustawa. Przy tym cechy wydzielonych działek (których hipotetyczna cena jest pochodną) są zasadniczo inne niż cechy nieruchomości – w szczególności dotyczy to kształtu i powierzchni. Tak więc w wycenie zrealizowanej w sposób sugerowany przez Kolegów, w większym stopniu niż sam fakt podziału może być uwzględniony wpływ powierzchni na wartość przedmiotu wyceny – co przeczy założeniom ustawy.

- 2) W kwestii powyższej wypowiedziało się wiele organów orzekających, w tym m.in. Sąd Najwyższy - Izba Cywilna (postanowienie z 11.08.2004 r., sygn. II CK 11/04), który zauważa, że w art. 4 pkt 1 i pkt 3 GospNierU ustawodawca zdefiniował odrębnie na potrzeby stosowania tej ustawy pojęcie "nieruchomości gruntowej" oraz pojęcie "działki gruntu", co przesądza o niedopuszczalności ich utożsamiania i zamiennego posługiwania się tymi ustawowymi terminami. Definiując pojęcie działki gruntu w art. 4 pkt 3 GospNierU, w jego brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania, ustawodawca przesądził, że należy przez nie rozumieć część nieruchomości wydzielonej w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości.

W podobnym tonie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 17.06.2009 r., sygn. II SA/Po 233/09, w którym zawarto stwierdzenie: *Podkreślenia wymaga, że mowa jest o różnicy wartości nieruchomości, nie zaś o różnicy wartości działek wydzielonych w wyniku podziału. Wskazać także należy na przepis art. 98a ust. 3 tejże ustawy, który wprowadza jedyny wyjątek od zasady, iż ewentualny wzrost wartości odnosić należy do całej dzielonej nieruchomości, zarówno przed jak i po podziale.* Z dat przywołanych orzeczeń wynika, iż takiego sposobu postrzegania problemu i wynikających z niego skutków dla procesu szacowania nie należy traktować jako novum, czy zmiany linii orzeczniczej. Należałoby się raczej dziwić temu, że czytelne dyspozycje ustawowe wymagają interpretacji do chwili obecnej.

- 3) Określanie wartości nieruchomości w stanie przed i po dokonaniu na wniosek właściciela podziale oraz wynikająca z nich różnica odwzorowywać ma zmianę stanu nieruchomości wynikającą wyłącznie z dokonanego podziału. Toteż nieruchomość przed podziałem, jak i nieruchomość po podziale – zamkniętą w tym samym konturze lecz wewnętrznie „pociętą” granicami wydzielonych działek gruntu – wycenić należy przy założeniu, iż będą zbywane w jednej transakcji (jasne i nie budzące wątpliwości są tu regulacje w zakresie pomijania powierzchni działek wydzielonych pod drogi publiczne, przejmowanych przez gminę z mocy prawa – wypadających z puli gruntów objętych wyceną). Przeczy temu założeniu sugestia sygnatariuszy protokołu z 3 stycznia 2014 r., uznających iż prawidłowym jest sumowanie wartości działek powstałych w wyniku podziału, z uwzględnieniem ich indywidualnych cech – w tym „*przede wszystkim (...) kształt i powierzchnia poszczególnych działek.*”

O zasadności naszego w tym względzie stanowiska decyduje sama definicja wartości rynkowej, zawarta w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „... *najbardziej prawdopodobna jej (nieruchomości) cena ...*”. **Jedna cena**, a nie suma szeregu prawdopodobnych cen, uzyskanych za składowe części nieruchomości, kierowanych do obrotu sukcesywnie.

Wartość nieruchomości objawia się w jednej transakcji jej kupna/sprzedaży. Czym innym jest

zatem sprzedaż nieruchomości stanowiącej pakiet działek oraz osobna sprzedaż każdej z nowowydzielonych działek. Skutkiem sprzedaży „pakietowej” („hurtowej”) jest cena jednostkowa gruntu istotnie odmienna (najczęściej niższa) niż cena jednostkowa gruntu w granicach sprzedawanych odrębnie małych działek. Wycena której przedmiotem jest grupa działek nie jest tożsama z wyceną każdej działki z osobna i następującym potem sumowaniem indywidualnych wartości – przedmiot wyceny jest w takim przypadku odmienny, a zgodności w tym zakresie wymaga ustawodawca.

- 4) Dokonując podziału nieruchomości jej właściciel nie pozbawił się możliwości jej sprzedaży jako kompleksu działek, a jedynie poszerzył swoje możliwości o możliwość osobnej sprzedaży jej fragmentów. Choć drugi sposób rozdysponowania jest obserwowany częściej i z ekonomicznego punktu widzenia jest bardziej racjonalny, to czytelne dyspozycje wynikające z treści art. 98a, nie pozwalają uznać sugestii Kolegów z ŁSRM jako trafnej. Gdyby bowiem racjonalny ustawodawca wskazywał na konieczność zestawienia wartości nieruchomości w kształcie pierwotnym z sumą wartości wydzielonych działek, to taka bezpośrednia dyspozycja niewątpliwie w ust. 1 zostałaby zawarta – tak jak zawarta została w treści ust. 4 tegoż artykułu, mówiącego o **wartości działki** przenoszonej na własność gminy.

Dla określenia przedmiotu wyceny nie ma znaczenia w jaki sposób właściciel nieruchomości korzysta z przysługującego mu prawa, tzn. czy zbywa wydzielone działki w transakcji „hurtowej” czy też w szeregu odrębnych transakcji, których przedmiotem są poszczególne części nieruchomości (działki gruntu). Dyspozycje ustawodawcy w tym zakresie nie budzą wątpliwości – wartość nieruchomości po podziale ma odpowiadać jej *najbardziej prawdopodobnej cenie*, kiedy jest ona kierowana do obrotu w stanie takim jaki wynika z treści decyzji podziałowej. Nie jest zadaniem i uprawnieniem rzeczoznawcy ocena, na ile taka sytuacja jest prawdopodobna – zupełnie nietrafna jest więc sugestia Kolegów, że *„to rzeczoznawca majątkowy podejmuje decyzję jaka część nieruchomości może być przedmiotem obrotu rynkowego, a tym samym jaki jest najodpowiedniejszy sposób wyceny uwzględniający zmianę stanu nieruchomości.”* Dyspozycja ustawodawcy jest klarowna: należy wskazać najbardziej prawdopodobną cenę w sytuacji gdyby nieruchomość była przedmiotem sprzedaży w takim jej kształcie, jaki wynika z decyzji o podziale. Ustawodawca nie jest zainteresowany o ile droższe od dużych są działki małe, tylko o ile droższe są podzielone od niepodzielonych. Sugerowany przez Kolegów z ŁSRM sposób wyceny, de facto skutkuje wskazaniem wartości innej nieruchomości niż ta, której dotyczy postępowanie. Przyczyną tego jest zestawianie wartości zupełnie różnych nieruchomości, tzn. rozległych i małych. I to głównie generuje różnicę wartości – błędnie wskazywaną jako wynikającą z geodezyjnego podziału nieruchomości.

Oczywistym jest, że wiążący rzeczoznawców majątkowych rygor wycen sporządzonych dla tego celu zasadniczo powoduje konieczność porównania nieruchomości wycenianej (kompleksu działek) z zaistniałymi w obrocie nieruchomościami, również stanowiącymi kompleksy. Może to rodzić dużą trudność wyceny – szczególnie w obszarach w których tego typu transakcji nie notowano lub notowano w niewielkiej liczbie, niewystarczającej do obiektywnej diagnozy rynku i podobnie obiektywnej kalkulacji wartości. To jednak jest problem natury technicznej, zaś nieuprawnionymi są ewentualne próby jego rozwiązania,

polegające na wykorzystaniu danych zastępczych – czyli informacji dotyczących transakcji nieruchomościami z innego segmentu rynku (osobno zbywanych działek gruntu).

Naszym zdaniem wycena nieruchomości dla potrzeb wymiaru opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości jest niewątpliwie jednym z trudniejszych zadań stawianych rzeczoznawcom majątkowym. Trudność wynika przede wszystkim z kontrastu regulacji prawnych wskazanych przez ustawodawcę i obserwowanych zachowań uczestników rynku. Decyzje inwestycyjne tych ostatnich dotyczą najczęściej działek powstałych w wyniku podziału, zaś transakcje dotyczące nieruchomości stanowiących kompleksy działek są zdecydowanie rzadsze. Oczywistymi są skutki takich realiów – ze względu na niedostatek danych, w wielu przypadkach wycena może być na tyle utrudniona, że praktycznie niewykonalna w stopniu pozwalającym uznać jej wynik za obiektywny dowód w postępowaniu administracyjnym.

Propozycja, aby wycenę nieruchomości dla tego celu zmienić dla ominięcia trudności technicznych, wskazując jako podstawę naliczenia opłaty adiacenckiej różnicę pomiędzy sumaryczną wartością nowopowstałych działek i wartością nieruchomości sprzed podziału (być może z jednoczesną redukcją stawki procentowej), wiąże się z daleko idącymi zmianami. W miejsce obliczenia wzrostu wartości z tytułu samego podziału wprowadzi się w ten sposób wzrost wartości związany ze sposobem sprzedaży i to niezależnie od tego czy właściciel ma zamiar dokonać sprzedaży. To jednak wymaga zmian na poziomie ustawy – więc wnioski w tej kwestii należałoby kierować do prawodawcy. Stosowanie takiego sposobu wyceny obecnie należy uznać za przedwczesne i o tyle niedopuszczalne, że zmienia sens obecnie określonej ustawowo tej opłaty adiacenckiej, rodząc jednocześnie niebezpieczeństwo pojawienia się prawa jedynie „powielaczowego”, w miejsce prawa legalnie ustanowionego.

Z poważaniem

Tatiana Korniak



Prezes Zarządu

Do wiadomości:

- Wydział Prawo do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi,
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Ogólnopolska Lista Dyskusyjna Rzeczoznawców Majątkowych.
- Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi.