



## Wyceniamy działkę czy nieruchomości?

Przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej spowodowanej np. podziałem nieruchomości funkcjonują dwie główne szkoły. I to zarówno w środowisku rzeczoznawców majątkowych oraz ich organizacji zawodowych, jak i w orzecznictwie sądów administracyjnych.

**P**ierwsza koncepcja zakłada, że przedmiotem operatu jest określenie wartości nieruchomości przed i po podziale – z tym że chodzi o nieruchomość w znaczeniu cywilistycznym czy wieczystoksięgowym. Według tej szkoły podziałowego pojęcia „nieruchomość” nie należy utożsamiać z pojęciem poszczególnych „działek ewidencyjnych”. Uzasadnieniem dla tego stanowiska są definicje nieruchomości i działki gruntu zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami (ugn). Według tej koncepcji nieruchomość po podziale ma analogiczną powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp do infrastruktury. A zatem za błąd uznaje ona ekspozowanie jako cechy porównawczej powierzchni gruntu w celu wykazania wzrostu wartości nieruchomości po podziale (np. wyrok z 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 1110/12; z 15 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 151/13 oraz z 2 października 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 559/13, a także wyrok z 18 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/GI 506/11). Nawiązując do przykładu podziału opisywanego w GEODECIE 9/2015, szkoła ta zakłada, że w wyniku podziału nieruchomości na ok. 100 działek po około 0,03 ha (plus drogi), jej wartość po podziale należy wycenić poprzez porównanie transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi, tj. podzielonymi na ok. 100 działek.

**D**ruga szkoła zakłada, że wartość nieruchomości po podziale należy oceniać poprzez wycenę poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału i ich zsumowanie. Podnosi się, że „(...) każda z wydzielonych działek może samodzielnie stanowić przedmiot obrotu rynkowego. Zasadą na rynku nieruchomości jest dokonywanie podziału działek w celu sprzedaży tak wyodrębnionych mniejszych działek po cenach wyższych niż cena, jaka jest możliwa do uzyskania za 1 m kw. nieruchomości przed dokonaniem podziału”. Zaznacza się przy tym, że „obrót całością nieruchomości, mimo dokonania podziału, z pewnością nie jest typowym zachowaniem uczestników rynku” [por. wyrok z 6 sierpnia 2014 r., sygn. akt II SA/Łd 361/14; podobnie WSA w wyrokach: z 11 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Gd 223/12; z 20 listopada 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 435/13; z 30 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Lu 833/07; z 18 września 2012 r., sygn. akt II SA/Ol 788/12; z 17 września 2014 r., sygn. akt II SA/Łd 426/14, a także NSA w w. z 22 lipca 2014 r., sygn. akt IOSK 2948/12 oraz z 5 lutego 2014 r., sygn. akt IOSK 1123/12]. Dodatkowo przywołuje się wyrok WSA w Warszawie z 12 września 2013 r., sygn. akt VIII SA/Wa 324/13, w którym podkreślono, że: „(...) zgodnie z art. 4 pkt 1 ugn nieruchomością gruntową jest grunt wraz z częściami składowy-

mi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, zaś w myśl art. 4 pkt 3 ugn działką gruntu jest niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej”. Według WSA „z powyższego wynika, iż pojęcie »działka gruntu« zawiera się w pojęciu »nieruchomość gruntowa«. Tym samym użycie w art. 98a ugn 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”.

**J**est też trzecia, mniej ekspozowana szkoła. Zakłada ona, że przy wycenie nieruchomości powierzchnia w ogóle nie ma znaczenia. Istotne jest natomiast, aby wartość nieruchomości po podziale oceniać przez porównanie transakcji nieruchomości powstałych w wyniku podziału, bo te – jako że jest ich więcej – generują większą/inną podaż/cenę. Chodzi (chyba) o to, że sprzedawca, mając do dyspozycji więcej nieruchomości (działek), wystawi je w innej cenie niż sprzedawca posiadający tylko jedną. Tej szkoły nie rozumiem, bo uważam, że trudno wychwycić w niej zasadę wiodącą. Właściciel wielu działek

może sprzedać część drożej, a część taniej. Ten zaś, który ma jedną, może windować cenę, ale jak będzie musiał, to sprzeda i za połowę ceny rynkowej.

Tych szkół jest zresztą więcej.

## Moim zdaniem

Jeśli chodzi o definicje, odsyłam do sierpniowego GEODETY. Jeśli zaś chodzi o szkoły (nawiązując do wątku z numeru wrześniowego), proszę sobie wyobrazić, że jeden rzeczoznawca sporządza operat według pierwszej koncepcji, a inny według drugiej. Przy czym jedna organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wydaje negatywną opinię o pierwszym operacie, a inna o drugim...

A wracając do rzeczy. Przy definicji nieruchomości wieczystoksięgowej czy też nieruchomości według definicji z *ugn* jej powierzchnia przed i po podziale (wyłączając przypadki wydzielania działek pod drogi publiczne) jest zawsze taka sama. Przykład z sierpniowego GEODETY: przed podziałem nieruchomości składała się z dwóch działek po 0,5 ha, dzieliłszy jedną z nich, po podziale powstało 5 działek po 0,1 ha, czyli w sumie 6 działek stanowiących jedną nieruchomość. Powierzchnia nieruchomości jest taka sama (1 ha), zmieniła się powierzchnia i liczba działek.

W ustawie przyjęto, że podział jednej działki ewidencyjnej (bo do tego sprowadza się podział „nieruchomości” dokonywany w trybie art. 93 i następnym *ugn*) na większą liczbę mniejszych działek ewidencyjnych co do zasady może powodować wzrost jej wartości. Przed podziałem i po podziale „nieruchomość” ma to samo położenie, to samo przeznaczenie, te same media itp. Wzrost jej wartości po podziale może być zatem wynikiem rozdrobnienia jednej działki na kilka mniejszych atrakcyjnych i pożądanym ze względu na popyt na rynku. Stąd twierdzenia wskazujące na to, że wielkość nieruchomości nie ma znaczenia przy jej wycenie w przypadku opłaty adiacenckiej ustalanej na podstawie art. 98a *ugn* – moim zdaniem są nieuzasadnione. Nawet gdyby w czasie wydawania decyzji podziałowej (założymy I i II instancji) doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości, bądź np. doprowadzenia do niej mediów, to okoliczności tej organ administracji nie mógłby uwzględnić, bo w zakresie tych zmian zastosowanie mają inne opłaty (np. renta planistyczna). Uwzględnienie zmiany planu miejscowego przy wycenie nieruchomości na potrzeby opłaty określonej w art. 98a *ugn* stanowiłoby rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 kpa.

Przedmiot postępowania podziałowego nie powinien być utożsamiany z nieru-

chomością w cywilistycznym jej znaczeniu, bo w istocie chodzi o działkę gruntu (która często pokrywa się z całą nieruchomością w znaczeniu cywilistycznym), podobnie w wyniku podziału nie powstają osobne nieruchomości, lecz działki gruntu (pogląd wyrażony w sprawie VIII SA/Wa 324/13 to chyba zbyt duże uproszczenie). Uwzględnienie powyższego musi prowadzić do wniosku, że opłata adiacencka generowana określonym w ustawie podziałem nieruchomości (art. 98a *ugn*) nie może być utożsamiana z opłatą wynikającą z wyceny nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ugn* czy art. 46 § 1 kc, gdyż co do zasady ani przed podziałem administracyjnym, ani po nim nie mamy do czynienia z nieruchomością w cywilistycznym tego słowa znaczeniu, lecz z działkami gruntu. A wobec tego to one winny podlegać wycenie według stanu przed i po podziale z uwzględnieniem jako jedynej cechy różnicującej te stany – wielkości nieruchomości.

Jak z powyższego wynika, opowiadam się za szkołą drugą. Moje stanowisko nie jest efektem głębszej analizy przepisów, bo racjonalizmu ustawodawcy nie można tu zakładać. Dzięki spotkaniom z geodetami mniej więcej mam wyobrażenie, na czym polega podział nieruchomości według przepisów *ugn*. Analizując pozostałe przepisy dotyczące opłat, wydaje mi się, że wiem też, jakie było założenie ustawodawcy. Stąd wnioskuję, że chodzi o różnicę wartości gotowych do obrotu działek większych i mniejszych. Inna interpretacja ww. przepisów prowadziłaby do wniosku, że art. 98a *ugn* nie miałby w ogóle zastosowania.

Szkoła numer dwa nie daje odpowiedzi na wszystkie pytania. Po pierwsze, należałoby się zastanowić, czy rzeczywiście kwestia arealu w KW nie ma znaczenia w sprawie. Nawiązując do przywołanego w GEODECIE 8/2015 przykładu dotyczącego podziału jednej z dwóch działek na 5 nowych – może przed podziałem należałoby określić wartość całej nieruchomości jako sumy wartości dwóch działek o pow. 0,5 ha (a nie jako jednej 1-hektarowej), a po podziale przyjąć do wyceny łącznie 6 działek, z czego jedną o pow. 0,5 ha i 5 o pow. 0,1 ha. Procentowy wzrost wartości nieruchomości wieczystoksięgowej po podziale byłby zdecydowanie niższy niż wartości tylko jednej 0,5-hektarowej działki podzielonej na 5.

Inny przykład, z jakim się spotkałam, to: opłata adiacencka od podziału objętej KW nieruchomości, która składała się z dwóch działek ewidencyjnych o powierzchni odpowiednio 1884 m kw. i 2154 m kw. W wyniku podziału powstały trzy działki po

około 1300 m kw. (każdą z dwóch działek podzielono, a potem dwie wydzielone w środku połączone w jedną – trzecią). Tymczasem rzeczoznawca (a za nim organ) przyjął, że podzielono nieruchomości o pow. 0,4 ha na trzy po 0,13 ha. Nawiasem mówiąc, rzeczoznawca przyjął, że w wyniku podziału różnica w wartości 1 m kw. wyniosła dokładnie 0,73 zł, tj. mniej niż 0,3% [sprawa I SA/Wa 334/14]. Czy można tu w ogóle mówić o jakimkolwiek wzroście bądź spadku wartości nieruchomości? Wracając do głównego wątku, uważam, że wycena winna uwzględniać, że owe trzy działki powstały z dwóch.

Trzeba stanowczo podkreślić, że wzrost wartości nieruchomości spowodowany jej podziałem nie ma związku z zaangażowaniem środków publicznych w rozwój infrastruktury technicznej nieruchomości (art. 144 *ugn*) czy zmianą przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (por. art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Odmienne niż w przypadku określonym w art. 144 *ugn*, przy opłacie adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości nie mamy do czynienia z korzyścią w postaci wzrostu wartości nieruchomości będącego wynikiem zaangażowania środków publicznych, np. w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wobec tego, aby można było obciążyć właściciela podzielonej nieruchomości opłatą adiacencką, wzrost jej wartości po podziale musi być ewidentny, a przy tym to na gminie ciąży obowiązek wykazania, że rzeczywiście wzrost w określonym stanie faktycznym miał miejsce. Innymi słowy, przy podziale nieruchomości nikt nic nie daje właścicielowi, a zatem opłaty z tego tytułu trzeba odpowiednio uzasadnić.

Mogę jeszcze dodać, że moim zdaniem odejście od definicji „nieruchomości” przy podziale nieruchomości na rzecz „działki” – uzasadnia jedynie przedmiot podziału i jego zasady. Nie uważam natomiast za zasadne, aby od legalnej według *ugn* definicji nieruchomości odchodzić w każdym przypadku. Stąd też opłata adiacencka, np. od doprowadzonych mediów do wieczystoksięgowej nieruchomości składającej się z owych sześciu działek (jedna o pow. 0,5 ha i 5 po 0,1 ha), winna być wyliczona od objętego KW arealu 1 ha, a nie osobno od każdej z sześciu działek, chyba że do każdej z osobna powstało stosowne przyłącze. Cdn.

**Magdalena Durzyńska**

sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),  
doktor nauk prawnych, pracowała  
w Departamencie Katastru GUGiK