



# Przypadki z praktyki, cz. 27



przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

## Jest rozbieżność w orzecznictwie

Przy podziałach nieruchomości oprócz wiecznie żywych aspektów, jak wyceniać, podstawowe pytanie sprowadza się do tego, co wyceniać: działkę czy nieruchomość.

**T**ym razem dwie sprawy, jakich wiele. Omawiam je w nawiązaniu do innych przypadków z praktyki prezentowanych dotąd na łamach GEODETY. Chcę zwrócić uwagę na dwa zagadnienia: terminy „nieruchomość” i „działka”, oraz wycenę nieruchomości i ocenę operatu szacunkowego przez organ administracji. Wielokrotnie była już o tym mowa, łącznie z przedstawieniem mojego poglądu na treść art. 157a ustawy o gospodarce nieruchomościami (GEODETA 8-11/2015), jednak tym razem odniosę

się do konkretnych orzeczeń (rzecz jasna w dużym uproszczeniu).

### Przykład I

Prezydent miasta zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr 28/2 na dwie działki nr 28/3 o pow. 0,3423 ha i nr 28/4 o pow. 0,0337 ha. Podziału dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu działki nr 28/4 zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej w formie służebności gruntowej (mapa z projektem podziału oraz decyzja podziałowa na następnych stronach). Rok później na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2016 r., poz. 2147, dalej jako *ugn*) nałożono na właściciela obowiązek zapłaty opłaty adiacenckiej w wysokości 17 000 zł. Decyzję w tym zakresie uzasadniono wzrostem wartości nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 28/2 o pow. 0,3760 ha. Organ wyjaśnił, że podstawę do ustalenia ww. opłaty adiacenckiej stanowiła wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Przyjął on, że przed podziałem 1 m kw. działki nr 28/2 był wart tyle samo co 1 m kw. działki nr 28/3 w kształ-

cie po podziale, tj. ok. 4000 zł. Natomiast gdy chodzi o działkę 28/4, rzeczoznawca uznał, że po podziale 1 jej metr kw. jest droższy o 200 zł niż 1 m kw. działki 28/2 i 28/3. Uzasadnił to tym, że zazwyczaj działki mniejsze są droższe. Wycenę sporządzono w ten sposób, że w tabeli skupiającej kilkanaście transakcji różnych nieruchomości o powierzchni od ok. 4000 m kw. do ok. 300 m kw. wyciągnięto średnią (co dało cenę 1 m kw. działki 28/2 i 28/3 – 4000 zł) i za pomocą korygowania ceny średniej przyjęto, iż działka mniejsza jest droższa.

Oparta na art. 98a *ugn* decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej może być wydana, gdy spełnione są następujące przesłanki:

1) nastąpi podział nieruchomości, dokonany na wniosek właściciela, przy zastrzeżeniu art. 98a ust. 2 *ugn*;

2) ustalenie opłaty nastąpi w okresie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna;

3) nastąpi faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału nieruchomości, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;

4) w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki

### Zestawienie transakcji przyjętych do analizy porównawczej

Data transakcji	Cena [zł]	Cena za metr kw. [zł]	Pow. [m kw.]
2014.03.31	15 000 000	3448	4350
2014.07.04	33 305 576	4681	7115
2014.03.05	1 313 000	3164	415
2014.05.15	616 400	2680	230
2015.01.30	5 600 000	5901	949
2015.04.08	3 200 000	2809	1139
2015.07.29	10 336 000	2561	4036
2015.06.15	14 767 865	2765	5341
2015.09.16	53 925 356	4711	11 447
2015.09.21	5 249 101	2515	2087
2015.09.21	1 885 405	3240	582
2015.09.21	1 903 116	2946	646
2015.09.21	1 246 158	2946	423
2015.10.26	1 219 512	3947	309
2015.11.24	7 000 000	3467	2019
2015.11.16	4 200 000	4459	942

**Mapa przeglądowa skala 1:1000**  
wyk. na podstawie ewid. gruntów 1-E-55/89, M-E-97/09

**Wykaz zmian danych ewidencyjnych**

stan dotychczasowy							nr KW		stani nowy					
nazwa obrębu	nr ewid.	nr dz.	pow. dz. w ha	rodz.	pow. ogół. w ha	rodz.		nr dz.	pow. dz. w ha	rodz.	pow. ogół. w ha	rodz.	pow. ogół. w ha	
1-01-03	G.19	28/2	0.3760	Bi	0.3760		WAJ2M00173425/9	28/3	0.3423	Bi	0.3423	28/4	0.0337	
razem stan dotychczasowy									28/4	0.0337	Bi	0.0337	razem stan nowy	0.3760

Uwaga! oprócz dz.28/2 w nieruchomości KW WAJ2M00173425/9 występują jeszcze dz.28/1, 27/3, 27/4, o łącznej pow. 0.5392 m kw. Projektowana dz.28/4 do przyłączenia do dz.27/3

Stan po podziale i połączeniu			
nr dz.	pow. w ha.	nr dz.	pow. w ha.
28/4	0.0337	37	0.1789
27/3	0.1452		

Uwaga! Dostęp do drogi publicznej ul. Waryńskiego dla projekt. dz.28/4 i po połączeniu, dz.37 poprzez ustanowienie służebności drogowej, przejścia i przejazdu na projektowanej dz. 28/3.

**Mapa z projektem podziału nieruchomości**

KW [redacted]

Urząd m. st. Warszawy  
Biuro Gospodarki Nieruchomościami  
Delegatura w Dzielnicy Młocka

Wykazany na niniejszej mapie projekt podziału nieruchomości KW [redacted]

został zatwierdzony w trybie I z 22.02.2016r. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)

Operatowa decyzja: 12/2016  
Przyjęta m. st. Warszawy z dnia 22.02.2016r.  
Znak sprawy GK [redacted]

id. jedn. ewid. [redacted]

id. obrębu [redacted]

nazwa obrębu [redacted]

ul. [redacted]

**skala**  
1:500

**Mapa z projektem podziału nieruchomości**

KW [redacted]

Mapę niniejszą wykonał [redacted] geodeta, uprawniony mgr inż. [redacted]

BG [redacted] dnia 17.12.2015 r.

procentowej opłaty adiacenckiej (w tym przypadku było to 30%).

Ponieważ zarówno o zasadach podziału, jak i o opłatach adiacenckich z tego tytułu już nieraz była mowa, rozwijanie tego wątku wydaje się bezprzedmiotowe.

W tym konkretnym przypadku podział (jak zarzucał właściciel) był jedynie środkiem do skorygowania granicy pomiędzy działką nr 28/2 i nr 27/3. Jak się okazało, obie te działki tworzą jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 kc, a także objęte są jedną księgą wieczystą, tworząc tym samym jedną nieruchomość w rozumieniu przepisów ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U z 2016 r., poz. 790). Po podziale nieruchomości w znaczeniu wieczysto-księgowym i cywilistycznym składała się zatem z trzech działek: 28/3, 28/4 i 27/3, przy czym działki 28/4 i 27/3 utworzyły działkę nr 37. Właściciel zarzucał też, że w tabeli określającej nieruchomości porównawcze, wbrew końcowym wynikom opinii, nieruchomości mniejsze kosztowały ok. 3000 zł za m kw. Wreszcie podniósł, że przecież ta mała wydzielona działka 28/4 nie ma możliwości inwestycyjnych (bo jest za mała), a poza tym że formalnie nie ma dostępu do drogi publicznej, a przynajmniej nie ma dostępu bezpośredniego. W konsekwencji (w jego ocenie) wnioski rzeczoznawcy wskazujące na to, że mała odseparowana od drogi

GK [redacted] dn. 22.02.2016r.

**Decyzja Nr 12 /2016**

Działając z upoważnienia Prezydenta [redacted], na podstawie art.93 ust.3, art.94 ust.1 pkt.1, art.96 ust.1, art.97 ust.1, art.98a ust.1,1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2015r. poz.1774 - tekst jednolity z późn. zm.) i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U z 2013r. Nr 267-tekst jedn.)

**po rozpatrzeniu**

wniosku, złożonego w urzędzie dnia 09.02.2015r., [redacted] w sprawie podziału działki nr 28/2 z obrębem 1-01-03 uregulowanej w KW [redacted] położonej w [redacted]

**zatwierdzam**

projekt podziału działki nr 28/2 o powierzchni 0,3760ha z obrębem 1-01-03 (identyfikator obrębem 146505\_8.0103) położonej w [redacted] stanowiącej nieruchomość dla której księgę wieczystą [redacted] prowadzi Sąd Rejonowy dla [redacted], na następujące działki:

- działka nr 28/3 o powierzchni 0,3423ha
- działka nr 28/4 o powierzchni 0,0337ha

-----

-działka 28/2 razem 0,3760ha

**pod warunkiem, że przy zbywaniu działki nr 28/4 zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej ul. Waryńskiego, w formie służebności gruntowej,**

Projektowany podział wykazano na mapie zgłoszonej w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w [redacted] pod numerem [redacted]

Mapa z projektowanym podziałem, stanowiąca integralną część niniejszej decyzji, wchodzi w skład operatu technicznego o identyfikatorze ewidencyjnym materiału zasobu - operat techniczny P. [redacted] który został wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 15 stycznia 2016r.

**Uzasadnienie**

O podział działki nr 28/2 z obrębem 1-01-03 uregulowanej w [redacted] położonej przy [redacted] wystąpiła wnioskiem złożonym dnia 09.02.2015r. [redacted] jako właściciel.

W toku postępowania administracyjnego rozpatrzone następujące dane i dokumenty:

1. Decyzję Nr 2587 N/14 z dnia 03 grudnia 2014r. [redacted] Konserwatora Zabytków o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na zmianę granicy działki nr 28/2 i 27/3 w obrębie 1-01-03 przy [redacted]



→ 3. Wpisy w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 12.10.2015r., zgodnie z którymi nieruchomości [redacted] oznaczona jako działki nr nr 27/3, 27/4, 28/1, 28/2 o łącznej powierzchni 0,5392ha w obrębie 1-01-03 położona przy [redacted] jest własnością [redacted]

Na mocy art 97 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, „Podział nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny”.

Nieruchomość [redacted] -działka 28/2 położona jest na obszarze, dla którego Rada Miasta [redacted] podjęła Uchwałę Nr LXII/1780/2005 z dnia 24 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu placu [redacted] zmienioną Uchwałą Nr L/1423/2013 z dnia 21 lutego 2013r. o podziale tego planu na część północną i południową. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w części południowej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 17 sierpnia do dnia 16 września 2015r.

Zgodnie art.94 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

*W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzania tego planu - podziału nieruchomości można dokonać jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi.*

Wydział Architektury i Budownictwa dla [redacted] w piśmie z dnia 23.09.2015r. znak: UD-[redacted] poinformował, że jak wynika z rysunku projektu planu, linia rozgraniczająca kwartały oznaczone jako A6.UKr (usługi sakralne, usługi biurowe, usługi podstawowe w parterach budynków) i A7.UKr (usługi sakralne), przebiega dokładnie w miejscu planowanego podziału, wzdłuż linii oddzielającej projektowane działki nr 28/3 i 28/4.

Projektowana działka nr 28/4 położona jest w kwartale A6.UKr.

Projektowana działka nr 28/3 położona jest w kwartale A7.UKr.

W wyniku podziału powstaje projektowana działka nr 28/4 bez dostępu do drogi publicznej.

Art.93 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakłada warunek, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności drogowych do wydzielonych działek gruntu, albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielienia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Należy ustanowić:

– służebność gruntową na prawie własności projektowanej działki nr 28/3 na rzecz każdorazowego właściciela projektowanej działki nr 28/4 polegającą na prawie dojsia i dojazdu od oznaczonej na rysunku projektu planu drogi 3KD-G (ul.L.Waryńskiego).

W myśl art.99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej będzie polegać na ustanowieniu służebności, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

Zgodnie z wnioskiem z dnia 09.02.2015r. projektowana działka nr 28/4 zostanie przyłączona do działki nr 27/3 i po połączeniu powstanie działka nr 37 o powierzchni 0,1789ha.

Na podstawie art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela wzrosła jej wartość, prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie trzech lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Według art. 98a ust.1a ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w ust.1. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, Rada Miasta [redacted] podjęła dnia 10 stycznia 2008r. Uchwałę Nr XXII/745/2008 w sprawie określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału. Stawka procentowa opłaty adiacenckiej została ustalona w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa [redacted] pod pozycją [redacted] w dniu 13 marca 2008r. weszła w życie.

Ostateczna decyzja stanowi podstawę do:

- 1) ujawnienia zatwierdzonego podziału nieruchomości w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej,
- 2) utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych znakami granicznymi.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od daty doręczenia za pośrednictwem Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu [redacted]

#### Pouczenia:

1. Zgodnie z art.2 ust.1 pkt.1 lit.h ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U z 2006r. Nr 225, poz. 1635) decyzja nie podlega obowiązkowi zapłaty opłaty skarbowej.

publicznej działka jest droższa od dużej działki inwestycyjnej (28/2 i 28/3) z bezpośrednim dostępem do drogi – nie dają się pogodzić z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

## Przykład II

W tym przypadku chodziło o podział jednej z dwóch działek tworzących nieruchomość o pow. 1,2241 ha. Początkowo nieruchomość ta podzielona była geodezyjnie na dwie działki: o pow. 0,6000 ha i o pow. 0,6241 ha. Osobną decyzją prezydent miasta zatwierdził następnie projekt podziału jednej z ww. działek na 7 mniejszych, w tym jedną pod drogę gminną. W wyniku podziału nieruchomość wieczystoksięgową tworzyło zatem 7 działek (bo jedna „przeszła” pod drogę), ale decyzją podziałową objęta była tylko jedna działka, a nie cała nieruchomość.

## Moim zdaniem

**P**odkreślam, że wszystkie poglądy, jakie miałam sposobność prezentować w GEODECIE, to wyłącznie moje prywatne opinie na dany temat. Podejmując się prowadzenia tego cyklu, za mające dużą wartość poznawczą uznałam „materiały poglądowe”, czyli np. zwykle mapy podziałowe z konkretnych spraw. Analizowanie orzecznictwa sądów administracyjnych bez pełnego odniesienia do stanu faktycznego danej sprawy nie zawsze daje pozytywne rezultaty, gdyż samo uzasadnienie orzeczenia (choćby z uwagi na częściową anonimizację) nie oddaje w pełni jej istoty. Stąd opisanie indywidualnego przypadku, ze wskazaniem na właściwy dla niego załącznik mapowy, wydawało mi się bardziej czytelne.

Na potrzeby podziału „nieruchomości” w trybie art. 92 *ugn* i następnych przyjmowałam, że podziałowi administracyjnemu w istocie podlega działka gruntu. Często zdarza się, że tworzy ona całą nieruchomość wieczystoksięgową (dalej jako nieruchomość) i wówczas w procesie administracyjnym w istocie mamy do czynienia z geodezyjnym podziałem nieruchomości stanowiącej jedną działkę. W innych przypadkach (m.in. w tych opisywanych) podziałowi podlega część nieruchomości stanowiąca działkę. Przedmiotem decyzji jest zatem zatwierdzenie projektu podziału działki o określonym numerze (tu 28/2) na kilka mniejszych (28/3 i 28/4). Tak samo postrzegałam podział z II przykładu.

Ponieważ w art. 4 pkt 1 *ugn* ustawodawca zdefiniował pojęcie nieruchomości, a następnie nazwał rozdział I działu III ustawy „Podziały nieruchomości”, po czym w art. 98a *ugn* określił zasady

naliczania opłat adiacenckich z tego tytułu – w orzecznictwie powstała rozbieżność, co i jak wyceniać. I tak, upraszczając, wbrew literalnemu brzmieniu ustawy, przyjmowałam dotychczas, że w wyniku podziału poprzez „skonfigurowanie” działek bardziej podatnych na popyt rynku – na potrzeby opłaty adiacenckiej optymalne jest dokonanie wyceny działki będącej przedmiotem decyzji podziałowej, a następnie dokonanie wyceny działek powstałych w wyniku podziału i porównanie wyników. Zazwyczaj (np. na terenach budowlanych) działka o pow. 1 ha ma mniejszą wartość rynkową niż suma powstałych z niej 10 regularnych działek o pow. po 0,1000 ha. Według tej zasady wzrost wartości nieruchomości po podziale jest potencjalny, ale nie jest to regułą, co w mojej ocenie widać na I przykładzie (podziału działki 28/2). Takie stanowisko prezentowałam w swoich publikacjach, mając pełną świadomość definicji określonej w art. 4 pkt 1 *ugn*. I taki pogląd w znacznej większości prezentuje orzecznictwo sądowniczo-administracyjne (por. np. I OSK 1759/15, I OSK 744/14).

**W** przykładzie nr II Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku **I OSK 1146/15** z 7 marca 2017 r. przyjął jednak, że na potrzeby opłaty adiacenckiej z art. 98a *ugn*, „wycenie powinna podlegać nieruchomość jako przedmiot prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 ust. 6a *ugn*), a nie działka gruntu, bowiem jeżeli działki takie objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości, składają się one na jedną nieruchomość”. Zdaniem NSA w tej konkretnej sprawie „przedmiotem wyceny zarówno przed, jak i po podziale mogła być tylko i wyłącznie nieruchomość zapisana w księdze wieczystej (o pow. 1,2241 ha), nie zaś odrębne działki gruntu”. NSA uznał, że wycena powstałych w wyniku podziału działek „wykazuje jedynie, że działki o mniejszej powierzchni są droższe od większych, a to zdecydowanie za mało, by na tej podstawie ustalić wzrost wartości nieruchomości wywołany geodezyjnym podziałem”. Stanowisko to NSA szeroko i rzeczowo uzasadnił, powołując się na przepisy dotyczące wyceny nieruchomości, a także odnosząc się do definicji nieruchomości i działki.

A zatem przed podziałem wyceniona winna być nieruchomość o pow. 1,2241 ha (w konfiguracji dwóch działek, jak rozumiem), a po podziale wycenie winna podlegać nieruchomość o pow. 1,2241 ha (pomniejszona o powierzchnię wydzieloną pod drogę gminną) składa-

jąca się z 7 działek. Według tej koncepcji, w przypadku opisanym na początku, na potrzeby opłaty adiacenckiej wycenie winna podlegać nieruchomość składająca się pierwotnie z dwóch działek 28/2 i 27/3, a po podziale nieruchomość o tej samej powierzchni składająca się z trzech działek. W przykładzie I podział niewątpliwie podniósł wartość rynkową nieruchomości, ale tylko poprzez stworzenie następnie działki nr 37 (z 28/4 i 27/3). Jak jednak w tej konfiguracji (wg przytoczonego stanowiska NSA) powinna wyglądać wycena? Zwracam na to uwagę, bo oprócz wiecznie żywych aspektów, jak wyceniać, podstawowe pytanie sprowadza się do tego, co wyceniać. Orzecznictwo nadal nie jest jednolite.

**J**eśli zaś chodzi o samą wycenę, to dotychczas uważałam, że orzekający o opłacie organ administracji za każdym razem ma obowiązek podjęcia ustalenia wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale, a co za tym idzie – obowiązek oceny wiarygodności i poprawności sporządzonego operatu szacunkowego. Wybór podejścia oraz metody i techniki szacowania stanowi domenę rzeczoznawcy (art. 154 *ugn*), jednak już sama metoda (wybrana przez biegłego) jest określona przepisami ustawy (*ugn*). Na ich podstawie można ocenić, czy podczas wyceny zastosowano niezbędne dla danej metody wymogi ustawowe (np. gdy chodzi o cechy nieruchomości w kontekście definicji „nieruchomości podobnej” określonej w art. 4 pkt 16 *ugn*).

I tak np. w opisywanym na wstępie przypadku tabela transakcji przedstawiona przez biegłego sugeruje, że transakcje dotyczące nieruchomości o powierzchni zbliżonej do działki nr 28/4 opiewały na kwoty blisko 1000 zł niższe za 1 m kw., niż gdy chodzi o nieruchomości większe. W opisie ww. działki biegły uwzględnił, że ww. działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i nie ma potencjału inwestycyjnego, jednak z opinii i wyciągniętych z niej wniosków nie wynika, aby ww. okoliczności były uwzględnione przy wycenie. W konsekwencji mamy do czynienia z sytuacją, w której zarówno duża działka o pow. 0,3760 ha o nieregularnym kształcie i z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (28/2), jak i duża działka nr 28/3 o pow. 0,3423 ha o regularnym kształcie i z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej – są tańsze (gdy chodzi o wycenę 1 m kw.) niż działka nr 28/4 o nieregularnym kształcie i powierzchni 0,0337 ha niestwarzającej możliwości inwestycyjnych, a przy tym z dostępem

do drogi zapewnionym poprzez ustanowienie w przyszłości służebności.

Problemem jest to (i stanowi to problem większości opinii), że ww. stanowisko rzeczoznawcy nie narusza wprost żadnego przepisu prawa. Prawdą jest też i to, że zwykle mniejsze nieruchomości są droższe niż większe, ale akurat w tym konkretnym przypadku (jeśli przyjrzyć się danym z tabeli) teza biegłego nie mieści się w granicach zasad logiki i doświadczenia życiowego. Jednak czy można to negocjować, skoro przy wycenach, w prawie każdym tego typu przypadku, podnosi się, że rzeczoznawca posiada niepodlegające weryfikacji laika „wiadomości specjalne”, których nie można podważać? W orzecznictwie nadal nie ma jednolitości co do tego, czy organ (a także czy sąd administracyjny) może oceniać operat merytorycznie, czy nie. W przywoływanej sprawie **I OSK 1146/15 NSA** przyjął, że organ powinien ocenić operat. Jak się wydaje, jest to pogląd dominujący, ale w wielu innych orzeczeniach nadal można spotkać pogląd przeciwny.

**I**wreszcie, skoro nawiązuję do opisywanych przez siebie przypadków, to czuję się w obowiązku poinformować Państwa, iż NSA zweryfikował mój pogląd na podział opisany w GEODECIE 5/2015. Sprawa dotyczyła tego, że właściciel zastosował wybieg i zażądał podziału działki w całości przeznaczonej pod drogę publiczną i przejęcia przez województwo wszystkich działek powstałych w wyniku tego podziału (czyli całej nieruchomości) za odpowiednim, rzecz jasna, odszkodowaniem. Organ podzielił nieruchomość zgodnie z wnioskiem, ale nie zawarł w orzeczeniu wzmianki, iż działki wydzielone zostają pod drogę wojewódzką, i to było przedmiotem skargi, bo bez tego zastrzeżenia właściciel nie mógł skutecznie żądać odszkodowania.

Wydawało mi się, że taki podział jest niedopuszczalny, gdyż zmierza do obejścia przepisów o wywłaszczeniu. Jednak według NSA do tego rodzaju podziału nie ma przeszkód normatywnych. Sąd ten uznał też, iż nie jest błędem brak w decyzji podziałowej zaniechania wydzielenia działek pod drogę publiczną, gdyż – jak wskazał – w kwestii orzeczenia o przejściu własności tak wydzielonych działek będzie orzekał sąd wieczystoksięgowy. Wyrok NSA w tej sprawie zapadł 17 lutego 2017 r. [**I OSK 991/15** odnośnie do wyroku WSA z 31 października 2014 r. **I SA/Wa 1986/14**].

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