



Przypadki z praktyki, cz. 41



przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

Podział i połączenie a opłata adiacencka

Kto i kiedy powinien być obciążony opłatą adiacencką w przypadku nieruchomości wyodrębnionej w nowym kształcie wskutek połączenia wcześniej podzielonych nieruchomości? Jak prawidłowo ustalić taką opłatę?

Na wniosek właścicieli (m.in. X) decyzją prezydenta miasta w lutym 2015 r. został zatwierdzony projekt podziału m.in. działki nr 18 na 9 działek o numerach: 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, które tą samą decyzją podziałową zostały połączone (wraz z innymi działkami powstałymi z podziału sąsiednich nieruchomości) w działki o numerach: 168, 170, 172, 173, 175, 176, 177, 179, 180.

• Urząd ustala opłatę adiacencką

Dwa lata później, tj. w 2017 r., wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Biegły sporządził operat szacunkowy, w którym określił wartość działki nr 18 przed podziałem na 591 274 zł, a po podziale na 679 588 zł. W wyniku podziału nieruchomości nastąpił więc wzrost wartości nieruchomości o 88 314 zł, co uzasadniało ustalenie na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [tekst jednolity: DzU z 2020 r., poz. 65, dalej jako *uogn*] i przy uwzględnieniu obowiązującej w gminie 30-procentowej stawki opłaty adiacenckiej na kwotę 26 494,20 zł. W uzasadnieniu decyzji wskazano na art. 98b ust. 1 i ust. 3 *uogn*. Właściciele X odwołali się od tej decyzji do Samorządowego Kole-

gium Odwoławczego, które utrzymało decyzję w mocy.

• Skarga do WSA

W skardze do WSA właściciele zarzucili organowi administracji, że nie było podstawy prawnej do ustalenia opłaty adiacenckiej. Wskazali przede wszystkim, że w sprawie naruszono prawo materialne, tj. zastosowano art. 98a ust. 1 *uogn* w brzmieniu obowiązującym w dacie wydawania decyzji prezydenta miasta w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, gdy tymczasem winien mieć zastosowanie art. 98a ust. 1 *uogn* w brzmieniu obowiązującym w dniu ostateczności decyzji o podziale. Ponadto zarzucili, iż bezpodstawnie przyjęto, że przedmiotowy podział został dokonany w trybie art. 98b *uogn*, gdy tymczasem podział ten nie wypełnia dyspozycji przepisów art. 98b ust. 1 i 3 *uogn*, gdyż pomimo zatwierdzenia podziału nie doszło do notarialnego przeniesienia własności (zamiany) ww. działek.

Podnieśli również, że organ nie dokonał analizy i oceny operatu szacunkowego stanowiącego podstawę orzekania, co w konsekwencji doprowadziło do zaniechania wyczerpującego zebrania materiału dowodowego i wydania decyzji na podstawie niewyjaśnionego stanu fak-

tycznego oraz dowolną, a nie swobodną, ocenę dowodów. Wskazano na to, że:

1. Będące przedmiotem postępowania nieruchomości powstały nie tylko z podziału większych nieruchomości, ale również w wyniku następczego połączenia z nimi innych nieruchomości, a te porównawcze działki były zbyt małe.

2. Oszacowano wartości działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne na podstawie cen nieruchomości do nich przylegających.

3. Nie uwzględniono w operacie ewentualnej zmiany przeznaczenia nieruchomości w rezultacie trwających prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. W operacie niewłaściwie uwzględniono dojazd do nieruchomości przebiegający drogą gruntową.

• WSA o kwestiach intertemporalnych

W wyniku rozpoznania sprawy przez WSA w Warszawie decyzja dotycząca opłaty adiacenckiej została uchylona. Jeśli chodzi o kwestie intertemporalne [przejęciowe – red.], WSA wskazał, że główny zarzut – dotyczący zastosowania art. 98a w niewłaściwym brzmieniu – nie jest zasadny. Podano, że w dacie wydania decyzji zatwierdzającej podział art. 98a ust. 1 *uogn* stanowił, iż: „jeżeli w wyni-

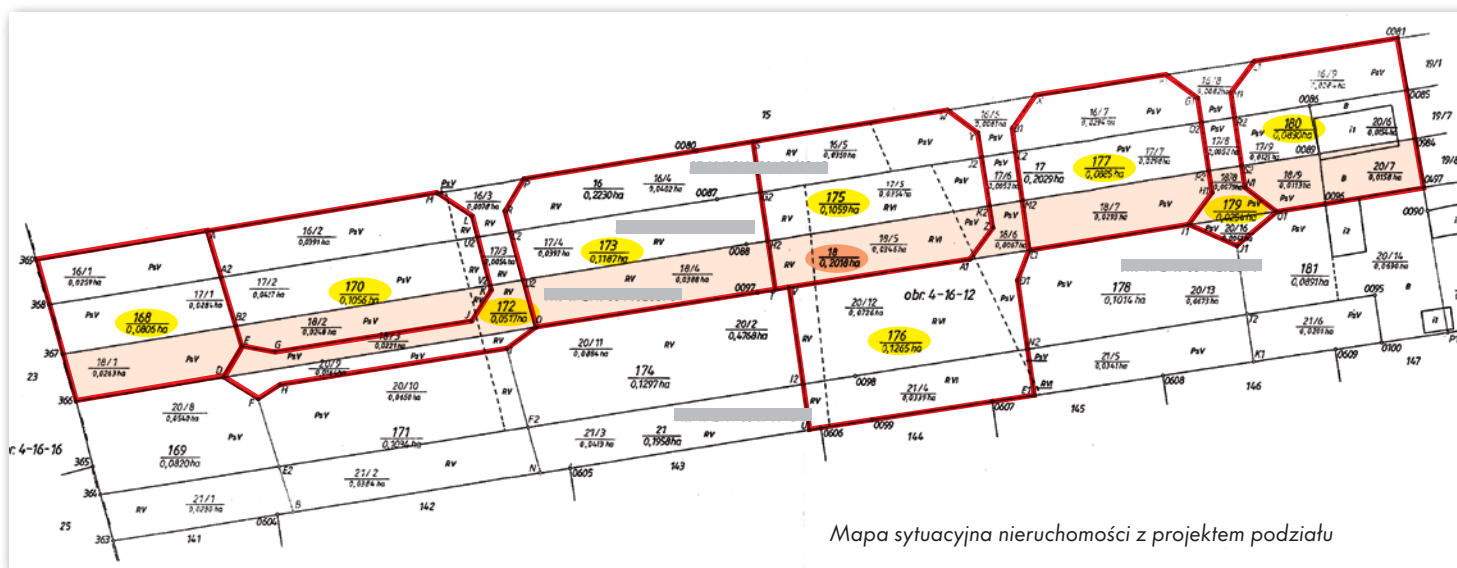
ku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzmocnienie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. **Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna** albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio”.

Po ust. 1a ustawodawca dodał ust. 1b w brzmieniu: „**Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna** al-

nych w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej. Również do operatorów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy i w dniu jej wejścia w życie nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W świetle powyższego za niezasadny sąd uznał zarzut skargi dotyczący zastosowania art. 98a ust. 1 *uogn* w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji, bo postępowanie w tej sprawie w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej wszczęte zostało z końcem listopada 2017 r., a więc po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Oznacza to, że w odniesieniu do tego postępowania stosuje się przepisy w znowelizowanym brzmieniu.



Mapa sytuacyjna nieruchomości z projektem podziału

adiacenckiej. 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. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio”.

Na mocy art. 1 pkt 20 lit. a i b ustawy z 20 lipca 2017 r. w sprawie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (DzU z 2017 r. poz. 1509) art. 98a *uogn* ust. 1 otrzymał brzmienie: „Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzmocnienie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

bo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. 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. **Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegających podziałowi”.**

Jak zauważył WSA, powyższe przepisy weszły w życie 23 sierpnia 2017 r. (art. 10 pkt 2 ustawy nowelizującej). Zgodnie z art. 4 pkt 3 i 4 ww. ustawy przepisy dotychczasowe stosuje się do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia jej w życie, w zakresie terminów oraz poziomu cen nieruchomości uwzględnia-

• Podział prawny a geodezyjny

Jeśli chodzi o prawo materialne, WSA wskazał na art. 98a *uogn*, który stosuje się jedynie „odpowiednio”. Podziału nieruchomości dokonano bowiem w trybie art. 98b *uogn*, który stanowi, że:

1. Właściciele albo użytkownicy wyciżyci nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 93, art. 94, art. 96, art. 97 ust. 1-2, art. 98, art. 98a oraz art. 99.

3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się pod warunkiem, że właściciele albo użytkownicy wyciżyci dokonają, w drodze za-

miany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości stosuje się art. 15 *uogn*.

Odnośnie do odpowiedniego stosowania art. 98a *uogn* WSA podkreślił, że według orzecznictwa „już samo odesłanie do odpowiedniego jedynie stosowania przepisu o możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej również po wystąpieniu zdarzenia prawnego w postaci podziału nieruchomości uprzednio połączonych (scalonych), wskazuje na konieczność uwzględniania przy ustalaniu opłaty adiacenckiej na podstawie art. 98b ust. 2 *uogn* specyfiki decyzji, o której mowa w art. 98b ust. 1 i 3 *uogn*, a ta polega na złożonym i ścisłym powiązaniu geodezyjnego podziału nieruchomości z jej prawnym podziałem w sytuacji decyzyjnego podziału na działki gruntu nieruchomości uprzednio połączonych. Ponieważ (jak wskazano) opłatą adiacencką obciążony może być jedynie właściciel nieruchomości wyodrębnionej w nowym kształcie wskutek podziału wcześniej połączonych nieruchomości (lub użytkownik wieczysty, jeżeli połączenie i podział dotyczy nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym), jeszcze przed naliczeniem opłaty adiacenckiej musi się dokonać również podział prawny nieruchomości, a jego dokonanie winno bezspornie wynikać z materiału dowodowego zebranego w sprawie”. W tym zakresie sąd powołał się na wyrok WSA w Białymstoku z 17 lutego 2015 r. [II SA/Bk 1104/14, LEX nr 1649802].

W konsekwencji uznano, że w przypadku podziału dokonanego w trybie art. 98b *uogn* stan nieruchomości po podziale to stan uwzględniający również podział prawny, który w takim przypadku jest warunkiem podziału geodezyjnego. A zatem, że opłatą adiacencką może być obciążony jedynie właściciel nieruchomości połączonych w nowym kształcie wskutek scalenia nieruchomości.

Poza tym jeszcze przed naliczeniem opłaty adiacenckiej musi się dokonać również zmiana prawa własności scalonych nieruchomości. Jako uzasadnienie tego stanowiska sąd przywołał część art. 98b ust. 1 *uogn* wymagającego dołączenia do wniosku złożonych w formie aktu notarialnego zobowiązań do dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3 tego przepisu. Tu wyjaśniono, że na płaszczyźnie geodezyjnej ta czynność polega na tym, że łączy się geodezyjnie wiele nieruchomości stanowiących własność różnych osób i dopiero po ich połącze-

niu dzieli się na nowe działki przy zachowaniu kryteriów wymaganych przy podziale nieruchomości, a wydzielone w ten sposób działki mogą obejmować grunty należące do różnych osób. Sąd zwrócił uwagę, że na płaszczyźnie prawnej wyraża się to w tym, że dopóki nie dojdzie do zawarcia umowy zamiany, dopóty połączenie i podział geodezyjny będą odbiegać od aktualnego stanu prawnego, a wręcz będą z nim sprzeczne.

Innymi słowy, według WSA, aby ustalić wartość nieruchomości po podziale, należy ustalić, jaka nieruchomość, będąca własnością tych samych podmiotów co przed podziałem, powstała w wyniku podziału geodezyjnego i prawnego (z jakich działek się składa, jaka jest ich powierzchnia i wszelkie inne elementy mające wpływ na jej wartość). Tymczasem – jak podano – z ww. decyzji można się dowiedzieć jedynie, jaka nieruchomość była przedmiotem podziału (składająca się z działki nr 18), natomiast organy nie ustaliły już, właścicielami jakiej nieruchomości (składającej się z jakich działek) po podziale stali się skarżący X. Nie ustalono zatem, jaką nieruchomość nabyli oni w wyniku podziału, nie można jej zatem porównać z wartością działki nr 18. Brak powyższych ustaleń sąd uznał za przyczynę uchylenia ww. decyzji. Organ nie wykazały bowiem, jaka nieruchomość powinna być przedmiotem wyceny po podziale i czy w związku z tym wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego jest poprawna i czy dotyczy właściwej nieruchomości.

• Aktualność operatu szacunkowego

WSA zwrócił ponadto uwagę, że w dniu orzekania przez organ II instancji operat szacunkowy nie mógł zostać wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, gdyż stosownie do treści art. 156 ust. 3 *uogn* jest to możliwe przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany warunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 *uogn*. Sąd wskazał, że według orzecznictwa określony w art. 156 ust. 3 *uogn* termin 12 miesięcy dotyczy również organu odwoławczego jako organu merytorycznego w sprawie, zobligowanego z woli ustawodawcy do powtórnego rozpatrzenia całości sprawy, a nie jedynie do kontroli rozstrzygnięcia organu I instancji [wyrok NSA z 6 sierpnia 2010 r., sygn. akt I OSK 1371/09].

Dalej sąd wyjaśnił, że według art. 156 ust. 4 *uogn* operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznaw-

cę majątkowego. To potwierdzenie aktualności następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie oraz dołączenie do niego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany umiarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 *uogn*. Wobec tego, zdaniem WSA, wydanie przez SKO decyzji opartej na nieaktualnym już operacie szacunkowym stanowiło istotne naruszenie art. 156 ust. 3 *uogn*, a w konsekwencji i art. 7, i art. 77 § 1 kpa.

• Kwestia działek wydzielonych pod drogi

Pozostałe zarzuty WSA uznał za niezasadne. Jeśli chodzi o wycenę działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, sąd odwołał się do uwag biegłego, który wskazał, że ze względu na brak na lokalnym rynku transakcji gruntami przeznaczonymi pod drogi nie było możliwe oszacowanie nieruchomości na podstawie transakcji takimi gruntami i z tego względu ich wycena była możliwa jedynie w sposób określony w § 36 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego. Odwołując się do art. 98a ust. 1b *uogn* – wskazującego na to, że biegły, dokonując szacowania nieruchomości przed podziałem, bierze pod uwagę jej stan na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a szacując nieruchomość po podziale, bierze pod uwagę jej stan na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna – sąd uznał, że biegły prawidłowo oparł się na przepisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w momencie wydawania decyzji o podziale i uzyskania przez nią waloru ostateczności, a nie planu dopiero opracowywanego.

MOIM ZDANIEM

Podziały w trybie art. 98b zdarzają się rzadko, a jeszcze rzadziej opłaty adiacenckie z tego tytułu. Przede wszystkim to podział warunkowy, tak jak dokonywany w trybie art. 99 *uogn* podział dotyczący zapewnienia przy sprzedaży nieruchomości dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie bądź to służebności drogi koniecznej, bądź to sprzedaży udziału w działce stanowiącej drogę wewnętrzną. Jak wiadomo w 2009 r. Sąd Najwyższy przyjął, że podział prawny dokonany z zaniechaniem warunku zapewnienia dostępu do drogi publicznej – jest nieważny [III CZP 34/09]. Ale czy oznacza to, że w dacie orzekania o opłacie adiacenckiej ów wa-

runek czy warunek z art. 98b ust. 3 musi być już spełniony? Ustawodawca nie określił ani terminu na zawarcie umów zamiany nieruchomości przed podziałem, ani skutku niedochowania ww. warunku. Niewątpliwie jednak, skoro decyzja zatwierdzająca podział i połączenie jest ostateczna, to formalnie działki nr 18 nie ma już w ewidencji. **Dla ustalenia przesłanek do obciążenia właścicieli opłatą adiacencką istotna jest zatem sama decyzja podziałowa, a nie data umów notarialnych. Wskazuje na to określony w uogn termin, w jakim postępowanie co do opłaty adiacenckiej może być wszczęte. Termin ten liczony jest od daty ostateczności decyzji zatwierdzającej podział, a nie od dat umów zamiany.** W orzecznictwie przyjęto inny pogląd, mianowicie opłatę można nałożyć dopiero po dokonaniu podziału prawnego [wyrok NSA z 18 kwietnia 2019 r., sygn. akt I OSK 1403/17]. Przepisy nie są jednoznaczne.

• Którą nieruchomość należy wycenić?

Jeśli zaś chodzi o to, jaka nieruchomość powinna być przedmiotem wyceny, to akurat na tym przykładzie, jak się wydaje, łatwo to określić. W wyniku podziału, a następnie połączenia w nowe regularne działki ewidencyjne powstały działki pod zabudowę i działki pod drogi wewnętrzne. Część działki nr 18 weszła w część działek pod zabudowę o numerach 168, 170, 173, 175, 177, 180 (tj. 6 działek o numerach 18/1, 18/2, 18/4, 18/5, 18/7, 18/9), a część pod drogi (tj. działki nr 18/3 i 18/8), natomiast działka 18/6 weszła w skład działki nr 176. W mojej ocenie dla wyniku sprawy nie jest istotne, która z tych działek i konkretnie ile z nich przypadnie właścicielom X, bo to ustalają oni sami w zobowiązaniach do zawarcia umów zamiany. Na dodatek te zamiany nie muszą być w pełni ekwiwalentne w naturze, bo to się może w ogóle nie zgrać (w zależności od przypadku, konfiguracji i liczby nieruchomości podlegających podziałowi i połączeniu). Istotne jest, jakie działki powstaną (o jakich parametrach i w jakiej cenie) i jaką ich część (ile metrów kwadratowych) tworzą działki powstałe z pierwotnej działki nr 18.

Wobec tego, moim zdaniem, należy wycenić każdą z nowo powstałych działek i ustalić, ile metrów kwadratowych poprzednio istniejącej działki nr 18 je tworzy. Należałoby przed podziałem wycenić działkę nr 18 (każdy jej metr kwadratowy), a następnie wycenić 1 m kw. działek 168, 170, 173, 175 czy działek drogowych.

Akurat na tym przykładzie widać konfigurację, ale łatwo sobie wyobrazić, że tego rodzaju podział może być złożony i nie uwzględniać, ile kto otrzymał arealu gruntu w stosunku do tego, ile „wyłożył” do wspólnej puli, a także uwarunkowań tych działek. Wyobraźmy sobie, że działka 168 jest przy torach kolejowych albo przy bardzo ruchliwej i hałaśliwej wielopasmowej trasie, a dalej położone działki, np. nr 177, położone są przy lesie, a przy tym na wzgórzu z widokiem na zatokę. Każda z nich ma inną cenę, a i każdy z właścicieli otrzymuje inną działkę.

• Jak wyliczyć opłatę adiacencką

Wyrównanie wartości między nimi samymi następuje na podstawie umowy opartej na treści art. 98b ust. 5 *uogn* w związku z art. 15 *uogn*. Stanowi on, że w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się

sowanie, gdyby pomiędzy właścicielami nie było odesłania do art. 15 *uogn*.

• Stan nieruchomości a wycena

I wreszcie to, na co wielokrotnie na łamach *GEODETY* zwracałam uwagę przy okazji pisania o opłatach adiacenckich (np. w wydaniach: 8/2011, 6/2017, 9/2018). Przy ocenie każdego operatu szacunkowego należy zwracać uwagę, jak ustawodawca określił istotny dla wyniku sprawy stan nieruchomości i datę tego stanu. W tym przypadku wyceny dokonuje się według stanu sprzed podziału i według stanu po podziale (na datę ostateczności decyzji podziałowej), w tej konkretnie sprawie na luty 2015 r. Art. 98 ust. 1b *uogn* to moim zdaniem *lex specialis* do art. 151 ust. 1 *uogn*, który mówi o wartości rynkowej nieruchomości „w dniu wyceny”. Wobec tego z oczywistych względów art. 156 ust. 3 i 4 *uogn* nie mają tu zastosowania, bo – mówiąc kolokwialnie – nie ma co uaktual-

Operat na potrzeby opłaty adiacenckiej nie podlega aktualizacji. Art. 98 ust. 1b *uogn* to *lex specialis* w stosunku do art. 151 ust. 1 *uogn*. Pierwszy mówi o wartości rynkowej nieruchomości „w dacie ostateczności decyzji”, a drugi – „w dniu wyceny”.

dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. A to oznacza, że nie można brać do wyceny nieruchomości, które każdy z właścicieli finalnie otrzymał (bo to wyrównują oni między sobą dopłatami), ale należy uwzględnić wartości wszystkich działek powstałych po podziale i wyliczyć, jaką ich część w metrach stanowią działki powstałe z działki nr 18.

Przykładowo, jeżeli działka nr 168 została by wyceniona na 500 zł/m kw., a działka 177 według wyceny uzyskałaby cenę 750 zł/m kw., a metr działki nr 18 kosztowałby przed podziałem i połączeniem 200 zł/m kw. (przyjmijmy, że działka 18 jest bardzo długa i bardzo wąska), to wzrost wartości nieruchomości na potrzeby opłaty adiacenckiej należałoby wyliczyć w ten sposób, że X winni zapłacić opłatę (30%) wyliczoną według wzrostu wartości, np. od działki 18/1 o pow. 263 m kw., czyli od kwoty 78 900 zł; a od działki 18/7 o pow. 293 m kw., czyli od kwoty 161 150 zł. Koncepcja zasugerowana w tej sprawie przez WSA mogłaby mieć zasto-

niać. Skoro dla wyniku sprawy istotna jest wartość nieruchomości w pierwszym kwartale 2015 r. (według stanu przed i według stanu po podziale), to wyeliminowanie w 2020 r. z obrotu decyzji określającej wysokość opłaty adiacenckiej ustalonej na podstawie wyceny sporządzonej w 2018 r. według cen z przełomu 2014/2015 r. – w celu uaktualnienia operatu – nie znajduje uzasadnienia. Zwłaszcza że art. 156 *uogn* odsyła do czynników określonych w art. 154 *uogn*, a więc do kwestii zmiany ewentualnego przeznaczenia nieruchomości w planie lub w studium. A tu jednoznacznie – moim zdaniem zasadnie – wskazano, że prace nad nowym planem nie mają żadnego znaczenia (nawet gdyby on już wszedł w życie), bo chodzi o wzrost wartości spowodowanej czynnościami typowo geodezyjnymi w konkretnej dacie. Na wycenę określaną w tym celu nie może wpływać późniejsza zmiana przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym.

Magdalena Durzyńska

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