

OPŁATY ZA WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. UREGULOWANIA PRAWNE A PROCEDURA WYCENY – DYWAGACJE NA TEMAT STANDARDU.



Marcin Czarnecki
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911

W świetle kontrowersji wywołanych przez obecnie obowiązujące przepisy dotyczące danin od nieruchomości, a płaconych na rzecz gmin, w szczególności opłat planistycznej, adiacenckiej i za użytkowanie wieczyste, wydaje się konieczne, aby nasze środowisko wypracowało, podstawowe zasady przy sporządzeniu opinii w tym zakresie. Obecnie algorytm postępowania, przy nieprecyzyjnych normach prawnych, jest w dużej mierze oddelegowany do rzeczoznawcy majątkowego. Niestety, brak wytycznych w postaci standardu (ewentualnie jego części) czy reguł zawartych na poziomie rozporządzenia, powoduje, że samodzielna interpretacja przepisu (co nie należy do naszych kompetencji) przez partykularnego biegłego, opracowującego daną opłatę, jest często odmienna oraz daje różne wyniki. Doświadczenia w kontaktach z organami samorządowymi oraz wieloletnia praktyka wyceny pokazuje, że brak jednolitych zasad postępowania w tej materii rodzi konflikty na poziomie postępowań administracyjnych i niejednokrotnie prowadzi do sprzecznych orzeczeń organów odwoławczych. Mając nadzieję na wywołanie dyskusji środowiska, poprzez niniejszą publikację, pragnę przybliżyć aktualnie obowiązujące przepisy w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłat: planistycznej, adiacenckiej i z tytułu użytkowania wieczystego oraz przekazać swoje spostrzeżenia na płaszczyźnie algorytmu postępowania rzeczoznawcy majątkowego.

Opłata planistyczna

W związku wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego sygn. P 58/08 z 09.02.2010r. dokonana została nowelizacja rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle nowych przepisów głównym aktem prawnym, który reguluje obecnie zasady określenia wartości jest zatem ustawa, gdyż nowelizacja polegała na wykreśleniu regulacji §50 rozporządzenia, dotyczącego opłaty planistycznej. Tym samym za art. 37.1. ustawy: wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36.3., oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36.4., ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nierucho-

mości przed jego uchwaleniem. Dodatkowo należy zacytować przepis 87.3a. ustawy: jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po 31.12.2003r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed 01.01.1995r., przepisu art. 37.1. zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 01.01.1995r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po

utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36.4., stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed 01.01.1995r.

Mając na uwadze wytyczne ustawy, rozważania rzeczoznawcy majątkowego będą obejmowały kilka wariantów postępowania oraz określenie dwóch lub trzech wartości w zależności od występujących stanów planistycznych.

Rycina 1



Zgodnie z Ryciną 1 w stanie 1 dokonuje się dwóch analiz rynku: według przeznaczenia w nowym planie miejscowym i według przeznaczenia w starym planie miejscowym, natomiast w stanie 2, który jest bardziej skomplikowany, dokonuje się trzech analiz rynku: pierwsza analiza dotyczy gruntów o określonym przeznaczeniu w nowym planie miejscowym, druga dotyczy gruntów o przeznaczeniu zgodnym z planem ogólnym, zaś trzecia obejmuje nieruchomości, dla których określono dany faktyczny sposób wykorzystania. W tym miejscu dochodzi do różnej interpretacji tzw. faktycznego sposobu **wykorzystania**, które nie posiada „ostrej” definicji prawnej a jednocześnie brzmi niejednolicie z określeniem pochodzącym z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. faktycznego sposobu **użytkowania**.

Według mojej oceny przeznaczenie według faktycznego sposobu wykorzystania określa się nie tylko na podstawie oględzin nieruchomości czy w oparciu o dokumentację geodezyjno – prawną, czy zapisy rejestru gruntów. Należy bowiem podkreślić, że zapisy umieszczone w ewidencji gruntów i budynków wobec braku planu, nie posiadają istotnego znaczenia dla sprawy, gdyż nie determinują funkcji. Informacje o gruntach zawarte w operacie ewidencyjnym prowadzonym w oparciu o przepisy ustawy z 17.05.1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne nie przesądzą wręcz o faktycznym sposobie wykorzystania w rozumieniu art. 37.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Faktyczne użytkowanie nie jest ostatecznym kryterium kwalifikowania gruntów na potrzeby ewidencji gruntów. Tym samym zapisy w ewidencji nie mogą być argumentem służącym do wyłączenia wykazania wykorzystania gruntu. Decydujące znaczenie pozwalające na wprowadzenie do ewidencji gruntów oznaczenia niezabudowanej nieruchomości ma przede wszystkim zapis obowiązującego planu miejscowego, przy czym następuje po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Tym samym w sytuacji, gdy plan miejscowy utracił moc prawną, nieruchomości która w tym nieobowiązującym już planie była przeznaczona pod zabudowę pomimo takich zapisów w ewidencji nie powinna zostać zaliczona do gruntów ornych i to mimo, iż była faktycznie użytkowana rolniczo. Nie oznacza to jednak, iż taki jest faktyczny sposób wykorzystania danej nieruchomości. W związku z powyższym mając na uwadze fakt, że określamy na daną datę wartość rynkową

dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, nie możemy nie uwzględnić innych czynników otoczenia, w tym przesłanek wynikających z art. 154.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W takim przypadku wnikliwej oceny wymaga, czy w stwierdzonym stanie faktycznym, uchwalenie planu miało istotny wpływ na wartość działki, w szczególności czy zmieniły się możliwości jej zagospodarowania poprzez zabudowę. W odniesieniu do działek położonych w obszarze pozbawionym planu możliwości zagospodarowania przez zabudowę nie są bowiem wykluczone. Dopuszczalność realizacji zabudowy na takich terenach ma wpływ na wartość gruntu, niezależnie od zapisów nowego planu. Okoliczność ta winna również znaleźć odzwierciedlenie w związku z badaniem kwestii ewentualnego wzrostu wartości. W sytuacji szacowania takiego wzrostu, sporządzony operat winien uwzględnić inne czynniki mające wpływ na wartość przed uchwaleniem planu, a mające znaczenie dla możliwości zabudowy terenu w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Analiza rynku nieruchomości wykazuje, że na gruncie nieruchomości niezabudowanych występuje, lecz nie bardzo znacząca różnica wartości w przypadku występowania lub braku miejscowego planu zagospodarowania. Dotyczy to jedynie nieruchomości, dla których występują oczywiste przesłanki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub istnieją pozytywne przesłanki w studium zagospodarowania. Na dobrze rozwiniętym rynku można stwierdzić niezbyt silne zależności rynkowe pomiędzy istnieniem planu a jego nieistnieniem, przy założeniu możliwości uzyskania ww. decyzji. W przypadku braku przepisów miejscowych, w zakresie przeznaczenia, o funkcji gruntu może orzec wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wówczas decydującym czynnikiem jest tzw. otoczenie nieruchomości. Dodatkowym elementem są korzystne zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Jak wynika z analizy wielu rynków zurbanizowanych, bardzo często dochodzi do obrotu nieruchomościami, dla których jedynym dokumentem o charakterze planistycznym jest studium. Skoro zatem rynek takich nieruchomości istnieje, nieuzasadnione byłoby jego pominięcie w analizie operatu szacunkowego dla stanu według faktycznego sposobu wykorzystania. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego

nie jest przecież określenie alternatywnej wartości, innej niż nieruchomość posiada w dacie wyceny tj. wejścia w życie planu miejscowego. Inne podejście do tego zagadnienia powinno być sprecyzowane aktem prawnym lub normą zawodową.

Wątpliwości pojawiają się także w kontekście wykreślenia §50 z rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem tego przepisu „przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36.3. i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. *Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości*”. W stanie obowiązującym od nowelizacji tj. 26.08.2011r. nie wstępuje szczegółowa prawna regulacja odnosząca się do przedmiotu wyceny. Uchylenie §50 spowodowało, że wyłączną podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb tzw. opłaty planistycznej jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niestety wytyczne tej ustawy nie odnoszą się do części składowych nieruchomości. Tym samym wymagana wartość jest niemianowana (stosownie do art. 36 i 37 oraz art. 87.3a.) i zgodnie z definicją nieruchomości obejmuje zarówno grunt jak i części składowe. Abstrahując od zasadności usunięcia §50 jako wkraczającego w strefę uregulowań ustawowych, nie można zgodzić się z jednoczesnym brakiem odwołania do kwestii części składowych w akcie nadrzędnym. Oczywiście jest, że wartość rynkowa określona na potrzeby opłaty planistycznej powinna uwzględniać wyłącznie uchwalenie lub zmianę planu miejscowego. W mojej ocenie pozostałe czynniki, w tym nakłady poniesione na nieruchomości są nieistotne z punktu widzenia celu wyceny i nie powinny być uwzględniane w operacie szacunkowym. Analogiczna formuła szacowania ma przecież miejsce przy określaniu wartości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a i 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie widzę zatem powodu dla odmiennego traktowania nieruchomości przy obu wymienionych daninach publicznych. Przeciwnie w przypadku opłaty adiacenckiej kwestia części składowych jest uregulowana zarówno rozporządzeniem jak i ustawą.

Odniesienie opłaty planistycznej wyłącznie do gruntu powinno znaleźć odzwierciedlenie na poziomie ustawy czy rozporządzenia (ostatecznie normy zawodowej). Brak uregulowań w tym zakresie powoduje wątpliwości i rodzi istotne konsekwencje dla właścicieli i organów prowadzących postępowania administracyjne.

Konieczność szczegółowej interpretacji w zakresie części składowych jak i faktycznego sposobu wykorzystania wynika z moich indywidualnych doświadczeń na gruncie współpracy z organami gmin oraz praktyki wyceny. W sytuacji określenia wartości nieruchomości niezwykle utrudnione lub wręcz niemożliwe jest odtworzenie stanu części składowych na dzień uchwalenia planu, w szczególności pozyskanie dokumentacji, przeprowadzenie oględzin etc. W bieżącej pracy, na płaszczyźnie opłat planistycznych spotykamy się z sytuacjami, w których na sprzedanych nieruchomościach nastąpiły nieodwracalne zmiany w zagospodarowaniu (likwidacja istniejącej zabudowy, rozbudowa, modernizacja). Wówczas określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi, na dzień wejścia w życie planu oraz z uwzględnieniem przeznaczenia przed i po, a w tym również w czasie tzw. luki planistycznej, staje się niewykonalne lub może być obarczone błędem ze względu na warunki niepewności. Wyszukanie nieruchomości podobnych (minimum 9 dla trzech przeznaczeń) jest zadaniem niewykonalnym w ograniczonym czasie i na obszarze rynku lokalnego czy regionalnego.

Dodatkowo z praktyki wynika, że wszczęcie postępowań o ustalenie opłaty planistycznej następuje często z kilkuletnim opóźnieniem, co skutkuje niejednokrotnie nieodwracalnymi zmianami w zakresie części składowych. Zbycie nieruchomości jest związane wejściem w posiadanie przez nowego właściciela, który przeważnie nie jest zainteresowany współpracą z organem czy rzeczoznawcą, w celu odtworzenia stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie planu. Z pewnością nie jest w interesie nowego właściciela chociażby udostępnienie nieruchomości w celu dokonania pomiarów czy udostępnienie dokumentacji technicznej budynków, które *nota bene* mógł całkowicie zmodernizować, zlikwidować, zmienić funkcje etc.

Oplata adiacencka (podziałowa)

Drugą daniną publiczną związaną z nieruchomością, która budzi kontrowersje w obszarze określania wartości, jest opłata adiacencka z tytułu podziału. Ogólnie procedurę postępowania przy określeniu wartości można przybliżyć cytując art. 98a ustawy: „(...) *Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty 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.*”

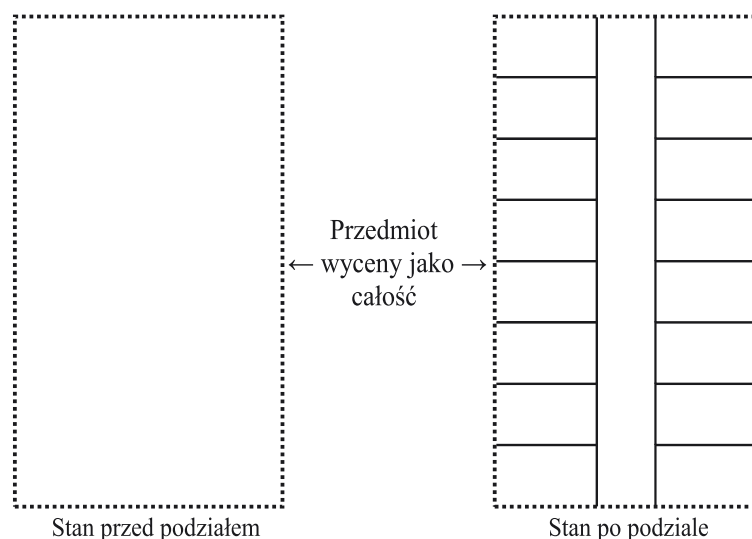
W praktyce wyceny panuje przeświadczenie, że według stanu po podziale wartość nieruchomości stanowi sumę wartości wydzielonych działek gruntu. Z punktu widzenia definicji: wartości rynkowej, nieruchomości oraz nieruchomości podobnej, a także przedmiotu wyceny jest to założenie nie do końca poprawne. Dodatkowo brak jest jakichkolwiek wytycznych czy norm regulujących takie postępowanie. Oczywiście to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru podejścia i metody wyceny, uwzględniając cel i inne parametry zgodnie z art. 154 ustawy

o gospodarce nieruchomościami. Powstaje zatem pytanie, czy taka swoboda i niezależność jednostki w interpretacji prawa powinna mieć miejsce i czy nie należałoby usankcjonować postępowania poprzez przyjęcie chociażby normy zawodowej w tym zakresie.

W pierwszej kolejności, w celu prawidłowego określenia wartości nieruchomości objętej postępowaniem o ustalenie opłaty adiacenckiej, należy ustalić co jest przedmiotem wyceny. Na Rycinie 2 pokazano jak wygląda typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale, przy czym linią przerywaną zakreślono, co zgodnie z definicją nieruchomości powinno być przedmiotem wyceny. W tym miejscu należy przytoczyć chociażby wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2011r. sygn. *ISA/Wa 1957/2010*, który przybliżyła właściwe oznaczenie przedmiotu wyceny. Sąd orzekł, że skutkiem podziału nie jest zmiana kształtu i wielkości dzielonej nieruchomości. Trzeba bowiem wskazać, że przedmiotem podziału jest nieruchomość gruntowa, a sam podział nie narusza granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości.

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów (w przypadku mniejszych działek, rzadko można wykazać wzrost), który w planie miejscowym lub decyzji o warunkach, przeznaczony jest pod ogólnie określone działania rozwojowe. Sytuacja jest jasna i nie budzi kontro-

Rycina 2



wersji. Wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Wątpliwości powstają, gdy dochodzimy do drugiej części oszacowania tj. wyceny wartości nieruchomości według stanu po podziale. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości. W tym miejscu dochodzi niejednokrotnie do rozbieżności w procedurze szacowania, jakie spotykamy w operatach szacunkowych. W praktyce dochodzenie do wartości nieruchomości odbywa się zazwyczaj poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników. Założenie to mija się wyraźnie z definicją wartości nieruchomości, która mówi, że jest nią najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Przy czym nie chodzi w projekcie wartości w okresie roku czy iluś lat, których potrzeba na sprzedaż wszystkich, wydzielonych działek, różnym nabywcom, tylko o wartość aktualną, całości i w ramach jednej umowy. Postępowanie polegające na sumowaniu wartości jest, skromnie rzecz ujmując, mniej zgodne z podstawowymi wytycznymi zawartymi w podejściu porównawczym. Nie można autorytatywnie zgodzić się przecież z twierdzeniem, że cena samochodu jest równa cenie jego wszystkich części sprzedanych separatywnie na allegro. Według definicji określenia wartości nieruchomości dokonuje się przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Nieruchomością podobną według ustawy jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zatem tylko prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie precyzyjnego wyniku końcowego. Zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomościami z naniesionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje bardziej poprawne wyniki. Uzasadnienie do oszacowania wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale mogłoby mieć miejsce po wyczerpaniu pierwszego opisanego algorytmu postępowania. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych jest jedynie „protezą”, której zastosowanie powinno mieć charakter incydentalny.

Również w tym przypadku intencją naszego środowiska powinno być wypracowanie niekwestionowanych zasad i algorytmu postępowania przy określaniu wartości dla stanu przed i po podziale. Poprzez analogię do §36 rozporządzenia, dotyczącego wartości gruntów pod drogi publiczne, można by wytyczyć zasady przeprowadzania analizy rynku i określania wartości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu podziału. Na potrzeby wyceny dróg w pierwszej kolejności poszukiwane są transakcje gruntów „drogowych”, a w przypadku ich braku, w drugiej kolejności dopuszczalne jest określenie wartości z gruntów przyległych. Podobny zabieg proceduralny można zastosować do opłaty podziałowej. Skoro występuje brak transakcji nieruchomościami podobnymi obejmującymi całe kompleksy działek po podziale, to możliwa staje się wycena poprzez sumę wartości. Wycena poprzez wartości poszczególnych działek wydaje się na pozór logiczna, a przy tym nie nastęcza tyle trudności, co wycena całymi kompleksami działek. Tym bardziej powinno nam zależeć na „usankcjonowaniu” tego podejścia normą zawodową.

Opłata z tytułu użytkowania wieczystego

Zgodnie z delegacją §28.5. rozporządzenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Stosownie do art. 73.2. ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78–81 ustawy. Nie mniej, na dzień sporządzenia operatu do aktualizacji opłaty, nieruchomość ma określony cel, który powinien wynikać z treści księgi wieczystej, ewentualnie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste lub decyzji przekazującej w użytkowanie wieczyste. Biorąc pod uwagę wytyczne rozporządzenia określenie wartości należy przeprowadzić zgodnie z celem, na jaki nieruchomość została oddana, niezależnie od funkcji przewidzianej w planie miejscowym, studium uwarunkowań, decyzji o warunkach zabudowy lub faktycznym sposobie wykorzystania. Takie brzmienie przepisu wykonawczego stoi w sprzeczności z art. 154 ustawy, który przy określaniu wartości nakazuje uwzględniać przeznaczenie nieruchomości.

Istnieje różnica między znaczeniem zapisanym w §28 rozporządzenia jako „cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste” a „sposobu korzystania z nieruchomości” oddanej w użytkowanie wieczyste, zmiana którego może, stosownie do art. 73.2. ustawy, powodować zmianę celu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji zmianę stawki procentowej opłaty rocznej i wysokości opłaty. Inne wykorzystanie czy odmienne



przeznaczenie terenu, który *de facto*, został oddany na dany cel nie powinien stanowić na poziomie operatu szacunkowego, przedmiotu badania. To w interesie użytkownika wieczystego, ewentualnie właściciela, należy zadbanie o prawidłowo określone zapisy celu umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przesłanką do zmiany stawki procentowej jest trwała zmiana określonego celu, na który nieruchomości oddano w użytkowanie wieczyste.

Przykład pierwszy: Nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia działalności wychowawczej; tę działalność zastąpiono działalnością sportową. W pierwszym przypadku stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 0,3% ceny, w drugim zaś 1% ceny. Jeżeli ta zmiana sposobu korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (o czym może świadczyć wybudowanie obiektów sportowych), to możliwość zastosowania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej nie powinna budzić zastrzeżeń. Podobna sytuacja dotyczy określenia wartości prawa własności takiej nieruchomości zgodnie z nowelizacją rozporządzenia.

Przykład drugi: Spółdzielnia sprzedaje spółce grunt, który otrzymała w użytkowanie wieczyste na cele statutowe, czyli pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne. Gmina w tym obszarze uchwała plan miejscowy z przeznaczeniem rzeczzonego obszaru pod usługi i handel wielkopowierzchniowy. Z analizy transakcji wynika, że różnice cen dla tych dwóch segmentów rynku są diametralne (np. 1:3). Ponieważ nie następuje zmiana sposobu korzystania z nieruchomości (teren od lat leży odłogiem), gmina nie wypowiada dotychczasowego celu oddania w użytkowanie wieczyste. Rzeczoznawca majątkowy powołany na biegłego na potrzeby aktualizacji opłaty, określa wartość prawa własności. Okazuje się, że określona jest wartość inna niż *de facto* grunt posiada w dacie sporządzenia opinii, czyli obejmuje wartość alternatywną zgodną z celem oddania w użytkowanie wieczyste, a nie przeznaczeniem nieruchomości. Sytuacja komplikuje się, jeśli następuje trwała zmiana sposobu wykorzystania, np. zabudowa galerią handlową, a gmina nadal nie występuje (co jest powszechne) o zmianę celu oddania w użytkowanie wieczyste.

Tym samym samorząd traci wielokrotność opłaty pierwotnej, a biegły jest skonfundowany, bo naraża się na protesty stron (gminy, jeśli wyceni zgodnie z rozporządzeniem lub użytkownika wieczystego, jeśli wyceni zgodnie z ustawą). Takich kombinacji i przykładów z życia jest coraz więcej, jednak nie ma potrzeby ich przytaczać, gdyż posiadają one wyłącznie charakter poglądowy.

Oczywistym jest, że zmiana stawki procentowej na podstawie art. 73.2. ustawy nie może być kojarzona wyłącznie z podwyższeniem tej stawki. Odesłanie do art. 81 oznacza, że użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu zmiany stawki procentowej przez jej obniżenie, jeżeli oczywiście nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste.

W tym miejscu należy zwrócić także uwagę na kolizję jaka może zaistnieć na gruncie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Zgodnie z art. 4.13. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji. Tym samym możemy mieć do czynienia z sytuacją, w której użytkownik wieczysty nabeździe prawo własności za cenę inną niż opartą o aktualną wartość określoną zgodnie z przeznaczeniem.

Podsumowanie

Wykreślenie całości §50 z rozporządzenia, brak definicji faktycznego sposobu wykorzystania, nowelizacja ustawy i rozporządzenia w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wprowadza chaos w procedurze szacowania. Kontrowersje budzi również sposób dochodzenia do wartości nieruchomości w przypadku opłaty podziałowej poprzez sumę wartości działek po podziale, co wydaje się nie do końca dopuszczalne z punktu widzenia definicji wartości rynkowej i nieruchomości podobnej. W celu ustalenia tożsamych podejść do wyceny w omawianym zakresie, słuszne byłoby opracowanie wspólnego algorytmu postępowania. Ponieważ organom ustawodawczym nie zależy na umniejszeniu nam pracy, a sobie kosztów postępowań, sami powinniśmy zadbać, aby pojedynczy rzeczoznawca majątkowy nie musiał interpretować intencji przepisu oraz abyśmy byli chronieni chociażby przez normy, które jako środowisko opracowaliśmy. Trudno powiedzieć, czy takie uregulowanie może mieć miejsce, czy są osoby zainteresowane stworzeniem zasad w tej materii (próba wymiany zdań na łamach forum dyskusyjnego nie przyniosła żadnych rezultatów), ale biorąc pod uwagę praktykę, uważam opisane kwestie za istotne i wymagające doregulowania. Obecnie panuje zbytnia dowolność, która skutkuje znacznymi rozbieżnościami w wartościach i sposobie liczenia, co z kolei rodzi konsekwencje w postaci wydłużenia czasu trwania postępowań, a zatem wyższych kosztów publicznych oraz prywatnych, ponoszonych przez podmioty obciążane danymi opłatami.

