

Zmiana wartości nieruchomości spowodowana zmianą planu zagospodarowania przestrzennego

Jaki wpływ może mieć uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości? Jakie obowiązki i roszczenia powstają w wyniku uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego? Jak oblicza się wysokość odszkodowania oraz opłaty jednorazowej? Jaki jest organ właściwy do rozpatrywania ww. zagadnień?

Analiza

Zgodnie z treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako „upzp.”), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym instrumentem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Dla właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) podstawową konsekwencją uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest ustalenie/zmiana przeznaczenia terenu. Należy przypomnieć, iż zgodnie z treścią prawa własności w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z nieruchomości, jak również w tych samych granicach może rozporządzać nieruchomością. Biorąc pod uwagę charakter planu miejscowego – będącego miejscowym aktem powszechnie obowiązującym – należy stwierdzić, iż wpływa on na sferę uprawnień właścicielskich (użytkownika wieczystego). Z punktu widzenia właściciela (użytkownika wieczystego) wpływ ten może mieć charakter pozytywny bądź negatywny. Bezspornie zmiana przeznaczenia gruntu z inwestycyjnego, na np. tereny zielone, znacznie wpłynie nie tylko na możliwości zagospodarowania danej działki, ale również na jej wartość. Nieruchomość o takim przeznaczeniu jest o wiele mniej atrakcyjna niż ta o charakterze budowlanym.

W celu zniwelowania negatywnego wpływu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, ustawodawca przewidział:

1. Odszkodowanie za poniesioną szkodę.
2. Wykupienie całości bądź części nieruchomości.
3. Zaoferowanie nieruchomości zamiennej.

W orzecznictwie podkreślano, iż zastosowanie regulacji przewidującej wykup nieruchomości bądź zapłaty odszkodowania, jest możliwe w dwóch przypadkach. Pierwszy z nich to brak możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem gruntu, a więc w sytuacji gdy następuje zmiana dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego. Drugi przypadek to sytuacja, w której nie jest możliwe dalsze korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub ograniczono zakres tych sposobów korzystania, czyli w sytuacjach gdy uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego na nieruchomościach dotychczas nie objętych takim aktem prawa miejscowego).

W przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano również na sposób obliczania wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Wartość ta obliczana jest na dzień sprzedaży i stanowi różnicę między wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartości, określoną przy uwzględnieniu

przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Wartość nieruchomości zarówno przed uchwaleniem/zmianą planu zagospodarowania przestrzennego jak i po ustala się w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego.

Zgodnie z treścią przepisów upzp., postępowanie w sprawie odszkodowania lub wykupu nieruchomości w związku z obniżeniem jej wartości wszczyna się na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego). Dopiero po skierowaniu żądania do gminy, może ona zaproponować trzecie ze wskazanych powyżej rozwiązań, a mianowicie zaoferowanie nieruchomości zamiennej. Wykonanie przewidywanego w przepisach obowiązku zapłaty odszkodowania, wykupienia całości lub części nieruchomości lub zamiany nieruchomości, o ile strony postępowania nie ustala inaczej, winno zostać wykonane w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jeżeli gmina nie wywiąże się z tej powinności stronie przysługują odsetki ustawowe.

W przypadku gdyby właściciel/użytkownik wieczysty zbył daną nieruchomość, a nie skorzystał z opisanych powyżej i przysługujących mu praw przed zbyciem, może żądać od gminy odszkodowania w wysokości obniżonej wartości tej nieruchomości. Istotne jest, iż roszczenie o odszkodowanie w powyżej opisanym przypadku, może być zgłoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego w terminie pięciu lat od dnia, w którym dany plan zagospodarowania lub jego zmiana stał się obowiązująca.

Jak wspomniano powyżej, na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może dojść do sytuacji, w których wartość danej nieruchomości wzrośnie. Treść przepisów wskazanych w upzp. wskazuje, iż gmina ma prawo niejako partycypować w uzyskanej w ten sposób korzyści. W takiej sytuacji wójt, burmistrz lub prezydent miasta ma – w przypadku zbycia nieruchomości - pobierać opłatę jednorazową, której wysokość określona jest procentowo w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość tej opłaty została określona w upzp. i nie może być wyższa niż 30% takiego wzrostu wartości, jednak nie może – mimo, że treść przepisu mogłaby to sugerować – wynosić 0%. Opłata ta może zostać pobrana jedynie w przypadku zbycia danej nieruchomości w terminie do pięciu lat od dnia, w którym dany plan zagospodarowania lub jego zmiana stał się obowiązująca.

Wysokość wspomnianej opłaty ustalana jest decyzją wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, wydaną bezzwłocznie po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego. Notariusz zobowiązany jest dostarczyć taki akt notarialny w terminie siedmiu dni od daty jego sporządzenia.

Właściciel/użytkownik wieczysty, którego wartość nieruchomości wzrosła na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest jednakże upoważniony do żądania od ww. organów, ustalenia wysokości tej opłaty w drodze wydania decyzji administracyjnej. Wartość wzrostu określa się w taki sam sposób jak wartość obniżenia. Mechanizm ten został określony w treści upzp.

Wnioski

Uchwalenie bądź zmiana planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć zarówno na wartość jak i sposób korzystania z nieruchomości.

W celu zniwelowania negatywnego wpływu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, ustawodawca przewidział: odszkodowanie za poniesioną szkodę, wykupienie całości bądź części nieruchomości, zaoferowanie nieruchomości zamiennej.

Postępowanie odszkodowawcze wszczynane jest na wniosek właściciela/użytkownika wieczystego. Organem właściwym do rozpatrzenia wniosku jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

W przypadku zbycia nieruchomości przed uzyskaniem odszkodowania, właściciel/użytkownik wieczysty może domagać się jego zapłaty w terminie 5 lat od dnia, w którym uchwalony lub zmieniony plan zaczął obowiązywać.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, właściciel/użytkownik wieczysty – w przypadku jej zbycia – zobowiązany jest do uiszczenia jednorazowej opłaty.

Wysokość ww. opłaty określana jest w drodze decyzji administracyjnej po przesłaniu przez notariusza właściwego aktu notarialnego (po zbyciu) lub na wniosek właściciela/użytkownika wieczystego przed jej zbyciem.