

Michał Kiedrzynek

Uniwersytet Humanistyczno-Przyrodniczy im. J. Długosza w Częstochowie

Wydział Prawa i Ekonomii

ORCID: [0000-0001-9214-2820](https://orcid.org/0000-0001-9214-2820)

Cechy nieruchomości podobnej – najważniejsze uwagi na tle orzecznictwa

Features of a similar property – the most important comments
in the context of jurisprudence

Streszczenie

Do najważniejszych terminów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami należy „nieruchomość podobna”. Wbrew pozorom, pomimo intuicyjnego rozumienia tego wyrażenia, sądy wielokrotnie musiały się do niego odnosić. Z dotychczasowego orzecznictwa można wysnuć kilka wniosków, które w znacznej mierze pozwalają wskazać na to, co należy brać pod uwagę przy ocenie podobieństwa nieruchomości. Dotyczą one kwestii identyczności nieruchomości, ich powierzchni czy położenia. Sposób orzekania w większości spraw z reguły jest dość jednolity, jednak konieczne jest przeprowadzenie analizy dotychczasowego dorobku i sformułowanie wniosków.

Słowa kluczowe

prawo, prawo administracyjne, administracja publiczna, prawo nieruchomości, gospodarka nieruchomościami

Abstract

One of the most important terms related to real estate management is “similar real estate”. Contrary to appearances, despite the intuitive understanding of this expression, the courts had to refer to it many times. From the case law to date, several conclusions can be drawn, which largely allow to indicate what should be taken into account when assessing the similarity of real estate. They relate to the issue of the identity of real estate, its area or location. The jurisprudence way of adjudication in most cases are usually quite uniform, but it is necessary to analyze the existing achievements and formulate conclusions.

Keywords

law, administrative law, public administration, real estate law, real estate management

1. Wstęp

Jednym z najważniejszych zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomościami jest określenie jej wartości. Wartość nieruchomości, wyrażona określoną kwotą pieniężną wpływa z kolei na szereg praw i obowiązków właściciela nieruchomości, władz publicznych oraz stron potencjalnej transakcji nieruchomości¹. Dla określenia wartości nieruchomości niezbędne jest dokonanie wyceny. Sposób jej dokonania został określony w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

Dział IV. u.g.n. wraz z wydanym na podstawie art. 159 u.g.n. rozporządzeniem określają szczegółowo proces przeprowadzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny nieruchomości³. Ustawa wymienia kilka sposobów określenia wartości nieruchomości, pośród których na pierwszym miejscu znalazło się podejście porównawcze. Wybór rzeczoznawcy powinien być podyktowany celem wyceny oraz właściwościami konkretnej nieruchomości⁴. Umieszczenie na pierwszym miejscu tego podejścia sugeruje, że powinno być ono stosowane w pierwszej kolejności i w praktyce występuje ono najczęściej⁵. Dopiero na dalszych miejscach ustawodawca umieścił podejścia dochodowe, kosztowe oraz mieszane⁶. Jak stanowi art. 153 ust. 1 u.g.n., „Podejście porównawcze polega na

¹ „Przepis art. 149 u.g.n. określa zakres stosowania przepisów art. 150-159 u.g.n. bardzo szeroko. Przepisy te stosuje się nie tylko w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ale także do nieruchomości wszystkich innych właścicieli. [...] Przepisy komentowanej ustawy dotyczące określania wartości nieruchomości należy zatem stosować do różnych celów i gdy mają zostać wykonane różne czynności prawne dotyczące nieruchomości wymagające określenia ich wartości, pod warunkiem że wycena dotyczy nieruchomości lub nieruchomości stanowiącej przedmiot określonych praw (jak to wynika z art. 4 pkt 6a u.g.n.)”, E. Bończak-Kucharczyk, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2023, art. 149. „3. Do zakresu regulacji ustawowej wprowadzono wycenę nieruchomości, co jest ze wszech miar uzasadnione nie tylko dla określenia wartości majątku ogólnonarodowego, dla wymiaru podatku, ale również dla jednolitych zasad wyceny nieruchomości do celów obowiązkowego ubezpieczenia budynków i zabezpieczeń kredytowych, związanych z ustanowieniem hipoteki. Wycena nieruchomości może być także wskaźnikiem poziomu i racjonalności gospodarowania, gdy dokonywana w określonych odstępach czasu wykazuje nadmierne obniżenie wartości nieruchomości lub jej zwiększenie”, J. Szachułowicz, [w:] M. Krassowska, A. Łukaszewska, J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2003, art. 1.

² T.j. z dnia 17 września 2021 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344.), dalej: u.g.n.

³ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

⁴ „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy [...]. Wybór ten nie może być dowolny, lecz racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r., VI ACa 667/03, Apel.-W-wa 2005, nr 1, poz. 5)”, E. Klat-Górska, [w:] L. Klat-Wertelecka, E. Klat-Górska, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, art. 152.

⁵ „Najczęściej stosowaną w praktyce metodą wyceny jest metoda porównywania parami”, E. Żołnierczyk, 5. *Przesłanki ustalenia opłaty adiacenckiej*, [w:] B. Dolnicki (red.), *Sposoby realizacji zadań publicznych*, Warszawa 2017.

⁶ A. Ratajszczak, *Zastosowanie podejścia mieszanego w wycenie nieruchomości*, ABC, LEX. <https://sip.lex.pl/#/publication/469935470/ratajszczak-artur-zastosowanie-podejscia-mieszanego-w-wycenie->

określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Jak wynika z powyższego przepisu, kluczowym pojęciem jest „nieruchomość podobna”.

Termin „nieruchomość podobna” pojawia się także w art. 4 pkt 16 u.g.n., zgodnie z którym należy przez to rozumieć „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”. Bez wątpienia wskazany przez ustawodawcę katalog cech należy uznać za otwarty, a termin „nieruchomość podobna” za pojęcie nieostre⁷. Rodzi to pewne wątpliwości interpretacyjne na etapie stosowania prawa, co znajduje wyraz w wielu orzeczeniach sądowych. Można zauważyć, że kilka z tych wątpliwości pojawiało się wyjątkowo często. Celem niniejszego opracowania będzie analiza orzeczeń sądowych, które poprzez uzasadnienia nakreślają zakres znaczenia terminu „nieruchomość podobna”. Podjęta zostanie także próba wskazania głównych problemów związanych z tym terminem oraz drogi do ich rozwiązania.

2. Zagadnienie identyczności nieruchomości

Jednym z często pojawiających się w orzecznictwie zagadnień jest kwestia tego, czy nieruchomość podobna jest tożsama z identycznością nieruchomości. Z punktu widzenia języka polskiego słowa „podobny” i „identyczny” oznaczają zupełnie inne cechy. Jak pokazuje częstotliwość pojawiania się wyroków sądów, w których odnoszą się one do tego zagadnienia, rozróżnienie tych słów nie jest oczywiste, przynajmniej w powszechnej świadomości społeczeństwa. W jednym ze swoich orzeczeń Wojewódzki Sąd Administracyjny (dalej: WSA) w Gliwicach wprost stwierdził, że nie istnieją nieruchomości identyczne⁸. Podobne stanowisko zajął SA w Krakowie, który również stwierdził

[nieruchomosci?keyword=Ratajszczak%20A.,%C2%A0Zastosowanie%20podej%C5%9Bcia%20mieszanego%20w%20wycenie%20nieruchomo%C5%9Bci&cm=SFIRST](#) [dostęp: 02.06.2023].

⁷ „Cechy mają charakter lokalny i dlatego nie można zbudować ich jednolitego katalogu, nawet jeśli dotyczyły ograniczonego, jednorodnego typu nieruchomości (np. domy jednorodzinne). Wyjątkiem od tej zasady będzie sytuacja, kiedy konkretny przepis prawa wskazuje zamknięty katalog cech, jakie należy wziąć pod uwagę w wycenie nieruchomości”, J. Dydenko, [w:] J. Dydenko, T. Telega, *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami*, [w:] *Wycena nieruchomości. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2018, art. 4.

⁸ Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 6 września 2019 r., II SA/Gl 274/19, LEX nr 2723449.

nieistnienie identycznych nieruchomości⁹. Wniosek taki można wysnuć, posiadając przeciętne doświadczenie życiowe, i nie wyczerpuje on zagadnienia. Naczelny Sąd Administracyjny (dalej: NSA) w swoim wyroku stwierdził wyraźnie, że nieruchomość podobna nie oznacza nieruchomości identycznej¹⁰. NSA potwierdzał swoje stanowisko także w kolejnych orzeczeniach¹¹. Również w orzecznictwie wojewódzkich sądów administracyjnych zdaje się dominować pogląd, że nieruchomość podobna nie oznacza nieruchomości identycznej¹². Pogląd ten należy uznać za słuszny i nie budzący kontrowersji, ponieważ słowo „identyczny” oraz „podobny” oznaczają inne cechy dwóch lub więcej rzeczy. Co więcej, nie daje się zauważyć przeciwnych poglądów wyrażanych w orzecznictwie. Pojawiające się wielokrotnie w rozstrzyganych sprawach próby podważenia takiego poglądu należy traktować przede wszystkim jako chęć podważenia przez stronę prawidłowości sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego i w konsekwencji zmianę wysokości np. przysługującego odszkodowania za wywłaszczaną nieruchomość.

3. Wpływ powierzchni nieruchomości na podobieństwo

Do najważniejszych cech charakteryzujących nieruchomość należy bez wątpienia zaliczyć jej powierzchnię, bez względu na to, czy mamy do czynienia z nieruchomością gruntową, budynkową czy lokalową. Determinuje ona w znacznym stopniu przeznaczenie nieruchomości, jej możliwości użytkowe oraz obowiązki z nią związane. Taką tezę można postawić, nie posiadając specjalistycznej wiedzy w obszarze gospodarki nieruchomościami, gdyż wynika ona z empirycznego doświadczenia każdego przeciętnego człowieka. Zagadnienie różnic powierzchni kilkakrotnie pojawiło się przy okazji orzekania o podobieństwie nieruchomości, co pokazuje, że kwestia ta wbrew pozorom nie jest czymś oczywistym. Wprawdzie analizowane orzeczenia dotyczą głównie nieruchomości gruntowych, jednak wnioski można odnieść do wszystkich rodzajów nieruchomości. Równocześnie wielkość nieruchomości nie jest cechą, która została wymieniona w przepisie art. 4 pkt 16 u.g.n.

⁹ „Ponieważ nie jest możliwe znalezienie nieruchomości identycznych, istotą metody porównawczej jest korygowanie cen, ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne”, wyrok SA w Krakowie z dnia 25 listopada 2016 r., I ACa 942/16, LEX nr 2200364.

¹⁰ „Określenie «nieruchomość podobna» w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1 rozporządzenia z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) nie jest równoznaczne z pojęciem «nieruchomości identycznej»”, wyrok NSA z dnia 22 września 2017 r., I OSK 377/17, LEX nr 2450773.

¹¹ Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2018 r., I OSK 762/16, LEX nr 2478925; wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2019 r., II OSK 1350/17, www.nsa.gov.pl.

¹² Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 r., II SA/Gd 826/20, LEX nr 3145006; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 25 sierpnia 2021 r., II SA/Gd 184/21, LEX nr 3218534.

Niewymienienie powierzchni nieruchomości jako cechy porównywalnej w art. 4 pkt 16 u.g.n. nie można traktować jako zakazu brania jej pod uwagę. We wspomnianym przepisie prawodawca wskazał możliwość brania pod uwagę także innych cech, które mogą w istotny sposób wpłynąć na określenie wartości nieruchomości. Podobne stanowisko można odnaleźć także w orzecznictwie. W jednym z wyroków WSA w Białymstoku wskazał, że uwzględnienie powierzchni nieruchomości podczas jej wyceny jest dopuszczalne pomimo niewymienienia tej cechy w ustawie¹³. Również WSA w Gdańsku stoi na stanowisku, że powierzchnia nieruchomości jest jedną z najważniejszych cech nieruchomości, którą należy brać pod uwagę, określając jej cenę¹⁴. Podobne stanowisko zajął również NSA, dodając, że rzeczoznawca majątkowy powinien uzasadnić konieczność uwzględnienia tej cechy w procesie wyceny nieruchomości¹⁵. Dodać należy, że same w sobie różnice w powierzchni nieruchomości nie przesądzają o tym, że porównywane nieruchomości nie są do siebie podobne. NSA w swoim orzeczeniu stwierdził, że dla wzięcia pod uwagę tej cechy podczas określania wartości nieruchomości porównywane nieruchomości nie muszą mieć identycznej powierzchni¹⁶. W orzecznictwie jako porównywalne traktuje się także te nieruchomości, które wykazują znaczną rozbieżność w zakresie ich powierzchni¹⁷. Takie stanowisko można odnaleźć zarówno w wyrokach sądów administracyjnych, jak i powszechnych¹⁸.

Z analizy przytoczonych wyżej orzeczeń wynika, że przy określaniu wartości nieruchomości jako porównywalną cechą można potraktować jej powierzchnię, nawet wte-

¹³ „Kwestia nieruchomości przyjętych do porównania i relacji ich do powierzchni nieruchomości porównywanej nie może być oceniana jako błędna wykładnia art. 4 pkt 16 u.g.n. [...] z treści art. 153 ust. 1 u.g.n. wynika, że w podejściu porównawczym ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Z prawidłowej wykładni powołanych przepisów (art. 153 ust. 1 i art. 4 pkt 16 u.g.n.) nie wynika zatem zakaz przyjęcia do porównań nieruchomości różniących się powierzchniami”, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2 czerwca 2020 r., II SA/Bk 32/20, LEX nr 3045680.

¹⁴ „Nie powinno budzić wątpliwości, że «inną cechą» cenotwórczą, w myśl definicji z art. 4 pkt 16 u.g.n. jest – w szczególności – powierzchnia nieruchomości gruntowej”, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 marca 2017 r., II SA/Gd 692/16, LEX nr 2260312.

¹⁵ „Jeżeli więc w procesie wyceny okaże się, że powierzchnia ma wpływ na cenę i biegły wykaże zależność, która pozwala ustalić jak ta cecha i jej zróżnicowanie wpływa na cenę, to nieruchomości o różnych powierzchniach są porównywalne, a więc podobne”, wyrok NSA z dnia 20 listopada 2019 r., II OSK 2930/18, LEX nr 2748925.

¹⁶ „Katalog cech nieruchomości podobnej, zawarty w art. 4 pkt 16 u.g.n., nie ma charakteru zamkniętego, jednak nie można z niego wyprowadzać wniosku, że nieruchomość podobna musi być nieruchomością identyczną co do powierzchni z nieruchomością wycenianą”, wyrok NSA z dnia 4 grudnia 2019 r., I OSK 3372/18, LEX nr 2763248.

¹⁷ „Różnice w powierzchni – czy położeniu nieruchomości (znaczące oddalenie, inny rodzaj terenów), czy innych cechach nieruchomości porównywanych – nie oznaczają automatycznie, że nieruchomości te nie mogą być podobne”, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 3 marca 2021 r., II SA/Gd 556/20, LEX nr 3152974.

¹⁸ „Okoliczność, iż nieruchomości, które zostały w operacie szacunkowym przyjęte do porównania, mają nawet znacznie różniącą się powierzchnię niż nieruchomość wyceniana, nie przesądza automatycznie, że takie nieruchomości nie mogły zostać potraktowane jako «nieruchomości podobne» do nieruchomości wycenianej”, wyrok SA w Warszawie z dnia 16 września 2020 r., V ACa 526/19, LEX nr 3102206.

dy, gdy porównywane nieruchomości wykazują w tym aspekcie wyraźne różnice. Rzecznik majątkowy powinien jednak uzasadnić w operacie szacunkowym, dlaczego wziął pod uwagę akurat tę cechę. Powierzchnia nieruchomości należy do cech, którą posiada każda nieruchomość, dlatego powinna być ona cechą, którą rzeczoznawcy majątkowi powinni zawsze brać pod uwagę, określając wartość nieruchomości. Należy więc negatywnie ocenić fakt, że ustawodawca, konstruując przepis art. 4 pkt 16 u.g.n., nie wymienił wielkości lub powierzchni jako cechy wpływającej na jej wartość. Pozostaje mieć nadzieję, że przy okazji nowelizacji ustawodawca uzupełni art. 4 pkt 16 u.g.n. także o tę, jakby się wydawało, oczywistą cechę.

4. Wpływ położenia na podobieństwo nieruchomości

Do najważniejszych cech, na podstawie których można porównać nieruchomości, jest ich lokalizacja. Położenie nieruchomości jest także jedną z cech wymienionych w art. 4 pkt 16 u.g.n., na podstawie których można ocenić podobieństwo nieruchomości. Do kwestii wpływu położenia nieruchomości kilkakrotnie odnosiły się także sądy.

Przede wszystkim w uzasadnieniach większości wyroków można zauważyć, że porównywane nieruchomości nie muszą znajdować się w tej samej miejscowości. Taki pogląd można odnaleźć w orzeczeniach zarówno sądów powszechnych¹⁹, jak i sądów administracyjnych²⁰. Stanowisko to można uznać za trafne, gdyż np. w przypadku niewielkich wsi może nie dochodzić do sprzedaży nieruchomości przez wiele lat. Z kolei posługiwanie się pojedynczymi transakcjami dokonanymi na przestrzeni kilku lub kilkunastu lat, w sytuacji zmiennej wartości pieniądza w czasie i sytuacji gospodarczej, może podważać rzetelność sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. Na oba czynniki wskazał również w swoim wyroku NSA, dodając, że kwestie dotyczące sytuacji gospodarczej czy trendów rynkowych nie są faktami powszechnie znanymi w rozumieniu przepisów o postępowaniu sądowoadministracyjnym i dla udowodnienia ich istnienia niezbędne jest przedłożenie rzetelnie zebranych danych²¹. Można założyć, że sąd zająłby takie samo stanowisko w sytuacji powołania się na pandemię COVID-19 i jej wieloaspektowe następstwa.

¹⁹ „Żaden przepis prawa – w szczególności art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierający definicję «nieruchomości podobnej» – nie stanowi jednak, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana”, wyrok SA w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2019 r., V ACa 356/18, LEX nr 2704207.

²⁰ Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 16 maja 2018 r., II SA/GI 199/18, LEX nr 2502336.

²¹ „Różnice między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami, które zostały uznane za podobne, mogą wynikać np. z ograniczonej liczby transakcji na danym rynku lokalnym w odniesieniu do pewnej kategorii nieruchomości [...]. Z kolei odwołanie się przez skarżących kasacyjnie do «światowego kryzysu gospodarczego» jako okoliczności, która rzekomo wymagała dokonania korekty wyceny z uwagi na upływ czasu (stosownie do treści art. 153 ust. 1 u.g.n.), nie zostało poparte jakąkolwiek merytoryczną argumentacją”.

Podobieństwo nieruchomości można również stwierdzić w oparciu o porównanie nieruchomości znajdujących się na różnych rynkach. Takie rozszerzenie zakresu badań, co sygnalizuje się w orzecznictwie, wymaga jednak wyczerpującego uzasadnienia przez rzeczoznawcę majątkowego²². Co więcej, według WSA w Poznaniu dopuszczalne jest porównywanie nieruchomości znajdujących się w innym regionie kraju, jak również poza granicami²³. Dotyczy to oczywiście nieruchomości np. o unikalnej kubaturze, walorach historycznych czy kulturowych. Z tego samego uzasadnienia można wysnuć wniosek, że w pierwszej kolejności należy zbadać lokalny rynek nieruchomości. Dopiero w sytuacji, gdy nie jest możliwe znalezienie porównywalnych nieruchomości na tak określonym lokalnym rynku²⁴, można poszerzać pole poszukiwań do poziomu rynku regionalnego, dalej krajowego i międzynarodowego. Można więc ocenić ten wyrok pozytywnie, gdyż w wypadku np. obiektów przemysłowych czy zabytkowych powodowałoby to znaczne utrudnienie lub uniemożliwienie określenia wartości nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, nie może dziwić stanowisko, zgodnie z którym nie można ograniczać rynku lokalnego do obrębu ewidencyjnego²⁵. Pamiętać należy, że nawet niewielkie pod względem powierzchni czy liczby ludności gminy są zazwyczaj podzielone na kilka obrębów ewidencyjnych, stąd wspomniany wcześniej wyrok należy przyjąć z aprobatą.

Na podobieństwo nieruchomości według orzecznictwa sądowego wpływa także status miejscowości, w których są one położone. WSA w Warszawie w jednym z orze-

cją czy wiarygodnymi danymi ekonomicznymi, pozwalającymi na podważenie zasadności odmiennego stanowiska rzeczoznawcy majątkowego [...]. Błędne jest też stanowisko skarżących kasacyjnie, jakoby «fakt spadku cen nieruchomości» był okolicznością powszechnie znaną w rozumieniu art. 106 § 4 p.p.s.a. Organy administracji, jak też Sąd pierwszej instancji, nie miały zatem podstaw do zakwestionowania stanowiska rzeczoznawcy majątkowego [...]», wyrok NSA z dnia 7 marca 2014 r., I OSK 1815/12, LEX nr 2004253.

²² „3. W operacie rzeczoznawcy majątkowy winien zawrzeć uzasadnienie wskazujące na właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych (m.in. położenie, wielkość, kształt, stan zagospodarowania, sąsiedztwo, dojazd do nich) i ustalenie istotnych cech różniących nieruchomości, jak też wskazujące na właściwe ustalenie współczynników korygujących i okoliczności, które zadecydowały o rozszerzeniu rynku właściwego ze względu na miejsce położenia wycenianej nieruchomości”, wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010 r., IV SA/Wa 1221/10, LEX nr 758714.

²³ „1. O tym, jaki rynek winien być poddany analizie rzeczoznawcy, decyduje charakter nieruchomości. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich cechy szczególne i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne na rynku regionalnym lub krajowym, a w określonych sytuacjach również na zagranicznych rynkach nieruchomości”, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2016 r., IV SA/Po 829/16, LEX nr 2182062.

²⁴ „Trzeba podkreślić, że generalnie rozszerzenie rynku lokalnego o sąsiednie czy dalsze nieruchomości co do zasady jest dopuszczalne – ale jedynie wówczas gdy rynek lokalny nie pozwala na ustalenie wystarczającej z punktu widzenia ustawodawcy liczby transakcji”, wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 marca 2020 r., I SA/Wa 1126/19, LEX nr 3072271.

²⁵ „Położenie nieruchomości w innym obrębie ewidencyjnym tego samego rynku lokalnego nie może natomiast przesądzać o braku cechy podobieństwa nieruchomości z nieruchomością wycenianą”, wyrok NSA z dnia 11 lipca 2016 r., I OSK 2471/14, LEX nr 2100620.

czeń kategorycznie stwierdził, że nieruchomości położone na wsiach nie mogą być porównywane z nieruchomościami położonymi w miastach. Z poglądem tym nie można się zgodzić. Po pierwsze, na podobieństwo nieruchomości większy wpływ ma powiązanie funkcjonalne i skomunikowanie z miastem niż ściśle określone granice administracyjne. Przykładem może być sytuacja, gdy nieruchomość położona jest blisko granicy administracyjnej miasta z gminą wiejską, gdzie zabudowa nie jest zwarta i występują sporadycznie użytki rolne. W takiej sytuacji więcej wspólnych cech będzie miała ona z nieruchomościami położonymi kilkaset metrów dalej, już poza granicą miasta, niż z nieruchomościami położonymi w centrum miasta, które charakteryzuje się gęstą i zwartą zabudową. Po drugie, należy pamiętać, że w przypadku wielu miast ich rozwój następował przez przyłączanie przyległych obszarów wiejskich bez uwzględniania charakterystyki tych miejscowości, które pomimo upływu lat, dalej zachowują w większej mierze wiejski charakter. Krytyczne uwagi do wspomnianego orzeczenia odnaleźć można także w literaturze²⁶. Pozytywnie natomiast należy z kolei ocenić stanowisko NSA, zgodnie z którym status administracyjny miasta może mieć (fakultatywnie, jeśli jest to uzasadnione okolicznościami) wpływ na cenę położonych w nim nieruchomości²⁷.

5. Pozostałe uwagi dotyczące podobieństwa nieruchomości

Określając cechy, które wpływają lub nie wpływają na podobieństwo nieruchomości, należy odnieść się także do aspektów, które rzadko poruszane były w orzecznictwie sądowym. Dwa aspekty, które nie zostały wprost wyrażone w ustawie, wydają się szczególnie interesujące w kontekście określenia tego, czym jest nieruchomość podobna.

Pierwszym z nich jest kwestia wieku wzniesionych na nieruchomości budynków. W orzecznictwie można spotkać się ze stanowiskiem, że wiek wzniesionych na nieruchomości budynków wpływa na ich podobieństwo²⁸. Bez wątpienia należy uznać takie stano-

²⁶ „Należy jednak wystrzegać się schematyzmu, co nie udało się WSA w Warszawie, który w wyroku z dnia 5 listopada 2008 r., I SA/Wa 961/08 (LEX nr 527184), przyjął, że nieruchomości położonych na terenie miasta nie można uznać za nieruchomości podobne ze względu na położenie z nieruchomością zlokalizowaną na terenie wiejskim”, G. Matusik, [w:] S. Kalus (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 4.

²⁷ „Z art. 4 pkt 16 u.g.n. definiującego nieruchomość podobną nie można wywieść, że status administracyjny miasta, w którym jest ona położona, nie może stanowić cechy wpływającej na wartość, a w konsekwencji być kryterium wyznaczającym zakres rynku regionalnego”, wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2020 r., I OSK 1033/19, LEX nr 3018153.

²⁸ „Za jedną z cech, które wpływają na wartość nieruchomości, należy uznać datę wybudowania budynku. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem, że na cenę lokalu wpływ mają wyłącznie: jego stan techniczny, powierzchnia oraz lokalizacja, zaś rok wybudowania budynku pozostaje bez znaczenia. Data budowy budynku wielomieszkaniowego niewątpliwie pozostaje w związku z wartością znajdujących się w nim lokali, a zatem operatu szacunkowego, nieuwzględniającego takich informacji, nie można uznać za sporządzony w sposób rzetelny i wyczerpujący”, wyrok NSA z dnia 5 grudnia 2017 r., II FSK 3217/15, LEX nr 2424657.

wisko za słuszne. W zupełnie inny sposób należy oceniać budynek, który niedawno został wzniesiony, spełniający najnowsze wymagania techniczne i mający przed sobą perspektywę wielu lat użytkowania bez potrzeby ponoszenia nakładów, a inaczej budynek, który został wzniesiony kilkadziesiąt lat wcześniej i wymaga generalnego remontu²⁹.

Drugim aspektem, na jaki należy zwrócić uwagę, jest cena nieruchomości, która nie jest synonimem wartości³⁰. WSA w Warszawie stanął na stanowisku, zgodnie z którym cena nie należy do cech, które świadczą o podobieństwie nieruchomości³¹. Pozornie, art. 4 pkt 16 u.g.n., pozostawiając otwarty katalog cech nieruchomości wpływających na ich podobieństwo, nie zabrania wzięcia pod uwagę ceny. Należy jednak mieć na uwadze, że to przez porównanie cech nieruchomości szacowanej z tymi samymi cechami nieruchomości będącymi przedmiotem obrotu ustala się jej wartość. Pamiętać należy, że zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określenie wartości, nie zaś ceny nieruchomości³². Mając powyższe na uwadze, wyrok NSA należy ocenić pozytywnie.

6. Podsumowanie

Podobieństwo nieruchomości jest jednym z kluczowych zagadnień związanych z określaniem wartości nieruchomości³³. Oprócz poczynionych już rozważań, z dotychczasowego orzecznictwa sądowego można wysnuć kilka wniosków. Po pierwsze, w procesie wyceny nieruchomości i określaniu tego, co jest nieruchomością podobną, kluczową rolę pełni rzeczoznawca majątkowy. To od niego w dużej mierze zależy, która cecha zostanie przyjęta za porównywalną, a która nie zostanie. Po drugie, nie każda cecha nieruchomości wymieniona w ustawie musi być uwzględniona, jak również brak takiej cechy w przepisach u.g.n. nie przesądza o zakazie wzięcia jej pod uwagę. W takich sy-

²⁹ J. Dydenko, 6. *Zużycie części składowych gruntu*, [w:] J. Dydenko (red.), *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2012.

³⁰ „Wartość w ujęciu ogólnym jest kreowana z udziałem ceny. Cena odzwierciedla fakt dokonany w przeszłości – kwotę pieniężną, którą uczestnik rynku (nabywca) zapłacił za określone dobro [...]. Cena więc jest miarą pieniężną wartości nieruchomości”, K. Kobylińska, R. Żróbek, *Ocena różnic między wartością a ceną nieruchomości na przykładzie wybranych gmin województwa warmińsko-mazurskiego*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” 2015, vol. 15, no. 4, s. 87-98.

³¹ „Cena nieruchomości nie jest cechą nieruchomości determinującą jej podobieństwo do innych. Uwzględnienie natomiast w wycenie nieruchomości pod względem ich podobieństwa cenowego, uznawane jest za zasadniczy błąd metodologiczny”, wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 października 2017 r., IV SA/Wa 1673/17, LEX nr 2480346.

³² „Rzeczoznawca majątkowy ustala wartość nieruchomości, a nie jej cenę”, wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2014 r., II OSK 2745/12, LEX nr 1481899.

³³ „Nieruchomością podobną jest przy tym 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”, M. Wolanin, *Wycena nieruchomości*, ABC, LEX, <https://sip.lex.pl/#/publication/469830549/wolanin-marian-wycena-nieruchomosci?keyword=Wolanin%20M.,%20Wycena%20nieruchomo%C5%9Bci&cm=SFIRST> [dostęp: 2.06.2023].

tuacjach wymagane jest jednocześnie szczegółowe i wyczerpujące uzasadnienie ze strony rzeczoznawcy majątkowego. Orzecznictwo sądowe zazwyczaj trafnie rozwiązywało spory wynikające z nieostrości terminu „nieruchomość podobna”. Poza jednym przypadkiem nie można mieć zastrzeżeń co do treści rozstrzygnięć wydanych przez sądy. Sama konstrukcja przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. też nie budzi większych zastrzeżeń poza potrzebą uzupełnienia wskazanych tam cech nieruchomości o ich powierzchnię. Na koniec należy dodać, że zawarte wcześniej na łamach niniejszego opracowania uwagi będą odnosić się również do nieruchomości budynkowych i lokalowych³⁴, jak również do prawa użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co wynika z art. 149 u.g.n.³⁵ Z tego samego powodu należy przyjąć, że bez względu na cel wyceny (np. dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego czy wywłaszczenie nieruchomości), kontekst jej przeprowadzania będzie miał wtórne znaczenie (co nie oznacza oczywiście, że należy go pomijać).

Bibliografia

Źródła prawa

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

Orzecznictwo sądowe

Wyrok NSA z dnia 7 marca 2014 r., I OSK 1815/12, LEX nr 2004253.

Wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2014 r., II OSK 2745/12, LEX nr 1481899.

Wyrok NSA z dnia 11 lipca 2016 r., I OSK 2471/14, LEX nr 2100620.

Wyrok NSA z dnia 22 września 2017 r., I OSK 377/17, LEX nr 2450773.

Wyrok NSA z dnia 5 grudnia 2017 r., II FSK 3217/15, LEX nr 2424657.

Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2018 r., I OSK 762/16, LEX nr 2478925.

Wyrok NSA z dnia 16 kwietnia 2019 r., II OSK 1350/17, www.nsa.gov.pl.

Wyrok NSA z dnia 20 listopada 2019 r., II OSK 2930/18, LEX nr 2748925.

Wyrok NSA z dnia 4 grudnia 2019 r., I OSK 3372/18, LEX nr 2763248.

Wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2020 r., I OSK 1033/19, LEX nr 3018153.

³⁴ „Artykuł 149 określa zakres stosowania regulacji zawartych w tym rozdziale ustawy. Wynika z niego obowiązek i uprawnienie do szacowania wszystkich rodzajów nieruchomości (gruntowych, budynkowych i lokalowych zgodnie z art. 36 k.c., który wyodrębnia je, jeśli stanowią one odrębny przedmiot własności)”, A. Hopper, [w:] P. Czechowski (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, art. 149.

³⁵ Art. 149 u.g.n.: „Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów”.

Wyrok SA w Krakowie z dnia 25 listopada 2016 r., I ACa 942/16, LEX nr 2200364.
Wyrok SA w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2019 r., V ACa 356/18, LEX nr 2704207.
Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 września 2020 r., V ACa 526/19, LEX nr 3102206.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010 r., IV SA/Wa 1221/10, LEX nr 758714.
Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2016 r., IV SA/Po 829/16, LEX nr 2182062.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 marca 2017 r., II SA/Gd 692/16, LEX nr 2260312.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 października 2017 r., IV SA/Wa 1673/17, LEX nr 2480346.
Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 16 maja 2018 r., II SA/GI 199/18, LEX nr 2502336.
Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 6 września 2019 r., II SA/GI 274/19, LEX nr 2723449.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 marca 2020 r., I SA/Wa 1126/19, LEX nr 3072271.
Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2 czerwca 2020 r., II SA/Bk 32/20, LEX nr 3045680.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 r., II SA/Gd 826/20, LEX nr 3145006.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 3 marca 2021 r., II SA/Gd 556/20, LEX nr 3152974.
Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 25 sierpnia 2021 r., II SA/Gd 184/21, LEX nr 3218534.

Literatura

Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2023.
Czechowski P. (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
Dydenko J., Telega T., *Wycena nieruchomości. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2018.
Dydenko J., *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Warszawa 2012.
Kalus S. (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2012.
Klat-Wertelecka L., Klat-Górska E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
Kobylińska K., Żróbek R., *Ocena różnic między wartością a ceną nieruchomości na przykładzie wybranych gmin województwa warmińsko-mazurskiego*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” 2015, vol. 15, no. 4.
Krassowska M., Łukaszewska A., Szachułowicz J., *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2003.
Żołnierczyk E., *Przesłanki ustalenia opłaty adiacenckiej*, [w:] B. Dolnicki (red.), *Sposoby realizacji zadań publicznych*, Warszawa 2017.

Internet

Ratajszczak A., *Zastosowanie podejścia mieszanego w wycenie nieruchomości*, ABC, LEX. <https://sip.lex.pl/#!/publication/469935470/ratajszczak-artur-zastosowanie-podejscia-mieszanego-w-wycenie-nieruchomosci?keyword=Ratajszczak%20A.,%C2%A0Zastosowanie%20podej%C5%9Bcia%20mieszanego%20w%20wycenie%20nieruchomo%C5%9Bci&cm=SFIRST> [dostęp: 02.06.2023].
Wolanin M., *Wycena nieruchomości*, ABC, LEX. <https://sip.lex.pl/#!/publication/469830549/wolanin-marian-wycena-nieruchomosci?keyword=Wolanin%20M.,%20Wycena%20nieruchomo%C5%9Bci&cm=SFIRST> [dostęp: 02.06.2023].