



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Gospodarki Nieruchomościami

Znak pisma: DN-V.750.35.2023.EG.1
Warszawa, 01 grudnia 2023 r.

Pan
Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Dotyczy: ustalania przeznaczenia nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości

Szanowny Panie Prezydencie,

w związku z sygnalizowanymi wątpliwościami odnośnie sposobu postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości w procedurze wyceny w związku z *nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*¹⁾, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii uprzejmie przedstawia następujące wyjaśnienia.

Ogólną wytyczną dotyczącą ustalania przeznaczenia nieruchomości w procesie wyceny nieruchomości stanowi przepis *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami*²⁾. Powołany przepis formułuje hierarchię dokumentów, zgodnie z którą rzeczoznawca majątkowy dokonuje ustaleń w tym zakresie, należy jednak podkreślić, że przepis ten znajduje zastosowanie, o ile w odrębnych przepisach przedmiotowe kwestie nie zostały uregulowane odmiennie.

Co do zasady przeznaczenie nieruchomości powinno wynikać z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w przypadku dokonywania wyceny nieruchomości, która nie jest objęta ustaleniami planu miejscowego, zgodnie z wytycznymi zawartymi w omawianym przepisie *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić możliwe sposoby zagospodarowania nieruchomości wynikające z innych dokumentów planistycznych, bądź odpowiednio, z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Odnosząc się w tym kontekście do zmiany ww. przepisu wprowadzonego *nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 roku podkreślenia wymaga, że co prawda *przedmiotowa nowelizacja* modyfikuje hierarchię dokumentów, wedle których należy ustalać przeznaczenie nieruchomości w procesie wyceny poprzez zmianę umiejscowienia w tej hierarchii studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niemniej jednak zmienione brzmienie *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* **należy odczytywać**

¹⁾ *ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)*, dalej: „*nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”

²⁾ *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)*, dalej: „*ustawa o gospodarce nieruchomościami*”

w zestawieniu z przepisami przejściowymi zawartymi w *nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Należy zgodzić się, że w *przedmiotowej nowelizacji* sformułowano dwa przepisy przejściowe dedykowane studiom uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – art. 64 oraz art. 65. Biorąc jednak pod uwagę intencję racjonalnego ustawodawcy, w opinii Departamentu Gospodarki Nieruchomości przepis *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* w obowiązującym stanie prawnym **powinien być interpretowany przez pryzmat art. 65 nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, zgodnie z którym studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i **stosuje się do nich przepisy dotychczasowe**³⁾.

Z treści przywołanego przepisu można zatem wywodzić, że do czasu uchwalenia planów ogólnych również normę prawną zawartą w przepisie *art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami* należy stosować zgodnie z **dotychczasowym brzmieniem obowiązującym przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, a zatem zgodnie z hierarchią dokumentów zawartą w omawianym przepisie obowiązującą przed dniem 24 września 2023 roku, dodatkowo mając jednak na uwadze konieczność modyfikacji tej zasady wynikającej z uwzględnienia regulacji szczególnych (przepisy odrębne).

W konsekwencji, w ocenie Departamentu Gospodarki Nieruchomościami sposób postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości w procesie wyceny **nie ulegnie zmianie do czasu uchwalenia przez gminy planów ogólnych**.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia Departament wyraża nadzieję, że przedstawione informacje wyeliminują sygnalizowane wątpliwości i pozwolą na wykonywanie wycen nieruchomości w niezakłócony sposób. Jednocześnie należy podkreślić, iż Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie posiada kompetencji do stanowienia obowiązującej wykładni prawa. Zaprezentowane stanowisko jest jedynie wyrazem poglądu prawnego i nie powinno być odczytywane jako udzielanie wytycznych dotyczących sposobu postępowania w indywidualnym przypadku.

Z wyrazami szacunku

Małgorzata Kutyla

dyrektor departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

³⁾ *art. 65 ust. 1 nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*