

Problematyka określania wartości rynkowej nieruchomości obciążonej hipoteką na potrzeby obrotu

Problematyka określania wartości rynkowej nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym obciążonej hipoteką, w stanie prawnym obowiązującym do dnia 8.9.2023 r. (tj. pod rządami nieobowiązującego już rozporządzenia Rady Ministrów z 21.9.2004 r., tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., 555 ze zm.) nie była uregulowana w sposób wystarczająco jednoznaczny, co znajdowało odzwierciedlenie w wypracowanym orzecznictwie sądowym. Miała i ma natomiast szczególne znaczenie, gdy do przenoszenia prawa własności nieruchomości dochodzi w drodze egzekucji z nieruchomości, znoszenia współwłasności nieruchomości pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami, dokonywania podziału majątku dorobkowego pomiędzy byłymi małżonkami, ale też przy okazji dokonywania obrotu nieruchomości obciążoną. W tym ostatnim przypadku na pierwszy plan wysuwa się cena nieruchomości obciążonej oraz powstaje uzasadnione pytanie na ile ustalona wartość nieruchomości z uwzględnieniem obciążeń ma wpływ na tę cenę. Dlatego w niniejszym artykule omówione zostaną nowe przepisy dotyczące określania wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem istniejących na niej obciążeń oraz sposób ustalania ceny.

Wymogi ustawowe dotyczące określania wartości rynkowej nieruchomości

Ogólne przepisy dotyczące wyceny nieruchomości zawarte zostały w Dziale IV, Rozdziale 1, art. 149–157 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.; dalej GospNierU). Wynika z nich wprost, że przepisy 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. Tym samym: „wyrażona w art. 149 u.g.n. zasada

dotyczy wszystkich nieruchomości będących przedmiotem postępowania administracyjnego i sądowego oraz przedmiotem stosunków między różnymi podmiotami, kształtującymi się bez udziału organów administracji publicznej i sądów, jeżeli czynność prawna wymaga określenia wartości nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami albo gdy taka potrzeba wynika z woli stron” (postanowienie SN z 27.11.2020 r., III CSK 108/18).

Z powyższego wynika, że zakres zastosowania przepisów GospNierU określony został bardzo szeroko, bowiem przepisy te stosuje się nie tylko w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ale także do nieruchomości wszystkich innych właścicieli, bez względu na to, czy chodzi o nieruchomości gruntowe, budynkowe, lokalowe, czy ich części (np. udzia-

ły). Z drugiej strony wskazać należy, że: „wyceny nie powinno robić się dla poszczególnych działek, a dla nieruchomości. Podkreśla się przy tym, że nie można wyceniać wartości poszczególnych działek, ponieważ nie istnieją one jako nieruchomości, tymczasem przedmiotem operatu szacunkowego jest określenie wartości nieruchomości, a nie poszczególnych działek ewidencyjnych. Zauważa się też, że po podziale nieruchomości ma analogiczną powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp do infrastruktury, dlatego błędem jest wskazywanie w celu wykazania wzrostu wartości nieruchomości po podziale eksponowanie jako cechy porównawczej powierzchni gruntu” (wyrok NSA z 7.3.2017 r., I OSK 1146/15).

W wyniku dokonanej wyceny powinno być dokonane określenie warto-