



WA 4120 – 33/2021-w

Łódź, 26 listopada 2021 r.

Pan

Antoni Wujda

Zastępca Wójta Gminy
Zduńska Wola

Urząd Gminy Zduńska Wola
ul. Zielona 30
98-220 Zduńska Wola

W odpowiedzi na pismo Pana Wójta zawierające wniosek o udzielenie wyjaśnienia w przedmiocie wyceny nieruchomości – uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 12 ust. 4b ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2020.1363 t.j. z dnia 2020.08.10), zasadniczo decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stałą się ostateczna. Natomiast przepisy ustawy z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.217 t.j. z dnia 2021.02.01) zobowiązują organ do wprowadzenia w postaci zapis, każdego zdarzenia, które nastąpiło w danym okresie sprawozdawczym.

Ze skierowanego do Izby wniosku wynika, że w praktyce dochodzi do sytuacji, w której wysokość odszkodowania, która zasadniczo może być podstawą określenia wartości środków trwałych gminy, zostanie określona w innym okresie sprawozdawczym niż okres, w którym nastąpiło zdarzenie nabycia prawa własności.

Biorąc pod uwagę regulację art. 28 ust. 2 ustawy o rachunkowości, w przypadku, gdy nie można określić wartości nabycia środków trwałych, konieczne jest podjęcie działań zmierzających do ustalenia ich wartości. Do takiego przypadku zaliczamy ww. sytuację. W księgach rachunkowych organu powinny być ujęte wszystkie aktywa, w tym środki trwałe razem z ich wartością. W tym miejscu należy podkreślić zasadę rzetelności, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości – gmina jest zobowiązana do rzetelnego przedstawienia sytuacji majątkowej, co jest możliwe jedynie przez precyzyjne określenie wartości każdego z aktywów objętych rachunkowością.

Należy zatem stwierdzić, że w niektórych przypadkach wywłaszczoną nieruchomość należy wycenić w terminie wcześniejszym niż dokonanie wyceny nieruchomości przez biegłego w celu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Według przepisów ustawy o rachunkowości, środki trwałe ujęte są w ewidencji w wartości początkowej, co w niektórych przypadkach wymusi na gminie podjęcie dodatkowych działań celem jej ustalenia. Natomiast decyzja o sposobie wycenienia nieruchomości, której właścicielem stała się gmina, powinna być podejmowana dla każdego przypadku osobno, z uwzględnieniem okoliczności sprawy oraz zasad celowości, rzetelności i gospodarności. W ocenie Izby nie występują przeszkody dla ustalenia wartości nieruchomości dla celów prowadzenia księgowości oraz wyceny odszkodowania dla poprzedniego właściciela nieruchomości na podstawie tego samego operatu szacunkowego.

Przychylić należy się również do stanowiska wnioskodawcy w zakresie braku możliwości modyfikacji wartości nieruchomości. Zmiana wartości początkowej środka trwałego na podstawie decyzji dot. ustalenia wysokości odszkodowania nie mieści się w katalogu art. 31 ustawy o rachunkowości, zatem nie ma podstawy prawnej do jej dokonania. Należy podkreślić, że wycena wartości początkowej nabytej nieruchomości ma nieco inny charakter prawny niż wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość przysługującego poprzedniemu właścicielowi. Celem dokonania pierwszej z ww. wycen jest spełnienie zasady bieżącego prowadzenia ksiąg rachunkowych. Wycena prowadzi do określenia rzeczywistej wartości nabytej nieruchomości. Natomiast wysokość odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości ustalana jest z uwzględnieniem zasady korzyści. Celem wypłaty odszkodowania jest zrekompensowanie szkody poniesionej przez poprzedniego właściciela nieruchomości i dlatego nie należy utożsamiać tych dwóch instrumentów.

Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi informuje jednocześnie, że stanowisko wyrażone w niniejszym piśmie zostało udzielone w ramach prowadzonej przez Izbę działalności informacyjnej i nie ma mocy wiążącej.

Z poważaniem


Zastępca Prezesa
Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi
mgr Beata Kaczmarek