

OPLĄTY ADIACENCKIE, UWARUNKOWANIA PRAWNE I WARSZTATOWE



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

1. Istota opłaty adiacenckiej

Zgodnie z treścią art. 4 p. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.*) jako opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

1. podziałem nieruchomości;
2. budową urządzeń infrastruktury technicznej, z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych, nie podlegających zwrotowi;
3. scaleniem i podziałem nieruchomości.

Opłaty adiacenckie mają charakter daniny publicznej są dochodem gminy. W wyroku NSA z dnia 20 grudnia 2002r. (*sygn. I SA 342/01*) sąd stwierdził, że opłata adiacencka na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie jest podatkiem.

Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłat adiacenckich wymienionych w p. 1 i 2 należy do kompetencji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i nie jest obligatoryjne. Ustalenie opłaty adiacenckiej podziałowej jest ograniczone terminem 3 lat odpowiednio od daty, kiedy decyzja podziałowa stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Istota opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej polega na tym, że ma ona w części lub w całości pokryć koszty, jakie poniosły podmioty publicznoprawne w związku z wykonywaniem i realizacją infrastruktury technicznej, powodującej jednocześnie wzrost wartości nieruchomości. Beneficjentem tej opłaty jest zawsze gmina, niezależnie od podmiotu publicznoprawnego, który sfinansował daną inwestycję.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej może nastąpić w terminie 3 lat od daty, kiedy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi. Opłaty adiacenckie podziałowa i infrastrukturalna dotyczą właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy uiszcili opłaty roczne za cały okres użytkowania. Opłaty te nie dotyczą użytkowników wieczystych, którzy co roku uiszczają opłaty roczne. Opłata adiacencka ustalana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest obowiązkowa i dotyczy wszystkich uczestników postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości którymi są właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczystych i samoistni posiadacze nieruchomości (*art. 107 ugn*).

2. Opłaty adiacenckie w gospodarce nieruchomościami

2.1. Kolejność wprowadzania opłat adiacenckich przepisami prawnymi

Po raz pierwszy opłata adiacencka została wprowadzona w Polsce w 1961r. ustawą z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (*Dz. U. z 1969r. Nr 22, poz. 159, z późn. zm.*) i była związana ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, spowodowanym wybudowaniem z udziałem środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej, czyli miała charakter opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej. Zgodnie z ustawą właściwy organ miał obowiązek naliczenia opłaty adiacenckiej.

Następna opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne została wprowadzona ustawą z dnia 29 września 1990r. (*Dz. U. Nr 79, poz. 464*) o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (*Dz. U. Nr 22, poz. 99, z późn. zm.*). Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. i jej nowelizacja nie nakładała obowiązku naliczania opłat na właściwe organy, pozostawiając im wybór wydawania decyzji w tym zakresie.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości została wprowadzona ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.*). Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawą z dnia 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2007r. Nr 173, poz. 1218*) wprowadziła zmiany do przepisów regulujących ustalanie opłat adiacenckich, które obowiązują od 22 października 2007r.

3. Opłata adiacencka podziałowa

3.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej podziałowej

1. *Art. 98a i 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*
2. *§ 41 i 42 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*

Zgodnie z treścią art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Potwierdził to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w składzie siedmiu sędziów z dnia 22 stycznia 2010r. (*sygn. akt I OPS 3/09*).

W przypadku współwłasności nieruchomości podlegającej podziałowi, w decyzji ustalającej opłatę adiacencką zawarty powinien być rozdział opłaty według udziałów dla każdego ze współwłaścicieli.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne. Obowiązek wniesienia opłaty adiacenckiej podziałowej powstaje po upływie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela, rozłożona na raty roczne płatne w okresie 10 lat. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu (*art. 147 ust.1 ugn*). Raty roczne są oprocentowane przy zastosowaniu stopy procentowej redyskonta weksli stosowanych przez Narodowy bank Polski. Do skutków zwłoki w zapłacie opłaty adiacenckiej stosowane są przepisy Kodeksu cywilnego. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału, a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Od decyzji organu wykonawczego gminy o ustaleniu opłaty adiacenckiej przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a od orzeczenia SKO skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Odwołanie jednakże może dotyczyć tylko prawidłowości podstawy przyjętej do ustalenia opłaty adiacenckiej, czyli różnicy wartości nieruchomości w stanie przed podziałem i po podziale, określonej w operacie szacunkowym. Nie może być kwestionowana stawka procentowa opłaty adiacenckiej.

Opłata adiacencka podziałowa dotyczy również przypadku, kiedy następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany struktury przestrzennej gruntów, dokonanej na podstawie art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wówczas właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku Uczestnicy tego scalenia i podziału nieruchomości powinni dołączyć do wniosku zobowiązanie w formie aktu notarialnego, że dokonają zamiany gruntów.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości nie dotyczy:

- nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne (*art. 92 uogn*),
- podziału nieruchomości z urzędu (*art. 97 ust. 3 uogn*),
- podziału nieruchomości dokonanego niezależnie od ustaleń planu miejscowego (*art. 95 uogn*).

Zgodnie z uchwałą NSA z dnia 22 listopada 1999r. (*sygn. akt OPK 21/99*) opłatę uiszcza właściciel nieruchomości, który nim był w dniu, kiedy decyzja o podziale stała się ostateczna.

Istotne znaczenie ma wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007r. (*sygn. akt SK 19/06*), który uznał art. 98 ust. 4, w związku z art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000r. do 21 września 2004r. za niezgodny z Konstytucją. Od 15 lutego 2000r. prawo wydawania uchwał w sprawie stawek opłat adiacenckich przeszło na radę gminy (przedtem prawo takie miał zarządc gminy).

Z sentencji wyroku Trybunału Konstytucyjnego wynika, że opłata adiacencka nie mogła być ustalana decyzją zarządu gminy, jeżeli w dacie wydania decyzji o podziale nieruchomości brak było uchwały rady gminy w przedmiocie stawki opłaty adiacenckiej. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązująca od 22 października 2007r. uwzględnia ten fakt, w dodanym art. 98a ust. 1a. Zgodnie z jego treścią ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Warunki prawne, które muszą być spełnione w celu ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej (podziałowej) są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 30%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku jej podziału na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który uiścił opłaty roczne za cały okres użytkowania,
- termin ustalenia opłaty adiacenckiej jest ograniczony do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej i jej ostateczność przed upływem 3 lat od daty, kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

3.1.1. Zasady określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej

Wartości nieruchomości przed i po podziale określone są dla dwóch stanów nieruchomości:

- stan na datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości (stan przed podziałem),
- stan na datę kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne (stan po podziale).

Wartości te określone są według poziomu cen z daty wydania decyzji o opłacie adiacenckiej. Nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości.

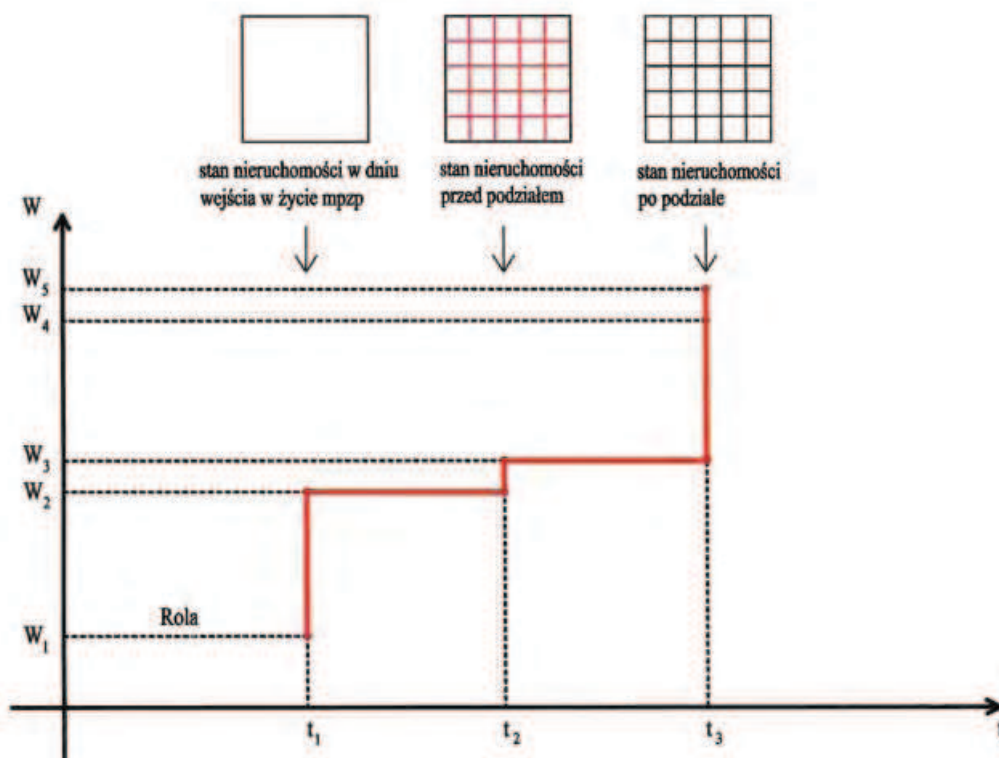
Wartości dla obydwóch stanów nieruchomości określone są z pominięciem gruntu wydzielonego pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

W przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed podziałem i po podziale dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

3.1.2. Uwagi warsztatowe związane z określaniem wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej

Rycina 1

Opłata planistyczna i opłata adiacencka podziałowa



Oznaczenia:

W_1	-	wartość nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu miejscowego lub przed zmianą istniejącego planu,
W_2	-	wartość nieruchomości po uchwaleniu nowego planu miejscowego lub po zmianie istniejącego planu,
W_3	-	wartość nieruchomości przed podziałem geodezyjnym nieruchomości,
W_4	-	wartość nieruchomości po podziale geodezyjnym nieruchomości (jako wartość zbioru wydzielonych działek),
W_5	-	wartość nieruchomości po podziale geodezyjnym nieruchomości (jako suma wartości pojedynczych działek ewidencyjnych).
$W_2 - W_1$	-	podstawa do ustalenia opłaty planistycznej,
$W_3 - W_2$	-	wzrost wartości nieruchomości na skutek opracowania projektu podziału geodezyjnego,
$W_4 - W_3$	-	podstawa do ustalenia opłaty adiacenckiej, podziałowej,
$W_5 - W_4$	-	różnica pomiędzy sumą wartości pojedynczych działek ewidencyjnych i wartością zbioru działek ewidencyjnych.

3.1.2.1. Uwagi dotyczące stanu nieruchomości przed podziałem geodezyjnym

Przy określaniu wartości nieruchomości przed podziałem geodezyjnym, według stanu na datę wydania decyzji podziałowej należy zwrócić szczególną uwagę na stan techniczno-użytkowy nieruchomości. W tej dacie wyceniania nieruchomości ma sporządzony projekt podziału przez uprawnionego geodetę. Zatem do oszacowania wartości nieruchomości powinny być poszukiwane transakcje podobnymi nieruchomościami, z opracowanymi projektami podziału geodezyjnego. Z uwagi na fakt, że takie nieruchomości generalnie nie są przedmiotem obrotu rynkowego, do oszacowania wartości przyjmowane są transakcje nieruchomościami o zbliżonych powierzchniach do nieruchomości wycenianej, bez opracowanych projektów podziału. Wobec tego określona w ten sposób wartość nieruchomości, w stanie przed podziałem jest zaniżona, ponieważ nie uwzględnia poniesionych kosztów właściciela na sporządzenie projektu podziału geodezyjnego i skutkuje ustaleniem wyższej opłaty adiacenckiej. W celu określenia prawidłowej podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej należy do wartości nieruchomości, oszacowanej w stanie przed podziałem, dodać koszty sporządzenia projektu podziału geodezyjnego dla wycenianej nieruchomości, określone w oparciu o przeciętne koszty podobnych robót geodezyjnych na lokalnym rynku.

W celu określenia wartości nieruchomości w stanie przed podziałem geodezyjnym należy poszukiwać nieruchomości podobnych do wycenianej, które znajdują się na terenach, dla których istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Nie należy brać do porównań nieruchomości, których przeznaczenie jest ustalane na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3.1.2.2. Uwagi dotyczące stanu nieruchomości po podziale geodezyjnym

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości po podziale obejmuje zbiór oddzielnie oznaczonych w rejestrze gruntów działek powstałych w trakcie podziału. Dla określenia wartości nieruchomości w stanie po podziale, powinien być poddany analizie rynek podobnych nieruchomości, zbywanych jednocześnie jako całość (wszystkie działki).

Jednakże z powodu braku transakcji takimi nieruchomościami, należy poszukiwać na rynkach równoległych relacji cen nieruchomości, sprzedanych jako całość do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych, zbywanych oddzielnie. Po określeniu wielkości współczynnika relacji należy zastosować go do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych, których wartość została określona oddzielnie.

W przypadku braku możliwości ustalenia współczynnika relacji w powyższy sposób jego wielkość możliwa jest do ustalenia poprzez badania ankietowe przeprowadzane wśród deweloperów działających w sektorze budownictwa mieszkaniowego.

3.1.2.3. Obowiązek zawiadomienia właścicieli nieruchomości o dacie wizji terenowej

Ważny wniosek dla rzeczoznawców majątkowych wynika z wyroku NSA z dnia 29.06.2004r. (*sygn. akt OSK 532/04*), w którym Sąd zwraca uwagę na właściwość postępowania organu przy ustalaniu opłaty adiacenckiej, poprzez umożliwienie stronie uczestnictwa w każdym etapie postępowania. Wiąże się to między innymi z koniecznością zawiadomienia właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości o terminie wizji terenowej, mającej na celu ustalenie stanu nieruchomości przed i po podziale nieruchomości i sporządzenie protokołu.

4. Opłata adiacencka po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej

4.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej

1. Art. 143 – 148b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. § 40 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Powyższa definicja budowy urządzeń infrastruktury technicznej, zawarta w art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oprócz opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, ma również istotne znaczenie przy opodatkowaniu odszkodowań, powstałych na nieruchomościach i wypłacanych właścicielom lub użytkownikom wieczystym. Mianowicie, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt. 120) przewiduje zwolnienie z podatku przychodów z tytułu odszkodowań wypłaconych na podstawie wyroków sądowych i zawartych umów (ugód), posiadaczom gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z tytułu:

- ustanowienia służebności gruntowej,
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie.

Ustawa wyjaśnia przy tym, że chodzi o szkody powstałe po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, rozumianych zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dla ropociągów i rurociągów paliwowych.

Opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej nie ustala się dla nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Przepis ten stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Obowiązek ponoszenia opłat adiacenckich nie dotyczy użytkowników wieczystych, uiszczających opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia w/w warunków, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki opłaty. Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego 27 lipca 2009r. (*sygn. akt I OPS 4/09*). Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Opłata adiacencka, infrastrukturalna obciąża właściciela nieruchomości, który nim był w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

4.2. Kryteria uznania stworzonych warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej

Dotychczas ustalanie opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej przez gminy było utrudnione lub wręcz niemożliwe z uwagi na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2000r. (*sygn. akt OPK 4/00*), w której Sąd stwierdził, że gmina może ustalić i pobrać opłatę adiacencką po wybudowaniu urządzenia kanalizacyjnego dopiero wtedy, gdy wybudowany zostanie nie tylko kanał sanitarny ale również przykanaliki na nieruchomościach.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do 22 października 2007r., w art. 148a była delegacja dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, ustalającego kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystar-

czające do ustalenia opłaty adiacenckiej. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 22 października 2007r. uchyliła art. art. 148a, dodając jednocześnie art. 148b ust. 1 i 2, dotyczący ustalenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładający na właściwe podmioty (przedsiębiorstwa energetyczne i wodno-kanalizacyjne) obowiązek udzielania informacji w powyższych sprawach. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.

Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.

4.3. Warunki prawne dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturowej

Warunki prawne, które powinny być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej (infrastrukturowej) są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi,
- stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do nowo wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej albo stworzenie warunków do korzystania z wybudowanej drogi,
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej w terminie do 3 lat od daty stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanego urządzenia.

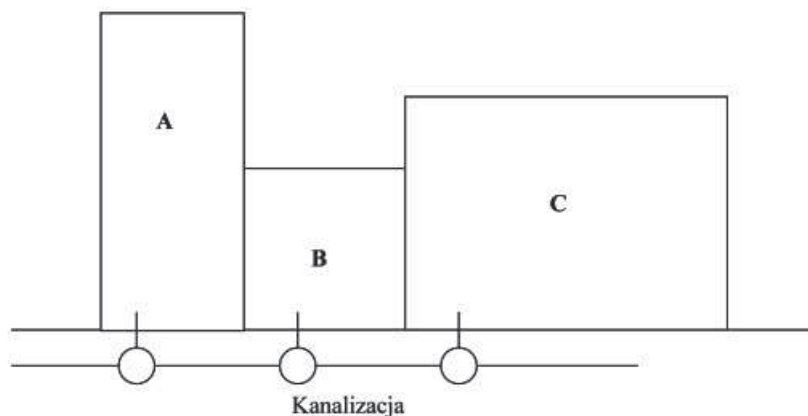
4.4. Zasady określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturowej

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określana jest według stanu nieruchomości przed i po wybudowaniu tych urządzeń oraz cen na datę wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Z reguły jest to data protokołu odbioru technicznego urządzenia infrastruktury technicznej lub protokół przekazania wybudowanej drogi. Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości. Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń. W przypadku określania wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego. Przy określaniu wartości gruntu w stanie przed i po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej bardzo ważnym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest staranny dobór dwóch odrębnych próbek transakcji nieruchomości z rynku, zawierających transakcje gruntami bez realizowanego urządzenia infrastruktury technicznej i z urządzeniem technicznym. Wartości nieruchomości, będące podstawą ustalania opłaty adiacenckiej, infrastrukturowej, powinny być określone na podstawie w/w wymienionych odrębnych próbek transakcji rynkowych.

4.5. Uwagi warsztatowe dotyczące opłaty adiacenckiej, infrastrukturowej

W aktualnych przepisach prawnych nie ma jednoznaczności w kwestii, kogo obciąża opłata adiacencka, infrastrukturowa, w przypadku zbycia nieruchomości pomiędzy datą przyłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej a datą wydania decyzji adiacenckiej. Istnieją w tej sprawie różne wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego brak jest wskazania daty, na jaką uwzględniany jest stan nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

Rycina 2



W praktyce przyjmowana jest data przekazania urządzenia infrastruktury technicznej do eksploatacji (data protokołu odbioru technicznego). Dostyc często rzeczoznawca majątkowy napotyka problem natury merytorycznej, zilustrowany na poniższym rysunku, który ilustruje wybudowany rurociąg kanalizacji sanitarnej do którego podłączone zostały sąsiadujące ze sobą trzy działki A, B i C o znacząco różniących się powierzchniach. Działki są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. W tym przypadku należy bardzo starannie ustalić wagę i gradację cechy powierzchnia nieruchomości, ponieważ wartość tych nieruchomości w obydwóch stanach przed i po wybudowaniu kanalizacji jest zależna od tej cechy.

Po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej nie wszystkie nieruchomości mają podobny sposób korzystania (podłączenia) z nowego urządzenia. Koszt podłączenia nieruchomości może być różny, w zależności od odległości urządzenia, co powoduje różny wzrost ich wartości, odpowiednio do lokalizacji poszczególnych nieruchomości. Dlatego przy określaniu wartości nieruchomości w stanie po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej należy brać pod uwagę długość przyłączy i warunki ich poprowadzenia.

Obowiązek ten wynika z §40 ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Na skutek powyższych uwarunkowań faktycznych, dla określenia wartości nieruchomości w stanie po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej należy wprowadzić cechę rynkową, której wielkość, w przypadku braku danych z rynku do jej ustalenia, będzie uwzględniać koszt przyłączy i warunki ich poprowadzenia.

Określając wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich, należy uwzględnić indywidualny charakter każdej nieruchomości. Nie można określić wzrostu wartości 1 m² gruntu przed i po wybudowaniu urządzenia dla jednej nieruchomości i stosować go dla innych nieruchomości zlokalizowanych w obszarze objętym wpływem nowo wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

$$O_a = S \times [(W_u - W_n) - N]$$

gdzie:

O _a	–	opłata adiacencka
S%	–	stawka procentowa opłaty
W _u	–	wartość gruntu po wybudowaniu urządzeń
W _n	–	wartość gruntu przed wybudowaniem urządzeń
N	–	zwaloryzowana wartość nakładów poniesionych przez właściciela

Jeżeli nakłady były wniesione w pieniądzu to podlegają waloryzacji (*art. 5 i 227 ugn*).

Jeżeli nakłady zostały poniesione w naturze to wartość nakładów powinna być określona podejściem kosztowym według poziomu cen na datę wydania decyzji o opłacie adiacenckiej.

5. Opłata adiacencka scaleniowo-podziałowa

5.1. Podstawa prawna i warunki ustalania opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej

1. *Art. 107 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*
2. *§ 12 - 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736).*

Postępowanie scaleniowo-podziałowe polega na scaleniu (ewidencyjnym) nieruchomości i następnie na podziale geodezyjno-prawnym tak utworzonego jednolitego obszaru gruntu.

Celem scalenia i podziału nieruchomości jest zmiana istniejącej struktury przestrzennej obszaru objętego postępowaniem scaleniowo-podziałowym dla uzyskania korzystnej konfiguracji nieruchomości, zgodnie ze wskazaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina zobowiązana jest do uzbrojenia nowych nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału w urządzenia infrastruktury technicznej (*art. 106 ust. 3 ugn*).

Każdy uczestnik objęty postępowaniem scalenia i podziału (właściciele i użytkownicy wieczystości) uzyskuje następujące korzyści:

- otrzymuje działki właściwie ukształtowane,
- otrzymuje działki uzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej, przewidziane w uchwale rady gminy.

Przy scaleniu i podziale nieruchomości wymierzenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich uczestników postępowania scaleniowo-podziałowego.

Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie braku ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin zapłaty ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości.

W przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę ich wpisu do księgi wieczystej. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat. W przypadku opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej na jej wielkość składają się czynniki wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej scalenia i podziału oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunki prawne, które muszą być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej są następujące:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
- wzrost wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału,
- wybudowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących scalenia i podziału (*art. 101 – 108*) nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne lub leśne oraz nieruchomości objętych scaleniem na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

5.2. Zasady określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej

Regulacje warsztatowe, dotyczące określania wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty scaleniowo-podziałowej zawarte są w §12 i §13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4.05.2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (*Dz. U. z 2005r. Nr 86, poz. 736*).

Zasady określania wartości nieruchomości:

1. wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem, według jej stanu na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości i według poziomu cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale,
2. wartość nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w wyniku scalenia i podziału, według stanu i poziomu cen na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
3. przy określaniu wartości nieruchomości o których mowa w p. nr 2, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
4. przy określaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących, które z mocy prawa przeszły na własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a także wartości urządzeń, których nie można odłączyć od gruntu oraz drzew i krzewów, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

Opłata adiacencka podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS.

PRZEPISY PRAWNE I ŹRÓDŁA INFORMACJI:

1. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.*
2. *Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.*
3. *Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego*