



MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna

03. 09. 2019

nr RPW. 25098/2019 P
Zaś.
(podpis)

data: 30 sierpnia 2019 r.
znak sprawy: DGN-II.053.10.2019.TN
e-mail: sekretariatDGN@miir.gov.pl



03980200223383
RPW/25098/2019 P
2019-09-03

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Ryszarda Majera podczas 83. posiedzenia Senatu RP w dniu 2 sierpnia 2019 roku przekazane przy piśmie Ministra Infrastruktury z dnia 19 sierpnia 2019 roku w sprawie *opłaty adiacenckiej w przypadku, gdy działki powstałe w wyniku podziału zostają przekazane następcom prawnym w drodze darowizny* uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Zasady dotyczące ustalania i wnoszenia opłaty adiacenckiej zostały uregulowane w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (Dziennik Ustaw z 2018 roku pozycja 2204 z późniejszymi zmianami). Opłata adiacencka stanowi świadczenie wnoszone na rzecz gminy związane ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałem nieruchomości, scaleniem i podziałem nieruchomości, a także budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Zgodnie z treścią artykułu 98a *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia 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, jeżeli w tym dniu obowiązywała przywołana powyżej uchwała.

Reasumując należy podkreślić, że dla naliczenia opłaty adiacenckiej w przypadku podziału nieruchomości niezbędne jest:

- wydanie uprzednio przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości (z wyłączeniem podziałów nieruchomości dokonywanych na podstawie artykułu 95 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*);
- obowiązywanie uchwały rady gminy określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej;
- wzrost wartości nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości potwierdzony operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ustalenie opłaty adiacenckiej **nie jest uzależnione od dokonania zbycia nieruchomości** i tym bardziej uzyskanej korzyści finansowej wynikającej z ceny sprzedaży. Jak wskazano powyżej warunkiem naliczenia opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości podlegającej podziałowi. Gdy w wyniku podziału wzrośnie wartość nieruchomości i nastąpi obrót nieruchomością, przed wydaniem decyzji o opłacie adiacenckiej, obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej spoczywa na zbywcy nieruchomości jako beneficjencie wzrostu wartości nieruchomości, który może uwzględnić ten ten wzrost w cenie zbycia nieruchomości. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych gdzie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lutego 2014 roku sygnatura akt I OSK 948/12 podniesiono, że *„elementem przesądzającym o dopuszczeniu ustalenia opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości, dlatego zobowiązany do jej uiszczenia powinien być właściciel nieruchomości z daty zaistnienia wzrostu wartości.”*. (...) *„istotą opłaty adiacenckiej w związku z podziałem nieruchomości jest to, że sam fakt podziału powoduje wzrost wartości nieruchomości, wobec tego nie mają w sprawie znaczenia jakiegokolwiek inne okoliczności (obróć nieruchomościami, zmiany cen itd.)”*.

Podkreślić należy, że ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości **nie ma charakteru obligatoryjnego**, to znaczy gminy mogą ale nie muszą stosować wyżej wymienionej regulacji w celu uzyskania wpływów do budżetów. Ustalona w decyzji administracyjnej opłata adiacencka zobowiązuje właściciela nieruchomości do „podzielenia” się z gminą korzyściami majątkowymi, jakie uzyskał w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym podziałem nieruchomości. Opłata adiacencka stanowi dochód własny gminy i jest uzależniona od wykazanego wzrostu wartości nieruchomości oraz od wysokości stawki procentowej opłaty określonej przez radę gminy. Przy czym uzasadnieniem wprowadzenia przez ustawodawcę opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości była potrzeba zapewnienia źródła finansowania dla odszkodowań za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne. Decyzję „pośrednią” o wysokości partycypacji w korzyści związanej ze wzrostem wartości nieruchomości związanej z podziałem podejmują radni gminy, którzy w zależności od możliwości finansowych gminy mogą operować stawką procentową w jej dolnym i górnym zakresie (do 30 %).

Ustawodawca przewidział instrumenty łagodzące skutki finansowe decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. 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. Ewentualne różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty, przy czym raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Ponadto wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społeczności lokalnych rządową *ustawą z dnia 13 czerwca 2019 roku o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw* (Dziennik Ustaw z 2019 roku pozycja 1309) dodano w przepisach *ustawy o gospodarce nieruchomościami* regulujących sprawy opłat adiacenckich jednoznaczne odesłania do odpowiedniego stosowania określonych przepisów *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych* (Dziennik Ustaw z 2017 roku pozycja 2077 z późniejszymi zmianami) w zakresie ulg i zwolnień. Począwszy od dnia wejścia w życie wyżej wymienionej *ustawy*, to jest od dnia 15 sierpnia bieżącego roku organ wykonawczy gminy posiada możliwość zastosowania ulg w spłacie należności a nawet umorzenia opłaty w części lub w całości.

Przedstawiając powyższe informacje wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyeliminowania wątpliwości podniesionych w oświadczeniu Pana Senatora. Jednocześnie informuję, że ewentualna nowelizacja przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* w kierunku zaproponowanym przez Pana Senatora wymaga uprzedniego oszacowania przewidywanych skutków regulacji i może nastąpić w ramach nowej kadencji parlamentu.

Z poważaniem

MINISTER
z u.p.

Artur Soboń
Sekretarz Stanu