OPŁATA ADIACENCKA

W związku ze wzrostem wartości spowodowanym podziałem nieruchomości gmina może nałożyć na właściciela (użytkownika wieczystego) opłatę adiacencką. Jakie warunki musi jednak w tym celu spełnić?

MAGDALENA DURZYŃSKA

Opłatę adiacencką definiuje art. 4 pkt 11 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: *ugn*). Jest to danina publiczna na rzecz gminy. Jej wprowadzenie ma źródło w tym, że określony podmiot uzyskuje korzyść majątkową (przyrost wartości majątku) na skutek szczególnych zdarzeń, jakimi są: podział nieruchomości (art. 98a *ugn*), wydzielenie nieruchomości w wyniku scalenia i podziału (art. 107 ust. 1 *ugn*), budowa urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub gminy (art. 144 *ugn*) [*por. uzasadnienie uchwały NSA z 9 października 2000 r. w sprawie OPK 8/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 15*].

Opłatę wymierza się z zastosowaniem ustalonej uprzednio na terenie danej gminy stawki procentowej. Nominalna wysokość opłaty ustalana jest na podstawie różnicy w wartości nieruchomości przed dokonaniem zmian w infrastrukturze terenu i po ich dokonaniu – z uwzględnieniem wysokości owej stawki procentowej obowiązującej w dacie ulepszenia.

PRZY PODZIALE NIERUCHOMOŚCI

Art. 98 a *ugn* stanowi, że 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, to wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w formie decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Aby jednak można było obciążyć właściciela podzielonej nieruchomości opłatą adiacencką, wzrost jej wartości po podziale musi być ewidentny, i to na gminie ciąży obowiązek wykazania, że rzeczywiście wzrost wartości w określonym stanie faktycznym miał miejsce. Ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku dokonanego podziału dopuszczalne jest zatem tylko wtedy, gdy nie ma żadnych wątpliwości, że faktycznie wzrost wartości nieruchomości nastąpił w wyniku rozdrobnienia większego areału gruntu na mniejsze działki ewidencyjne. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, podział nieruchomości może oczywiście powodować wzrost jej wartości, jednak wzrost ten nie wynika z samego faktu podziału – a zatem musi zostać udowodniony [*por. wyrok NSA z 30 maca 2007 r. w sprawie I OSK 729/06, Lex nr 325251*].

Skoro zatem obowiązek wykazania, że wartość nieruchomości po dokonaniu podziału wzrosła, obciąża gminę, to dopuszcza się sporządzenie przez biegłego operatu szacunkowego jeszcze przed formalnym wszczęciem postępowania w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej. W orzecznictwie przyjęto, iż jest to racjonalnie i ekonomicznie uzasadnione. Gdyby bowiem ze sporządzonego operatu szacunkowego wynikało, że na skutek podziału nieruchomości nie doszło do wzrostu jej wartości, wówczas bezprzedmiotowe byłoby wszczynanie postępowania na podstawie art. 98a ust. 1 *ugn* [*por. wyrok WSA z 24 lipca 2009 r. w sprawie II SA/Ol 581/09, Lex nr 553134*].

Opłat adiacenckich nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego, tzn. w przypadkach określonych w art. 95 *ugn* (art. 98a ust. 2 *ugn*), i w przypadku podziału nieruchomości rolnych i leśnych, gdyż do tych nie stosuje się przepisów ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (art. 92 ust. 1).

WYSOKOŚĆ STAWKI

Ustalenie opłaty adiacenckiej obwarowane jest pewnymi terminami i rygorami. Może ono mianowicie nastąpić tylko w sytuacji, gdy w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki opłaty (art. 98a ust. 1a *ugn*). Warto w tym miejscu dodać, że w poprzednim stanie prawnym [*por. wyrok NSA z 21 lutego 2006 r. w sprawie I OSK 520/05, Lex nr 194054*] brak uchwały rady gminy w przedmiocie stawki opłaty adiacenckiej w dniu wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości nie wyłączał dopuszczalności wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Właściciel nieruchomości, dokonując jej podziału, musiał liczyć się z możliwością ustalenia opłaty adiacenckiej w okresie 3 lat od daty dokonania tego podziału.

Obecnie organ gminy nie może wydać decyzji administracyjnej w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej, jeżeli w dacie podziału nie była podjęta uchwała rady gminy dotycząca wysokości stawki pro-

centowej opłaty adiacenckiej. Jeśli w międzyczasie wysokość stawki procentowej uległa zmianie – do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna (art. 98a ust. 1a *ugn*).

Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30% (art. 98a ust. 1 *ugn*). Wysokość stawki procentowej powinna być określona jednoznacznie. Za nieprawidłowe uznaje się wskazanie w uchwale, że „nie może ona być wyższa niż 30%" czy np. „wysokość stawki ustala się w granicach od 15% do 20%". Norma ustalająca dla nieokreślonej liczby mieszkańców gminy wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ma charakter generalny i abstrakcyjny, a więc jest normą powszechnie obowiązującą i stanowi podstawę do ustalenia obowiązków obywateli w drodze decyzji administracyjnej [*por. wyrok NSA z 9 kwietnia 2002 r. w sprawie I SA 3062/01, Lex nr 82647*]. Oznacza to, że zasady obciążania opłatami w jednej gminie winny być jednakowe dla wszystkich, a zróżnicowanie w wysokości opłat nakładanych na poszczególne podmioty może wynikać tylko z różnic w wysokości wzrostu wartości nieruchomości.

OBOWIĄZKOWO CZY FAKULTATYWNIE?

Co do zasady należy przyjąć, że gminy mają obowiązek ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Ustalenie stawki opłaty na poziomie 0% stanowi rezygnację ze źródła dochodów gminy określonego w ustawie i może być uznane za obejście przepisów konstytucyjnych i ustawy *o gospodarce nieruchomościami* dających gminie możliwości osiągania przydzielonych im w drodze ustawy dochodów. Gmina określająca zerową stawkę procentową ww. opłaty bez uzasadnionej przyczyny zmniejsza swoje możliwości w zakresie optymalnej realizacji postawionych jej w ustawie zadań [*por. wyrok NSA z 14 stycznia 2003 r. w sprawie I SA 2293/02, Lex nr 126802; Wspólnota 2007, nr 44/31*].

Natomiast nałożenie opłaty na poszczególne podmioty jest fakultatywne i zostało pozostawione uznaniu administracyjnemu. Mimo więc istnienia uchwały określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej gmina nie ma bezwzględnego obowiązku nakładania jej w każdym przypadku wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału. Ustawa nie obliguje jej do tego, a jedynie daje takie uprawnienie. W orzecznictwie podniesiono jednak, że mimo iż w art. 98a *ugn* użyto określenia, że organ może ustalić opłatę, to jednak w istocie oznacza to, iż jest on zobowiązany do jej wymierzenia, chyba że istnieją uzasadnione powody odstąpienia od tego (np. gdy wzrost wartości nieruchomości jest tak niewielki, że koszty postępowania mogą być wyższe niż należna opłata) [*por. uzasadnienie wyroku NSA z 11 stycznia 2010 r. w sprawie I OPS 5/09, Lex nr 558259*].

Mimo że postępowanie w sprawie opłat adiacenckich związane jest wynikiem postępowania podziałowego (wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałem), to jednak jest postępowaniem administracyjnym odrębnym od postępowania w przedmiocie podziału nieruchomości. Fakultatywność wydawania decyzji o nałożeniu opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że mimo zaistnienia przesłanki wzrostu poprzedniej wartości nieruchomości organ nie musi („decyzja związana"), a jedynie może ją wydać. Skoro jednak z tej możliwości skorzysta, to ma obowiązek wyjaśnić, czym kierował się, dokonując takiego wyboru. Rozstrzygnięcie takie musi być poprzedzone wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności faktycznych sprawy [*por. wyrok NSA z 24 sierpnia 2005 r. w sprawie OSK 1927/04, Lex nr 188288*].

TRZYLETNI TERMIN

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie trzech lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie sądu o podziale stało się prawomocne (art. 98a ust. 1 *ugn*). Na tle tego przepisu w orzecznictwie powstał problem, czy ów trzyletni termin zastrzeżony jest na przeprowadzenie postępowania administracyjnego w całości, tj. czy w terminie trzech lat od dnia ostateczności decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości decyzja ustalająca opłatę adiacencką winna być ostateczna, czy też wystarczy wydanie w tym terminie decyzji w pierwszej instancji. Pierwotnie [*m.in. w wyroku z 11 września 2006 r. w sprawie I SA/Wa 895/06 i w wyroku z 1 sierpnia 2007 r. w sprawie I SA/Wa 1404/0, Lex nr 256631*] Sąd Administracyjny wskazywał, że decyzja ustalająca opłatę nie musi stać się ostateczna w ciągu trzech lat, lecz musi zostać w tym terminie wydana.

Ostatecznie jednak uznano, że zakreślony w ustawie trzyletni termin na ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości dotyczy wydania decyzji ostatecznej w rozumieniu art. 16 § 1 kpa. W uzasadnieniu tego stanowiska Naczelny Sąd Administracyjny wskazał m.in., że istnieją istotne różnice między opłatą adiacencką z tytułu podziału nieruchomości a opłatą adiacencką z tytułu podłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej albo korzystania z wybudowanej drogi. W przypadku podziału nieruchomości na wniosek właściciela wzrost wartości nieruchomości jest efektem samego podziału i korzyścią właściciela, którą dzieli się on z gminą. Natomiast w przypadku stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo korzystania z wybudowanej drogi źródłem wzrostu wartości nieruchomości jest poniesienie kosztów na budowę tej infrastruktury albo drogi. Mając na uwadze istotę opłaty adiacenckiej związanej z podziałem, należy stwierdzić, że w normalnym toku postępowania, przy zachowaniu zasad ogólnych kpa okres ten jest zupełnie wystarczający na ustalenie opłaty. Istotą bowiem opłaty adiacenckiej w związku z podziałem nieruchomości jest to, że sam fakt podziału powoduje wzrost wartości nieruchomości. Wobec tego nie mają w sprawie znaczenia jakiekolwiek inne okoliczności (obrót nieruchomościami, zmiany cen itd.), a ustalenie, kiedy decyzja o podziale nieruchomości stała się ostateczna, wynika wprost z akt sprawy o podział nieruchomości. W takiej sytuacji nie ma żadnej przeszkody, aby od razu wszcząć postępowanie o ustalenie opłaty adiacenckiej.

Decyzję o zatwierdzeniu podziału nieruchomości i decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej wydaje ten sam organ – wójt, burmistrz, prezydent miasta (art. 96 ust. 1, art. 98a ust. 1 *ugn*). Organ ten zatem posiada wszelką dokumentację konieczną do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty, a w postępowaniu tym ma uzyskać tylko ocenę rzeczoznawcy co do wzrostu wartości nieruchomości związanej z jej podziałem. A zatem trzyletni termin zakreślony w art. 98a ust. 1 *ugn* wydaje się wystarczający do zakończenia sprawy nie tylko w postępowaniu administracyjnym, ale także w sądowoadministracyjnym, jeżeli organ nie będzie wyczekiwał do ostatniej chwili z wszczęciem postępowania. Trzyletni okres na ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie został uzna-

ny za wystarczający już przez Trybunał Konstytucyjny.

Pogląd o konieczności istnienia ostatecznej decyzji ustalającej opłatę adiacencką w orzecznictwie uzasadniany był także tym, że tylko taka decyzja może stanowić podstawę wykonania przez stronę nałożonego na nią obowiązku uiszczenia należności pieniężnej o charakterze publicznoprawnym i daje możliwość wszczęcia postępowania egzekucyjnego w przypadku niepodporządkowania się temu obowiązkowi [*por. uzasadnienie wyroku NSA z 11 stycznia 2010 r. w sprawie I OPS 5/09, Lex nr 558259*].

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości nieruchomości dokonują powołani w toku postępowania rzeczoznawcy majątkowi (art. 150 ust. 5 oraz art. 146 ust. 3 *ugn*). Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości (por. art. 98a ust. 1 *ugn*).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej potencjalna cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy spełnieniu określonych warunków. Sposoby określania wartości nieruchomości są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na tę wartość. Podejście może być porównawcze, dochodowe, kosztowe albo mieszane – zawierające elementy poszczególnych podejść [*Lex nr 325251*]. Szczegółowe kwestie dotyczące metod wyceny określono w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (DzU nr 207, poz. 2109). W § 5 ust. 1 wskazano, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także ich cech wpływających na poziom cen. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście podobnych, które były przedmiotem obrotu i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy nieruchomości.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości zarówno według stanu przed podziałem, jak i po podziale powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie. Właściciel nieruchomości objętej podziałem nie może być przecież zobowiązany do uiszczenia opłaty adiacenckiej od nieruchomości, która w momencie, kiedy wystąpiła okoliczność uprawniająca organ administracji do wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej na podstawie art. 98a ustawy, nie stanowiła już jego własności, lecz własność np. gminy czy Skarbu Państwa. Obowiązek wniesienia opłaty adiacenckiej co do działki, która przeszła na własność gminy, w ogóle nie występuje. Przyjęcie odmiennego stanowiska powodowałoby, iż właściciel poddanej podziałowi nieruchomości nie dość, że zostałby pozbawiony własności gruntów wydzielonych w wyniku podziału pod drogi, byłby jeszcze obciążony opłatą związaną z wątpliwym wzrostem wartości gruntu wydzielonego pod drogi, który stanowi własność gminy [*por. uzasadnienie uchwały NSA z 22 listopada 1999 r. w sprawie OPK 21/99, ONSA 2000, nr 2, poz. 56; OSP 2000, nr 6, poz. 85*].

OPERAT SZACUNKOWY POD LUPĄ

Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach zawarte w szczególności w ewidencji sieci uzbrojenia terenu [*por. wyrok NSA z 19 października 2007 r. w sprawie I OSK 1467/06, Lex nr 340425*]. Zawarta w opinii wycena sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę podlega ocenie przez organ orzekający w sprawie, podobnie jak każdy inny dowód. Zarówno organy administracji, jak i sądy rozpoznające daną sprawę mają obowiązek ocenić na podstawie art. 80 kpa wartość dowodową złożonego przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego. Mogą więc samodzielnie ocenić zasadność tez w nim postawionych i ewentualnie żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia opinii albo wyjaśnień co do jej treści [*por. wyrok NSA z 26 stycznia 2006 r., sygn. akt II OSK 459/05, Lex nr 206473, oraz uzas. wyroku NSA z 19 października 2007 r. w sprawie I OSK 1467/06, Lex nr 340425*].

Termin wydania decyzji ustalającej wysokość opłaty nie powinien być przy tym zbyt odległy od daty wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli między datą sporządzenia opinii rzeczoznawcy a datą wydania decyzji upłynął okres ponad 6 miesięcy, nie można uznać, że wartość nieruchomości przed i po podziale ustalona została zgodnie z wymogami art. 146 ust. 3 *ugn*. Po upływie tak długiego czasu organ administracji przed wydaniem decyzji winien – zgodnie z wymogami art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 kpa – dokonać aktualizacji wyceny rzeczoznawcy [*por. wyrok NSA z 7 marca 2003 r. w sprawie I SA 2013/01, Lex nr 121786*].

NSA stwierdził też, że uzgodnienie przed komisją organizacji rzeczoznawców majątkowych wartości jednostkowej gruntu podlegającego podziałowi – przez rzeczoznawców, którzy opracowali rozbieżne opinie – nie odpowiada ocenie prawidłowości wycen przewidzianej w art. 157 *ugn* i nie może stanowić podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej [*por. wyrok NSA z 7 czerwca 2006 r. w sprawie I OSK 913/05, ONSAiWSA 2007, nr 2, poz. 46*].

KTO ZAPŁACI GMINIE?

Ponieważ opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości może zostać nałożona w ciągu trzech lat od daty jej podziału – w praktyce i w orzecznictwie wielokrotnie rozważana była kwestia kwalifikacji podmiotów, które tą szczególną opłatą można obciążyć. Często zdarza się bowiem, że w dacie ustalenia obowiązku uiszczenia opłaty nieruchomość podlegająca podziałowi nie jest już własnością tego samego podmiotu, na którego wniosek podział był dokonywany. Ostatecznie przyjęto, że jeśli chodzi o opłatę przewidzianą w art. 98a ust. 1a *ugn*, to miarodajny jest moment, w którym decyzja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta zatwierdzająca projekt podziału zaczęła obowiązywać w obrocie prawnym i wywierać określone skutki prawne, tj. dzień, w którym decyzja ta stała się ostateczna. Podział nieruchomości, którego skutkiem był wzrost jej wartości, jest tu przesłanką warunkującą uruchomienie procedury ustalenia opłaty adiacenckiej, a w konsekwencji data podziału wyznacza podmioty zobowiązane do uiszczenia tej opłaty. Stąd teza, że na podstawie art. 98a *ugn* organ gminy może nałożyć opłatę adiacenc-

ką na podmiot, który był właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości w dniu, kiedy decyzja zatwierdzająca projekt podziału tej nieruchomości stała się ostateczna.

Późniejszy obrót prawny ww. nieruchomością lub jej częścią nie ma wpływu na określenie adresata(ów) decyzji. Bez znaczenia dla wyniku sprawy jest więc ewentualne zbycie przez właściciela uzyskanych w wyniku podziału nieruchomości przed ustaleniem przez organ gminy opłat adiacenckich związanych ze wzrostem wartości nieruchomości po podziale. Zobowiązany do wniesienia opłaty adiacenckiej jest ten, kto uzyskał po podziale nieruchomość o wyższej wartości [*por. uzasadnienie uchwały NSA z 22 listopada 1999 r. w sprawie OPK 21/99, ONSA 2000, nr 2, poz. 56; OSP 2000, nr 6, poz. 85*]. Na poparcie tej tezy Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że mimo iż w art. 98a *ugn* nie powiedziano wprost, kto może być zobowiązany do wniesienia opłaty adiacenckiej, to z analizy tego przepisu – w kontekście pozostałych przepisów rozdziału 1 działu III tej ustawy – należy wyprowadzić wniosek, że zobowiązany do wniesienia takiej opłaty jest ten, którego nieruchomość została podzielona, w następstwie czego odniósł on korzyść w postaci wzrostu jej wartości, czyli podmiot będący jej właścicielem w dacie podziału [*por. uzasadnienie uchwały NSA z października 2000 r. w sprawie OPK 8/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 15, Prok.i Pr.-wkł. 2000/12/42*]. Osoba trzecia będąca nabywcą nieruchomości powstałej w wyniku podziału nie korzysta z przysporzenia w postaci wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału. Stąd nowy właściciel nie może być obciążony opłatą adiacencką.

W przypadku zaś podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste obowiązek ten ciąży na osobie będącej użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna. W tym zakresie w orzecznictwie jednoznacznie przyjęto, że skoro przepis art. 98a ust. 1 (a poprzednio art. 98 ust. 4) *ugn* nie wyłączył użytkowników wieczystych z grona podmiotów zobowiązanych do uiszczenia opłaty adiacenckiej, to zwolnienia z tego obowiązku nie można wyprowadzić z § 43 w zw. z § 42 aktu niższego rzędu, tj. rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. *w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego* [*por. wyrok NSA z 9 czerwca 2006 r. w sprawie I OSK 951/05, Lex nr 266475, i I OSK 970/05, Lex nr 266949*].

Jeżeli w dacie podziału nieruchomość stanowiła współwłasność kilku osób, należy ustalić jedną opłatę adiacencką, zobowiązując do jej uiszczenia poszczególnych współwłaścicieli w stosunku do przysługujących im udziałów w prawie własności [*por. wyrok NSA z 19 października 2007 r. w sprawie I OSK 1467/06, Lex nr 340425*]. Podobne stanowisko zajął Sąd Administracyjny, który wskazał, że w braku wyraźnej normy prawnej organ administracji nie ma podstaw do solidarnego obciążania współwłaścicieli nieruchomości opłatą adiacencką. Prawidłowym sposobem ustalenia opłaty adiacenckiej w stosunku do współwłaścicieli jest ustalenie jej jedną decyzją w odniesieniu do każdego z nich w kwocie odpowiadającej udziałowi tego współwłaściciela w prawie własności nieruchomości [*por. wyrok WSA w Warszawie z 12 czerwca 2007 r. w sprawie I SA/Wa 652/07, Lex nr 339947*].

ROZLICZENIA

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w uiszczeniu opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego. 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 na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie jest podatkiem i wobec tego nie mają do niej zastosowania wyłączenia przewidziane w art. 55 ust. 2-6 ustawy *o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego* (DzU z 1989 r. nr 29, poz. 154 z późn. zm.). Przepisy *ugn* (regulujące ustalanie opłaty) nie przewidują możliwości zwolnienia od jej ponoszenia, a jedyna ulga w uiszczeniu opłaty może polegać na jej rozłożeniu na raty roczne płatne do 10 lat [*por. wyrok NSA z 20 grudnia 2002 r. w sprawie I SA 342/01, M. Prawn. 2003, nr 3, poz. 98*].

Wniosek o rozłożenie opłaty na raty składa właściciel nieruchomości, a warunki określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Raty roczne podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (art. 147 ust. 1 i art. 148 ust. 1-3 w zw. z art. 98a ust. 1 *ugn*).

Po nowelizacji ustawy *o gospodarce nieruchomościami* przyjęto, że 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 tej działki a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat (art. 98a ust. 4 *ugn*).

Na skutek podziału nieruchomości nowy stan faktyczny i zwiększenie wartości nieruchomości następuje w dniu, w którym decyzja o podziale nieruchomości staje się ostateczna. A więc zobowiązanym do zapłaty opłaty adiacenckiej będzie zawsze tylko właściciel z daty podziału, i to bez względu na to, czy nowo powstałe działki wejdą do obrotu, czy też nadal będą jego własnością.

MAGDALENA DURZYŃSKA

Niedawno na rynku ukazała się książka Magdaleny Durzyńskiej zatytułowana „Podział nieruchomości". Publikacja dostępna jest w księgarni na Geoforum.pl