

Opłata adiacencka, tzw. podziałowa, po zmianach przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

# Pewna jak śmierć i podatki

Ustawodawca nie tylko doprecyzował w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami zasady obliczania wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału, ale również wykluczył praktycznie możliwość przedawnienia naliczenia opłaty adiacenckiej. Miasto upomni się o tę opłatę po zatwierdzeniu podziału i niemal na pewno będzie ona wyższa niż przed zmianą przepisów.

**Małgorzata  
Matalewska**

**O** płata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałego na skutek dokonania podziału nieruchomości nazywana jest opłatą adiacencką (inaczej rentą podziałową). Opłata ta uregulowana została przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. DzU 2018 poz. 121 ze zm.). Przypomnijmy, że rok temu w art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami nastąpiły dość istotne zmiany w zakresie ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału wprowadzone ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

## • Ujednolicenie terminu określania opłat

Procedura ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości uległa zmianie, która miała na celu przede wszystkim ujednolicenie terminu określania tych opłat. Zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów:

„Art. 98a ust. 1. 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio”.

**PRZED ZMIANĄ:** Ustalenie opłaty adiacenckiej możliwe było, gdy nie upłynęły 3 lata od momentu, kiedy decyzja podziałowa nieruchomości lub orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Oznaczało to, że organ miał 3 lata na ustalenie opłaty adiacenckiej. Czas procedowania miał duży wpływ na ustalenie opłaty, bowiem w przypadku braku skutecznego zakończenia postępowania ulegało ono umorzeniu.

**PO ZMIANIE:** W obowiązującym stanie prawnym wszczęcie postępowania w sprawie ustalania opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat. Oznacza to, że organ może wszcząć takie postępowanie nawet w ostatnim dniu określonego 3-letniego terminu, a czas procedowania nie ma żadnego wpływu na ustalenie opłaty. Skuteczność ustalenia opłaty nie zależy już zatem od wydania w tym przedmiocie ostatecznej decyzji we wskazanym terminie, lecz od sa-

melego wszczęcia postępowania w ustawowym terminie.

## • Datowanie poziomu cen do wyceny

Zmianie uległa kwestia związana z wyceną nieruchomości, a konkretnie datowaniem poziomu cen do wyceny. Obowiązujące brzmienie przepisu jest następujące:

„Art. 98a ust. 1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. 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 albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi”.

**PRZED ZMIANĄ:** Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określano według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

**PO ZMIANIE:** Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym

decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Przyjęcie nowego brzmienia uspoźnia określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłat adiacenckich z tytułu podziału z pozostałymi przypadkami (w tym z tytułu scalenia i podziału nieruchomości).

## • Określenie wartości nieruchomości

**PRZED ZMIANĄ:** Mieliśmy do czynienia z różną praktyką, albowiem wartość nieruchomości po podziale określana była:

- jako suma wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi;

- jako nieruchomość, na którą nałożono siatkę podziałową (sprzedawanych łącznie działek), zgodnie z definicją kodeksową nieruchomości. Oznacza to, że w procesie wyceny jako nieruchomość podobna poszukiwana była taka, w skład której wchodziły np. min. 2 działki gruntu.

**PO ZMIANIE:** Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. Oznacza to, że przedmiotem wyceny będzie każda działka, która będzie miała możliwość samodzielnego obrotu. Czyli na wartość nieruchomości składa się suma wartości poszczególnych wycenionych działek.

Sposób dokonywania wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia omawianej opłaty adiacenckiej był więc

dotychczas różnie postrzegany w orzecznictwie sądowym. Dostrzegając różnice w spojrzeniu na sposób wyceny nieruchomości po dokonaniu jej podziału, ustawodawca wprowadził w ust. 1b komentowanego przepisu zasadę, że wartość nieruchomości należy przyjmować jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. Wprowadzona zmiana ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, a także rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych. Obserwacja rynku wykazuje, że właściciele nieruchomości sporadycznie zbywają po podziale wszystkie wydzielone działki łącznie. Z reguły sprzedaż wydzielonych działek gruntu rozłożona jest w czasie. Wydaje się więc, że zmiana przepisów jest w pełni zasadna.

Czy w związku z tym opłata adiacencka ustalona w myśl nowych zasad może być wyższa i czy właściciel dzielonej nieruchomości zapłaci więcej niż przed zmianą przepisów, gdy praktyka szacowania była różna?

Wydaje się, że tak. Analiza rynku potwierdza bowiem pewną zasadę co do wartości gruntów, a mianowicie: im powierzchnia nieruchomości większa, tym wartość 1 metra kwadratowego mniejsza. Czyli cena jest niższa – i tym samym z punktu widzenia opłaty adiacenckiej korzystniejsza – przy gruntach o większej powierzchni.

Dobrze byłoby, aby geodeci wykonujący podziały byli zorientowani w kwestii możliwości naliczenia przez lokalne władze opłaty adiacenckiej i informowali o tym właściciele nieruchomości już na początkowym etapie, aby później nie byli oni nieprzyjemnie zaskakiwani.

**Małgorzata Matalewska**

mgr administracji, studia podyplomowe w zakresie gospodarki nieruchomościami, pracownik JST od 1990 r.

Wyroki sądów administracyjnych – udostępnianie danych

## Dane zasobu geodezyjnego dla gminnej spółki

Czy dane PZGiK mogą być nieodpłatnie udostępnione gminnej spółce wodno-kanalizacyjnej?

W tej sprawie w połowie maja wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku.

W czerwcu 2017 r. gminna spółka wodno-kanalizacyjna zwróciła się do starosty o nieodpłatne udostępnienie danych EGIB oraz GESUT. We wniosku powołała się na art. 15 ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, zgodnie z którym bezpłatny dostęp do państwowych rejestrów mogą uzyskać podmioty realizujące zadania publiczne, jeśli wnioskowane materiały są niezbędne w ich działalności. W przypadku tej spółki są to zadania określone w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Spółka wskazała przy tym, że są to zadania własne gminy, a gmina posiada 100% udziałów w tej spółce.

Starosta wydał jednak decyzję odmowną. W uzasadnieniu podał, że wnioskodawca jest spółką prawa handlowego, do której nie mają zastosowania przepisy ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne. Zaznaczył, że wykonywanie zadań o charakterze publicznym powinno się odbywać na podstawie ustawy, a nie wskazanych we wniosku zezwoleń czy regulaminu. Starosta umożliwił jednak spółce wgląd do danych z wykorzystaniem aplikacji internetowej prowadzonej w systemie WebEWID.

Z rozstrzygnięciem starosty zgodził się także WINGiK, do którego odwołała się spółka.

W uzasadnieniu swojej decyzji podkreślił m.in., że nie zachodzi tu przypadek wykonywania zadania publicznego na podstawie bezpośredniego przekazania upoważnienia ustawowego czy też powierzenia lub zlecenia zadania publicznego przez podmiot publiczny. Wykonywanie tych zadań na podstawie umowy cywilnoprawnej nie przenosi samo przez się tego zadania i nie czyni podmiotu wykonującego takie czynności podmiotem realizującym zadania publiczne. WINGiK podał ponadto w wątpliwość, czy wnioskowane przez gminną spółkę dane PZGiK faktycznie były jej niezbędne do realizacji zadania publicznego. „Nie spełnią przesłanki niezbędności dane, które pozwolą realizować zadanie publiczne szybciej, sprawniej i prościej. O danych niezbędnych można powiedzieć tylko w stosunku do tych informacji, których brak skutecznie zablokuje możliwość realizacji określonego zadania publicznego” – stwierdził WINGiK.

Ostatecznie sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, a ten wyrokiem z 17 maja br. [sygn. akt III SA/Gd 1033/17] uchylił zaskarżoną decyzję WINGiK-a oraz poprzedzającą ją decyzję starosty. W uzasadnieniu sędziowie zwrócili uwagę, że WINGiK nie kwestionował okoliczności, iż skarżąca spółka wykonuje zadania, które są zadaniami własnymi gminy. Dalej WSA zarzucił organom

obu instancji, że w swoich decyzjach pominęły zapisy ustawy o gospodarce komunalnej, która ma istotne znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia w tej sprawie. „Nie może zatem budzić wątpliwości, że skarżąca spółka, będąc spółką prawa handlowego (jednoosobową spółką gminy), w której Gmina Miejska ma 100% udziałów, realizuje zadania własne gminy, do których należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty z zakresu spraw dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków czy kanalizacji” – uzasadnia swoją decyzję WSA. Zatem zdaniem Sądu „(...) nie można podzielić stanowiska Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, że skarżąca spółka nie należy do kategorii podmiotów określonych dyspozycją przepisu art. 15 ust. 1 *uidp*. Wniosek pochodził od podmiotu uprawnionego i dotyczył realizowania zadania publicznego, co jednak nie rozstrzyga jeszcze, w jakim zakresie może on zostać uwzględniony”.

Sąd odniósł się także do argumentów WINGiK-a dotyczących niezbędności danych. Przywołał tu niedawny wyrok WSA w Poznaniu [sygn. akt II SA/Po 692/17], który zauważył, że w kontekście art. 15 ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne „niezbędne” należy wyklądać nie jako konieczne potrzebne czy nieodzowne dla realizacji danego celu publicznego, lecz jako potrzebne lub przydatne dla prawidłowej realizacji tego celu.

Wyrok nie jest prawomocny.

Redakcja