

Uzasadnienie

Jak wskazuje art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) przez opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Opłata adiacencka stanowi swego rodzaju rentę gruntową, przypisaną przez ustawodawcę gminie z cudzej nieruchomości, z racji wzrostu jej wartości, na skutek ewidencyjnego podziału tej nieruchomości, zatwierdzonego decyzją administracyjną organu wykonawczego gminy. Wymaga przy tym podkreślenia, że zatwierdzenie podziału nieruchomości, na wniosek właściciela, nie jest zależne od woli tego organu, ale od spełnienia ustawowych przesłanek dopuszczalności dokonania podziału. Jeżeli jednak do zatwierdzenia tego podziału, na wniosek właściciela, dojdzie i wskutek tego wzrośnie wartość nieruchomości, to gmina, wolą ustawodawcy, została uprawniona do uzyskania dochodu z tego tytułu. Niezbędnym warunkiem dopuszczalności ustalenia opłaty jest wzrost wartości nieruchomości spowodowany zatwierdzeniem ewidencyjnego podziału.

Jak wskazuje art. 144 ust. 2 w zw. z art. 144 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciele nieruchomości, a także użytkownicy wieczystości 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, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 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 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.

Stosownie do art. 98a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Przepis art. 98a ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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. 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.

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.

Jak wynika z art. 98a ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2026 r. poz. 111, z późn. zm.) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

Natomiast w przypadku, gdy urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (np. gminy), właściciele nieruchomości obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy tych urządzeń przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, co następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może zatem nastąpić, gdy spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

- 1) zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej (wybudowano infrastrukturę techniczną z udziałem środków publicznych);
- 2) nie upłynął okres 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia do wybudowanej infrastruktury technicznej;
- 3) nastąpił wzrost wartości nieruchomości wskutek wybudowania poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, udowodniony w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego;

4) w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Zatem w przypadku gdy zostały wybudowane urządzenia infrastruktury technicznej, to właściciele (użytkownicy wieczysti) nieruchomości mają obowiązek wnoszenia opłat adiacenckich, jeśli właściwy organ ustali tę opłatę w drodze decyzji, niezależnie od tego, czy właściciele (użytkownicy wieczysti) skorzystają bądź mają zamiar korzystać z wybudowanych urządzeń. Opłata adiacencka jest bowiem niezależna od woli korzystania z urządzeń przez właściciela i podlega ustaleniu bez względu na to, czy właściciel nieruchomości przejawia wolę korzystania z urządzeń.

Jak wskazuje art. 146 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

W myśl art. 147 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki.

Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Zgodnie z art. 148 ust. 1–3 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty (art. 147 ust. 1). Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.). Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji, poczynwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty

W oparciu o wyżej przytoczone regulacje, Rada Gminy Grabówka ustala wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania, w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości;

2) spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Wysokość przedmiotowej stawki wynosi 30% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać na zasadne.