

Dobry rzeczoznawca i prawo

Obowiązek opłaty adiacenckiej – kiedy powstaje?

Pytanie dlaczego mam uiszczać drogą opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem nieruchomości lub budową urządzeń infrastruktury technicznej, skoro (zwłaszcza jeżeli chodzi o budowę urządzeń infrastruktury technicznej) rozumiacie jest, że bez tych urządzeń nie można korzystać w sposób prawidłowy, zgodnie z przeznaczeniem z tej nieruchomości?

Z kolei czy właściciele nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową czy usługową, którzy nie zamierzają budować na swoich działkach obiektów budowlanych, nie mają prawa czuć się w tej sytuacji jeszcze bardziej poszkodowani?

Jeszcze większą kontrowersję budzi kwestia naliczania takiej opłaty w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik wieczysty poniósł nakłady na budowę tego typu urządzeń.

W takim razie nic dziwnego, że pojęcie opłaty adiacenckiej ujęte w prawie polskim budzi przeważnie niechęć wśród właścicieli, użytkowników wieczystych oraz posiadaczy samoistnych nieruchomości.

Zatem odpowiedź na pytanie, czy regulujące powyższymi kwestiami przepisy *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* nie są zbyt surowe i niewyrozumiałe, ma charakter istotny.

W powyższej ustawie ujęte zostały **trzy rodzaje opłat adiacenckich** ustalanych w związku ze **wzrostem wartości** nieruchomości spowodowanego:

1. **budową urządzeń infrastruktury technicznej;**
2. **scaleniem i podziałem nieruchomości;**
3. **podziałem nieruchomości.**

W celu dalszego zrozumienia omawianego tematu warto podać definicje budowy urządzeń infrastruktury technicznej - **budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.**

Najpierw należy pamiętać, że opłaty adiacenckie **nie dotyczą nieruchomości** przeznaczonych w planach miejscowych **na cele rolne** lub **leśne**, a w przypadku braku planu miejscowego wykazane w katastrze nieruchomości jako **użytki rolne** albo **grunty leśne** oraz **zadrzewione** i **zakrzewione**, a także wchodzące w skład **nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Następne pytanie o istotnym znaczeniu jest jakiego podmiotu praw dotyczą powyższe opłaty. Pierwszy i trzeci rodzaj opłat adiacenckich (opłata z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz opłata z tytułu podziału nieruchomości) dotyczy właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy wnieśli opłaty roczne za cały okres. Drugi zaś rodzaj opłaty (opłata

z tytułu scalenia i podziału nieruchomości) dotyczy właścicieli, użytkowników wieczystych (bez względu na to czy wnieśli opłaty roczne za cały okres czy nie) oraz posiadaczy samoistnych nieruchomości.

Czy powyższe opłaty są ustawowo obowiązkowe? Otóż **nie wszystkie**. Ustawodawca sankcjonuje jako **obowiązkową jedynie opłatę adiacencką z tytułu scalenia i podziału nieruchomości** - 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. Zgonie z art. 107.2. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „*Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości*”.

Opłaty z tytułu **budowy urządzeń infrastruktury technicznej** oraz z tytułu **podziału nie są obowiązkowe**. Ustawodawca uwarunkowuje ustalenia tych opłat przez organ wykonawczy gminy od spełnienia **pewnej przesłanki**.

W przypadku **opłaty adiacenckiej** z tytułu **podziału** nieruchomości organ wykonawczy gminy może ustalić taką opłatą, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie (sądu) o podziale stało się prawomocne, **obowiązywała uchwała rady gminy dotyczącej stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału**. Wysokość stawki tej nie może być większa niż 30% różnicy wartości nieruchomości (art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Z kolei organ wykonawczy gminy może ustalić **opłatę adiacencką z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej**, jeżeli w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do tych urządzeń lub do korzystania z wybudowanej drogi **obowiązywała uchwała rady gminy dotyczącej stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tegoż tytułu**. Zgodnie z art. 146.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „*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.[...]*”

Należy pamiętać, że **prawidłowa opinia o wartości nieruchomości**, sporządzoną przez rzeczoznawcę w celu ustalenia **opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej zawsze** powinna ustalić, czy właściciel lub użytkownik wieczysty nie poniósł **nakładów** na budowę powyższego rodzaju urządzeń.

Bowiem fundamentalne znaczenie w przypadku ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej ma **uwzględnienie nakładów** poniesionych przez właściciela bądź użytkownika wieczystego na budowę tych urządzeń. Zgodnie z art. 148. 4. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „*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*”.

Działanie rzeczoznawcy majątkowego, oparte na przepisach prawa i standardach zawodowych, **zapewni dobrą** oraz **bezpieczną** dla stron **wycenę nieruchomości**, przy czym trzeba jednak

EXPERT – IWAN SEPETLIEW

podkreślić, że dobrze poinformowana strona w procesie wyceny najlepiej zagwarantuje ochronę swoich interesów.

Opracowanie:

Iwan Sepetliew