



Kielce, dn. 23 września 2023 r.
WI.54.43.2023

Pan Krzysztof Obratański
Burmistrz Miasta i Gminy Końskie

Szanowny Panie Burmistrzu,

Wnioskiem przesłanym do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach 22 sierpnia 2023 r. zwrócił się Pan o udzielenie odpowiedzi na pytania:

1. Czy Gmina może dokonać wyliczeń opłaty adiacenckiej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w 2015 r. obrazujący wartość nieruchomości przed scaleniem (według stanu na dzień wejścia w życie uchwały Nr XXXII/335/2013 o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości) oraz wartości nieruchomości po scaleniu (według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości Nr XI/94/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 17 lipca 2015 r. zatwierdzającej scalenie i podział)?
2. Czy przy założeniu, że opłata adiacencka będzie ustalona na podstawie ww. operatu, waloryzacji kwoty opłaty należy dokonać wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług ogłoszonymi przez Prezesa GUS rok do roku?
3. Czy przy waloryzacji kwoty należy brać cały okres tj. od 2015-2023 roku (mimo, że budowa infrastruktury zakończyła się 3 lata po terminie zapisanym w uchwale Rady Miejskiej przypadającym na lata 2018-2020)?

Z przedstawionego we wniosku opisu stanu faktycznego wynika, iż w Gminie w latach 2013 – 2015 miało miejsce postępowanie scaleniowe. Wskutek tego postępowania jego uczestnicy otrzymali nieruchomości o dogodnym do zabudowy kształcie i powierzchni. W styczniu bieżącego roku został ostatecznie zakończony proces uzbrojenia tych terenów i Gmina ma obowiązek pobrać opłatę adiacencką z tytułu scalenia, na podstawie art. 107 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz zgodnie z § 6 ust. 4 uchwały Nr XI/94/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 17 lipca 2015 r. o scaleniu i podziale nieruchomości na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Końskie oraz części sołectwa Kornica, który brzmi: „Termin wnoszenia opłat ustala się w ciągu 1 roku, licząc od daty wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej opisanej w § 5”. Zaznaczono, że pierwotnie budowa infrastruktury technicznej była planowana na lata 2018 – 2020 (§ 4 ust. 2 uchwały Nr XI/94/2015 „Termin budowy urządzeń infrastruktury technicznej wymienionych w ust. 1, planuje się w latach 2018-2020”), jednak ostatecznie zakończyła się w 2023 r.

Zdaniem wnioskodawcy Gmina może dokonać naliczenia opłaty adiacenckiej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w 2015 r. Waloryzacji kwoty ww. opłaty należy dokonać wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług w danym roku, powołanymi w ogłoszeniach Prezesa GUS w Monitorze Polskim rok do roku, przy czym należy ją dokonać od kwoty naliczonej w 2015 r. (wejście w życie uchwały zatwierdzającej scalenie gruntów), opłaty określonej w operacie szacunkowym. Waloryzacji należy dokonać rok do roku, na podstawie ww. ogłoszeń Prezesa GUS do 2023 r.

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że operat szacunkowy jest wyłącznym i jedynym dopuszczalnym przez prawo dowodem w postępowaniu zmierzającym do ustalenia opłaty adiacenckiej. Tylko na jego podstawie może zostać określony wzrost wartości nieruchomości na skutek podziału i scalenia. Zgodnie z treścią § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736 ze zm.) rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości oraz wartości nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Zatem porównanie dokonanych ocen wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego przesądza o obowiązku ponoszenia opłat adiacenckich. Przy określaniu wartości nieruchomości w powyższy sposób, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości (§ 12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie scalania).

W art. 108 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniono Radę Ministrów do określenia sposobu pobierania opłaty adiacenckiej, § 13 ust. 2 ww. rozporządzenia wykonawczego wydanego w oparciu o to upoważnienie stanowi o tym, że opłata adiacencka ustalona na podstawie różnicy wartości nieruchomości dotychczasowej, określonej na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału i wartości nieruchomości przyznanej po scaleniu i podziale, określonej na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej. Między dniami, w których rozpoczyna się i kończy procedurę scalenia i podziału nieruchomości, a dniami w których wydaje się decyzję o tych opłatach może upłynąć długi okres czasu. Dlatego też uzasadnione jest dokonywanie waloryzacji opłat, która oznacza urealnienie już ustalonego, a niewypłaconego odszkodowania przy zastosowaniu odpowiednich wskaźników. Waloryzacja ma za zadanie dostosować świadczenie do zmiany wartości nieruchomości i wartości pieniądza w czasie.

W ocenie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach pogląd własny zaprezentowany we wniosku o udzielenie wyjaśnienia jest zatem prawidłowy.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że jest to jedynie stanowisko Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach, która nie posiada uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa.

Z poważaniem,

PREZES

Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach

Damian Grzelka

(podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym)