

**Termin do ustalenia opłaty adiacenckiej - wyrok WSA****Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner****Edyta Kuracińska, [prawnik Warszawa](#), Rödl & Partner**

**Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Wydanie wadliwej decyzji ustalającej wysokość tej opłaty i następnie jej wyeliminowanie w całości z obrotu prawnego nie przerywa biegu tego terminu, co oznacza, że ponowna decyzja w sprawie opłaty może być wydana tylko, jeśli nie upłynął jeszcze ww. 3-letni termin.**

Tak uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z 17 stycznia 2017 r., II SA/Bk 779/16.

Decyzją burmistrza miasta z sierpnia 2013 r. zatwierdzono podział nieruchomości stanowiącej własność J.J., która to decyzja stała się ostateczna we wrześniu 2013 r. W tym czasie obowiązywała uchwała rady miasta w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, określająca wysokość stawki na poziomie 20 proc. różnicy między wartością nieruchomości przed i po podziale. Decyzją wydaną w grudniu 2015 r. burmistrz miasta ustalił opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło tę decyzję w styczniu 2016 r i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponowna decyzja burmistrza miasta w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej wydana została w sierpniu 2016 r. Również i ta decyzja została zaskarżona. J.J. kwestionował m.in. sposób ustalenia kwoty o jaką wzrosła wartość nieruchomości po podziale. SKO wydało w październiku 2016 r. decyzję, którą utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. J.J. wniósł skargę do sądu. Zarzucił m.in. naruszenie art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) poprzez wydanie decyzji z przekroczeniem 3-letniego terminu przedawnienia (decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna w sierpniu 2013 r., a SKO wydało zaskarżoną decyzję w październiku 2016 r.). Zdaniem SKO natomiast zaskarżona decyzja wydana została w terminie, albowiem uprawomocnienie się pierwszej decyzji SKO ze stycznia 2016 r. przerwało bieg 3-letniego terminu na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów Kodeksu cywilnego (art. 148 ust. 2 u.g.n.).

Sąd uwzględnił skargę uchylił zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję burmistrza miasta i umorzył postępowanie administracyjne.

**Komentarz ekspertek****Anna Głowska, radca prawny w warszawskim biurze Rödl & Partner****Edyta Kuracińska, prawnik w warszawskim biurze Rödl & Partner**

Pod pojęciem opłaty adiacenckiej 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 (art. 4 pkt 11 u.g.n.). Jeżeli w wyniku dokonanego podziału wartość nieruchomości wzrosła, a jest to warunek konieczny, istnieją przesłanki do ustalenia przez organ wykonawczy gminy opłaty adiacenckiej z tego tytułu, w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 98a u.g.n.. Jest ona swoistym rodzajem renty gruntowej przypisanej przez ustawodawcę gminie z cudzej nieruchomości. Należy również zaznaczyć, że ustalenie opłaty adiacenckiej nie ma charakteru obligatoryjnego - organom administracyjnym stworzono możliwość wyboru określonej konsekwencji prawnej. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje w odrębnej decyzji administracyjnej wydawanej przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a określenie wielkości opłaty na podstawie potwierdzonej przez rzeczoznawcę majątkowego zmianie wartości nieruchomości. Dla wyznaczenia opłaty adiacenckiej, jak wskazano w wyroku WSA w Warszawie z 11 września 2006 r., I SA/WA 895/06, kluczowe są dwie daty: wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz ustalającej opłatę adiacencką (ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w ciągu 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna). 3-letni termin, do którego upływu może nastąpić ustalenie opłaty adiacenckiej, to termin prawa materialnego. Taki charakter terminu oznacza, że po jego upływie nie może już skutecznie nastąpić zdarzenie, którego on dotyczy. Posłużenie się natomiast w przepisie przez ustawodawcę sformułowaniem „ustalenie opłaty adiacenckiej” wskazuje, że w ww. terminie 3 lat

powinna zostać wydana ostateczna decyzja ustalająca tę opłatę. Jednakże jeżeli decyzja ta jest wadliwa (np. decyzja organu I instancji, która zostanie uchylona w całości przez organ II instancji, bądź decyzja organu II instancji, która zostanie w całości uchylona przez sąd, wraz z poprzedzającą ją decyzją organu I instancji), nie powoduje, że w ponownym postępowaniu organ ma ponownie 3 lata na ustalenie opłaty.

Zgodnie z art. 148 ust. 2 u.g.n. do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Ustawodawca nie przewidział w tym przepisie możliwości odpowiedniego zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego również do kwestii ustalania tej opłaty. Dlatego też przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące przerwania biegu terminu przedawnienia nie znajdują odpowiedniego zastosowania do przedmiotowego terminu 3-letniego. Moim zdaniem przepis należy czytać w ten sposób, że wskazuje on na odpowiednie stosowanie Kodeksu cywilnego do roszczenia o uiszczenie opłaty, tj. m.in. roszczenie to przedawnia się z upływem 10 lat (art. 118 k.c., ewentualnie bieg tego terminu mógłby zostać przerwany – na zasadach odpowiednio stosowanego art. 123 k.c., np. w przypadku egzekucji), w razie uiszczenia opłaty z opóźnieniem organ może naliczyć odsetki (art. 481 § 1 k.c.).

Podkreślić trzeba, że okres 3 lat na wydanie decyzji w sprawie opłaty adiacenckiej jest terminem wystarczająco długim, aby organ mógł w sposób należyty określić wzrost wartości nieruchomości i ustalić w związku z tym należną opłatę. Właściciela nieruchomości nie mogą obciążać skutki tego, że organ nie jest w stanie wydać prawidłowej decyzji w ciągu 3 lat.

Źródło: <http://www.rp.pl/Podatki-lokalne/303319990-Termin-do-ustalenia-oplaty-adiacenckiej---wyrok-WSA.html#ap-1>