

*Justyna Jasiołek, Tomasz Adamczyk*

**NALICZANIE OPŁATY ADIACENCKIEJ NA SKUTEK  
PODZIAŁU PRZEJAWEM PRAWDŁOWEGO GOSPO-  
DAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

---

***CALCULATING THE ADJACENT PAYMENT AS A RESULT  
OF THE DIVISION OF THE REAL ESTATE AS THE SIGN  
OF THE CORRECT REAL ESTATE MANAGEMENT***

**Streszczenie**

Gospodarka nieruchomości jest jednym z istotnych wymiarów funkcjonowania całego kraju. Szczególne upodobanie w nieruchomościach, objawiające się w chęci ich posiadania, znajduje uzasadnienie w tym, iż przypisywane są im własności ekonomiczne i inwestycyjne. Nieruchomości kryją w sobie potencjał dochodowy, który można spożytkować pod warunkiem właściwie podejmowanych działań. Muszą być one skoncentrowane na osiągnięciu możliwie najlepszych korzyści przy równoczesnym optymalnym wykorzystaniu ich walorów. Oznacza to, że dla optymalnego wykorzystania nieruchomości niezbędna jest odpowiednio dobrana strategia gospodarowania w tym segmencie. Gospodarowanie nieruchomościami określa więc relacje i procedury, których przedmiotem są nieruchomości, a mające na celu racjonalne zagospodarowanie otaczającej nas przestrzeni. Uskutecznienie wszelkich zaplanowanych zmian w terenie to kwestia pozostająca w zakresie czynności prawnych i geodezyjnych, które również stanowią aspekt gospodarki nieruchomościami. Oczywistym jest więc, iż gospodarowanie nieruchomościami to nie tylko uregulowania prawno - administracyjne i aspekt związany z wyceną nieruchomości, ale również procedury geodezyjne.

Kompletny i sprawnie funkcjonujący kataster jest podstawą dla prawidłowej realizacji wszelkich procesów gospodarowania nieruchomościami. W pracy skupiono się na problematyce procedury podziału nieruchomości w aspekcie ustalania i pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Autorzy wskazują na możliwość wykorzystania wartości katastralnej, jako jednego z elementów systemu katastralnego, w procesie ustalania opłaty adiacenckiej.

**Słowa kluczowe:** opłata adiacencka, podział nieruchomości, gospodarka nieruchomości, wartość nieruchomości

### Summary

*Real estate management is one of significant dimensions of functioning of the entire country. Special liking in real estates, manifesting itself in desire for having them, is finding justifying in the fact that economic and investment ownerships are being assigned to them. Real estates are hiding the income potential which it is possible to use up under the condition of actually taken action in themselves. They must be concentrated on achieving the best benefits possibly at the simultaneous optimal use of their advantages. It means that for the optimal use an appropriately selected strategy of the management is essential for the real estate. So the management of real estates determines relations and procedures of which real estates, but rational developing being aimed the space surrounding us are an object. Completion of all planned changes in the field it is a remaining issue in legal and geodetic activities which also constitute the aspect of the real estate management. So it is obvious, that a management of real estates isn't only regulations and administrative and the aspect associated with the evaluation of the real estate, but also geodetic procedures.*

*The complete and efficiently functioning cadastre is a base for the correct completion of all processes of managing real estates. At the work authors concentrated on issues of the procedure of the division of the real estate in the aspect of establishing and levying on account of an increase in number real estates. Authors are pointing to the possibility of exploiting the cadastral value, as one of elements of the cadastral system, in the process of establishing of improvement fee.*

**Key words:** adjacent payment, real estate management, real estate value, division of real estate

### OPLATA ADIACENCKA OZNAKĄ GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Z gospodarowaniem nieruchomościami nierozzerwalnie łączy się, jak już wskazano, problem wyceny nieruchomości. Wartość nieruchomości jest tym elementem, bez którego przedmiotowy rynek nie mógłby funkcjonować. Jest wypadkową wielu czynników, które wraz z upływem czasu ulegają zmianom. Nie można więc zakładać, że raz określone cechy charakterystyczne nieruchomości oraz ich wpływ na szacowaną wartość, nie utracą swej aktualności. Zmiany zachodzące w sektorze gospodarczym kraju, przyjęta polityka gospodarowania nieruchomościami przez samorządy lokalne, a także sposób zarządzania majątkiem przez prywatnych właścicieli w granicach wykonywania prawa własności mają istotny wpływ na wahania wartości rynkowej nieruchomości. Przedmiotowa niestalość wartości spowodowana działaniami podejmowanymi przez samorządy lokalne lub właścicieli nieruchomości wiąże się z ustaleniem odszkodowań w przypadku poniesienia straty bądź naliczeniem opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zdefiniowanych jako opłaty adiacenckie [Ustawa o gospodarce nieruchomościami]. Termin opłata adiacencka pochodzi od łacińskiego słowa *adiectum*, *adicio*, *adicere*, *adieci*, czyli dodać, dorzucić

[Cymerman R., Kowalczyk C., Telega T., 2009]. Stąd należność ta określana jest mianem opłaty od wartości dodanej do wartości istniejącej. W praktyce oznacza to opłatę ponoszoną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podniesieniem jej walorów użytkowych poprzez określone działania. Od czasu wprowadzenia pierwszych tego rodzaju opłat w Polsce miało miejsce przesilenie spowodowane przemianami ustrojowymi i gospodarczymi. W związku z tym nastąpiły również zmiany w zakresie prawnych podstaw ustalania i naliczania opłat adiacenckich. Ustawa z 1961 roku [Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach] zapoczątkowała rozwój systemu opłat adiacenckich w Polsce. Odnosiła się tylko do terenów miast i osiedli, ale nakładała na prezydium rady narodowej obowiązek naliczania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej. Kolejnym etapem przemian była ustawa z 1985 roku [Ustawa o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości] zastępująca wcześniej wspomnianą. W pierwotnej wersji nie przyniosła ona znaczących różnic. Dopiero jej nowelizacja z września 1990 roku wprowadziła istotną zmianę w postaci uzasadnienia dla kolejnej możliwości naliczania opłat adiacenckich – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wykonania scalenia i podziału gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne. Istotne jest natomiast, że naliczanie i pobieranie opłat nie było już obowiązkiem – decyzję w tej kwestii pozostawiono organom gmin, które po decentralizacji władzy stanowiły jednostki samorządu terytorialnego. Kolejne modyfikacje wprowadziła obowiązująca dziś ustawa z 1997 roku [Ustawa o gospodarce nieruchomościami]. Uzupełniła ona poprzedni stan prawny o możliwość naliczania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek przeprowadzenia jej podziału. Aktualnie obowiązujący stan prawny bazuje na nowelizacji tej ustawy z 2009 roku. Zgodnie z nią istnieją trzy przypadki umożliwiające naliczenie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego:

- budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych,
- podziałem nieruchomości na wiosek właściciela lub użytkownika wieczystego,
- przeprowadzeniem scalenia i podziału nieruchomości.

Każda z tych ewentualności opatrzona jest szczegółowym opisem ustawodawcy. Nie wskazuje on minimalnej kwoty przedmiotowej opłaty. Określa jedynie jej górną granicę, która w chwili obecnej wynosi 50% różnicy wartości nieruchomości w przypadku wzrostu wartości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej lub wzrostu tej wartości spowodowanego przeprowadzeniem scalenia i podziału gruntów, oraz 30% różnicy wartości nieruchomości w przypadku wzrostu wartości spowodowanego podziałem nieruchomości.

Zgodnie z literą prawa obowiązek poniesienia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości może zostać ustalony w odniesieniu do wszyst-

kich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj i położenie. Wyjątek stanowią nieruchomości przeznaczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego, wykorzystywane na te cele. Według ustawy [Ustawa o gospodarce nieruchomościami] ich właściciele nie mogą być obciążani opłatą adiacencką. Należy pamiętać, że warunkiem koniecznym wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej jest obowiązywanie uchwały rady gminy określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej w dniu, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna lub w dniu stworzenia warunków do przyłączenia nowo wybudowanej sieci uzbrojenia terenu. Ustawowo przewidziany jest również nieprzekraczalny trzyletni okres, w którym właściwy organ (wójt/burmistrz/prezydent miasta) może wydać decyzję o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Wszelkie działania z zakresu gospodarki nieruchomości mają za zadanie nadawać nową, lepszą formę przestrzeni. Trzeba jednak pamiętać, że wymaga to uzyskania i wykorzystania informacji o nieruchomościach z wielu różnych źródeł. Podstawowe i najczęściej wykorzystywane to:

- Ewidencja Gruntów i Budynków (nazywana często katastrzem nieruchomości, choć właściwie nim nie jest) zawierająca spis i opis (oznaczenie) nieruchomości,
- Księgi Wieczyste określające przede wszystkim wszelkie przypisane prawa i ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomościami,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

System katastralny, o którego stworzeniu mówi się w Polsce niemal od początku lat dziewięćdziesiątych powinien łączyć w sobie elementy wspomnianych Ewidencji Gruntów i Budynków, Ksiąg Wieczystych oraz Ewidencji Podatkowej. Utworzenie kompletnej i spójnej bazy informacji o nieruchomościach znacznie usprawniłoby dostęp do niezbędnych informacji. Mowa oczywiście o danych fizycznych – dostępnych dziś w zbiorach Ewidencji Gruntów i Budynków, danych prawnych – zgodnych z treścią Ksiąg Wieczystych oraz danych ekonomicznych – wyrażonych w postaci wartości katastralnej nieruchomości. Wspominając o źródłach informacji o terenie nie można jednak zapomnieć o państwowym zasobie geodezyjno kartograficznym, geodezyjnej sieci uzbrojenia terenu, branżowych systemach informacyjnych, dokumentacji projektowej i technicznej, wykazach, bazach danych i wskaźnikach statystycznych.

Dla potrzeb gospodarowania nieruchomościami również miejscowe plany zagospodarowania przestrzeni regulują zasięg projektowanych zmian. Niezbędnymi do realizacji tych koncepcji są procedury geodezyjne bezpośrednio wpływające na modyfikację otoczenia. Niezwykle istotnym dla gospodarowania przestrzenią jest proces podziału nieruchomości regulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem wykonawczym.

## **PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEJAW WYKONYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI**

Podział fizyczny, jak można go określić, realizowany jest poprzez geodezyjny proces podzielenia jednej działki ewidencyjnej na co najmniej dwie części – co najmniej dwie nowe działki ewidencyjne. Realizując procedurę podziału nieruchomości geodeta sporządza adekwatną dokumentację w formie operatu. W skład tego ostatniego wchodzi m.in.:

- wstępny projekt podziału,
- wypis i wyrys z MPZP,
- projekt podziału,
- decyzja o podziale,
- protokół z wyniesienia granic w teren i okazania ich stronom postępowania.

Zgodnie z literą prawa postępowanie o podział nieruchomości może być wszczęte z urzędu lub na wniosek strony mającej w tym interes prawny (właściciela lub jednostki samorządu terytorialnego). Do wniosku o podział nieruchomości wnioskodawca załącza następujące, kompletne i poprawnie sporządzone, dokumenty: potwierdzenie tytułu prawnego do nieruchomości, wypis i wyrys z EGiB, decyzję o WZZT, wstępny projekt podziału, protokół z przyjęcia granic, wykaz zmian gruntowych, mapa z projektem podziału, ew. wykaz synchronizacyjny. Od strony wykonawstwa geodezyjnego niezwykle ważnym jest tu wstępny projekt podziału. Wykonywany na kopii mapy zasadniczej zawiera najistotniejsze elementy odnoszące się do fizycznego podziału nieruchomości uskutecznianego na gruncie przez geodetę. Są to:

- granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
- oznaczenie nieruchomości (wg Księgi Wieczystej i Ewidencji Gruntów i Budynków),
- powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
- projektowane granice wydzielonych działek (w kolorze czerwonym),
- powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek,
- propozycje sposobu zapewnienia dostępu projektowanych działek do drogi publicznej.

Niezwykle istotne jest przyjęcie granic nieruchomości przeznaczonej do podziału. Następuje ono w obecności stron postępowania, zgodnie z zapisem rozporządzenia [Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości], na podstawie badania ksiąg wieczystych i danych z katastru nieruchomości. Z czynności tej, na gruncie, sporządzany jest protokół z przyjęcia granic podpisywany przez geodetę i wszystkie obecne strony postępowania. Po przyjęciu granic sporządzany jest projekt podziału, w którym ponad to co we wstępnym projekcie, znajduje się m.in.: wykaz zmian gruntowych.

Mapa z projektem podziału opatrzona klauzulą właściwego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej jest podstawą podjęcia decyzji organu (wójta/burmistrza/prezydenta miasta) o podziale nieruchomości. Ustawa [Ustawa o gospodarce nieruchomościami] stanowi, iż ostateczna decyzja podziałowa jest podstawą do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości (EGiB). Z kolei w rozporządzeniu [Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości] czytamy, że przedmiotowa decyzja jest podstawą do umieszczenia przez organ, który wydał decyzję informacji o zatwierdzeniu podziału oraz wyznaczenia na gruncie nowych punktów granicznych i utrwalenia ich znakami granicznymi.

Tak w uproszczeniu i bez rozpatrywania szczególnych przypadków, które przewidział ustawodawca, przebiega procedura podziału nieruchomości. Jednak w jednym z kolejnych artykułów ustawy [Ustawa o gospodarce nieruchomościami] pojawia się pewna nieścisłość dotycząca ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego właśnie przeprowadzeniem jej podziału.

#### **OPLATA ADIACENCKA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO PODZIAŁEM NIERUCHOMOŚCI**

W przypadku podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego (który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego lub został zwolniony z tych opłat) opłata adiacencka może być naliczona w każdym przypadku, gdy nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Wyjątek stanowią podziały realizowane niezależnie od ustaleń planu miejscowego. W sytuacji, gdy użytkownik wieczysty jest obowiązany ponosić roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wzrost wartości „jego” nieruchomości zostanie uwzględniony poprzez aktualizację dotychczasowych opłat.

W art. 98a. ustawy [Ustawa o gospodarce nieruchomościami] czytamy: „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. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. 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 nieru-

chomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.”

Wspomniana nieścisłość w przywołanym fragmencie przejawia się w odnoszeniu się ustawodawcy cały czas do jednej nieruchomości. Tymczasem nieruchomość pierwotna nie jest już tą samą nieruchomością po podziale. W konsekwencji literalne analizowanie przebiegu procesu ustalenia opłaty adiacenckiej w tym przypadku może wprowadzić w błąd. W wyniku przeprowadzenia podziału nieruchomości (w postaci jednej działki ewidencyjnej) powstają co najmniej dwie nowe działki ewidencyjne. W prawdzie mogą one wchodzić w skład jednej nieruchomości gruntowej (jak definiuje ustawa [Ustawa o gospodarce nieruchomościami]: „działka gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej”), ale wówczas nie trudno zauważyć, że po podziale nieruchomości pierwotnej określenie wzrostu jej wartości nie jest już tak oczywiste. W sensie prawnym to nadal ta sama nieruchomość, ale składająca się z kilku działek. Może je różnić nie tylko powierzchnia, ale też kształt, dostęp do drogi publicznej czy do mediów. Jest to równoznaczne z tym, że w takiej sytuacji sposób naliczania opłaty adiacenckiej nie jest jednoznacznie określony. Oczywiście rzeczoznawca może określić wartość przedmiotowej nieruchomości według wpływu jej atrybutów przed przeprowadzonym podziałem. Może również określić wartości działek nowopowstałych zgodnie z ich cechami indywidualnymi. Przepis stanowi, iż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego jest podstawą naliczania opłaty adiacenckiej w wysokości uchwalonej stawki. Pojawia się jednak pytanie: jak w takim przypadku należy naliczać kwotę opłaty adiacenckiej przy ustalonej wysokości stawki procentowej opłaty. Czy maksymalny próg 30% powinien dotyczyć różnicy wartości każdej z nowopowstałych działek i nieruchomości pierwotnej (co byłoby niezwykle opłaczalne dla budżetów samorządów lokalnych)? Czy może podstawą naliczenia powinna być różnica sumy wartości wszystkich działek powstałych w wyniku podziału i wartości nieruchomości pierwotnej? A może opłata powinna być ustalana jako 30% różnicy wartości każdej z nieruchomości nowoutworzonych oraz wartości nieruchomości pierwotnej, przy czym stawkę procentową dzielimy proporcjonalnie do powierzchni nowych działek.

Ustalenie opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości pozornie wydaje się więc być proste. Chcąc jednak postępować według klucza wskazanego przez ustawodawcę napotykamy na problemy. Najczęściej spotykanym rozwiązaniem jest określenie wzrostu wartości jako różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i sumy wartości działek powstałych w wyniku podziału. Mimo iż intuicyjnie wydaje się to być dobrym rozwiązaniem, budzi pewne wątpliwości. Nie wynika to jednak z winy samorządów. Ustawodawca dał władzom lokalnym narzędzie, do którego nie dołączył instrukcji obsługi. Znacznie prostsza wydaje się być sytuacja ustalania opłat adiacenckich związanych z budową infrastruktury technicznej.

Ponad to niezwykle istotnym czynnikiem odstrasżającym gminy od naliczania przedmiotowych opłat są koszty jakie trzeba ponieść – związane przede wszystkim z wyceną nieruchomości. Nierzadko przewyższają one przewidywane wpływy z naliczanych opłat, a to wystarczający powód dla gminy aby zrezygnować z tego przedsięwzięcia. Należy pamiętać, że niezwykle często władze gminy rezygnują z pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Przejawia się to poprzez przyjęcie zerowej stawki opłaty lub opieszałość urzędników niedotrzymujących ustawowo wskazanych terminów. W portfelach właścicieli pozostają nierzadko spore sumy pieniędzy. Jednak trzeba pamiętać, że obciążenie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości trafia wprost do budżetu gminnego. Im wyższe stawki zostaną przyjęte tym większych wpływów można się spodziewać na konto, z którego pokrywane są przecież koszty inwestycji realizowanych w naszych gminach. W wielu przypadkach naliczone kwoty opłat budzą zdziwienie i sprzeciw właścicieli. Przesłanki, którymi kieruje się wójt wydając decyzję o naliczeniu opłaty, są dla wielu nie tylko zaskakujące ale też niestety niezrozumiałe.

#### **WYKORZYSTANIE WARTOŚCI KATASTRALNEJ DO NALICZANIA OPŁATY ADIACENCKIEJ**

Jednym z celów wprowadzenia systemu katastralnego, a tym samym określenia i zaewidencjonowania wartości wszystkich nieruchomości jest wprowadzenie podatku katastralnego. Poza oczywistą funkcją fiskalną, kataster może mieć również zastosowanie przy naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość katastralna, mimo, iż nie może zastąpić wartości rynkowej, z założenia powinna być maksymalnie do niej zbliżona. Równie dobrze odzwierciedla różnice między cechami nieruchomości w bazie do porównania. Dodatkowym atutem jest sposób jej wyznaczania – ciągły i jednolity dla nieruchomości na terenie całej gminy, na podstawie szerokich baz do wyceny. Opłaty, o których mowa, naliczane są dziś na podstawie oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości. Załóżmy, że zaistniała przesłanka do naliczenia opłaty adiacenckiej. Dla każdej nieruchomości, której wartość wzrosła, musi zostać stworzony odrębny operat szacunkowy określający jej wartość rynkową przed i po podjęciu działania. Nie da się w takiej sytuacji uniknąć rosnących kosztów, które ponosi gmina. A przecież, w zależności od przyjętego przez rzeczoznawcę sposobu określania wartości, kwoty naliczanych opłat mogą się znacznie od siebie różnić. Można jednak zaproponować inne rozwiązanie. Punktem wyjścia jest sprawnie funkcjonujący kompletny system katastralny. Każda nieruchomość jest więc opisana i ma określoną wartość katastralną. Jeżeli zaistnieje przesłanka do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości to proces, którego efektem jest określenie kwoty opłaty, znacznie się uprości. Zadaniem rzeczoznawcy będzie jedynie zaktualizowanie wartości katastralnej nieruchomości. Na



podstawie wartości zaktualizowanej i wartości wyjściowej można określić wzrost wartości nieruchomości. W konsekwencji wójt może naliczyć kwotę opłaty, którą obciąży właściciela.

Wartości katastralne cechuje większa jednolitość niż w przypadku wartości rynkowych określanych indywidualnie. Opłaty ustalane z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oparte o dane z katastru również będą mniej zróżnicowane. Mieszkańcy cenią sobie świadomość sprawiedliwego określania wartości posiadanych gruntów i sposobu naliczania opłat. Sugerowany sposób ustalania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w oparciu o ich wartość katastralną jest bardziej obiektywny i jednolity oraz nie generuje dodatkowych kosztów związanych z wyceną.

### **PODSUMOWANIE**

Jak wynika z powyższej analizy problem ustalenia opłaty adiacenckiej nie jest błahy. W samym procesie wyceny wybranej nieruchomości dobór bazy nieruchomości podobnych, a następnie analiza rynku oraz metod wyceny mogą mieć istotny wpływ na wysokość opłaty adiacenckiej. Jednak próba eliminacji czynnika subiektywnego podczas określania wartości nieruchomości to dopiero część sukcesu. Równie istotną kwestią jest właściwe odczytanie intencji i zamysłów ustawodawcy, który wręcza gminom narzędzie – niestety bez instrukcji jego wykorzystania. Zdecydowanie można powiedzieć, że jest to kolejne, po kosztach wyceny nieruchomości, utrudnienie w zdobywaniu środków do budżetu gminnego z tytułu opłat adiacenckich.

Podstawowym celem procesów gospodarki nieruchomościami jest przemyślane i racjonalne zagospodarowanie otaczającej nas przestrzeni. Wspomniany w pracy proces podziału nieruchomości skutkuje nie tylko zmianą stanu faktycznego czy prawnego nieruchomości, ale wiąże się również z konsekwencjami finansowymi. Kwota naliczona w ramach opłaty adiacenckiej trafia wprost do budżetu władz lokalnych. Pozwala to na kolejne inwestycje i niesie ze sobą niewątpliwie korzyści dla mieszkańców. Trzeba jednak zaznaczyć, że efektywność tych działań ściśle zależy od możliwości jakie daje nam kataster. Rozumiany jako źródło kompletnych informacji o nieruchomościach jest punktem wyjścia dla działań realizowanych w ramach procedur planowania oraz gospodarowania przestrzenią. Wprowadzenie systemu katastralnego wiąże się z uporządkowaniem, zaktualizowaniem i ujednoczeniem informacji o nieruchomościach. Wśród wielu możliwości zastosowania danych katastralnych, obok funkcji fiskalnej może się znaleźć również wykorzystanie wartości katastralnej w procesie ustalania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Przy założeniu, że system ten jest kompletny i funkcjonuje sprawnie wykorzystanie proponowanego sposobu ustalania opłat pozwoli na wyeliminowanie w znacznym stopniu czynnika subiektywnego z tego procesu. Niewątpliwie zmniejszy koszty

oraz usprawni i ujednotli przebieg procedur przy naliczaniu przedmiotowych opłat.

<sup>1</sup> *Praca realizowana w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska AGH w Krakowie*

### **BIBLIOGRAFIA**

- Cymerman R., Kowalczyk C., Telega T. *Oplaty adiacenckie*. Educaterra, Olsztyn, 2009.
- Hycner R. *Zagadnienia geodezyjno-prawne w gospodarce nieruchomościami*. Gall, 2006.
- Kuryj J., Wiśniewski R., Żróbek R. *Gospodarka Nieruchomościami*. Educaterra, 2000.
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach* (DZ.U. 1969, nr 22 poz.159, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości* (DZ.U. nr 22 poz.99, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości* (DZ.U. nr 79 poz.464).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (DZ.U. 2004 nr141 poz.1492 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości* (DZ.U. 2004 Nr 207 poz. 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* (Dz.U. 2004 nr 268 poz. 2663).
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J. *Gospodarka Nieruchomościami z komentarzem do wybranych*.

Dr inż. Tomasz Adamczyk  
Mgr inż. Justyna Jasiołek  
Akademia Górniczo – Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie  
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska  
Katedra Geomatyki  
al. A. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków  
tomada@agh.edu.pl, (12) 617-33-23  
jasiolek@agh.edu.pl, (12) 617-23-00

Recenzent: *Prof. dr hab. inż. Krzysztof Gawroński*