



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSP.WPP.0640.64.2024

Warszawa, 7 października 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

przekazuję przyjęte przez **Radę Ministrów stanowisko** wobec komisyjnego projektu ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami (druk nr 443).**

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Rozwoju i Technologii do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

Z wyrazami szacunku

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Stanowisko Rządu wobec komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 443)

I. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), dalej „ugn”, określa między innymi zasady ustalania i poboru opłaty adiacenckiej, czyli opłaty ustalonej 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 opłaty ustalonej w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

II. Aktualny stan prawny

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, 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, właściwy organ (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 prawomocne¹⁾.

Organ może również, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. 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. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały²⁾. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), wysokość opłaty, o której

¹⁾ Art. 98a ust. 1 ugn.

²⁾ Art. 146 ust. 2 ugn.

mowa powyżej, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi³⁾.

W obu wspomnianych przypadkach ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (w istocie dwie wartości), a wpływy z tych opłat stanowią dochód własny gminy⁴⁾.

III. Projektowane zmiany

Komisyjny projekt, w art. 1, przewiduje dokonanie następujących zmian w art. 98a oraz art. 145 ugn:

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 98a w ust. 1 wyrazy „3 lat” zastępuje się wyrazami „18 miesięcy”;
- 2) w art. 145 w ust. 2 wyrazy „3 lat” zastępuje się wyrazami „18 miesięcy”.

W art. 2 i art. 3 projektu przewidziano wprowadzenie regulacji intertemporalnych:

Art. 2. W przypadku, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 18 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Art. 3. W przypadku, w którym dzień stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, nastąpił przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty

³⁾ Art. 145 ust. 2 ugn.

⁴⁾ Art. 146 ust. 1a ugn.

adiacenckiej może nastąpić w terminie 18 miesięcy od dnia stworzenia tych warunków.

IV. Stanowisko Rządu

Odnosząc się do istoty projektu, tj. zmian zaproponowanych w art. 1, podkreślić należy, że podjęta przez Komisję do Spraw Petycji inicjatywa ustawodawcza jest wynikiem kontynuacji prac związanych z dezyderatem nr 252 Komisji, uchwalonym na posiedzeniu w dniu 26 maja 2022 r., w sprawie terminu wszczęcia i zakończenia postępowania dotyczącego ustalenia opłaty adiacenckiej.

Postulat Komisji dotyczący skrócenia z 3 lat do 18 miesięcy terminu wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej należy uznać za zasadny.

Zaproponowana zmiana powinna być neutralna dla organów właściwych w sprawie ustalenia i poboru opłaty adiacenckiej. Należy bowiem uznać, że proponowany 18-miesięczny okres jest wystarczający do przeprowadzenia analizy zasadności naliczenia opłaty adiacenckiej i wszczęcia postępowania administracyjnego oraz zlecenia sporządzenia operatu szacunkowego potwierdzającego wzrost wartości nieruchomości.

Z drugiej zaś strony uwzględnienie zawartej w projekcie propozycji przyczyni się do ustabilizowania sytuacji prawnej obywateli poprzez skrócenie okresu oczekiwania na podjęcie przez organ czynności związanych z ustaleniem i poborem opłaty.

Wątpliwości budzi natomiast brzmienie projektowanych przepisów przejściowych (art. 2 i art. 3). Obecnie gminy mają możliwość wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i opłaty adiacenckiej w terminie 3 lat od dnia zaistnienia określonego w przepisach ugn zdarzenia. Zgodnie z propozycją projektodawców – wobec braku odmiennych regulacji przejściowych – skrócony okres na wszczęcie postępowania znajdowałby zastosowanie także do spraw, w których bieg tego terminu rozpoczął się jeszcze przed wejściem nowelizacji w życie. Tym samym w przypadkach, w których wejście nowelizacji w życie miałoby miejsce po upływie 18 miesięcy od dnia ostateczności decyzji podziałowej lub stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi, organ wykonawczy gminy pozbawiony byłby możliwości ustalenia i poboru opłaty adiacenckiej. Należy przy tym zauważyć, że w chwili zaistnienia okoliczności uzasadniających naliczenie opłaty adiacenckiej organ miał ekspektatywę dochodzenia tej należności przez okres 3 lat i w oparciu o tę gwarancję mógł planować zaangażowanie zasobów urzędu do realizacji tego zadania w dłuższej perspektywie.

W ocenie Rządu w sprawach, w których decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne przed dniem wejścia w życie

projektowanej ustawy, jak również kiedy stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi nastąpiło przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, zasadne jest zastosowanie przepisów art. 98a ust. 1 oraz art. 145 ust. 2 ugn w brzmieniu dotychczasowym. A zatem termin 18 miesięcy na wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej obowiązywałby jedynie w przypadku decyzji podziałowych, które uzyskały walor ostateczności już w nowym reżimie prawnym. Podobne zasady obowiązywałyby również w przypadku stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi.

Proponuje się zatem następujące brzmienie przepisów intertemporalnych:

Art. 2. W przypadku, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 3. W przypadku, w którym dzień stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, nastąpił przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 145 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu dotychczasowym.

Reasumując, Rząd popiera postulat Komisji dotyczący skrócenia z 3 lat do 18 miesięcy terminu do wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Jednocześnie opowiada się za tym, aby w przypadku decyzji podziałowych, które uzyskały walor ostateczności przed dniem wejścia w życie nowych regulacji, stosowane były przepisy w dotychczasowym brzmieniu. Tożsame zasady powinny obowiązywać również w przypadku stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi.