



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSP.WPP.140.1.2019

Warszawa, 4 lipca 2019 r.

Pan
Marek Kuchciński
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 3345).**

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Inwestycji i Rozwoju do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

Z poważaniem

(-) Mateusz Morawiecki

**Stanowisko Rządu
wobec komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami
(druk nr 3345)**

Komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami zakłada wprowadzenie możliwości stosowania do opłaty adiacenckiej związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej przepisów o umorzeniu należności oraz odraczania terminu jej spłaty zawartych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Projektowana ustawa stanowi odpowiedź Komisji do Spraw Petycji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej na petycję mieszkańców Dąbrowy Górniczej, którzy zamieszkując tereny zdegradowane środowiskowo zobowiązani są do uiszczania opłat adiacenckich (BKSP-145-320/18).

Jak wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy *„Komisja ustaliła zakres projektowanej ustawy, uznając, że stwarza on realne możliwości władz gminy w przypadkach, gdy stosowanie ustawy w aktualnym brzmieniu naruszałoby zasadę sprawiedliwości społecznej.”*.

1. Aktualny stan prawny w obszarze podlegającym regulacji

Zasady dotyczące ustalania i wnoszenia opłaty adiacenckiej zostały uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.).

Zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 11 ustawy przez opłatę adiacencką 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 scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Zatem opłata adiacencka może zostać ustalona w trzech przypadkach związanych z:

- 1) budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 145 ustawy),
- 2) scaleniem i podziałem nieruchomości (art. 107 ustawy),
- 3) podziałem nieruchomości (art. 98a ustawy).

Gminie przysługuje możliwość naliczenia opłaty adiacenckiej pod warunkiem, że na skutek tych zdarzeń wzrośnie wartość nieruchomości. Opłatę adiacencką ustala każdorazowo wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej.

Dostrzegając problem mieszkańców Dąbrowy Górniczej, Minister Inwestycji i Rozwoju poszukując pozalegisłacyjnych działań umożliwiających dokonanie interwencji, która wychodziłyby naprzeciw społecznym oczekiwaniom, zwrócił się do Ministra Finansów

o wyrażenie stanowiska, czy w przypadku opłaty adiacenckiej możliwe jest stosowanie przepisów ustawy o finansach publicznych w zakresie ulg i zwolnień.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Finansów do opłat adiacenckich nie znajdują zastosowania rozwiązania zawarte w ustawie o finansach publicznych. Zdaniem Ministra jedyna ulga mogąca znaleźć zastosowanie w uiszczeniu opłaty adiacenckiej to możliwość rozłożenia płatności na raty (na wniosek właściciela nieruchomości), którą przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 147 ust. 1 ustawy).

2. Zakres projektowanych zmian oraz ich ocena

Projektowana ustawa stwarza możliwość umarzania w całości lub w części należności z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej oraz odraczania terminu wniesienia opłaty adiacenckiej lub terminu wniesienia ratalnych opłat - na zasadach określonych w art. 59 ustawy o finansach publicznych, który określa przesłanki odroczenia spłaty lub stosowania ulg w przypadku należności o charakterze cywilnoprawnym. Zaproponowane zmiany wychodzą naprzeciw oczekiwaniom społecznym, eliminując przy tym lokalne konflikty oraz poczucie niesprawiedliwości społecznej, zapewniając jednocześnie samorządom optymalne narzędzia reagowania na potrzeby lokalnej społeczności w sytuacjach, w których pobieranie opłaty adiacenckiej nie wydaje się uzasadnione. Wątpliwości budzi zaproponowane w projekcie ustawy odesłanie do zasad określonych w art. 59 ustawy o finansach publicznych, bowiem opłata adiacencka nie jest należnością cywilnoprawną. Opłata nie powstaje na podstawie stosunku cywilnoprawnego pomiędzy gminą a zobowiązanym. Obowiązek jej uiszczenia wynika bezpośrednio z decyzji wydanej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest daniną publicznoprawną. Zatem właściwsze byłoby odwołanie się w projektowanej regulacji do art. 60 – 64 ustawy o finansach publicznych.

W ocenie Rządu zakres przedmiotowy projektowanej regulacji jest zbyt wąski, bowiem obejmuje wyłącznie przypadki dotyczące opłaty adiacenckiej związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej, nie uwzględniając przy tym opłaty adiacenckiej spowodowanej podziałem nieruchomości oraz scaleniem i podziałem nieruchomości.

Należy zauważyć, iż działania legislacyjne w zakresie objętym komisijną inicjatywą legislacyjną podjęła Rada Ministrów, w przygotowanym rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3364). Zgodnie z zaproponowaną zmianą do wszystkich opłat adiacenckich (a nie, jak w komisyjnym projekcie ustawy, wyłącznie do opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej) zastosowanie znajdą instrumenty prawa finansów publicznych dotyczące ulg i zwolnień. Przygotowana przez Rząd nowelizacja przepisów jest reakcją na problemy związane z opłatą adiacencką zidentyfikowane w toku prac sejmowej Komisji do spraw Petycji oraz Parlamentarnego Zespołu do spraw rozwiązywania problemów mieszkańców „Polski powiatowo – gminnej”, w których uczestniczyli przedstawiciele resortu inwestycji i rozwoju.

3. Wnioski i stanowisko

Rada Ministrów pozytywnie opiniuje kierunek zmian zaproponowanych w przedłożonym projekcie ustawy, przy czym rekomenduje uwzględnienie w projekcie ustawy rozwiązań zawartych w rządowej inicjatywie (druk senacki nr 1185) nowelizującej przepisy o opłatach adiacenckich, co odzwierciedla art. 10 pkt 8, 9 i 11 rządowego projektu ustawy. Spowoduje to zrównanie praw osób podlegających opłacie adiacenckiej i spełni oczekiwania społeczne.