

kancelaria@radca-radom.pl

26.8.2025 13:24

Re: Fwd: prośba o opinię prawną

Do Jarek Aranowski <jaranowski@radny.raszyn.pl> Kopiuje Rada Gminy Raszyn <radagminy@raszyn.pl> •
Teresa Senderowska <tsenderowska@radny.raszyn.pl>

Dzień dobry,

w odpowiedzi na zapytanie uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) *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.*

Zgodnie zaś z art. 145 ust. 1 ww. ustawy *wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, 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.*

Z literalnego brzmienia ww. przepisów dotyczącego opłaty adiacenckiej wynika, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką, jednakże z analizy orzecznictwa organów kontroli finansowej oraz sądów administracyjnych wynika wniosek, że ustalenie i pobór tej opłaty ma jednak charakter obligatoryjny i jest obowiązkiem organu. Taki pogląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 8 maja 2018 r. (sygn. akt I OSK 1595/16): *„ustalenie i pobór opłaty adiacenckiej ma charakter obligatoryjny i jest obowiązkiem organu (sankcjonowanym odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych) i odstąpić od niej organ może wyłącznie wtedy, gdy koszty prowadzenia w tym zakresie postępowania przewyższałyby wysokość samej opłaty”*. Pogląd ten stanowi potwierdzenie poprzednio już wyrażonego stanowiska NSA w wyroku 7 sędziów NSA z dnia 11 stycznia 2010 r. o sygn. I OPS 5/09 w którym stwierdzono, że: *„mimo że w art. 98a użyto określenia, że organ może ustalić opłatę, to jednak w istocie oznacza to, że jest on zobowiązany do jej wymierzenia, chyba że istnieją uzasadnione powody odstąpienia od jej nałożenia (np. gdy wzrost wartości nieruchomości jest tak niewielki, że koszty postępowania mogą być wyższe niż należna opłata)”*.

Potwierdzenie takiej interpretacji znaleźć można również w orzecznictwie izb obrachunkowych, w którym wskazuje się na obowiązek ustalania i dochodzenia przez jednostki sektora finansów publicznych przypadających im należności pieniężnych (np. RIO w Poznaniu z 13.10.2022 r. znak WK-0911/10/2022 czy RIO w Łodzi z dnia 20 czerwca 2024 roku znak WA 4120-14/2024-w). Organy te wskazują, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy z 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1572) źródłem dochodów własnych gminy są wpływy z opłat innych niż wymienione w art. 4 ust. 1 pkt 2 lit. lit. a–e, uiszczane na podstawie odrębnych przepisów – a do takich opłat zalicza się opłatę adiacencką. Z kolei z art. 42 ust. 5 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530) wynika, że jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. Wobec tego w ocenie organów kontroli w wypadku ziszczenia się przesłanek przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami, mając na uwadze obowiązek dbałości o dochody gminy uwzględnić winno się wszystkie ich możliwe źródła, z czego wynika, że opłatę adiacencką winno się ustalić i pobrać.

Z poważaniem,
Hanna Karpińska-Karolak
radca prawny

--

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH KALITA KARPETA KAROLAK I WÓJCIK s.c.
ul. Żeromskiego 58, 26-600 Radom
tel/fax 48/363 31 31, tel kom 510 250 142
www.radca-radom.pl



26.08.2025 07:37 CEST Jarek Aranowski <jaranowski@radny.raszyn.pl> napisał(a):

Pani mecenas, proszę o opinię w dniu dzisiejszym, jeśli to możliwe, przed rozpoczęciem posiedzenia Komisji Budżetu i Infrastruktury.

Serdecznie pozdrawiam

Jarosław Aranowski

Przewodniczący Rady Gminy Raszyn

mail: jaranowski@radny.raszyn.pl kom: 600 881 564

----- Pierwotna wiadomość -----

Od: tsenderowska tsenderowska <tsenderowska@radny.raszyn.pl>

Do: radagminy@raszyn.pl

Data: 25.08.2025 22:03 CEST

Temat: prośba o opinię prawną

Szanowna Pani Mecenas,

w związku ze skierowaniem do Komisji Budżetu i Infrastruktury wniosku mieszkańców dotyczącego uchylenia przez Radę Gminy wszystkich obowiązujących uchwał Rady Gminy Raszyn w sprawie opłaty adiacenckiej, podjętych na podstawie art. 98a, art. 145 oraz art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwracam się z uprzejmą prośbą o udzielenie krótkiej odpowiedzi :

1. Czy Wójt posiada obowiązek prawny wynikający z prawa miejscowego naliczania i pobierania opłat **adiacenckich** :

a) w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego?

b) po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi?

Stosownie do art. 98a. 1. 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. 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 prawomocne. Z kolei Art. 145. stanowi: 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, 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.

2. 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 drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 1.

Teresa Senderowska

Przewodnicząca Komisji Budżetu i Infrastruktury