

" UWARUNKOWANIA PRAWNE I METODYCZNE OPŁAT ADIACENCKICH – WSZYSTKO CO NIEZBĘDNE"

PROWADZACY:

Marian Wolanin – prawnik, od wielu lat zajmujący się problematyką nieruchomości w prawie cywilnym i administracyjnym, autor wielu publikacji książkowych i artykułowych, w tym: współautor komentarza do ustawy o gospodarce nieruchomościami wydanej przez Wydawnictwo C.H. Beck, autor monografii: „Opłaty, ceny, wartości i odszkodowania w gospodarce nieruchomości”, „Komentarz do specustawy drogowej”, „Wywłaszczenie nieruchomości”, „Podziały, scalenia i rozgraniczenia oraz procedury ewidencyjne”, artykuły C.H. Beck, Przegląd Geodezyjny.

Zenon Marczuk – rzeczoznawca majątkowy, geodeta uprawniony, pośrednik w obrocie nieruchomościami. Zastępca Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, członek Komisji Arbitrażowej PFSRM i Przewodniczący Kolegium Arbitrażowego przy KA PFSRM, członek Komisji opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i wieloletni przewodniczący tej komisji. Wykładowca na studiach podyplomowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych – m.in. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach i Akademia WSB w Dąbrowie Górniczej. Przeprowadzone szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych m.in. w Warszawie, Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Kielcach, Lublinie, Opolu, Rzeszowie, Kołobrzegu, Płocku. Autor i współautor publikacji: C.H. Beck, Rzeczoznawca Majątkowy, Geodeta, Przegląd Geodezyjny.

PROGRAM SZKOLENIA:

I. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości.

1. Podziały prawne i podziały ewidencyjne w aspekcie uwarunkowań ustalenia opłaty adiacenckiej.
2. Ustawowe wyłączenie możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej – art. 95 ugn.
3. Synchronizacja danych przedmiotowych i podmiotowych egib i KW dla stanu przed podziałem.
4. Nierozwiązany prawnie problem dotyczący sumowania wartości działek – czy tylko dla stanu po podziale nieruchomości czy również dla stanu przed podziałem nieruchomości – propozycje de lege ferenda w tym zakresie.
5. Uwarunkowania formalne i prawne dotyczące możliwości zagospodarowania działek jako kryterium sumowania wartości działek – czynności rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie.
6. Problematyka ustalania przeznaczenia nieruchomości w świetle aktualnych przepisów – relacje podziału nieruchomości i opłaty planistycznej.
 - 1) Jak w czynnościach szacowania stosować przepis art. 154 ugn?

- 2) Jak interpretować kolejność określoną w art. 155 ust. 1 pkt. 5 ugn?
- 3) Jak można interpretować pojęcia „faktycznego sposobu wykorzystywania terenu” i „faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości”?
7. Działki „drogowe” przy podziałach nieruchomości – studium przypadków w świetle aktualnego orzecznictwa.
 - 1) Podział na wniosek i podział z urzędu - czy konieczne jest wydzielenie działek pod drogę publiczną, z metodycznymi konsekwencjami tego stanu dla czynności szacowania nieruchomości.
 - 2) Problematyka opłat adiacenckich dotyczących podziału nieruchomości obciążonych służebnością drogi – uwarunkowania prawne i metodyczne
8. Połączenie i podział nieruchomości – uwarunkowania prawne i metodyczne w aspekcie opłat adiacenckich.
 - 1) Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości. Uwzględnianie daty ostateczności decyzji czy daty aktu rozporządzającego?
 - 2) Ilość nieruchomości powstałych w wyniku połączenia i podziału.

II. Opłaty adiacenckie związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

1. Nierozwiązany prawnie i metodycznie problem wyceny władania jako stanu faktycznego, a nie rodzaju praw do nieruchomości. Propozycje rozwiązań w tym zakresie.
2. Ustalanie dopłat związanych z brakiem ekwiwalentności powierzchniowej w aspekcie czynności rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących w szczególności dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.
 - 1) Relacja tego zagadnienia do wysokości opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.
 - 2) Właściwości organów w tym zakresie.
3. Problematyka planowanej do wybudowania infrastruktury technicznej i uwzględnianie tej cechy w czynnościach szacowania – propozycje zasadnych metodycznie rozwiązań w tym zakresie.
4. Niespójność przepisów ustawy i rozporządzenia w kwestii dotyczącej uwzględniania części składowych nieruchomości.

III. Opłaty adiacenckie związane ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Uwarunkowania formalne i prawne dotyczące ustalenia daty stworzenia warunków do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Interpretacja pojęć „budowa”, „rozbudowa” i „przebudowa” drogi w aspekcie możliwości ustalenia opłat adiacenckich.
3. Wątpliwości interpretacyjne oraz propozycje rozwiązań dotyczących określić:
 - 1) „zasięg nieruchomości objętej wpływem infrastruktury technicznej”
 - 2) „zakres korzystania z infrastruktury technicznej”
 - 3) „odległość nieruchomości od urządzeń infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń”

IV. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego sporządzonego do celów opłat adiacenckich – aktualny stan prawny i uwarunkowania metodyczne.

V. Udostępnianie danych przedmiotowych i podmiotowych z ewidencji gruntów i budynków rzeczoznawcom majątkowym.

1. Czy rzeczoznawca majątkowy musi wykazywać interes prawny, o którym mowa w art. 24 ust. 5 pgik w celu uzyskania danych podmiotowych – wymóg ustawowy wykazania interesu prawnego czy nieuprawniona nadinterpretacja organów służby geodezyjnej i kartograficznej?
2. Czy art. 155 ust. 3 ugn daje rzeczoznawcy majątkowemu prawo dostępu do danych zarówno przedmiotowych jak i podmiotowych, biorąc pod uwagę status rzeczoznawcy oraz uwarunkowania wynikające z art. 175 ugn?
3. Propozycje rozwiązań w tym zakresie.

RAMOWY PROGRAM SZKOLENIA

20.11.2026 r. (PIĄTEK)	
8³⁰ – 9⁰⁰	Rejestracja uczestników
9⁰⁰	Otwarcie szkolenia
9⁰⁰ – 15¹⁵	Zajęcia szkoleniowe
	w tym przerwy kawowe
	Lunch - 12 ⁴⁵ – 13 ⁴⁵
15¹⁵ – 19⁰⁰	Przerwa
19⁰⁰	Uroczysta kolacja
21.11.2026 r. (SOBOTA)	
9⁰⁰ – 14⁰⁰	Zajęcia szkoleniowe
	w tym przerwy kawowe
14⁰⁰	Zakończenie szkolenia