

CZWARTY DZIEŃ
PRÓBNEGO EGZAMINU RADCOWSKIEGO
19 MARCA 2026 r.

CZEŚĆ CZWARTA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa administracyjnego

Pouczenie:

1. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
2. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania oraz w nagłówku, który powinien być na każdej stronie pracy pisemnej.
3. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
4. Czas na rozwiązanie zadań (z zakresu prawa administracyjnego oraz z zakresu zasad wykonywania zawodu lub zasad etyki) wynosi łącznie 480 minut.
5. Zadanie z zakresu prawa administracyjnego zawarte jest na 17 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Organizatora.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, proszę sporządzić - jako należycie umocowany pełnomocnik strony Andrzeja Koniecznego (Nr PESEL 79061911160) radca prawny Krzysztof Kaszubowski, do którego Klient zwrócił się o poradę w dniu 19 marca 2026 r., skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej sporządzenia, opinię prawną o braku podstaw do sporządzenia skargi – z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
2. Należy założyć, że:
 - a) wszystkie znajdujące się w aktach dokumenty zostały prawidłowo sporządzone przez właściwe organy i podpisane przez upoważnione osoby,
 - b) powołane w wystąpieniach strony oraz w rozstrzygnięciach organów pisma i załączniki zostały faktycznie złożone do akt sprawy,
 - c) w aktach sprawy znajdują się wymagane dowody nadania pism oraz dowody doręczeń pism, zawiadomień, wezwań, postanowień i decyzji organów administracji oraz metryka prowadzonej sprawy,
 - d) wszystkie zawiadomienia, wezwania, postanowienia i decyzje zawierają wszystkie niezbędne informacje, a także klauzule wymagane przez RODO,
 - e) organy prawidłowo ustaliły datę stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) organ prowadzący postępowanie w sposób prawidłowy informował o niezłaźwieniu sprawy w terminie i wskazywał nowy termin rozstrzygnięcia sprawy.
3. W przypadku sporządzenia skargi należy przyjąć, że właściwym sądem jest Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, ul. M.C. Skłodowskiej 40, 20 – 029 Lublin.
4. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie skargi, zdający nie ma obowiązku określenia wysokości należnego wpisu, ani wykazywania faktu jego uiszczenia.
5. Po sporządzeniu skargi lub opinii należy wskazać, czyj podpis powinien znaleźć się pod tym pismem.
6. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania winna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
7. Do zadania dołączono wyciąg z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami
z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
(wyciąg)

Dział I. Przepisy ogólne.

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

11) opłacie adiacenckiej - należy przez to 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 opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;

(...)

Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Art. 143

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Art. 144

1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 145

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. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową

określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Art. 146

1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

2. 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 uchwały.

2a. 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, wysokość opłaty, o której mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Art. 147

1. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

2. Raty, o których mowa w ust. 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Art. 148

1. Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Art. 148a (uchylony)

Art. 148b

1. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.
2. Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, o których mowa w art. 146 ust. 1a, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, o którym mowa w ust. 1, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.



Prezydent Miasta Lublin



WN- VI/6520.45/25

Lublin, dnia 18 sierpnia 2025 r.

Z a w i a d o m i e n i e

Działając na podstawie art. 61 § 4 i art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) w związku z art. 144,145 i 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 29 lipca 2022 r. poz. 5029)

z a w i a d a m i a m:

o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej działkę nr ewid. 843/13, obręb 6, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00287762/6, wskutek stworzenia warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z art.10 Kodeksu postępowania administracyjnego, stronie tego postępowania przysługuje prawo do czynnego udziału w każdym stadium prowadzonego postępowania, a przed wydaniem decyzji strona może wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Organ administracji publicznej obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów.

Jednocześnie pouczam o możliwości złożenia wniosku o rozłożenie opłaty adiacenckiej na raty na podstawie art. 147 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sprawę prowadzi p. Sebastian Tomaszewski, tel. 81 466 10 31

z up. Prezydenta Miasta Lublin
Sebastian Tomaszewski
Kierownik Referatu

(podpisano cyfrowo)

Otrzymują:

1. Andrzej Konieczny
ul. 3 Maja 15, 20-078 Lublin
2. Michał Konieczny
ul. Zawiszy 10, 20-258 Lublin
3. A/a.

Informacja dla zdającego:

Niniejsza korespondencja została doręczona Andrzejowi i Michałowi Koniecznemu w dniu 25 sierpnia 2025 r. w trybie publicznej usługi hybrydowej (PUH).



WN- VI/6520.45/25

Lublin, dnia 26 listopada 2025 r.

DECYZJA

O USTALENIU OPŁATY ADIACENCKIEJ

Na podstawie art. 144, art.145, art. 146, art. 148 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 29 lipca 2022 r. poz. 5029), po przeprowadzeniu postępowania z urzędu,

ORZEKAM

- I. Ustalić opłatę adiacencką w wysokości 12 000 zł (słownie: dwanaście tysięcy złotych) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej działkę nr ewid. 843/13, obręb 6, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00287762/6, wskutek stworzeniu warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej.**
- II. Obciążyć obowiązkiem wniesienia opłaty wymienionej w pkt I współwłaścicieli nieruchomości, stosownie do posiadanych przez nich udziałów w prawie własności, w następujący sposób:**
 - 1) Pana Andrzeja Koniecznego – kwotą 6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych), co odpowiada udziałowi 1/2 w prawie własności;**
 - 2) Pana Michała Koniecznego – kwotą 6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych), co odpowiada udziałowi 1/2 w prawie własności.**

Uzasadnienie

W wyniku zrealizowania przez Miasto Lublin inwestycji pod nazwą "*Budowa kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Bronowice w Lublinie*", stworzone zostały warunki do podłączenia do sieci kanalizacyjnej nieruchomości położonych w tej dzielnicy, w tym również nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 843/13, obręb 6 dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00287762/6.

Przedmiotowa sieć kanalizacyjna została zgłoszona do użytkowania w dniu 20 lutego 2023 r. W tej dacie współwłaścicielami nieruchomości byli Pan Andrzej Konieczny (1/2 udziału) oraz Pan Michał Konieczny (1/2 udziału).

Zgodnie z art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ wykonawczy gminy może w drodze decyzji administracyjnej ustalić opłatę adiacencką, każdorazowo po

stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. W przedmiotowym wypadku przesłanka ta została spełniona.

W związku z powyższym, z dniem 25 sierpnia 2025 r. (data doręczenia zawiadomienia stronom postępowania), tut. organ wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W toku postępowania ustalono, że wartość nieruchomości przed wybudowaniem sieci kanalizacyjnej wynosiła 850 000 zł, a po jej wybudowaniu 890 000 zł, a zatem wartość nieruchomości wzrosła o kwotę 40 000 zł. Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu kanalizacji została ustalona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Jerzego Bortkiewicza z dnia 20 października 2025 r. W dokumencie tym wartość nieruchomości określono według poziomu cen na dzień 20 lutego 2023 r., a więc dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej (art.146 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 % różnicy wartości nieruchomości (art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Rada Miasta Lublin uchwałą nr V/10/2022 z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej określiła wysokość stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na 30 % wzrostu wartości.

Wobec powyższego należało ustalić opłatę adiacencką w wysokości 12 000 zł, tj. 30 % wzrostu wartości nieruchomości (pkt I decyzji). Zobowiązanie z tytułu tej opłaty wymagało rozdzielenia na poszczególnych współwłaścicieli - stosownie do ich udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości (pkt II decyzji).

Zgodnie z art. 148 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin w terminie 14 dni od daty doręczenia, a przed upływem tego terminu decyzja nie podlega wykonaniu. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Prezydenta Miasta Lublin
Sebastian Tomaszewski
Kierownik Referatu
(podpisano cyfrowo)

Otrzymują:

1. Andrzej Konieczny
ul. 3 Maja 15
20-078 Lublin
2. Michał Konieczny
ul. Zawiszy 10
20-258 Lublin
3. A/a.

Informacja dla zdającego:

Niniejsza korespondencja została doręczona Michałowi Koniecznemu w dniu 8 grudnia 2025 r., a Andrzejowi Koniecznemu w dniu 9 grudnia 2025 r. w trybie publicznej usługi hybrydowej (PUH).

Lublin, dnia 22 grudnia 2025 r.

Andrzej Konieczny
ul. 3 Maja 15
20-078 Lublin

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Lublinie**
ul. Tomasza Zana 38 C,
20-601 Lublin
za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin

ODWOŁANIE

od decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 26 listopada 2025 r., znak: WN-VI/6520.45/25 w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej

Nie zgadzam się ze wskazaną na wstępie decyzją Prezydenta Miasta Lublin, doręczoną mi 9 grudnia 2025 r., ustalającą mi opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Po pierwsze, pragnę wskazać, że nałożenie na mnie przedmiotowej opłaty jest bezpodstawne z tego powodu, że na dzień ustalenia opłaty, ani ja, ani mój brat nie byliśmy już właścicielami działki o nr ewid. 843/13, gdyż sprzedaliśmy ją w dniu 14 marca 2024 r. (w załączeniu kopia aktu notarialnego z dnia 14 marca 2024 r.).

Moim zdaniem, opłatę adiacencką powinien ponieść w całości nabywca, tj. Pan Jan Fabiniak. To przecież nowy właściciel nieruchomości korzysta z wybudowanej sieci kanalizacyjnej, a więc uzyskał zwiększenie użyteczności nieruchomości, a w konsekwencji wzrost jej wartości, co uprawnia do pobrania opłaty adiacenckiej jako daniny publicznej na rzecz gminy.

Po drugie, chciałem zauważyć, że – jak wynika z doniesień medialnych - uchwała nr V/10/2022, na podstawie której została wydana zaskarżona decyzja, podjęta została z naruszeniem trybu procedowania przez organy gminy, tj. została podjęta bez wymaganej większości głosów.

Moje odwołanie jest więc uzasadnione. Proszę o uchylenie zaskarżonej decyzji i nie obciążanie mnie wspomnianą opłatą.

Końcowo, chciałem poinformować, że mój brat Michał Konieczny zmarł w dniu 11 grudnia 2025 r. (w załączeniu odpis skrócony aktu zgonu).

Andrzej Konieczny
(podpis czytelny)

Załączniki:

- odpis skrócony aktu zgonu z dnia 15 grudnia 2025 r.,
- odpis aktu notarialnego z dnia 14 marca 2024 r. Rep. A Nr 24/2024.

Lublin, dnia 8 stycznia 2026 r.

**SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
W LUBLINIE**

ul. Tomasza Zana 38 C

20-601 Lublin

Znak sprawy: SKO.41/1366/MW/2025

Rada Miasta Lublin

plac Króla Władysława Łokietka 1

20-109 Lublin

Działając w oparciu o postanowienie SKO w Lublinie z dnia 7 stycznia 2026 r., Nr 2/26, wydane na podstawie art. 87 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przedmiocie zlecenia przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, w związku ze złożonym odwołaniem od decyzji Prezydenta Miasta Lublina z dnia 26 listopada 2025 r., znak: WN-VI/6520.45/25 w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek podłączenia do wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej, **zwracam się z uprzejmą prośbą o:**

- 1) Nadesłanie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Udzielenie informacji, czy ww. uchwała Rady Miasta Lubin, została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, oraz o ewentualne podanie daty, numeru i pozycji publikacji.
- 3) Udzielenie informacji, czy przedmiotowa uchwała została uchylona w trybie nadzoru przez Wojewodę Lubelskiego, ewentualnie czy uchwała ta została zaskarżona.

Proszę o udzielenie odpowiedzi w terminie **7 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Grzegorz Kuśnierz
Prezes SKO
(podpisano cyfrowo)

Lublin, dnia 15 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin
plac Króla Władysława Łokietka 1
20-109 Lublin

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Lublinie**
ul. Tomasza Zana 38 C
20-601 Lublin

dot. sprawy: SKO.41/1366/MW/2025

W nawiązaniu do pisma z dnia 8 stycznia 2026 r. przesyłam w załączeniu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Jednocześnie uprzejmie wyjaśniam, że ww. uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 29 lipca 2022 r. pod poz. 5029.

Dodatkowo też wskazuję, że uchwała ta nie została wzruszona przez organ nadzoru, tj. Wojewodę Lubelskiego, nie została też zaskarżona do sądu administracyjnego w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Z poważaniem,

Przewodniczący Rady Miasta Lublin
Adam Budny
(podpis czytelny)

Załącznik:

- poświadczona za zgodność z oryginałem kopia uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

UCHWAŁA NR V/10/2022
RADY MIASTA LUBLIN
z dnia 20 lipca 2022 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899, z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych Miasta Lublin, których wartość wzrosła w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miasta Lublin
Adam Budny

(podpis czytelny)

Poświadczam za zgodność z oryginałem

Lublin, dnia 14 stycznia 2026 r.
Główny Specjalista w Biurze Rady Miasta Lublina
Arleta Rząca
(podpis czytelny)

Lublin, dnia 5 lutego 2026 r.

Andrzej Konieczny
ul. 3 Maja 15
20-078 Lublin

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Lublinie**
ul. Tomasza Zana 38 C
20-601 Lublin

PISMO STRONY POSTĘPOWANIA

W nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji, chciałem poinformować, że mój brat Michał Konieczny, zmarły w dniu 11 grudnia 2025 r., pozostawił spadkobierców w osobach:

- 1) Jacka Koniecznego – zam. ul. Bartąska 12, 10-959 Olsztyn,
- 2) Szymona Koniecznego – zam. ul. Słoneczna 38, 20-621 Lublin.

Na potwierdzenie powyższego, do niniejszego pisma załączam kopię aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia z dnia 18 grudnia 2025 r.

Andrzej Konieczny
(podpis czytelny)

Załącznik:
- odpis aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 2025 r. Rep. A Nr 121/2025.

Lublin, dnia 10 marca 2026 r.

SKO.41/1366/MW/2025

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie w składzie:

Przewodniczący - Joanna Banach
członkowie - Marta Nawrot (spr.)
- Grzegorz Kuśnierz

na podstawie:

- art.138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej „KPA”),
- art. 144, art.145, art. 146, art. 148 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz.1145 z późn. zm., dalej „UGN”)
- § 1 uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej,

po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 10 marca 2026 r. odwołania Pana Andrzeja Koniecznego od decyzji Prezydenta Miasta Lublina z dnia 26 listopada 2025 r., znak: WN-VI/6520.45/25 w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej

- utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

W wyniku zrealizowania przez Miasto Lublin inwestycji pod nazwą "Budowa kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Bronowice w Lublinie", stworzone zostały warunki do podłączenia do sieci kanalizacyjnej nieruchomości położonych w tej dzielnicy, w tym również nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 843/13, obręb 6 dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00287762/6.

Przedmiotowa sieć kanalizacyjna została zgłoszona do użytkowania w dniu 20 lutego 2023 r. W tej dacie współwłaścicielami nieruchomości byli Pan Andrzej Konieczny (1/2 udziału) oraz Pan Michał Konieczny (1/2 udziału).

Następnie, w dniu 14 marca 2024 r. Pan Andrzej Konieczny oraz Pan Michał Konieczny zbyli przedmiotową nieruchomość na rzecz Pana Jana Fabiniaka (akt notarialny z dnia 14 marca 2024 r. Rep. A Nr 24/2025).

Z dniem 25 sierpnia 2025 r. Prezydent Miasta Lublin wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Decyzją z dnia 26 listopada 2025 r., znak: WN-VI/6520.45/25, Prezydent Miasta Lublin ustalił opłatę adiacencką w wysokości 12 000 zł z tytułu wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości, wskutek stworzeniu warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej (pkt I decyzji). Zobowiązanie z tytułu tej opłaty zostało w pkt II decyzji rozdzielone na współwłaścicieli nieruchomości, tj. Pana Andrzeja Koniecznego oraz Pana Michała Koniecznego - stosownie do posiadanych przez nich udziałów w prawie własności. Mianowicie:

- 1) Pan Andrzej Konieczny został obciążony kwotą 6 000,00 zł, co odpowiada udziałowi 1/2 w prawie własności;
- 2) Pan Michał Konieczny – został obciążony kwotą 6 000,00 zł, co odpowiada udziałowi 1/2 w prawie własności.

W uzasadnieniu decyzji Organ I instancji wskazał, że zgodnie z art. 145 ust. 1 UGN organ wykonawczy gminy może w drodze decyzji administracyjnej ustalić opłatę adiacencką, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W ocenie Organu I instancji w rozpoznawanej sprawie zaistniały przesłanki do nałożenia przedmiotowej opłaty.

W toku postępowania ustalono, że wartość nieruchomości przed wybudowaniem sieci kanalizacyjnej wynosiła 850 000 zł, a po jej wybudowaniu 890 000 zł, a zatem wartość nieruchomości wzrosła o kwotę 40 000 zł. Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu kanalizacji została ustalona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Jerzego Bortkiewicza z dnia 20 października 2025 r. W dokumencie tym wartość nieruchomości określono według poziomu cen na dzień 20 lutego 2023 r., a więc dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej (art.146 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Opłata została wyliczona w oparciu o ustaloną uchwałą Rady Miasta Lublin z 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022 stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczaniu opłaty adiacenckiej dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych Miasta Lublin, których wartość wzrosła w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Od decyzji organu I instancji odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożył Pan Andrzej Konieczny. Skarżący sformułował dwa zarzuty wobec zaskarżonej decyzji.

Po pierwsze, wskazał, że nałożenie na niego przedmiotowej opłaty jest bezpodstawne z tego powodu, że na dzień ustalenia opłaty, zarówno on jak i jego brat, nie byli już właścicielami działki o nr ewid. 843/13, gdyż sprzedali ją w dniu 14 marca 2024 r.

Jego zdaniem, opłatę adiacencką powinien ponieść w całości nabywca, tj. Pan Jan Fabiniak. Podniósł, że to przecież nowy właściciel nieruchomości korzysta z wybudowanej sieci kanalizacji, a więc uzyskał zwiększenie użyteczności nieruchomości, a w konsekwencji wzrost jej wartości, co uprawnia do pobrania opłaty adiacenckiej jako daniny publicznej na rzecz gminy.

Po drugie, Skarżący – powołując się na doniesienia medialne - zwrócił uwagę, że uchwała nr V/108/2022, na podstawie której została wydana zaskarżona decyzja, podjęta została z naruszeniem trybu procedowania przez organy gminy, tj. została podjęta bez wymaganej większości głosów.

Powołując się na powyższe, odwołujący się wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji i nieobciążanie go wspomnianą opłatą.

Końcowo, Skarżący poinformował, że jego brat Michał Konieczny zmarł w dniu 11 grudnia 2025 r. (do odwołania załączono odpis skrócony aktu zgonu).

Skład orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego zważył, co następuje:

Postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie dotyczy ustalenia opłaty adiacenckiej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej.

Przed przejściem do szczegółowych rozważań przywołać należy w pierwszej kolejności stan normatywny obowiązujący we wskazanym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 144 ust. 1 UGN, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, przy czym w myśl art. 143 ust. 2 tej ustawy, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Stosownie do art. 145 ust. 1 UGN, 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 kolei art. 145 ust. 2 UGN stanowi, że 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. 2 (tj. uchwała ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej).

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 uchwały (art. 146 ust. 2 UGN).

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146 ust. 1 ustawy). Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości (art. 146 ust. 1a UGN). Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi (art. 146 ust. 3 UGN).

Z przytoczonych regulacji wynika, że decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej może być wydana, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki:

- 1) została wybudowana infrastruktura techniczna, z udziałem środków publicznych;
- 2) w dacie wszczęcia postępowania nie upłynął okres 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej;
- 3) nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek wybudowania infrastruktury technicznej, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 4) w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

W ocenie Kolegium wszystkie przesłanki, o których wyżej mowa zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Bezspornym jest fakt wybudowania infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji sanitarnej), z udziałem środków publicznych oraz to, że w dacie wszczęcia postępowania nie

upłynął jeszcze okres 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z tej infrastruktury technicznej.

Okolicznością bezsporną jest również to, iż nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek wybudowania przedmiotowej infrastruktury technicznej. Potwierdziła to opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona na zlecenie Prezydenta Miasta Lublina. Opinia ta została sporządzona prawidłowo i mogła stanowić podstawę do ustalenia wzrostu wartości ww. nieruchomości. Również Skarżący nie zgłaszali do niej żadnych zastrzeżeń.

Zgodnie z tą opinią, różnica pomiędzy wartością nieruchomości, określoną przed wybudowaniem sieci kanalizacji sanitarnej, a wartością nieruchomości po jej wybudowaniu stanowi kwotę 40 000 zł.

Konkretna kwota opłaty została natomiast wyliczona w oparciu o stawkę procentową w wysokości 30% ustaloną uchwałą Rady Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2022 r., nr V/10/2022, która obowiązywała w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej.

Nawiązując w tym miejscu do treści zarzutów sformułowanych w odwołaniu Kolegium pragnie zauważyć, że przedmiotowa uchwała nie została zakwestionowana ani przez organ nadzoru ani przez skarżącego w trybie przewidzianym w art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.). Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie jest natomiast organem uprawnionym do oceny czy weryfikacji uchwał organów gminy.

Zatem dopóki powyższa uchwała funkcjonuje w obrocie prawnym, dopóty stanowi prawo powszechnie obowiązujące jako akt prawa miejscowego, czego nie zmienia subiektywna ocena skarżącego, wedle którego uchwała ta jest ułomna i niezgodna z prawem.

Zasadniczym argumentem strony skarżącej domagającej się uchylecia zaskarżonej decyzji było to, że w skutek zbycia nieruchomości nie mogła być stroną postępowania w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej, a obowiązek uiszczenia tej opłaty przeszedł na nabywcę nieruchomości. Odwołujący się podniósł, iż, tu cyt.: *„Moim zdaniem, opłatę adiacencką powinien ponieść w całości nabywca, tj. Pan Jan Fabiniak. To przecież nowy właściciel nieruchomości korzysta z wybudowanej sieci kanalizacyjnej, a więc uzyskał zwiększenie użyteczności nieruchomości, a w konsekwencji wzrost jej wartości, co uprawnia do pobrania opłaty adiacenckiej jako daniny publicznej na rzecz gminy.”*

Odpowiadając na powyższy zarzut, wskazać należy, że prawidłowa wykładnia przepisów art. 144 ust. 1 w zw. z art. 145 ust. 1 UGN prowadzi do wniosku, iż do uiszczenia przedmiotowej opłaty zobowiązany jest podmiot będący właścicielem nieruchomości z chwili stworzenia warunków podłączenia do infrastruktury technicznej.

Opłata adiacencka ma charakter obciążenia osoby, a nie nadania statusu rzeczy. Nabywca nieruchomości na podstawie umowy cywilnoprawnej (sukcesja syngularna) nie wchodzi bowiem we wszelkie obciążenia i obowiązki spoczywające na poprzednim właścicielu, a zakres jego następstwa prawnego określają przepisy szczególne np. przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Natomiast w przypadku opłat adiacenckich brak jest takiego przepisu, który stanowiłby podstawę do przyjęcia tezy, iż osoba, która nabyła nieruchomość już po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do danego urządzenia, może być zobowiązana do uiszczenia opłaty adiacenckiej. Tylko osoby, które w dniu stworzenia warunków do podłączenia były właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą być obciążone opłatą.

Dodatkowym argumentem wzmacniającym taką ocenę jest to, że w opisanym przypadku nabywca nieruchomości byłby niejako dwukrotnie obciążony kosztami oddania do użytku tych urządzeń. Pierwszy raz poprzez zwiększenie wartości nieruchomości z tego tytułu odzwierciedlonej w cenie nabycia, drugi raz w dacie wydawania decyzji wymierzającej mu opłatę adiacencką. Takie rozwiązanie byłoby całkowicie sprzeczne z konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawnego - art. 2 Konstytucji RP i wywodzoną z niej zasadą

zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa. Nie można dwukrotnie ponosić kosztów tego samego wzrostu wartości nabywanej nieruchomości.

Reasumując, nie budzi wątpliwości Kolegium, iż według art. 144 ust. 1 UGN adresatem decyzji w przedmiocie opłaty adiacenckiej są właściciele (współwłaściciele) nieruchomości z chwili stworzenia warunków podłączenia do infrastruktury technicznej, którymi w rozpatrywanej sprawie byli – Pan Andrzej Konieczny i Pan Michał Konieczny.

Na powyższą ocenę bez wpływu pozostaje informacja o śmierci Pana Michała Koniecznego. Niesporne jest bowiem, iż zarówno w dacie wydania zaskarżonej decyzji (26 listopada 2025 r.), jak i w dacie jej doręczenia (8 grudnia 2025 r.) Pan Michał Konieczny jeszcze żył, a zatem mógł być adresatem decyzji ustalającej sporną opłatę.

Biorąc pod uwagę powyższe Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 KPA orzekło jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Decyzja może być zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, pod zarzutem niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

PODPISY CZŁONKÓW SKŁADU ORZEKAJĄCEGO:

Joanna Banach Marta Nawrot Grzegorz Kuśnierz

(podpisano cyfrowo)

Otrzymują na adresy z akt sprawy:

1. Strony postępowania wg wykazu.
2. A.a.

Informacja dla zdającego:

1. Decyzja została doręczona Andrzejowi Koniecznemu w dniu 19 marca 2026 r.
2. Przesyłkę adresowaną do Michała Koniecznego zawierającą przedmiotową decyzję odebrał jego pełnomocnik pocztowy w dniu 20 marca 2026 r.
3. W decyzji znajdują się także pouczenia dotyczące wysokości wpisu od skargi, możliwości zwolnienia od kosztów oraz przyznania prawa pomocy, zgodnie z art. 107 § 1 pkt 9 KPA.