

Uchwała Nr

Rady Gminy Elk

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. z 2020r. poz. 65 ze zm.) Rada Gminy Elk uchwała co następuje:

§ 1.

Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 50% różnicy między wartością nieruchomości jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia

Zgodnie z art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. U z 2020 r. poz. 65) wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 % różnicy między wartością nieruchomości jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Opłatę adiacencką 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 .

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.

Przedmiotowa uchwała ustala stawkę procentową w wysokości 50% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie stawki na takim poziomie podyktowane jest między innymi koniecznością prowadzenia postępowania administracyjnego. Koszt przeprowadzenia takiego postępowania jest wysoki, ze względu na konieczność określenia wartości nieruchomości przed i po wybudowaniu infrastruktury. Na podstawie art. 146 ust.1a, w związku z art.7 wartość ustala rzeczoznawca majątkowy z uwagi na posiadane uprawnienia i specyficzną wiedzę w tej dziedzinie i jest o jedyna dopuszczalna forma w jakiej właściciele nieruchomości mogą zostać zobligowani do uczestniczenia w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Koszt sporządzenia takiego operatu jest różny i zależy od kwoty wynegocjowanej z rzeczoznawcą. Najczęściej jest to kwota w zakresie 800-1000 zł. Do kosztów postępowania należą również koszty osobowe, materiałowe oraz koszty związane z doręczeniem korespondencji w sprawie.

Ponadto należy podkreślić, że wnoszone na rzecz gminy opłaty adiacenckie są wyrazem wspólnej z gminą partycypacji w budowie urządzeń infrastruktury technicznej przez osoby, które odnoszą z tego tytułu korzyści.

W związku z powyższym, ustalenie stawki na poziomie 50% jest zasadne i przyczyni się do zwrotu środków zaangażowanych w budowę mediów.

Podkreślić należy że przepis powyższy, wprost nakłada na radę gminy obowiązek ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Delegacja powyższa nie ma charakteru fakultatywnego, zależnego od gminy. Zgodnie z wyrokiem WSA w Szczecinie z dnia 28 września 2005 r. "wykładnia językowa art. 98a ust. 1 tej ustawy, nie pozostawia wątpliwości, że użyty w zdaniu pierwszym zwrot "może" odnosi się do właściwego organu jednostki samorządu terytorialnego wydającego decyzję w indywidualnej sprawie, zaś zdanie drugie "Stawkę opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały", ma charakter przepisu obligatoryjnego. Przepis ten rozumieć trzeba w ten sposób, że wyklucza on dowolność organu stanowiącego gminy w zakresie podjęcia uchwały w tym przedmiocie, innymi słowy rada gminy jest zobowiązana do ustalenia w drodze uchwały stawek procentowych opłaty adiacenckiej obowiązującej na jej obszarze". Stanowisko to podtrzymał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 3 marca 2006 r. sygnatura akt: I OSK 25/06 wskazując że niedopuszczalne jest aby na terenie gminy nie obowiązywały żadne stawki opłaty adiacenckiej. Pogląd taki zawarty jest również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 10 sierpnia 2018 r. II SA/Gl 404/18 zgodnie z którym „przepis art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, o gospodarce nieruchomościami

(Dz.U. z 2018 r. poz. 121) nakłada na radę gminy obowiązek ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Delegacja powyższa nie ma charakteru fakultatywnego, zależnego od gminy. Przepis ten ma charakter przepisu obligatoryjnego. Trzeba go rozumieć w ten sposób, że wyklucza on dowolność organu stanowiącego gminy w zakresie podjęcia uchwały w tym przedmiocie, innymi słowy rada gminy jest zobowiązana do ustalenia w drodze uchwały stawek procentowych opłaty adiacenckiej obowiązującej na jej obszarze” Podobnie rozstrzygnął w wyroku z 4 kwietnia 2019r. sygn.. akt: II SA/Bk 38/19 WSA w Białymstoku. Nie jest również możliwe ustalenie opłaty adiacenckiej na poziomie 0%, gdyż, zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 stycznia 2003 r. (I SA 2293/02, niepubl.), stanowiłoby to rezygnację ze źródła dochodów gminy określonego w ustawie, byłoby to więc obejściem przepisów Konstytucji i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

