

Szczecin, dnia 30 marca 2004 r.

WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

PN.2.W.0911/56 /2004

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568),

stwierdzam nieważność

punktu 2 w §1 uchwały Nr XII/92/04 Rady Gminy Świerżno z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2004 r. Rada Gminy Świerżno podjęła uchwałę Nr XII/92/04 w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Świerżno - w §1 pkt 2 - ustaliła stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego z budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w wysokości 0% różnicy między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość miała przed ich wybudowaniem.

Zdaniem organu nadzoru uregulowaniem tym Rada rażąco naruszyła prawo.

Organ nadzoru podkreśla, iż zdanie drugie w ustępie 2 art. 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) stanowi dla rady gminy kompetencję do ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Jednocześnie ze zdania pierwszego wskazanego przepisu wynika, że wysokość tej opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Nadto, w myśl ustępu 1, ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury

technicznej. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę, że zgodnie z art. 144 ust. 1 ww. ustawy, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że skoro ustawodawca przypisał radzie kompetencję do ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej, a jednocześnie określił, iż nie może być ona wyższa niż 50% różnicy między aktualną wartością nieruchomości a tą sprzed wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, to rada realizując swoje uprawnienie powinna ustalić stawkę w przedziale określonym przez ustawodawcę. Nie oznacza to jednak, iż wysokość tej stawki może być określona na poziomie 0%.

W świetle powyższego, jeżeli w gminie urządzono lub zmodernizowano drogi albo stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, to wówczas rada powinna ustalić stawkę procentową opłaty adiacenckiej, mając na względzie wzrost wartości nieruchomości spowodowany budową urządzeń infrastruktury technicznej. W konsekwencji, jeżeli następuje faktycznie wzrost wartości nieruchomości, to powinno to znaleźć odzwierciedlenie w wysokości ustalonej przez radę stawki.

Ustalenie przez radę gminy zerowej stawki procentowej opłaty adiacenckiej oznacza, iż pomimo wybudowania w gminie urządzeń infrastruktury technicznej nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości. W związku z powyższym przyjąć należy, że bezprzedmiotowe jest podjęcie przez radę uchwały ustalającej zerową stawkę opłaty adiacenckiej.

Podkreślić bowiem należy, że w takiej sytuacji, to jest przy zastosowaniu stawki zerowej brak będzie możliwości ustalenia przez wójta w drodze decyzji administracyjnej, stosownie do art. 145 ust. 1 ustawy, konkretnej opłaty adiacenckiej. Z drugiej strony zauważyć należy również, że podjęcie przez radę uchwały o wysokości stawki opłaty adiacenckiej jest warunkiem niezbędnym (stanowiąc podstawę materialnoprawną) dla wydawania przez wójta decyzji administracyjnych w tym zakresie.

Mając powyższe na względzie stwierdzenie nieważności punktu 2 w §1 uchwały Nr XII/92/04 Rady Gminy Świerzno z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, jest uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
Stanisław Wziątek

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Świerzno;
- 2) a/a.