

**UCHWAŁA NR XXXVI/255/17
RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
w wyniku podziału nieruchomości .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1875 ze zm.) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) **Rada Miejska Wąsosza uchwala co następuje:**

§ 1. Z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości **30%** różnicy między wartością nieruchomości przed podziałem oraz po jej podziale.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Wąsosza nr XVIII/110/12 z dnia 18 września 2012r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wąsosza

Jacek Chorostkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, Burmistrz Wąsosza może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Miejska w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Rada Miejska Wąsosza uchwałą nr XVIII/110/12 z dnia 18 września 2012r. ustaliła stawkę procentową w wysokości 20%. W związku ze zwiększającą się liczbą wniosków o podział nieruchomości w celu wydzielenia terenów pod nową zabudowę, w rezultacie wzrostem ich wartości proponuje się zwiększenie dotychczasowej stawki do wysokości 30 %.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Warunkiem ustalenia opłaty adiacenckiej jest obowiązywanie uchwały Rady Miejskiej Wąsosza w dniu, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna lub orzeczenie sądu o podziale stało się prawomocne.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje, iż ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z poglądem ugruntowanym doktrynie i w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, rada jest zobowiązana uchwalić konkretną stawkę procentową opłaty adiacenckiej, gdyż będzie ona podstawą prawną późniejszych decyzji o nałożeniu obowiązku ponoszenia tej opłaty lub też odstąpienia od nałożenia tego obowiązku w przypadkach, gdy ustalanie i pobieranie opłat będzie ekonomicznie nieopłacalne.

Obowiązek ten został szczegółowo wyprowadzony w wyroku NSA w Warszawie z dnia 14 stycznia 2003 r., I SA 2293/02. Z treści tego wyroku wynika, że – z uwagi na obowiązek wykonywania zadań publicznych – „jednostki samorządu terytorialnego nie mogą dowolnie dysponować przydzielonymi im dochodami, a w szczególności rezygnować z przydzielonych im w drodze ustawy źródeł dochodu, ponieważ w ten sposób i to bez uzasadnionej przyczyny, zmniejszają swoje potencjalne możliwości realizacji postawionych przed nimi zadań”.

Wykładania językowa art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż „stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały (...)”, stąd też przepis ten ma charakter obligatoryjny, gdyż zawiera normy prawne *ius cogens*. Tego rodzaju konstrukcja powołanego wyżej przepisu wyklucza dowolność organu stanowiącego gminy w zakresie podjęcia uchwały w tej materii, zobowiązując radę do przyjęcia aktu generalnego i ustalenia w nim stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

W związku z powyższym uchwalono jak w sentencji.

Sporządził: Paweł Walkowiak