

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) oraz art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, w wysokości 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed podziałem, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale.

§ 2. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową 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.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLVII/906/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej zmieniona Uchwałą Nr XV/397/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVII/906/05 z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. nr 1 poz. 8) zmienioną Uchwałą Nr XV/397/07 z dnia 19 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2007 r. nr 121 poz. 2256) Rada Miasta Szczecin w § 1 ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości w wysokości 30% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed podziałem i po podziale. W § 2 tej uchwały ustalono stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 45% w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych i nieruchomości zabudowanych wykorzystywanych w co najmniej 50% na cele inne niż mieszkaniowe oraz w wysokości 25% w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowe uchwały podjęte zostały na podstawie art. 98a ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 98a ust. 1 niniejszej ustawy *„jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.”*.

W świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości dokonuje się z urzędu lub na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny. W odniesieniu do możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej krąg wnioskodawców został zawężony wyłącznie do właścicieli lub użytkowników wieczystych, którzy wnieśli opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa. Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości w brzmieniu nadanym Uchwałą Nr XLVII/906/05 Rady Miasta Szczecin (zm. Uchwałą Nr XV/397/07) jest nieprecyzyjne, a przez to wykracza poza zakres upoważnienia ustawowego dla rady gminy unormowany niniejszą ustawą. W związku z tym konieczne jest doprecyzowanie podstawy naliczenia ww. opłaty poprzez wyraźne wskazanie na czyj wniosek musi zostać dokonany podział nieruchomości, by móc naliczyć przedmiotową opłatę.

Z kolei art. 146 ust. 2 niniejszej ustawy stanowi, że *„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.”*.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym przyjmuje się, że różnicowanie przez radę gminy stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej jest sprzeczne z wyżej cytowanym przepisem. Zawarte w ww. artykule ustawowe upoważnienie dla rady gminy do stanowienia przepisów wykonawczych nie obejmuje możliwości określenia jakichkolwiek zwolnień w uiszczaniu tej opłaty, czy zróżnicowanych, preferencyjnych warunków jej ponoszenia. Powyższe oznacza konieczność ustalenia przez Radę Miasta Szczecin jednej stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

Ponadto w § 2 uchwały w ogóle nie podano sposobu ustalania wysokości opłaty adiacenckiej, co powoduje, że uchwała jest niezrozumiała bez równoczesnego zapoznania się z treścią art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na powyższe, zasadnym jest ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową 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. Przyjęcie ww. stawki procentowej będzie rokowało uzyskanie wpływów do budżetu miasta, a zatem znajduje w pełni uzasadnienie w kontekście gospodarczo-ekonomicznym. Za ustaleniem stawki procentowej w ww. wysokości przemawia również aspekt społeczny. Przyjęcie bowiem zbyt wysokiej stawki procentowej

może wywoływać niezadowolenie społeczne mieszkańców, opóźnić lub hamować wszelkie zaplanowane inwestycje, a także stwarzać problemy wynikające z jej spłacalnością. Z kolei przyjęcie zbyt niskiej stawki procentowej opłaty adiacenckiej może spowodować, że pobieranie przedmiotowej opłaty nie będzie opłacalne ze względu na koszty wynikające z procedury jej przeprowadzenia. Ponadto, przyjęta przez Radę Miasta Szczecin stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wynosi 30%. Zatem ustalenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na tym samym poziomie ujednolici ww. stawki.