

UZASADNIENIE

Ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej należy do kompetencji Rady Gminy, która podejmuje stosowną uchwałę w tej sprawie.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), który stanowi: „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie 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.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie 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 nieruchomości, 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. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1A, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio”.

Wartość nieruchomości przed i po podziale, do ustalenia opłaty adiacenckiej, określają rzeczoznawcy majątkowi, w formie operatów szacunkowych, które stanowią podstawę do oceny czy nastąpił wzrost wartości w wyniku dokonanego podziału nieruchomości i zaistniały podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Dążenie do wyodrębnienia z nieruchomości poszczególnych działek i zapewnienie im dostępu do drogi publicznej powoduje najczęściej zwiększenie ich wartości jako samodzielnych nieruchomości, i co do zasady służy ich późniejszemu zbyciu.

Wobec zgłaszanych żądań odszkodowawczych za działki gruntu, które w wyniku zatwierdzonego podziału nieruchomości wydzielone zostają pod drogi gminne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, które to działki przechodzą z mocy prawa na własność gminy i po przeanalizowaniu skutków finansowych leżących po stronie gminy, z tytułu żądań właścicieli wymagalnych i przyszłych o odszkodowanie, podjęcie uchwały o opłacie adiacenckiej jest w pełni uzasadnione.

Ustalenie opłaty adiacenckiej w wysokości 25% zrekompensuje częściowo skutki finansowe niekorzystne dla gminy spowodowane w wyniku żądań właścicieli nieruchomości o ustalenie wysokości odszkodowania.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Maciejewski