



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 czerwca 2020 r.

Poz. 2423

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.210.2020 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 1 czerwca 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), stwierdzam nieważność **uchwały Nr XXVII/171/2020 Rady Gminy Elk z dnia 30 kwietnia 2020 r.** w sprawie ustalenia wysokości procentowej opłaty adiacenckiej obowiązującej na obszarze Gminy Elk, **w części dotyczącej § 1 uchwały** w zakresie słów: „według stanu z dnia wydania przez Wójta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz stanu z dnia, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna”.

Uzasadnienie

Rada Gminy Elk, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.), podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wysokości procentowej opłaty adiacenckiej obowiązującej na obszarze Gminy Elk.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 12 maja 2020 r.

W § 1 uchwały Rada ustaliła wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wnosił wszystkie opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego tego prawa, w wysokości 25 % różnicy wartości nieruchomości według stanu z dnia wydania przez Wójta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz stanu z dnia, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna.

W ocenie organu nadzoru, przyjęcie przez Radę, iż różnicę wartości nieruchomości ustala się według stanu nieruchomości z dnia wydania przez Wójta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz stanu z dnia, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna, nastąpiło z przekroczeniem upoważnienia ustawowego.

Podstawę materialnoprawną podjęcia przez organ stanowiący gminy uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela bądź użytkownika wieczystego, stanowi ust. 1 art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem, 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, 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Natomiast art. 98a ust. 1b ww. ustawy stanowi, iż: wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. 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. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.

Podkreślić należy, że Rada Gminy nie może regulować ani modyfikować w uchwale tego, co jest już uregulowane w akcie wyższego rzędu, tak jak ma to miejsce w kwestionowanym przepisie. Uchwalając przepisy prawa miejscowego, Rada winna przestrzegać zasady przyzwoitej legislacji, a także przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 283), stanowiących, w myśl art. 87 ust. 1 Konstytucji RP, źródło powszechnie obowiązującego prawa. Organ stanowiący gminy, uchwalając akt prawa miejscowego, zobowiązany jest do uwzględniania przepisów § 118 i § 137 w zw. z § 143 załącznika do powołanego rozporządzenia. Stosownie do powołanych regulacji, w akcie wykonawczym nie powtarza się tego, co zostało wcześniej przez prawodawcę unormowane w przepisie powszechnie obowiązującym. Nie zamieszcza się także przepisów prawnych niezgodnych ze wskazanymi aktami normatywnymi, a więc przepisów modyfikujących ich treści. Naruszenie tego zakazu i wprowadzenie do uchwały przepisów ustawowych, powoduje rażące naruszenie prawa i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności tych przepisów. Sprzeczne z prawem jest dokonywanie zmian w przepisach ustawowych i regulowanie niektórych kwestii, w sposób odmienny niż w ustawie. Oznacza to, że powszechnie obowiązujący porządek prawny narusza w stopniu istotnym nie tylko regulowanie przez radę gminy raz jeszcze tego, co zostało już uregulowane w źródle prawa powszechnie obowiązującego, lecz również modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt II SA/OI 722/17

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki