

WGN.152.2.2016.AS

Ogłoszenie o sposobie załatwienia petycji wielokrotnej

W dniach od 10 grudnia do 21 grudnia 2015r. złożone zostały petycje, zarejestrowane w rejestrze petycji pod pozycjami od 337 do 352. Zostaną one rozpatrzone łącznie, jako petycja wielokrotna na mocy zarządzenia Prezydenta Miasta nr 717.2015 z dnia 22 grudnia 2015r.

Przedmiotem złożonych petycji jest żądanie całkowitego odstąpienia od naliczenia i pobierania opłat adiacenckich z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Po analizie stanu prawnego stwierdzam, że przedmiotowa petycja wielokrotna nie może być załatwiona pozytywnie. Wynika to z następujących okoliczności.

Zgodnie z art. 144 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wszczęcie i prowadzenie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości konkretnej nieruchomości, spowodowanego budową urządzenia infrastruktury technicznej, następuje po ziszczeniu się łącznie przesłanek określonych w wyżej wymienionej ustawie, a mianowicie:

- wybudowanie urządzenia z udziałem środków z budżetu Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Unii Europejskiej lub źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi,
- stworzenie warunków do podłączenia konkretnej nieruchomości do wybudowanej infrastruktury.
- obowiązywanie, w dacie stworzenia warunków do podłączenia, uchwały rady miejskiej ustalającej stawkę procentową opłaty adiacenckiej,
- wystąpienie wzrostu wartości danej nieruchomości, której stworzono warunki podłączenia.

Stwierdzenie zaistnienia większości z wymienionych przesłanek wynika z okoliczności faktycznych bądź prawnych. Udokumentowania wymaga jedynie fakt wzrostu wartości nieruchomości wskutek wybudowania infrastruktury technicznej, który następuje w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat ten określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu.

Natomiast jednoznacznie sprecyzowana regulacja prawna nie pozostawia wątpliwości, że dla nieruchomości, dla których stworzono warunki podłączenia do urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych w ramach inwestycji pn: „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dąbrowa Górnicza”, co miało miejsce do dnia 30 września 2015r, zastosowanie będzie miała, obowiązująca w datach stworzenia tych warunków, uchwała Rady Miejskiej nr XVII/426/08 podjęta w dniu 28 maja 2008r. Ustalono w niej stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, który nastąpił w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Stawkę tę określono na

50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a jej wartością po ich wybudowaniu.

Odnosząc się do przedstawionych w petycjach informacji o degradacji środowiska, powodowanej rozbudową zakładów przemysłowych w bliskim sąsiedztwie czy też budową nowych, należy zaznaczyć, że rzeczoznawca majątkowy w trakcie sporządzania wyceny nieruchomości zobligowany jest przeanalizować wszelkie czynniki wpływające na wartość wycenianej nieruchomości. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią w aspekcie wyceny jeden z atrybutów każdej nieruchomości, zaraz po jej lokalizacji. Stąd też ocena otoczenia każdej wycenianej nieruchomości, zlokalizowanej w którymkolwiek obrębie Dąbrowy Górniczej pod tym kątem, jest czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości.

Sporządzając wycenę nieruchomości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej atrybut „otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości” jest przyjmowany do wyceny na takim samym poziomie zarówno w stanie przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jak w stanie po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, co oznaczać będzie, że atrybut ten w takim samym procencie zwiększy lub zmniejszy wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem, jak i stanu po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

Postępowanie w sprawie ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej jest postępowaniem prowadzonym w trybie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, zatem mają do niego zastosowanie reguły i zasady rządzące tą procedurą.

Należy do nich m.in. zasada uczestnictwa stron w postępowaniu, w myśl której organ obowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Oznacza to, że właściciel nieruchomości mający status strony, ma prawo składać uwagi i zastrzeżenia do zebranego przez organ materiału dowodowego, tak do okoliczności faktycznych, jak i sporządzonych wycen, które następnie są szczegółowo weryfikowane i analizowane, zarówno przez inwestora jak i rzeczoznawcę majątkowego. Uzasadnione argumenty strony, mające wpływ na dokonane przez organ ustalenia, w tym przyjęty operat szacunkowy, są uwzględniane w zebranych materiałach dowodowych, z którym strona ma prawo się zapoznać przed wydaniem decyzji.

Stronie otrzymującej decyzję ustalającą opłatę adiacencką, która nie zgadza się z jej treścią, przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach. Kolegium rozpatrując odwołanie może uchylić zaskarżoną decyzję i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia jeżeli uzna, że wymaga ona dodatkowego wyjaśnienia bądź uzupełnienia materiału dowodowego. Od decyzji wydanej w wyniku ponownego rozpoznania przysługuje taki sam środek odwoławczy.

Natomiast od rozstrzygnięcia organu II instancji, które utrzyma w mocy decyzję naliczającą, przysługuje stronie prawo zaskarżenia go do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach a od wyroku tegoż Sądu prawo wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Ustawodawca nie przewidział odstąpienia od naliczania i pobierania opłaty adiacenckiej, będącej dochodem publicznym w sytuacji, gdy spełniły się powołane wyżej ustawowe przesłanki do podjęcia takich działań. Należy bowiem pamiętać, że opłata adiacencka stanowi źródło dochodu gminy i jako dochód publiczny uregulowany jest ustawą o finansach publicznych oraz ustawą o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych.

W świetle tych unormowań prawnych, brak realizacji powołanej uchwały Rady Miejskiej oraz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez odstąpienie, czyli

zaniechanie postępowania w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej, skutkować będzie moją odpowiedzialnością z tytułu naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

Podsumowując, w przypadku zaistnienia wszystkich wymienionych ustawowych przesłanek w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, ustalenie i pobranie tych opłat jest moim ustawowym obowiązkiem.

Ponadto ustawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami wskazuje możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na roczne raty, płatne w okresie do 10 lat, realizowaną na wniosek właściciela nieruchomości, natomiast w ustawie o finansach publicznych przewiduje, na wniosek zobowiązanego, także odraczanie jej spłaty, a w nadzwyczajnych przypadkach określonych przepisami jej całkowite lub częściowe umorzenie.



PREZIDENT MIASTA
Podraza
Zbigniew Podraza

