

**UCHWAŁA NR XXVI/218/08
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 30 grudnia 2008 roku.

w sprawie skargi Pani Heleny Rychel.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) w związku z art. 223 § 1, art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; z późn. zm.)

**Rada Miejska w Krzepicach
uchwała:**

§ 1

Uznać skargę Pani Heleny Rychel na bezczynność Burmistrza Krzepic za nieuzasadnioną. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 3

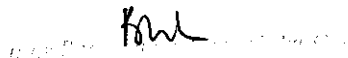
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej



mgr Bogdan Napierała

RADCA PRAWNY



[Signature]

42-100100 51 P. 11

UZASADNIENIE

Rada Miejska po wypracowanym stanowisku przez Komisję Rewizyjną, która po uzyskaniu wyjaśnień i przeanalizowaniu całości sprawy ustaliła, co następuje:

W dniu 04 listopada 2008 roku zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenie jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 3.217,00 złotych naliczonej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zapisanej ewidencyjnie jako działka nr 308/3 i 308/5 o łącznej powierzchni 2044 m², na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz sprzedażą tej nieruchomości.

Podstawowym przepisem do ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej jest art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zmianami), który stanowi, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą zobowiązuje się wójt, burmistrza albo prezydenta miasta do pobrania od właściciela lub użytkownika zbywającego tę nieruchomość jednorazowej opłaty planistycznej.

Opłata jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W przedmiotowym przypadku Rada Miejska w Krzepicach uchwałą Nr XVII/184/2004 z dnia 16 lutego 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krzepice, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 42, poz. 1343 z dnia 18 maja 2004 roku ustaliła stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wnoszona przez Panią Helenę Rychel skarga, że nie została poinformowana o jednorazowej opłacie planistycznej, w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5. lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przez pracownika tut. Urzędu nie jest uzasadniona, gdyż nie jest sprawą oczywistą, że podczas wydawania zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego Pani Helena Rychel informowała tut. Urząd wprost, że zamierza sprzedać przedmiotową nieruchomość (opłata planistyczna może być naliczona tylko z tytułu sprzedaży nieruchomości, nie podlega opłacie darowizna czy zamiana nieruchomości).

Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w planie zagospodarowania przestrzennego, na które powołuje się Pani Helena Rychel, wydane zostało w dniu 10 kwietnia 2006 roku, dotyczyło działki nr 308/2 i stanowiło podstawę do podziału nieruchomości Państwa Heleny i Mariana Rychel, o czym świadczy złożony przez Państwa Rychel wniosek w dniu 08 czerwca 2006 roku o zaopiniowanie załączonego projektu podziału, o zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice (na wstępnym projekcie podziału jest adnotacja, że podział dokonuje się na podstawie zaświadczenia z dnia 10 kwietnia 2006 roku).

Zatwierdzając projekt podziału nieruchomości badane jest przede wszystkim czy do wniosku o podział zostały załączone wszystkie dokumenty wynikające z art. 97 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2004 roku Nr 261, poz. 2603; z późn. zmianami) oraz czy podział jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego i czy wydzielone działki posiadają dostęp do drogi publicznej (w przeciwnym przypadku ustanawiane są służebności dojazdu), jeżeli podział jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest dokonywana analiza w jakim celu dokonywany jest podział.

Dla działek nr 308/3, 308/4 i 308/5, które były przedmiotem sprzedaży nie było wydawane żadne zaświadczenie o ich przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (brak jakiegokolwiek powołania w umowie sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 18 września 2006 roku). W akcie notarialnym powołane jest to samo zaświadczenie, które stanowiło podstawę podziału działki nr 308/2 o pow. 0,5858 ha na działki nr nr 308/3 o pow. 0,1018 ha, 308/4 o pow. 0,0131 ha, 308/5 o pow. 0,1026 ha i 308/6 o pow. 0,3731 ha.

Zgodnie z art. 37 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do poinformowania wójtów, burmistrzów (...) o sporządzonych umowach, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest notariusz. Notariusz poinformował tut. Urząd o przeprowadzonej sprzedaży, przesyłając w tym celu w dniu 26 września 2006 roku stosowny akt notarialny.

Co do faktu, czy notariusz podczas czytania aktu notarialnego poinformował stronę sprzedającą o treści art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, nie możemy zająć żadnego stanowiska (choć uważamy, że Notariusz bezspornie powinien informować o tym fakcie).

Jeżeli zachodzą przesłanki wynikające z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to istnieje obowiązek pobrania opłaty planistycznej. Jediną przesłanką wyłączającą możliwość kierowania roszczeń z tytułu opłaty do zbywcy nieruchomości jest upływ 5. lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Termin dopuszczalności wszczęcia postępowania o naliczenie opłaty planistycznej i wydania w tym względzie stosownej decyzji nie został w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie sformułowany. Wprawdzie art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o bezzwłocznym ustaleniu opłaty planistycznej, po wpłynięciu wypisu aktu notarialnego, ale możliwość ustalenia kwoty opłaty planistycznej powstaje dopiero po sporządzeniu operatu szacunkowego i ustaleniu przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości, od której zależy wysokość opłaty planistycznej.

Mając na uwadze, iż ustalenie opłaty planistycznej wiąże się z koniecznością poniesienia stosownych kosztów na sporządzenie operatów szacunkowych, w celu zminimalizowania tych kosztów operaty te są wykonywane kompleksowo dla większej ilości działek, w zależności od ilości sprzedanych nieruchomości, dla których należy ustalić opłatę planistyczną. Dla nieruchomości zbytych w latach 2006-2008 operaty szacunkowe zostały wykonane w miesiącach lipiec – sierpień br.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określona w operacie szacunkowym ustalona została według cen z daty zbycia nieruchomości. Wysokość wzrostu wartości działki określa opinia rzeczoznawcy majątkowego, sporządzona w formie operatu szacunkowego, bez znaczenia w tym przypadku jest cena sprzedaży nieruchomości określona w akcie notarialnym.

Operat szacunkowy, w którym zawarta jest opinia o wzroście wartości nieruchomości, jest jedynym środkiem dowodowym w postępowaniu o ustalenie opłaty planistycznej.

Podsumowując powyższe fakty należy stwierdzić, iż istnieją przesłanki do stwierdzenia, że tutaj Urząd wydając zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Krzepice, mógł nie być poinformowany wprost o zamiarze sprzedaży przez Państwa Helenę i Mariana Rychel podzielonej wcześniej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe skargę uznano za nieuzasadnioną.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr Bogdan Stanierek