

PN.II.0911 - 148/05

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759/.

stwierdzam nieważność

§ 25 uchwały Nr XXIII/235/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Juchnowiec Dolny, gmina Juchnowiec Kościelny.

UZASADNIENIE

Dnia 28 czerwca 2005 roku Rada Gminy Juchnowiec Kościelny podjęła uchwałę Nr XXII/235/05, która w dniu 4 lipca 2005 r. wpłynęła do Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż § 25 uchwały podjęty został z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 11 lipca 2005 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jego nieważności.

Rada Gminy w tym zapisie ustaliła stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem planu w wysokości 0% /słownie: zero procent/.

Powyższy zapis dotyczący przyjęcia zerowej stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest sprzeczny z uregulowaniami art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

Stosownie do przywołanego wyżej art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Nie może ona być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Powyższy przepis wprowadza obowiązek określenia jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu.

Na obligatoryjny charakter określenia procentowej opłaty wskazuje chociażby użyte w cytowanym wyżej przepisie kategorię sformułowanie "wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę?". Skoro zaś ustawodawca przesądza o istnieniu prawnego obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w przepisie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to zakres swobody w orzekaniu o jej wysokości przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko co do przekroczenia określonej w ustawie górnej wysokości 30 %, ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej.

Ustalenie stawki zerowej nie tylko nie mieści się w granicach prawnych wynikających z przepisu art. 36 ust. 4 ustawy, lecz również prowadziłoby do zniweczenia woli ustawodawcy wskazującego na rentę planistyczną jako jeden z elementów systemu danin o charakterze publicznym, a także dochodu budżetu gminy.

Ponadto, jeżeli ustawodawca nie dokonał zróżnicowania ze względu na właściciela nieruchomości domniemywać należy, iż bez znaczenia jest fakt między jakimi podmiotami następuje wzajemne rozliczenie. Obowiązek pobierania opłat dotyczy każdego.

Powyższe stanowisko ma swoje odzwierciedlenie w istniejącym orzecznictwie, np. wyroku II SA/Wr 1193/02 z dnia 6 września 2002 r. (OSS 2003/1/15) czy wyroku IV SA 889/97 z dnia 28 kwietnia 1999 r. (LEX Nr 47308).

Mając powyższe na względzie, stwierdzenie nieważności § 25 uchwały jest zasadne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.