

CZWARTY DZIEŃ
PRÓBNEGO EGZAMINU RADCOWSKIEGO
6 MARCA 2024 r.

CZĘŚĆ CZWARTA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa administracyjnego

Pouczenie:

1. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
2. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer wpisu aplikanta na pierwszej stronie zadania oraz w nagłówku, który powinien być na każdej stronie pracy pisemnej.
3. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
4. Czas na rozwiązanie zadań (z zakresu prawa administracyjnego oraz z zakresu zasad wykonywania zawodu lub zasad etyki) wynosi łącznie 480 minut.
5. Zadanie z zakresu prawa administracyjnego zawarte jest na 17 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Organizatora.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, proszę sporządzić - jako należycie umocowany pełnomocnik strony Adama Gołaszewskiego (Nr PESEL 81052911220) radca prawny Wojciech Bartkowiak - skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną – z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
2. Należy założyć, że:
 - a) wszystkie znajdujące się w aktach dokumenty zostały prawidłowo sporządzone przez właściwe organy i podpisane przez upoważnione osoby,
 - b) powołane w rozstrzygnięciach organów pisma i załączniki zostały faktycznie złożone do akt sprawy,
 - c) w aktach sprawy znajdują się wymagane dowody nadania pism oraz dowody doręczeń pism, zawiadomień, wezwań, postanowień i decyzji organów administracji oraz metryka prowadzonej sprawy,
 - d) wszystkie zawiadomienia, wezwania, postanowienia i decyzje zawierają wszystkie niezbędne informacje, a także klauzule wymagane przez RODO,
 - e) operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, zgodnie z przepisami prawa,
 - f) organy prawidłowo ustaliły datę stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) organ prowadzący postępowanie w sposób prawidłowy informował o niezafatwieniu sprawy w terminie i wskazywał nowy termin rozstrzygnięcia sprawy.
3. W przypadku sporządzenia skargi należy przyjąć, że właściwym sądem jest Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4a, 35-016 Rzeszów.
4. W przypadku uznania, że zasadne jest przygotowanie skargi, zdający nie ma obowiązku określenia wysokości należnego wpisu, ani wykazywania faktu jego uiszczenia.
5. Po sporządzeniu skargi lub opinii należy wskazać, czyj podpis powinien znaleźć się pod tym pismem.
6. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania winna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
7. Należy przyjąć, że przepisy szczególne wprowadzone od marca 2020 r. związane z pandemią Covid - 19 nie mają wpływu na rozwiązanie kazusu.
8. Do zadania dołączono wyciąg z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami
z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)
(wyciąg)

Dział I. Przepisy ogólne.

Art. 4. Ilećroć w ustawie jest mowa o:

(...)

11) opłacie adiacenckiej - należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;

(...)

Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości.

Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Art. 143

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Art. 144

1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Art. 145

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

2. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową

określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Art. 146

1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

2a. W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wysokość opłaty, o której mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Art. 147

1. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

2. Raty, o których mowa w ust. 1, podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Art. 148

1. Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty.

2. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty.

4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Art. 148a (uchylony)

Art. 148b

1. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.
2. Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, o których mowa w art. 146 ust. 1a, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, o którym mowa w ust. 1, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Rzeszów, dnia 28 lipca 2023 r.

SR- II/6220.16/23

Z a w i a d o m i e n i e

Działając na podstawie art. 61 § 4 i art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. 2000t.j.) w związku z art. 144,145 i 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. 344 t.j.) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 kwietnia 2018 r., nr II/15/2018 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2018 r., poz. 3522).

z a w i a d a m i a m:

o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Rzeszowie, stanowiącej działkę nr ewid. 1080, obręb 8, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00237635/9, wskutek stworzeniu warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z art.10 Kodeksu postępowania administracyjnego, stronie tego postępowania przysługuje prawo do czynnego udziału w każdym stadium prowadzonego postępowania, a przed wydaniem decyzji może wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Organ administracji publicznej obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów.

Sprawę prowadzi p. Ryszard Bieńkowski, tel. 17 860 44 90

z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa
Ryszard Bieńkowski
Główny Specjalista
(podpis czytelny)

Otrzymują:

1. Jan Burawski
ul. Bema 5/25
35-016 Rzeszów
2. A/a.

Informacja dla zdającego:

Zawiadomienie zostało doręczone Janowi Burawskiemu w dniu 31 lipca 2023 r.

Rzeszów, dnia 26 października 2023 r.

SR- II/6220.16/23

D E C Y Z J A

O U S T A L E N I U O P Ł A T Y A D I A C E N C K I E J

Na podstawie art. 144, art.145, art. 146, art. 148 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 kwietnia 2018 r., nr II/15/2018 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2018 r., poz. 3522), po przeprowadzeniu postępowania z urzędu

Ustalam Panu Janowi Burawskiemu opłatę adiacencką w wysokości 9 000 zł (słownie: dziewięć tysięcy złotych) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Rzeszowie, stanowiącej działkę nr ewid. 1080, obręb 8, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00237635/9, wskutek stworzeniu warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Uzasadnienie

W wyniku zrealizowania przez Miasto Rzeszów inwestycji pod nazwą "*Budowa kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej na osiedlu Baranówka w Rzeszowie*", stworzone zostały warunki do podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nieruchomości położonych na tym osiedlu, w tym również nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 1080, obręb 8, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00237635/9.

Przedmiotowa sieć wodociągowa i kanalizacyjna została zgłoszona do użytkowania w dniu 6 lutego 2023 r. W tej dacie właścicielem nieruchomości był Pan Jan Burawski.

Zgodnie z art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ wykonawczy gminy może w drodze decyzji administracyjnej ustalić opłatę adiacencką, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. W przedmiotowym wypadku przesłanka ta została spełniona.

W związku z powyższym, z dniem 31 lipca 2023 r. (data doręczenia zawiadomienia stronie), tut. organ wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W toku postępowania ustalono, że w wyniku wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wartość nieruchomości wzrosła o kwotę 22 500 zł. Wartość nieruchomości

przed i po wybudowaniu wodociągu i kanalizacji została ustalona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Marcina Drewieńko z dnia 5 września 2023 r.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 % różnicy wartości nieruchomości (art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Rady Miasta Rzeszowa uchwałą nr II/15/2018 z dnia 16 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2018 r. poz. 3522) określiła wysokość stawki opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na 40 % wzrostu wartości.

Wobec powyższego należało ustalić opłatę adiacencką w wysokości 9 000, tj. 40 % wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 148 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa w terminie 14 dni od daty doręczenia, a przed upływem tego terminu decyzja nie podlega wykonaniu.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa

Ryszard Bieńkowski
Główny Specjalista
(podpis czytelny)

Otrzymują:

3. Jan Burawski
ul. Bema 5/25
35-016 Rzeszów
4. A/a.

Informacja dla zdającego:

Decyzja została doręczona Janowi Burawskiemu w dniu 2 listopada 2023 r.

**UCHWAŁA NR II/15/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 16 kwietnia 2018 r.**

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 121, z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych Miasta Rzeszów, których wartość wzrosła w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 40% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 2. Traci moc uchwała nr 257/XIX/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 10 czerwca 2005 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania sieci kanalizacyjnej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 4. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodnicząca
Rady Miasta Rzeszowa
Janina Kręcidło**

(podpis czytelny)

Rzeszów, dnia 3 listopada 2023 r.

Jan Burawski
ul. Bema 5/25
35-016 Rzeszów

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Rzeszowie**
ul. Miedziana 4a, 35-102 Rzeszów
za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa

ODWOŁANIE

od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2023 r., znak: SR-II/6220.16/23 w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej

Nie zgadzam się ze wskazaną na wstępie decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa, doręczoną mi 2 listopada 2023 r., ustalającą mi opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Po pierwsze, pragnę wskazać, że nałożenie na mnie przedmiotowej opłaty jest bezpodstawne, ponieważ na dzień ustalenia opłaty, nie byłem już właścicielem działki o nr ewid. 1080, gdyż sprzedałem ją w dniu 15 maja 2023 r.

Moim zdaniem, opłatę adiacencką powinien ponieść w całości nabywca, tj. Pan Adam Gołaszewski. To przecież nowy właściciel nieruchomości korzysta z wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji, a więc uzyskał zwiększenie użyteczności nieruchomości, a w konsekwencji wzrost jej wartości, co uprawnia do pobrania opłaty adiacenckiej jako daniny publicznej na rzecz gminy.

Po drugie, chciałem zauważyć, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa, polegającym na oparciu rozstrzygnięcia na przepisach uchwały Rady Miasta Rzeszów nr II/15/2018, która nie obowiązywała już w dacie wydania decyzji przez organ pierwszej instancji, gdyż uchwała ta utraciła wcześniej moc.

Moje odwołanie jest więc uzasadnione. Proszę o uchylenie zaskarżonej decyzji i nie obciążanie mnie wspomnianą opłatą.

Z poważaniem,
Jan Burawski
(podpis czytelny)

Rzeszów, dnia 4 grudnia 2023 r.

**SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
W RZESZOWIE**
ul. Miedziana 4a
35-102 Rzeszów
Znak sprawy: S-KO.0814-65/23

Rada Miasta Rzeszowa
Ul. Targowa 1
35-300 Rzeszów

Działając w oparciu o postanowienie SKO w Rzeszowie z dnia 15 listopada 2023 r., Nr 12/E-18/23, wydane na podstawie art. 87 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przedmiocie zlecenia przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, w związku ze złożonym odwołaniem od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2023 r., znak: SR- II/6220.16/23 ustalającej Panu Janowi Burawskiemu opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek podłączenia do wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, **zwracam się z uprzejmą prośbą o udzielenie informacji:**

- czy uchwała Rady Miasta Rzeszów nr II/15/2018 z dnia 16 kwietnia 2018 r. nadal obowiązuje, a w razie odpowiedzi przeczącej, wskazanie **w jakiej dacie** została wyeliminowana z obrotu prawnego.

Proszę o udzielenie odpowiedzi w terminie **7 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Ryszard Wilk
Prezes SKO

(podpis czytelny)

Rzeszów, dnia 7 grudnia 2023 r.

Przewodnicząca Rady Miasta Rzeszowa

Ul. Targowa 1
35-300 Rzeszów

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Rzeszowie**
ul. Miedziana 4a
35-102 Rzeszów

dot. sprawy: S-KO.0814-65/23

W nawiązaniu do pisma z dnia 4 grudnia 2023 r. uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Uchwała Rady Miasta Rzeszów z dnia 16 kwietnia 2018 r. nr II/15/2018 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2018 r., poz. 3522) **już nie obowiązuje**.

Uchwała ta **została uchylona z dniem 11 września 2023 r.** i zastąpiona przez uchwałę nr LXI/331/2023 z dnia 29 lipca 2023 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2023 r., poz. 2822).

Z poważaniem,

Przewodnicząca Rady Miasta Rzeszowa



**SAMORZĄDOWE
KOLEGIUM ODWOŁAWCZE
W RZESZOWIE**
ul. Miedziana 4a
35-102 Rzeszów

Rzeszów, dnia 16 lutego 2024 r.

S-KO.0814-65/23

D E C Y Z J A

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie w składzie:

Przewodniczący - Ryszard Wilk
członkowie - Aldona Syta (spr.)
- Zuzanna Łakoma

na podstawie:

- art.138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm., dalej „KPA”),
- art. 144, art.145, art. 146, art. 148 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm., dalej „UGN”)
- § 1 uchwały Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 kwietnia 2018 r., nr II/15/2018 w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2018 r. poz. 3522),

po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 16 lutego 2024 r. odwołania Pana Jana Burawskiego od decyzji Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2023 r., znak: SR-II/6220.16/23 w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej

1) uchyla zaskarżoną decyzję w całości,

2) ustala Panu Adamowi Gołaszewskiemu opłatę adiacencką w wysokości 9 000 zł (słownie: dziewięć tysięcy złotych) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Rzeszowie, stanowiącej działkę nr ewid. 1080, obręb 8, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00237635/9, wskutek stworzeniu warunków do podłączenia tej nieruchomości do wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

U Z A S A D N I E N I E

Decyzją z dnia 26 października 2023 r., znak: SR- II/6220.16/23, Prezydent Miasta Rzeszowa ustalił Panu Janowi Burawskiemu opłatę adiacencką w wysokości 9 000 zł z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

W uzasadnieniu decyzji Organ I instancji wskazał, że zgodnie z art. 145 ust. 1 UGN organ wykonawczy gminy może w drodze decyzji administracyjnej ustalić opłatę adiacencką, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W ocenie Organu I instancji w rozpoznawanej sprawie zaistniały przesłanki do nałożenia przedmiotowej opłaty.

W toku postępowania ustalono, że w wyniku wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wartość nieruchomości wzrosła o kwotę 22 500 zł. Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu wodociągu i kanalizacji została ustalona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Marcina Drewieńko z dnia 5 września 2023 r.

W konsekwencji od kwoty wyliczonej przez rzeczoznawcę Organ I instancji naliczył Panu Janowi Burawskiemu opłatę adiacencką w wysokości 9.000 zł. Opłata została wyliczona w oparciu o ustaloną uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z 16 kwietnia 2018 r., nr II/15/2018 stawkę procentową w wysokości 40% służącą naliczaniu opłaty adiacenckiej dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych Miasta Rzeszów, których wartość wzrosła w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Od decyzji Organu I instancji odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożył Pan Jan Burawski. Skarżący sformułował dwa zarzuty wobec zaskarżonej decyzji.

Po pierwsze, wskazał, że nałożenie przedmiotowej opłaty jest bezpodstawne, ponieważ na dzień ustalenia opłaty, nie był już właścicielem działki o nr ewid. 1080, gdyż sprzedał ją w dniu 15 maja 2023 r.

Jego zdaniem, opłatę adiacencką powinien ponieść w całości nabywca, tj. Pan Adam Gołaszewski. Podniósł, że to przecież nowy właściciel nieruchomości korzysta z wybudowanej sieci wodociągowej i kanalizacji, a więc uzyskał zwiększenie użyteczności nieruchomości, a w konsekwencji wzrost jej wartości, co uprawnia do pobrania opłaty adiacenckiej jako daniny publicznej na rzecz gminy.

Po drugie, odwołujący się zwrócił uwagę, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa, polegającym na oparciu rozstrzygnięcia na przepisach uchwały Rady Miasta Rzeszów nr II/15/2018, która nie obowiązywała już w dacie wydania decyzji przez organ pierwszej instancji, gdyż uchwała ta utraciła wcześniej moc.

Powołując się na powyższe, odwołujący się wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji i nie obciążanie go wspomnianą opłatą.

Skład orzekający Samorządowego Kolegium Odwoławczego zważył, co następuje:

Postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie dotyczy ustalenia opłaty adiacenckiej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Przed przejściem do szczegółowych rozważań przywołać należy w pierwszej kolejności stan normatywny obowiązujący we wskazanym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 144 ust. 1 UGN, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, przy czym w myśl art. 143 ust. 2 tej ustawy, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Stosownie do art. 145 ust. 1 UGN, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do

podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Z kolei art. 145 ust. 2 UGN stanowi, że wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2 (tj. uchwała ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej).

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały (art. 146 ust. 2 UGN).

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146 ust. 1 ustawy). Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości (art. 146 ust. 1a UGN). Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi (art. 146 ust. 3 UGN).

Z przytoczonych regulacji wynika, że decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej może być wydana, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki:

- 1) została wybudowana infrastruktura techniczna, z udziałem środków publicznych;
- 2) w dacie wszczęcia postępowania nie upłynął okres 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej;
- 3) nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek wybudowania infrastruktury technicznej, udowodniony w drodze operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 4) w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej obowiązywała uchwała rady gminy ustalająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

W ocenie Kolegium wszystkie przesłanki, o których wyżej mowa zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Bezspornym jest fakt wybudowania infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej), z udziałem środków publicznych oraz to, że w dacie wszczęcia postępowania nie upłynął jeszcze okres 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z tej infrastruktury technicznej.

Okolicznością bezsporną jest również to, iż nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości wskutek wybudowania przedmiotowej infrastruktury technicznej. Potwierdziła to opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona na zlecenie Prezydenta Miasta Rzeszowa. Opinia ta została sporządzona prawidłowo i mogła stanowić podstawę do ustalenia wzrostu wartości ww. nieruchomości. Również skarżący nie zgłaszał do niej żadnych zastrzeżeń.

Zgodnie z tą opinią, różnica pomiędzy wartością nieruchomości, określoną przed wybudowaniem sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a wartością nieruchomości po jej wybudowaniu stanowi kwotę 22.500 zł.

Konkretna kwota opłaty została natomiast wyliczona w oparciu o stawkę procentową w wysokości 40% ustaloną uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 kwietnia 2018 r., nr II/15/2018. Uchwała ta jako akt prawa miejscowego została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2018 r. pod pozycją 3522.

W tym miejscu odnieść się trzeba do twierdzeń zawartych w odwołaniu, że: „zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa, polegającym na oparciu rozstrzygnięcia na przepisach uchwały Rady Miasta Rzeszów nr II/15/2018, która nie obowiązywała już w dacie wydania decyzji przez organ pierwszej instancji, gdyż uchwała ta utraciła wcześniej moc.”.

Zarzut ten jest całkowicie pozbawiony podstaw. Zdaniem Kolegium z treści art. 145 ust. 2 UGN wprost wynika obowiązek zastosowania przez organy orzekające w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej stawki procentowej tej opłaty, określonej w uchwale rady gminy obowiązującej w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do urządzenia infrastruktury technicznej, nie zaś w dacie wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Jak wynika z ustaleń Kolegium, w dniu 6 lutego 2023 r., a więc w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej infrastruktury technicznej, obowiązywała uchwała nr II/15/2018, a zatem to jej przepisy powinny stanowić podstawę ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości działki nr ewid. 1080. Natomiast późniejsze uchylenie tej uchwały i zastąpienie jej uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 lipca 2023 r., nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Przepisy nowej uchwały będą miały bowiem zastosowanie do stanów faktycznych zaistniałych po dacie jej wejścia w życie.

Zasługuje natomiast na uwzględnienie zarzut odwołania, że zaskarżona decyzja winna zostać skierowana do aktualnego właściciela nieruchomości.

Jest poza sporem, że w niniejszej sprawie do zbycia nieruchomości doszło jeszcze przed wszczęciem postępowania w przedmiocie nałożenia opłaty adiacenckiej, lecz już po zaistnieniu zdarzenia umożliwiającego wszczęcie tegoż postępowania, a więc po stworzeniu możliwości podłączenia przedmiotowej działki do sieci wodnokanalizacyjnej.

W związku z powyższym pojawia się pytanie, czy skarżący, jako były właściciel nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze stworzeniem warunków do przyłączenia jej do sieci wodnokanalizacyjnej, może być adresatem decyzji o nałożeniu opłaty adiacenckiej stosownie do treści art. 145 ust. 1 i 2 UGN.

W ocenie Kolegium opłata adiacencka nie jest świadczeniem osobistym właściciela nieruchomości jako osoby odnoszącej korzyści z budowy urządzeń. Jest to obowiązek o charakterze rzeczowym, związany z nieruchomością i ją obciążający, nawet z możliwością ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego. W konsekwencji, w przypadku zbycia nieruchomości obowiązek uiszczenia opłaty przechodzi na nabywcę. Przemawia za tym wykładnia gramatyczno-językowa przepisów art. 144 i 145 UGN.

Należy podkreślić, że art. 144 ust. 1 UGN ustalając krąg podmiotów uczestniczących w kosztach budowy infrastruktury technicznej, wskazuje na osoby, którym przysługuje prawo własności nieruchomości. Ponieważ opłatę adiacencka ustala się w drodze decyzji (art. 145 ust. 1 UGN), to data jej wydania decyduje, kto jest stroną postępowania. Ma być nią aktualny właściciel nieruchomości.

Taka interpretacja ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zgodna z podstawową zasadą orzekania w postępowaniu administracyjnym, tj. rozstrzygania sprawy na podstawie stanu faktycznego i prawnego ustalonego w dniu wydania decyzji.

Tymczasem bezspornym w rozpoznawanej sprawie jest, że w dacie wydania zaskarżonej decyzji (a nawet w dacie wszczęcia niniejszego postępowania – 31 lipca 2023 r.), skarżący nie był już właścicielem przedmiotowej działki. Ze znajdującego się w aktach

sprawy wypisu z księgi wieczystej, aktualnego na dzień wydania niniejszej decyzji, wynika wprost, że właścicielem działki o nr. ewid. 1080 jest Pan Adam Gołaszewski, a podstawą nabycia przez niego nieruchomości był akt notarialny z dnia 15 maja 2023 r. (Rep. A Nr 8664/2023).

Wskazać w tym miejscu należy, że kompetencje organu odwoławczego obejmują zarówno korygowanie wad prawnych decyzji organu I instancji polegających na niewłaściwie zastosowanym przepisie prawa materialnego, jak i wad polegających na niewłaściwej ocenie okoliczności faktycznych. To zapatrywanie oznacza, że organ odwoławczy w przypadku stwierdzenia wadliwości decyzji wydanej przez organ I instancji winien wydać orzeczenie merytoryczno - reformatoryjne zgodnie z regulacją normatywną zawartą w art. 138 § 1 pkt 2 KPA.

W związku z powyższym zasadne i konieczne stało się wydanie przez Kolegium decyzji reformatoryjnej na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 KPA, tj. uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i nałożenie opłaty adiacenckiej na aktualnego właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Decyzja może być zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, pod zarzutem niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

PODPISY CZŁONKÓW SKŁADU ORZEKAJĄCEGO:

Ryszard Wilk Aldona Syta Zuzanna Łakoma

(trzy czytelne podpisy)

Otrzymują:

- 1) Adam Gołaszewski,
ul. Smocza 16/55, 35-016 Rzeszów
- 2) Jan Burawski
ul. Bema 5/25, 35-016 Rzeszów
- 3) A/a.

Informacja dla zdającego:

1. Decyzja została doręczona Adamowi Gołaszewskiemu w dniu 19 lutego 2024 r.
2. W decyzji znajdują się także pouczenia dotyczące wysokości wpisu od skargi, możliwości zwolnienia od kosztów oraz przyznania prawa pomocy, zgodnie z art. 107 § 1 pkt 9 k.p.a.