

OPLATA ADIACENCKA z tytułu podziału nieruchomości

Zgodnie z art. 98 lit a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2018r. Dz. U., poz. 121 ze zm.) „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały rok użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt (...) może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu (...)”.

Osoba, która była właścicielem (użytkownikiem wieczystym, który uiścił opłaty za cały okres użytkowania wieczystego) w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna jest zobowiązana do poniesienia opłaty adiacenckiej.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, zgodnie z art. 98a ust. 1a cytowanej powyżej ustawy w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, również obowiązywała uchwała Rady Gminy, która określa stawkę procentową opłaty, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości oraz nastąpił wzrost wartości nieruchomości wygenerowany podziałem, na podstawie sporządzonej opinii rzeczoznawcy majątkowego.

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, natomiast stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, zaś stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Rada Gminy w Stawigudzie Uchwałą Nr V/26/2011 z dnia 22 marca 2011r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 44, poz. 750 z dnia 13.04.2011r., ustaliła stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości sprzed i po dokonaniu podziału.

Na pisemny wniosek właściciela nieruchomości istnieje możliwość rozłożenia opłaty adiacenckiej na raty roczne, płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Należy jednak zaznaczyć, że raty roczne podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, a należności z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 147 ust. 1 i 2 w/w ustawy).

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