

Jak uniknąć poniesienia opłaty adiacenckiej ?

(poniższą treść należy traktować jako studium przypadku)

Sytuacja nr 1

(postępowanie autorstwa urzędników z Czerniejewa, niekwestionowane przez Radę Miasta i Gminy Czerniejewo – Uchwała Rady nr XXVIII/187/13)

1. Posiadasz grunt, w którym jesteś współwłaścicielem.
2. Chcesz posiadany grunt podzielić na działki budowlane.
3. Grunt znajduje się w rejonie, gdzie nie ma opracowanego „*planu zagospodarowania przestrzennego*”.
4. Grunt znajduje się w rejonie, na którym istnieje „*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”, według którego tereny przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe (teren może być oznaczony jako grunty rolne).

Co należy zrobić:

1. Zlecić uprawnionemu geodecie wykonanie wstępnego projektu podziału nieruchomości gruntowej na działki budowlane według własnych propozycji podziałowych (wielkość i ilość działek).
2. Wykonany wstępny projekt podziału przekazać do zatwierdzenia do lokalnego wydziału geodezji przy Starostwie Powiatowym.
3. Złożyć do odpowiedniego Sądu Rejonowego wniosek o zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości na działki oraz przyznanie poszczególnych działek poszczególnym współwłaścicielom (musi istnieć zgodność współwłaścicieli – opłata sądowa 300 zł.)
4. Możliwe jest także wnioskowanie o zasądzenie spłat wyrównujących udziały na rzecz współwłaścicieli, którym przydzielone zostaną działki mniejszej wartości, bądź wnioskowanie o zniesienie współwłasności przez podział i przydzielenie na własność poszczególnych działek bez obowiązku spłat wyrównujących udziały.
5. Sąd wydaje postanowienie, które jest podstawą założenia ksiąg wieczystych dla nowo powstałych nieruchomości (działek), podział staje się faktem.
6. Burmistrz nie nalicza i nie pobiera opłaty adiacenckiej jak to miało miejsce na terenie gminy Czerniejewo w roku 2009 (według Rady Miasta w przedstawionym przypadku nie ma podstaw do naliczeń mimo istnienia uchwały Rady w sprawie wysokości opłaty adiacenckiej).

Czego nie należy robić:

1. Występować do burmistrza z wnioskiem o opracowanie „*planu zagospodarowania przestrzennego*” - zapłacisz wtedy opłatę planistyczną.
2. Występowanie, najpierw do burmistrza o podział nieruchomości, a następnie do sądu o zniesienie współwłasności – zapłacisz opłatę adiacencką.

Sytuacja nr 2

5. Posiadasz grunt w którym jesteś jedynym właścicielem.
6. Chcesz posiadany grunt podzielić na działki budowlane.
7. Grunt znajduje się w rejonie, gdzie nie ma opracowanego „*planu zagospodarowania przestrzennego*”.
8. Grunt znajduje się w rejonie na którym istnieje „*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”, według którego tereny przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe (teren może być oznaczony jako grunty rolne).

Co należy zrobić:

1. Znajdź osobę chętną na nabycie pierwszej działki, określ jej udział w całej nieruchomości, sprzedaj udział w nieruchomości.
2. Po sprzedaży udziału w nieruchomości stajesz się współwłaścicielem z procentowym udziałem w całej nieruchomości.
3. Jeśli jesteś już współwłaścicielem postępuj zgodnie ze wskazówkami z „Sytuacji nr 1” omówionej powyżej.