

Kto płaci rentę planistyczną: właściciel z chwili uchwalenia planu czy z chwili jego wejścia w życie?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 09, październik 2021 15:22

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1306

Z tytułowym pytaniem zmierzył się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie. Sąd przede wszystkim skoncentrował się na interpretacji art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym, według którego 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.

Zasadnicza kwestia w kontekście tytułowego pytania dotyczy rozumienia zawartego w tym przepisie zwrotu „w związku z uchwaleniem planu miejscowego”. W omawianej sprawie organy obu instancji przyjęły za przesadzającą datę podjęcia uchwały o planie, kierując decyzję o obowiązku zapłaty opłaty do osoby, która była użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dacie uchwalenia planu, ale nie była już użytkownikiem wieczystym w dacie wejścia planu w życie. Natomiast WSA stwierdził, że jest zupełnie odwrotnie. Podkreślił przy tym, że jak potwierdzono w ugruntowanym już orzecznictwie sądowoadministracyjnym, nie chodzi o datę uchwalenia planu, ale o datę wejścia w życie uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w związku z tym opłata planistyczna nie może być pobrana od osoby, która zbyła nieruchomość przed tą datą.

WSA przywołał w tym kontekście wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie o sygn. akt II OSK 3044/17, w którym NSA wskazał, że w przepisie art. 36 ust. 4 u.p.z.p. nie chodzi o faktyczny wzrost wartości nieruchomości następujący w trakcie trwającej procedury planistycznej, w toku której następuje podjęcie uchwały o planie, lecz o wzrost wartości nieruchomości wynikający z dokonanej zmiany przeznaczenia nieruchomości, co następuje dopiero po wejściu uchwały w życie.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 22 września 2021 r., II SA/Gd 477/21

Źródło: [CBOSA](#)