

Warszawa, dn. grudnia 2010 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie; ul. Kielecka 44
02 - 530 Warszawa**

Wnioskodawca:

1.
ul.....
..... Warszawa
2.
ul.....
..... Warszawa

Organ:

Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola
ul. Solidarności 90; 01 - 003 Warszawa

WNIOSEK

Na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnoszę o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi działka ewidencyjna z obrębu, położonej przy ul., **lokal nr** w Warszawie, ustalona przez Miasto Stołeczne Warszawa jest nieuzasadniona w całości.

W związku z powyższym wnosimy o:

1. wydanie orzeczenia ustalającego, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w której posiadam udział, dokonana pismem z dnia r. otrzymanym w dniu jest nieuzasadniona i jestem zobowiązany do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości;
2. bądź ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia wniosku o ustaleniu opłaty w dotychczasowej wysokości – o ustalenie w innej wysokości, niższej niż zaoferowana przez Miasto Stołeczne Warszawa;

Jednocześnie zastrzegam prawo do złożenia w toku niniejszego postępowania operatu szacunkowego wykazującego niższą wartość nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu r. otrzymałam wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ew., położonej przy ul. w Warszawie. Miasto Stołeczne Warszawa, zamiast dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości zł za przedmiotową działkę, zaproponowało nową opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości, z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 50 %.

Aktualizacja opłaty rocznej w zaproponowanej formie przez Miasto Stołeczne Warszawa jest nieuzasadniona z następujących względów:

I.

Miasto Stołeczne Warszawa określiło nową wysokość opłaty rocznej dot. działki ew. na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Antoniego Rolę.

Podnoszę, iż oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie zostało złożone przez odpowiedni organ. W zasadzie nie wiadomo na jakiej podstawie i w czyim imieniu zostało złożone oświadczenie woli o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. Oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowych opłat zostało podpisane przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy Wola w imieniu Urzędu Dzielnicy Wola m. st. Warszawy. Zgodnie z ustawą o ustroju miasta stołecznego Warszawy (art. 5 ust. 1) poszczególne dzielnice są wyłącznie jednostkami pomocniczymi Miasta. Nie mają one osobowości prawnej. Wszelkie oświadczenia woli mogą być składane tylko w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy i na podstawie stosownych upoważnień od osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta St. Warszawy. Analizując zaś oświadczenie o wypowiedzeniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego należy wskazać, że de facto nie wiadomo w czyim imieniu zostało ono złożone. Oświadczenia woli, zgodnie z teorią organów, powinny być składane przez osoby do tego upoważnione. W zakresie dot. Miasta Stołecznego Warszawy jest to Prezydent. W przedmiotowym wypowiedzeniu brak jest powołania się na pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta na rzecz Naczelnika Wydziału Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Wola, co stanowi domniemanie, iż takiego pełnomocnictwa nie ma. Tym samym przedmiotowe

oświadczenie woli jest bezskuteczne, bowiem zostało złożone przez osobę do tego nieupoważnioną.

Ponadto, zgodnie ze § 51 statutu Dzielnicy Wola miasta Stołecznego Warszawy¹, *oświadczenia woli w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania składa w imieniu m. st. Warszawy łącznie dwóch członków Zarządu Dzielnicy – na podstawie pełnomocnictw Prezydenta.*

Dowód: statut Dzielnicy Wola miasta stołecznego Warszawy (dostępny na stronie internetowej www.um.warszawa.pl)

Jak wynika zaś z oświadczenia o wypowiedzeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, oświadczenia nie zostały złożone przez członków Zarządu Dzielnicy, ani na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta M st. Warszawy. Tym samym podnoszę, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczne.

II.

Niezależnie od powyższego, z ostrożności procesowej na wypadek nieuwzględnienia argumentacji wskazanej powyżej, kwestionuję także w całości wartość nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego podnosząc, iż jest to wartość zawyżona. Operat nie zawiera także wielu istotnych informacji mających wpływ na wartość nieruchomości. Po zapoznaniu się z operatem szacunkowym uważam, iż zawiera on następujące błędy i nieprawidłowości:

1. Brak zebrania wszystkich niezbędnych informacji na temat nieruchomości

Do operatu szacunkowego nie zostały załączone ważne informacje dotyczące nieruchomości, jak odpis księgi wieczystej. W doktrynie podnosi się, że rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek korzystać ze źródeł, o których mowa w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami².

2. Błędy w opisie nieruchomości

W opisie i określeniu nieruchomości nie znajduje się wykaz powierzchni poszczególnych działek ewidencyjnych, lecz jedynie łączna powierzchnia. Co więcej – brak jest wypisu z ewidencji gruntów dla poszczególnych działek ewidencyjnych.

¹ Statut Dzielnicy Wola m. st. Warszawy uchwalony przez Radę m. st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. uchwałą nr Nr LXX/2182/2010m, zał. nr 17

² Komentarz do art. 155 ugn J. Szachułowicza, Lex Polocnia Maxima

Opis wycenianej nieruchomości jest bardzo ogólny, powierzchowny. Opis nieruchomości w zakresie lokalizacji jest bardzo ogólny i niejako niedokończony (urwane zdanie w opisie). Oznacza to moim zdaniem, że przedmiotowa nieruchomość nie została opisana w sposób dokładny i rzetelny, zaś przy wybranej przez rzeczoznawcę metodzie wyceny nieruchomości, powyższa kwestia jest dość istotna, bowiem do porównania powinny zostać wybrane nieruchomości podobne. Art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomości stanowi, iż przez pojęcie nieruchomości podobnej *należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.* Uważam, że nieruchomości poddane analizie do porównania z przedmiotową nieruchomością zostały błędnie dobrane (o czym będzie mowa w dalszej części pisma).

3. Błędna baza nieruchomości oraz cen transakcyjnych wziętych do porównania

Moim zdaniem rzeczoznawca błędnie dobrał nieruchomości do porównania, bowiem nie są one podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot badania. W Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych określa się, iż badany rynek nieruchomości powinien być podobny pod względem:

- a) cech fizycznych nieruchomości (zbliżone powierzchnie gruntów, budynków etc)
- b) stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia
- c) cech użytkowych i ekonomicznych nieruchomości i cech rynku (podobny sposób użytkowania, renoma³)

Odnosząc się zaś do operatu szacunkowego dla przedmiotowej nieruchomości podnieść należy:

Po pierwsze – powierzchnia działek wybranych do badania waha się w granicach 712 m² a 2734 m², podczas gdy nieruchomość stanowiąca przedmiot badania ma ponad 16.000 m². Powierzchnie analizowanych działek nie są zatem podobne a na wartość nieruchomości ma wpływ ich powierzchnia.

Po drugie – przedmiotowa nieruchomość posiada przeznaczenie wyłącznie na cele mieszkaniowe, natomiast rzeczoznawca przyjął do badania także nieruchomości z przeznaczeniem biurowym (nieruchomości położona przy ul. Prymasa 1000-lecia). Tym samym przeznaczenie nieruchomości nie jest także w tym zakresie podobne.

³ Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – standard III.7(*) pkt 2.3

Po trzecie - przedmiotowa nieruchomość położona jest na osiedlu KOŁO, graniczącym z Dzielnicą Bemowo. Wzięcie do analizy nieruchomości położonej na Mirowie - najdroższym osiedlu na Dzielnicy Wola, powoduje zawyżenie wartości nieruchomości, bowiem nieruchomościom położonym na osiedlu Koło znaczenie bliższe są osiedla położone na Dzielnicy Bemowo niż nieruchomości położone w bliskiej odległości Dzielnicy Śródmieście - najdroższej dzielnicy Miasta Stołecznego Warszawy.

Po czwarte - rzeczoznawcy majątkowi powinni analizować ceny transakcyjne sprzed okresu 2 lat. Zatem skoro operat szacunkowy został opracowany w dniu 14 grudnia 2009 r., to do analizy mogą zostać użyte wyłącznie nieruchomości w okresie grudzień 2007 - grudzień 2009 r. Tymczasem w operacie przedstawionym na zlecenie Miasta tylko jedna nieruchomość spełnia powyższy wymóg - nieruchomość oznaczona jako lit B (ul. Prymasa Tysiąclecia - działka 97), która była przedmiotem obrotu w dniu 20 czerwca 2008 r. Natomiast dwie pozostałe nieruchomości były przedmiotem obrotu w okresie marzec - czerwiec 2007 r. Moim zdaniem powyższe dobranie aż 2/3 cen transakcyjnych z okresu znacznych wzrostów cen nieruchomości jest nieprawidłowe i niewłaściwe. Warto w tym miejscu wskazać, iż zgodnie z orzecznictwem sądowym operat szacunkowy powinien dotyczyć przede wszystkim tych cen transakcyjnych, które są najbardziej zbliżone czasowo na dzień sporządzenia operatu szacunkowego⁴. Tylko w ten sposób zostanie określona najbardziej aktualna wartość nieruchomości. Jak bowiem powszechnie wiadomo, w roku 2007 ceny nieruchomości w Warszawie były zdecydowanie najwyższe. Dopiero z początkiem połowy 2008 r. zanotowano znaczny spadek wartości nieruchomości, ale jak wskazał rzeczoznawca przy badaniu wartości przedmiotowej nieruchomości odnotowano 19 cen transakcyjnych, co oznacza iż nie było zastoju na lokalnym rynku nieruchomości i rzeczoznawca miał możliwość wyboru cen transakcyjnych.

Po piąte - w operacie szacunkowym została umieszczona informacja, iż na lokalnym rynku nieruchomości odnotowano 19 transakcji (str. 7 operatu). W operacie nie został umieszczony wykaz 19 transakcji w analizie rynku, jak też nie zostało należycie wykazane i wyjaśnione dlaczego odrzucono 16 cen transakcyjnych i przyjęto za właściwe 3 ceny transakcyjne, wymienione na str. 10 operatu. Moim zdaniem, w operacie szacunkowym powinna zostać umieszczona odpowiednia, wyczerpująca

⁴ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 22 kwietnia 2008 r. I SA 225/008: Gdy nie zachodzą szczególne okoliczności rzeczoznawca majątkowy, dokonując wyceny konkretnej nieruchomości, może uwzględniając dłuższy okres czasu wziąć pod uwagę - jako materiał porównawczy - transakcje dokonywane w czasie bardziej lub mniej odległym, ale nie może całkowicie pominąć umów zawartych w okresie zbliżonym do daty sporządzania operatu i to nawet przy stabilności rynku a tym bardziej, gdy ceny nieruchomości drożeją. Trudno bowiem w takim wypadku mówić, iż dokonana wycena nastąpiła w oparciu o aktualnie kształtujące się ceny.

informacja dlaczego wybrane ceny transakcyjne zostały uznane za właściwe i odpowiednie dla wycenianej nieruchomości.

Po szóste -opisane na str. 11 cechy - w tym możliwości inwestycyjne zostały opisane w sposób niejasny i nieczytelny. Brak jest stosownych wyjaśnień, co oznaczają oznaczenia U.30, MI.30, C.

W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:
odpis pisma