

Warszawa, dnia 29 grudnia 2015 roku

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

Organ właściwy:
Urząd Dzielnicy Śródmieście
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Nowogrodzka 43
00-691 Warszawa

Skarżący: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa
„NASZA CHATA”, ul. Osowska 27
04-302 Warszawa,

UD-IX-WNR.6843.1768.A.15.UUM

W N I O S E K

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. 29 Listopada 18A, obręb 5-06-13, działka ewidencyjna 20/1, KW WA4M/00180986/5 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej niższej wysokości

Działając w imieniu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej NASZA CHATA z siedzibą w Warszawie, na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnosimy o:

ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości spoczywa na organie, który dokonuje aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Dowód ten w niniejszej sprawie nie został przeprowadzony.

Aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste dokonuje się w oparciu o:

- art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(tekst jednolity z 2004r. Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

- § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),

pod warunkiem, że wycena nieruchomości dokonana jest przez biegłych uprawnionych w zakresie oszacowania wartości gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego na podstawie przepisów w/w ustawy i rozporządzenia.

Rzeczoznawca majątkowy, wyceniając nieruchomość, musi określić stan prawny przedmiotu szacowania. W tym celu powinien zanalizować dokumenty, z których wynika komu i na jakiej podstawie prawnej przysługuje własność nieruchomości, jakie prawa rzeczowe lub zobowiązania obciążają nieruchomość, co wchodzi w jej skład, gdzie jest położona, jaki jest jej charakter fizyczny i prawny, społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obecne oraz przewidywane, a także odpowiednia decyzja administracyjna lub orzeczenie dotyczące przedmiotu wyceny. W sytuacji, gdy dokumenty budzą wątpliwość rzeczoznawcy, powinien samodzielnie je zweryfikować.

To samo rzeczoznawca powinien uczynić w stosunku do nieruchomości, których transakcje sprzedaży wybrał jako nieruchomości porównawcze dla celów wyceny z zastosowaniem przyjętej przez niego metody porównawczej.

Ustawodawca w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową definiuje: wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków: strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały zamiar zawarcia umowy, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pojęcie to jeszcze bardziej precyzują. Standard III.1 określa wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy bezwzględnym zamiarze zawarcia umowy. Dodatkowo należy uwzględnić, że strony umowy są od siebie niezależne i nie działają w sytuacji przymusowej.

Transakcje muszą być zawierane przy racjonalnych działaniach obu stron transakcji co oznacza, że nie kierują się szczególnymi motywami oraz są świadome okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości istotnym warunkiem jest również niezbędny czas na wyeksponowanie nieruchomości na rynku. Jest to czas konieczny do zastosowania odpowiedniej reklamy oraz potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku. Wobec tego wartość rynkowa dotyczy nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.

Wybór nieruchomości porównawczych dokonanych przez biegłego sądowego nie obejmuje lokalizacji nieruchomości wycenianej. Biegły wybrał nieruchomości zlokalizowane przy ulicach Kruczej, Koszykowej, Pereca, Niecałej, Bugaj czy Traugutta.

Ulica Krucza, Koszykowa czy Pereca stanowią najściślejsze centrum miasta, przy którym zlokalizowane jest nie tylko budownictwo mieszkaniowe, ale również wszelkie obiekty użyteczności publicznej, sklepy, urzędy. Ulice Niecała, Bugaj czy Traugutta są to najbardziej prestiżowe adresy stolicy. Ulica Niecała zlokalizowana jest w Parku Saskim w bezpośrednim sąsiedztwie Opery Narodowej, ulica Bugaj jako element zabudowy Starego i Nowego Miasta, a ulica Traugutta łącząca się z ul. Krakowskie Przedmieście na wysokości Uniwersytetu Warszawskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Piłsudskiego.

Dobór przedmiotowych nieruchomości jako porównawczych wobec Nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 29 Listopada w Warszawie jest całkowicie chybiony i nie może stanowić podstawy do wyceny.

Jednocześnie należy podnieść, iż nieruchomości, których powierzchnia nie przekracza 200 m² czy nawet 500 m² również nie mogą stanowić nieruchomości porównawczych wobec nieruchomości wielokrotnie większej. W zestawieniu objętym operatem takie nieruchomości stanowią 3/7, co czyni cały walor porównawczy ułomnym.

Należy wreszcie podnieść, iż ponad 70% transakcji opisanych w operacie jako porównawcze miało miejsce w roku 2013, przy czym większość z nich w pierwszej połowie roku 2013, zatem ich walor porównawczy jest niski lub niemal bezużyteczny.

Jakkolwiek przy wyliczeniu parametrów korygujących biegły ograniczył swoją analizę do trzech większych nieruchomości, zlokalizowanych odpowiednio przy ul. Kruczej, Koszykowej i Traugutta, to zestawienie ich z nieruchomościami, o których mowa wyżej, stwarza jedynie iluzję, że biegły dokonał rzetelnego badania rynku i przeanalizował wszystkie dostępne transakcje porównywalne z nieruchomością będącą przedmiotem badania.

Podstawowym błędem dokonany przez biegłego w zakresie doboru transakcji porównawczych jest przyjęcie kryterium dzielnicy jako rozstrzygające dla wartości nieruchomości. Miasto Stołeczne Warszawa stanowi jednolity organizm miejski, a podział na dzielnice nie tworzy odrębnych bytów prawnych. Poszczególne dzielnice miasta mają na celu ułatwienie dostępu dla mieszkańców do organów administracji miejskiej i usprawnienie samej administracji.

Biegły dokonując wyboru transakcji porównawczych przyjął założenie, iż transakcje te muszą dotyczyć tej samej dzielnicy, tj. Śródmieścia, przy czym pominął fakt, iż nieruchomość objęta operatem położona jest w peryferyjnej części tej dzielnicy i usytuowanie nieruchomości w sąsiednich dzielnicach znacznie bardziej odpowiada jej lokalizacji, niż prestiżowe adresy centrum miasta. Bezpośrednim sąsiedztwem wycenianej nieruchomości są działki położone na Dolnym Mokotowie, w szczególności z zabudową osiedlową i ubogą infrastrukturą. O stosunkowo niskiej wartości nieruchomości zlokalizowanych przy ul. 29 Listopada świadczy choćby fakt, iż odpowiednio pod numerami 10, 12 i 14 usytuowane są nieruchomości zabudowane notorycznie dewastowanymi budynkami komunalnymi z mieszkaniami rotacyjnymi.

Porównując odległość lokalizacji objętej niniejszym operatem (nieruchomości przy ul. 29 Listopada 18A), a wskazaną nieruchomością porównawczą przy ulicy Traugutta można stwierdzić, iż w równej lub mniejszej odległości usytuowane są nieruchomości na Sadybie, Siekierkach, nie wspominając już o terenach położonych pomiędzy ul. Czerniakowską a Wisłą, w tym okolice ul. Bartyckiej. Biegły całkowicie pominął analizę cen transakcyjnych nieruchomości zlokalizowanych w tych rejonach.

Nabywcy nieruchomości nie kierują się przy dokonywanych inwestycjach nazwą dzielnicy Warszawy, lecz usytuowaniem konkretnej nieruchomości, zaś samą wartość

nieruchomości wyznacza okolica, infrastruktura i zagospodarowanie przestrzeni, nie zaś nazwa właściwego urzędu dzielnicy.

Nie ulega zatem wątpliwości, że wykonany operat nie odpowiada wyżej omówionym standardom jak i wymaganiom narzuconym przez w/w ustawę i rozporządzenie. Z tych względów należy uznać wykonaną wycenę za nierzetelną i nie mogącą stanowić uzasadnienia podwyżki.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy jak na wstępie

W załączeniu:

- odpis wniosku

Zarząd

SBM NASZA CHATA