

Warszawa, dnia2018 roku

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie
ul. Kielecka 44, 02-360 Warszawa**

za pośrednictwem

**Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy
ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa**

Znak sprawy: UD

Składający wniosek:

.....

.....

zam. ul. Bluszczańska 74 lok.
00-712 Warszawa

Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa

Organ: Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
w imieniu którego działa:

**Zarząd Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego
Warszawy**
ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa

WNIOSEK

***o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej w Warszawie, przy ul. Bluszczańskiej 74 (dz. ew. nr 110
w obrębie 0706) związanej z miejscem postojowym nr w garażu G jest
nieuzasadniona***

Działając w imieniu własnym, na podstawie przepisu art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) dalej „ugn”, w związku z doręczeniem mi pisma Zarządu Dzielnicy Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy, działającego w imieniu Prezydenta Miasta Warszawy, z dnia 2018 r., znak sprawy: UD o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 74, związanego z miejscem postojowym nrw garażu G - (dz. ew. 110 w obrębie 0706) i ustaleniu obowiązującej od dnia 1 stycznia 2019 roku nowej, wyższej opłaty rocznej, wnoszę o:

- 1) ustalenie, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla działki ewidencyjnej nr 110 w obrębie 0706 położonej w Warszawie przy ul. Bluszczańskiej 74, związanej z miejscem postojowym nr w garażu G - jest nieuzasadniona;

ewentualnie, w razie nieuwzględnienia w/w wniosku,

2) ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w niższej wysokości

– w związku z faktem, iż Skarb Państwa nie wykazał spełnienia przesłanek dla przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej, wskazanych w art. 77 w związku z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisem art. 77 w związku z art. 67 ugn wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie do treści przepisu art. 78 ust. 3 ugn ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie.

Składający wniosek podnosi, że operat szacunkowy dotyczący wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości stanowiący podstawę złożenia przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy wypowiedzenia i ustalenia wyższej opłaty rocznej, zawiera szereg istotnych błędów, które są wystarczające do uznania dokonanej aktualizacji za nieuzasadnioną.

Przykładowo składający wniosek podnosi, że:

1. przyjęcie do sporządzenia operatu transakcji dotyczących przedmiotowej nieruchomości w sposób znaczny odbiegających parametrami [powierzchnia, lokalizacja (lokalizacje zupełnie nieporównywalne), dostęp do komunikacji miejskiej i in., otoczenie] od nieruchomości wycenianej,
2. do dokonania wyceny rzeczoznawca przyjęła nieruchomości z rynków równoległych (Ochota, Włochy), co zdaje się wskazywać, że na Mokotowie nie było porównywalnych transakcji i wycena na podstawie transakcji z rynków równoległych winna być dokonywana ze szczególną uwagą i dokładnością przy ocenie, czy są to transakcje dotyczące nieruchomości o parametrach zbliżonych do wycenianej nieruchomości, tymczasem do wyceny zostały przyjęte również nieruchomości zupełnie niepodobne do wycenianej nieruchomości na przykład o wielokrotnie mniejszych powierzchniach od wycenianej nieruchomości i w nieporównywalnie lepszej lokalizacji; działka podlegająca wycenie ma powierzchnię 11004 m.kw. a do porównania w celu dokonania wyceny zostały przyjęte działki o powierzchniach od 476 m.kw. do 2695 m. kw i tylko 3 o powierzchni powyżej 4000 m.kw., co stoi w rażącej sprzeczności z postanowieniami art. 4 pkt 16) ugn,
3. operat nie uwzględnia spadkowej tendencji cen nieruchomości,
4. operat zawiera wewnętrzne sprzeczności, przykładowo: na str. 9 operatu odnośnie terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość zawarty jest zapis, że są to „*Tereny dzielnicy o mniejszym prestiżu znajdujące się w części wschodniej, niedaleko Wisły (okolica Siekierek)*”. Na kolejnej stronie sporządzająca operat rzeczoznawca stwierdza, że „*Obszar Siekierek i okolic (głównie rejon ul. Bartyckiej i Bluszczańskiej) ma gorsze skomunikowanie i gorszy dostęp do infrastruktury społecznej a intensywność możliwej do zrealizowania zabudowy określana w planach jest znacznie mniejsza niż na terenie zurbanizowanej części Mokotowa*”, zaś przy ocenie wartości poziomu cechy jaką jest lokalizacja rzeczoznawca przyjmuje, że przedmiotowa nieruchomość ma lokalizację dobrą posiadającą „*położenie korzystne, dobre usytuowanie w centralnej części dzielnicy, z dogodnym połączeniem komunikacyjnym*

z centrum miasta, dobry dostęp do różnych usług”, co pozostaje w rażącej sprzeczności z opisem zawartym na stronie 9 i 10 operatu; (na marginesie należy zwrócić również uwagę na okoliczność, że okolice Siekierok nie stanowią centralnej części Dzielnicy Mokotów – co również ma wpływ na błędną wycenę przedmiotowej nieruchomości),

5. nieporównywalność przyjętych do wyceny nieruchomości jest widoczna np. przy opisie atrakcyjności lokalizacji ul. Altowej, która znajduje się 100 metrów w prostej linii od ul. Grójeckiej i rzeczoznawca przypisała jej cechę lokalizacji „przeciętną”, natomiast lokalizacja wycenianej nieruchomości przy ul. Bluszczańskiej, która jest oddalona od ul. Czerniakowskiej znacznie ponad 100 metrów i ma znacznie gorszy dostęp do komunikacji została oceniona na „dobrą”,
6. w operacie pominięte zostały transakcje dotyczące obrotu prawem użytkowania wieczystego bez podania przyczyny (str. 10 operatu), co zdaniem wnioskodawcy jest nieuzasadnione skoro są to transakcje dotyczące obrotu takim samym prawem jakie podlega wycenie.

W myśl postanowień art. 77 ust. 4 ugn, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – jako właściciel – dokonując aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jest zobowiązany, przy ustalaniu wysokości opłat rocznych, zaliczyć wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu ostatniej aktualizacji, jak również gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Chodzi o urządzenia infrastruktury technicznej określone w art. 143 ust. 2 ugn (przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych). Zgodnie z art. 77 ust. 6 ugn zaliczenie dotyczy także nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość udokumentowanych nakładów zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Z treści przedmiotowego Operatu w żaden sposób nie wynika, aby wartość tych nakładów chociażby w niewielkiej części została zaliczona na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą aktualizacyjną. W tej sytuacji należy mieć na uwadze, że powyższe uchybienie również niewątpliwie wpływa na wysokość oferowanej przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nowej opłaty rocznej i powinno zostać przez w/w organ skorygowane, albowiem – jak wskazano powyżej – zaliczenie w/w nakładów odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej.

Reasumując, należy wskazać, że w/w organ nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku wynikającego z art. 78 ust. 3 ugn, tj. nie udowodnił, że zaistniały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu udziału wnioskodawcy w użytkowaniu wieczystym przedmiotowego gruntu, a co najmniej nie udowodnił, że w/w opłata powinna się kształtować na poziomie zł.

Jak już zostało podniesione powyżej – zgodnie z treścią w/w przepisu art. 78 ust 3 ugn, w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym z wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, ciężar dowodu w przedmiocie istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie, w tym przypadku na Prezydencie Miasta Stołecznego Warszawy. Wobec powyższego, z ostrożności należy również podnieść, że w przedmiotowym postępowaniu na mocy art. 79 ust 7 ugn mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, między innymi przepisy regulujące postępowanie administracyjne, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i

zażaleń. Zgodnie z art. 84 par. 1 kpa, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego o wydanie opinii. W niniejszej sprawie, dotyczącej ustalenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej, wymagane są wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości. Jednocześnie należy zaznaczyć, że operat szacunkowy stanowiący podstawę wydania decyzji o aktualizacji opłaty rocznej i sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, nie może stanowić opinii biegłego w rozumieniu art. 84 par. 1 kpa. Zwracał na to uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 września 1992 r., sygn. Akt: I SA 807/92, (publ. ONSA-OZ 1997/1/16) „Opinia biegłego wydana przed wszczęciem postępowania administracyjnego nie jest opinią w rozumieniu przepisów kpa, ale wyłącznie jednym z dowodów z dokumentów”.

Niezależnie od powyższego, w tym miejscu składający wniosek również z ostrożności zastrzega, że jeżeli to będzie konieczne – celem poparcia przedstawionego powyżej stanowiska – w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym zainicjowanego niniejszym wnioskiem zostanie przez niego także przedstawiony operat sporządzony dla przedmiotowej nieruchomości.

Z powyższych przyczyn wnoszę jak na wstępie.

.....
(podpis wnioskodawcy)

Załącznik:

1 odpis niniejszego wniosku.