



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 22 września 2022 r.

GM.RO.683.3.3.2019.KSM

POSTANOWIENIE Nr 493/GM/2022

Na podstawie art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm. dalej kpa),

postanawiam

o podjęciu postępowania administracyjnego, w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za grunt zajęty pod część drogi publicznej kategorii gminnej, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 5/6 (część działki nr 5/4) o pow. 0,0493 ha z obrębu 22 miasta Pruszków, prowadzone w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 z późn. zm. dalej *Specustawy*), zawieszonego Postanowieniem Nr 20/GM/2020 Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 21 stycznia 2020 r.

Uzasadnienie

Starosta Pruszkowski wydał w dniu 10 kwietnia 2019r. Decyzję Nr 5/2019 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej obejmującą budowę drogi gminnej – ul. Targowej w Pruszkowie, w wyniku której została wydzielona między innymi z działki nr 5/4 działka nr 5/6 o pow. 0,0493 ha z obrębu 22 miasta Pruszków, która zgodnie z art. 12 *Specustawy* przeszła na własność Miasta Pruszków.

Postanowieniem nr 792/2019 z dnia 10 października 2019r., znak: SPN-III.7534.4.482.2019.AA, Wojewoda Mazowiecki wyznaczył jako organ właściwy do załatwienia sprawy ustalenia i wypłaty odszkodowania, w trybie art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomość przejętą pod drogę kategorii gminnej, oznaczoną jako działka nr 5/6 o pow. 0,0493 ha z obrębu 22 miasta Pruszków, ujawnioną w księdze wieczystej nr WA1P/00042940/4 – Starostę Warszawskiego Zachodniego.

Z treści księgi wieczystej nr WA1P/00042940/4 oraz informacji z części opisowej bazy danych ewidencji gruntów i budynków wynika, iż przedmiotowy grunt zabudowany na cele mieszkaniowe stanowił własność Skarbu Państwa i był w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych.

Jak wynika z treści art. 1 ust. 1 *ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności* z dniem 01 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 1 *ww. ustawy*, **podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane – w niniejszej sprawie - przez Starostę Pruszkowskiego.**

Nabycie powyższych praw następuje przed dniem wydania Decyzji Nr 5/2019 z dnia 10 kwietnia 2019r. zezwalającą na realizację inwestycji drogowej.

Mając powyższe na uwadze, Starosta Warszawski Zachodni pismem z dnia 29 listopada 2019r. zwrócił się do Starosty Pruszkowskiego z prośbą o przesłanie oryginału bądź uwierzytelnionej kopii zaświadczenia wydanego do działki nr 5/4 (z której to powstała działka 5/6) z obrębu 22 miasta Pruszków w trybie *ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, w celu do prawidłowego ustalenia stron niniejszego postępowania

W odpowiedzi na powyższe Starosta Pruszkowski pismem z dnia 10 grudnia 2019r. (data wpływu 30 grudnia 2019r.) poinformował tutejszy organ, iż w chwili obecnej nie dla wszystkich udziałów w przedmiotowej nieruchomości zostały wydane zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie *ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*.

Wobec powyższego stan prawny przedmiotowej nieruchomości będzie inny niż w dniu wydania czy też ostateczności *ww. decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej*. Jednocześnie, mając na względzie art. 130 ust. 2 i 134 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.)*, odszkodowanie ustala się według wartości rynkowej nieruchomości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Odszkodowanie, zgodnie z art. 12 ust 4f *Specustawy*, przysługuje również dotychczasowemu właścicielowi jak i użytkownikowi wieczystemu. Biegły, mając powyższe na uwadze, ma za zadanie wycenić również wartość prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego. Brak zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność do wszystkich udziałów w przedmiotowej nieruchomości uniemożliwia prawidłową wycenę zgodną z właściwym stanem prawnym.

Zaświadczenia wydane przez Starostę Pruszkowskiego potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie *ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, **ma wpływ na postępowanie o ustalenie odszkodowania** w trybie przepisów *Specustawy*.

W związku z powyższym Starosta Warszawski Zachodni Postanowieniem Nr 20/GM/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r. zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania, za grunt przejęty pod publiczną drogę gminną oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 5/6 (część działki nr 5/4) o pow. 0,0493 ha z obrębu 22 miasta Pruszków, prowadzone w trybie *Specustawy*, przez strony postępowania Staroście Warszawskiemu Zachodniemu zaświadczeń wydanych do *ww. działki*,

o przekształceniu wszystkich udziałów prawa użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości wspólnej wszystkim współwłaścicielom w prawo własności, w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr WA1P/00042940/4 ww. zaświadczenia zostały już ujawnione w przedmiotowej księdze wieczystej, co jednoznacznie określa współwłaścicieli ww. nieruchomości, na dzień wydania decyzji nr 5/2019 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej, tj. 10 kwietnia 2019r..

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na niniejsze postanowienie wobec brzmienia art. 141 § 1 kpa nie przysługuje



[Signature]
Z up. Starosty
mgr inż. Krystyna Michalak
Kierownik Referatu Odszkodowań
w Wydziale Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

1. adresaci (wywieszone na BIP-e Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego w trybie art. 49a kpa)
2. a/a.