



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. (0-22) 733-73-83
fax: (0-22) 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 21 stycznia 2020r.

GM.RO.683.3.3.2019.KSM

POSTANOWIENIE NR 20/GM/2020

Na podstawie art. 97 §1 pkt. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm. dalej kpa), w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (tekst jedn.: Dz. U. z 2019r., poz. 916 z późn. zm.)

postanawiam

1. zawiesić postępowanie administracyjne 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), do dnia doręczenia 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.

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 [REDAKTOWANE] – Starostę Warszawskiego Zachodniego.

Z treści księgi wieczystej nr [REDAKTOWANE] 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 postanowił o zawieszeniu postępowania odszkodowawczego w trybie *Specustawy*, do czasu wydania przez Starostę Pruszkowskiego, procesu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości 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*.

Na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 *kpa*, organ administracji publicznej zawiesza postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na podstawie art. 141, art. 144, art. 127a, art. 129 § 1 i 2 *kpa*, w związku z art. 9a *ugn*, od niniejszego postanowienia przysługuje stronom prawo wniesienia zażalenia do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego, w terminie **7 dni** od dnia jego doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia do Starosty Warszawskiego Zachodniego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.



z up. STAROSTY

mgr Dorota Radziszewska
Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem

Otrzymują:

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

