

## Uzasadnienie

Pismem nr KNKa6.6141.26.2019.MM/15 z dnia 30.05.2019 r. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna złożyła wniosek o wypłatę odszkodowania za nabycie przez Województwo Śląskie (na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem działki 354/7 o pow. 0,0162 ha, położonej w gminie Koszęcin, obręb Strzebiń (przy skrzyżowaniu ul. Lublinieckiej z ul. Dworcową).

Działka nr 354/7 o powierzchni 0,0162 ha, której prawo własności nabyło Województwo Śląskie, powstała w wyniku wydania przez Wójta Gminy Koszęcin decyzji GP.6831.1.14.2017 z dnia 21.07.2017 r. w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości położonej w gminie Koszęcin, zgodnie z którą (na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) Wójt Gminy Koszęcin orzekł, że w wyniku podziału działki o numerze 354/3 o pow. 0,1521 ha, powstają nowe działki m.in. działka nr 354/7 o pow. 0,0162 ha wydzielona pod pas drogi wojewódzkiej nr 906 (ul. Lubliniecka).

Zgodnie z art. 98 ust. 3 ww. ustawy: *Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem.*

Pismem nr WI-G.5601.1.233.2017.KBUB.619.21 z dnia 14.01.2021 r. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach przekazał Województwu Śląskiemu operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego p. Tomasza Goebela i sporządzony dla celów wypłaty odszkodowania za utratę przez Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna prawa użytkowania wieczystego ww. działki z powodu nabycia jej własności przez Województwo Śląskie. Operat szacunkowy określił wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki nr 354/7 na kwotę: 3.943,00 zł, a także wartość składnika budowlanego znajdującego się na tej działce (utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi) na kwotę: 5.167,00 zł.

Wobec braku dokumentacji pozwalającej na zidentyfikowanie podmiotu będącego investorem nawierzchni asfaltowej (starej), istniejącej na ul. Dworcowej od połowy lat 80. XX w. do 2018 r. oraz wobec oświadczenia Wójta Gminy Koszęcin, że to Gmina Koszęcin przez lata dokonywała bieżących napraw ul. Dworcowej (której część do momentu podziału stanowiła działka numer 354/7) w zakresie wypełniania ubytków powstających w związku z jej intensywną eksploatacją oraz że wykonała generalny remont nieruchomości tworzących tę ulicę, przyjęto, że wartość odszkodowania dla byłego użytkownika wieczystego Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna za utratę prawa użytkowania wieczystego ww. działki winna odpowiadać wyłącznie wartości rynkowej tego prawa w kwocie 3.943,00 zł.

Na tej podstawie uchwałą nr 396/212/VI/2021 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 17.02.2021 r. ustalone zostało odszkodowanie z tytułu nabycia przez Województwo Śląskie prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem działki 354/7 położonej przy drodze wojewódzkiej nr 906 w gminie Koszęcin, obręb Strzebiń, opisanej w księdze wieczystej nr CZ1L/00059057/3 Sądu Rejonowego w Lublińcu, na rzecz byłego użytkownika wieczystego Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna z siedzibą przy Alejach Jerozolimskich 142A; 02-305 Warszawa – w wysokości 3.943,00 zł.

Pismem nr NKa6.6141.26.2019.MM/48 dnia 20.04.2021 r. Polskie Koleje Państwowe S.A. wniosło o cyt.: *(...) o podjęcie przez Zarząd Województwa Śląskiego nowej uchwały ustalającej w pełnej wysokości (tj. uwzględniającej wartość składnika budowlanego) wartość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość i przesłanie nowego protokołu w/s jego akceptacji.*

Pkt 1 lit. a, ppkt 10 (przekazanej przez Polskie Koleje Państwowe S.A.) decyzji Wojewody Śląskiego nr RR-GN.II/77200/284/02 z dnia 03.02.2004 r. stanowi: *Stwierdzam nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe w Warszawie prawa użytkowania*

wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, będącego w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Koleje Państwowe w Warszawie położonego w Koszęcinie obejmującego działki: (...) 354/3 (...). Pismem nr KNKa6.6141.26.2019.MM/53 z dnia 02.08.2021 r. Polskie Koleje Państwowe S.A., wyjaśniła, że nabyta działka 354/3 następnie uległa podziałowi między innymi na wywłaszczoną działkę nr 354/7, czyli na działkę, której dotyczy rozpatrywana sprawa. Natomiast pkt 1 lit. b ww. decyzji Wojewody Śląskiego stwierdza: (...) nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe w Warszawie prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie obejmujących (...) budynki oraz części linii kolejowych wymienione w ppktach od 1-14 tegoż przepisu, przy czym w żadnym z tych podpunktów nie został wymieniony składnik budowlany (utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi), który znajdował się na nabytej następnie z mocy prawa przez Województwo Śląskie nieruchomości oznaczonej numerem działki 354/7. Z ww. decyzji Wojewody Śląskiego nie wynika, aby stwierdziła ona nabycie z mocy prawa przez ówczesne Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe w Warszawie składnika budowlanego (utwardzenia nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi), który znajdował się na nabytej następnie z mocy prawa przez Województwo Śląskie nieruchomości oznaczonej numerem działki 354/7 i dla którego to składnika budowlanego PKP S.A. (jako następcą prawny Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Koleje Państwowe w Warszawie) wnosi o ustalenia i wypłacenia odszkodowania. Co więcej oświadczeniem nr KNKa6.6141.26.2019.MM/51 z dnia 02.07.2021 r. Polskie Koleje Państwowe S.A. potwierdziły że, cyt.: (...) ze względu na liczne zmiany, w minionych latach, struktury organizacyjnej PP PKP, a później Spółki PKP S.A. poza przesłanym wcześniej wyciągiem z ewidencji środków trwałych tutejszy Oddział nie posiada dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów na budowę drogi będącej częścią wywłaszczonej nieruchomości. Nie mamy również wiedzy co do daty jej wybudowania.

Zgodnie natomiast z art. 235 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny: Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z dokumentów i oświadczenia przekazanego w niniejszej sprawie przez Polskie Koleje Państwowe S.A. w kontekście art. 235 § 1 k.c. wynika, że brak jest przesłanek aby uznać, że owe inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa (tj. utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi) wieczysty użytkownik (tj. PKP S.A.) nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Argumentacja ta zwłaszcza doznaje wsparcia, gdy weźmie się również pod uwagę, że z przywołanego powyżej oświadczenia Wójta Gminy Koszęcin wynika, iż przez wiele ostatnich lat to Gmina Koszęcin (a nie Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna) ponosiła nakłady na odtwarzanie i utrzymanie w stanie zdatnym do użytkowania nawierzchnię asfaltową (starą) istniejącą na ul. Dworcowej w Strzebinie oraz że starania podjęte przez Gminę Koszęcin pozwoliły na nabycie w 2017 r. prawa własności nieruchomości tworzących ul. Dworcową, a następnie wykonanie jej kompleksowego remontu.

Skoro zatem brak jest przesłanek, aby na gruncie art. 234 § 1 k.c. uznać że składnik budowlany (tj. utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi) wzniesiony na gruncie Skarbu Państwa, który stanowiła działka 354/7, był użytkownik wieczysty PKP S.A. nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, to brak jest również przesłanek, aby uznać, że w świetle ustalonego stanu faktycznego, Polskim Kolejom Państwowym S.A. (byłemu użytkownikowi wieczystemu) przysługuje odszkodowanie w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami również za wartość składnika budowlanego (utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi) który znajdował się na nieruchomości oznaczonej numerem działki 354/7.

Wobec powyższego Zarząd Województwa Śląskiego nie uzgodnił odszkodowania z tytułu nabycia przez Województwo Śląskie prawa własności ww. nieruchomości, na rzecz byłego użytkownika wieczystego Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna, w wysokości mającej stanowić łączną wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości oraz składnika budowlanego (utwardzenie nawierzchnią asfaltową z krawężnikami betonowymi) znajdującego się na niej.

Zgodnie z art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami: *Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. W takim przypadku zastosowanie będzie miał przepis art. 129 ust. 5 pkt 1 ww. ustawy, który reguluje, że: Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 (...).*

Nieuzgodnienie przez Zarząd Województwa Śląskiego w trybie, o którym mowa w art. 98 ust. 3 zdanie pierwsze ww. ustawy, odszkodowania na rzecz byłego użytkownika wieczystego Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna stanowi jednocześnie o zakończeniu sprawy związanej ze złożonym podaniem (wnioskiem) nr KNKa6.6141.26.2019.MM/15 z dnia 30.05.2019 r.