

**Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem w dniu 14 lipca 2022 r. pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Józefowie przy ul. Zawiszy, stanowiącej dz. ew. nr 258 z obr. 24 o powierzchni 703 m.kw. uregulowanej w księdze wieczystej KW WA1O/00075804/8**

Po rozpoznaniu złożonej w dniu 20 lipca 2022 roku skargi na czynności związane z przeprowadzeniem w dniu 14 lipca 2022 r. przetargu na sprzedaż prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Józefowie przy ul. Zawiszy, stanowiącej dz. ew. nr 258 z obr. 24 o powierzchni 703 m.kw. uregulowanej w księdze wieczystej KW WA1O/00075804/8, informuję iż:

**uznać przedmiotową skargę w całości za niezasadną**

w związku z czym odmawiam unieważnienia przetargu.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213) – dalej „ustawa” - sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Stosownie natomiast do treści art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz przeprowadzania rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213) – dalej „rozporządzenie”. W § 11 rozporządzenia określono tryb wnoszenia skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę składa uczestnik przetargu za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 ustawy, albo nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1 ustawy. W przypadku wniesienia skargi, właściwy organ wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną oraz nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Po rozpatrzeniu skargi, organ wykonawczy

jednostki samorządu terytorialnego zawiadamia skarżącego, a właściwy organ wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Jak wynika z § 12 rozporządzenia, w razie uznania skargi za niezasadną, właściwy organ podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu.

1. Pierwszy zarzut skarżącego, dotyczy ogłoszenia o przetargu, które rzekomo nie zawiera właściwych informacji o obciążeniach nieruchomości, przez co naruszony został przepis § 13 pkt 4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zgodnie z którym w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się informację o obciążeniach nieruchomości, oraz art. 11 w związku z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi organ wykonawczy zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Na dowód powyższego skarżący zamieszcza cytat z ogłoszenia o przetargu:

*Na nieruchomości mogą znajdować się również sieci lub strefy ochronne sieci zlokalizowanych na nieruchomościach przyległych, nieujawnione przez gestorów, których identyfikacji winien dokonać nabywca nieruchomości we własnym zakresie.*

*Miasto Józefów nie ma wiedzy o dokładnym okresie umieszczenia na nieruchomości wszelkich sieci gazowych i energetycznych.*

*Wszelkie ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości lub koszty mogące wynikać dla nabywcy z istnienia wymienionych powyżej oraz nieujawnionych sieci, stanowią ryzyko nabywcy i nie mogą być traktowane jako wady nieruchomości.*

*W przypadku zamiaru nabywcy ewentualnego przeniesienia infrastruktury technicznej zlokalizowanej na nieruchomości nabywca zobowiązany jest do przeniesienia jej w uzgodnieniu z odpowiednimi gestorami sieci, na własny koszt bez roszczenia z tego tytułu wobec Miasta Józefowa.*

Powyższe według skarżącego oznacza, że organizator przetargu nie rozpoznał we właściwym zakresie stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, w tym obciążeń. Miało to mieć wpływ na ilość osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości i ich decyzje, co do maksymalnej kwoty za którą byłiby skłonni ją nabyć. Skarżący w związku z powyższym musiał zakładać znaczące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, zaś w przypadku rzetelnego opisu stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, cena sprzedaży mogłaby być znacząco wyższa.

Skarżący przytacza również kolejny nw. cytat z ogłoszenia, który jego zdaniem świadczy o przerzuceniu całej odpowiedzialności na potencjalnych nabywców nieruchomości i miało wpływ na ich decyzję, co do udziału w przetargu jak i decyzję w zakresie oferowanej ceny (jak w przypadku skarżącego):

*Niezależnie od podanych powyżej informacji nabywca odpowiada za szczegółowe zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszystkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do planowanego przez nabywcę sposobu korzystania z nieruchomości, leży w całości po stronie nabywcy i stanowi jego ryzyko.*

*Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawniony w Powiatowym Zasadzie Geodezyjnym i Kartograficznym przebieg podziemnych medłów - w umowie nabycia nieruchomości nastąpi wyłącznie*

*odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękopisu za wady prawne i faktyczne w tym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

Skarżący zarzuca również, że w ogłoszeniu zabrakło precyzyjnej informacji, co do zakresu obciążenia nieruchomości koniecznymi służebnościami.

Odnosząc się do tej części zarzutów należy wskazać, że Miasto Józefów dokonało ustalenia istniejących na nieruchomości sieci oraz podało odpowiednie informacje w ogłoszeniu:

*Na nieruchomości usytuowana jest miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna wraz z przyłączami. Z uwagi na powyższe przy sprzedaży nieruchomości zostanie ustanowione na niej, na rzecz Miasta Józefowa, ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu.*

*Ponadto na nieruchomości zlokalizowane są następujące sieci:*

- sieć gazowa wraz z dwoma przyłączami do nieruchomości sąsiednich oraz
- napowietrzna linia energetyczna nN,

*co do których Miasto Józefów nie posiada wiedzy do jakiego gestora sieci należy.*

Integralną częścią ogłoszenia była odbliska z mapy ewidencyjnej sprzedawanej nieruchomości, na której wykazany był jednoznacznie przebieg zainwentaryzowanych i literalnie wymienionych sieci i przyłączy.

Działka posiada powierzchnię 703m<sup>2</sup> i kształtem zbliżona jest do wydłużonego prostokąta, którego węższy bok ma zaledwie 10m szerokości. Przez działkę przebiegają wymienione i opisane w ogłoszeniu sieci i przyłącza, w tym sieć kanalizacyjna i wodociągowa, które usytuowane są w części środkowej działki, wzdłuż dłuższego boku. Realizacja na nieruchomości budynku wiązałaby się z ingerencją w ww. sieci, i wymagałaby ich przebudowy, co oczywistym jest, że przy tak wąskiej działce jest niemożliwe. Miasto Józefów zadeklarowało w ogłoszeniu, że przy sprzedaży działki obciąży ją ograniczonym prawem rzeczowym – nieodpłatną służebnością gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Obciążenie takie, wynika z konieczności obsługi i naprawy sieci, których Miasto jest gestorem, czyli sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Taka służebność gruntowa również wyłącza w istocie możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości obciążonej, w zakresie usytuowania na niej budynku oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Przewody magistralne sieci, co wynika z mapy ewidencyjnej wynoszą odpowiednio 110 mm dla sieci wodociągowej i 160mm dla sieci kanalizacyjnej.

Wymienione powyżej ograniczenia w zabudowie i możliwościach zagospodarowania nieruchomości spowodowały, że jej wartość rynkowa oszacowana została przez Rzeczoznawcę Majątkowego na kwotę 334 000 zł, o czym skarżący wiedział, gdyż kopia operatu, na jego wniosek, została mu przekazana drogą elektroniczną. Informacja w ogłoszeniu o przetargu co do możliwych innych sieci, niż te zidentyfikowane i zaewidencjonowane na nieruchomości, nie stanowi przeszkody do sprzedaży nieruchomości z takim wskazaniem, że ryzyko ich wystąpienia będzie obciążało kupującego i w granicach tego ryzyka kupujący podejmuje wówczas decyzję o nabyciu nieruchomości i zaferowaniu odpowiedniej ceny.

W przedmiotowym przetargu Burmistrz Miasta Józefowa korzystając z przepisu art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami który stanowi, że przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się zasadę, że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w

wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego, podniósł ją do kwoty 420 000 zł netto. Cena nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem istniejących obciążeń i sieci. Co do zasady nie można jednak wykluczyć, iż przy korzystaniu z nieruchomości przyszły właściciel może natrafić na sieci wybudowane w odległych latach, nie zaewidencjonowane na podstawie obecnie obowiązujących przepisów prawnych. Świadczy to, wbrew twierdzeniom skarżącego, że Miasto Józefów prowadzi gospodarkę nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

*Ponadto z komentarza do § 13 ww. rozporządzenia Rafała Padraka wynika, że "Ogłoszenie o przetargu jako oświadczenie woli wszczyna przewidziany tok czynności mających doprowadzić do zawarcia umowy w trybie przetargu. W przepisach ustawy nie uregulowano, od kiedy organizator przetargu i oferent są związani postanowieniami ogłoszenia i wynikających z niego warunków przetargowych. Rozwiązania tej kwestii należy więc poszukiwać w przepisach Kodeksu cywilnego. Stosownie do art. 70 § 4 k.c. organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty, zgodnie z ogłoszeniem aukcji albo przetargu, są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunków przetargu ustnego albo pisemnego". Należy zatem wskazać, iż skarżący wpłacając wadium i przystępując do przetargu bez wcześniejszego zgłoszenia wątpliwości lub pytań co do opisu stanu faktycznego oraz prawnego sprzedawanej nieruchomości, dysponował odpowiednimi informacjami pozwalającymi na zaferowanie odpowiedniej ceny.*

2. Kolejny zarzut skarżącego dotyczy uczestnictwa w przetargu osoby niebędącej członkiem Komisji Przetargowej, co stanowi naruszenie § 8 ust 1 rozporządzenia, zgodnie z którym czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.

Na potwierdzenie powyższego skarżący powołuje się na swój wniosek o odwołaniu przetargu złożony w trakcie prowadzenia przetargu, który nie został uwzględniony, a przyczyny zostały podane przez osobę niebędącą członkiem Komisji Przetargowej.

Odnosząc się do tej części zarzutów niniejszym informuję, że osobą która zdaniem skarżącego uczestniczyła w pracy Komisji Przetargowej była Radca Prawny Urzędu Miasta Józefowa, której praca polega między innymi na świadczeniu na rzecz jednostki samorządu terytorialnego pomocy prawnej, a w szczególności na udzielaniu porad prawnych. Należy zaznaczyć, że ustawodawca zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i w rozporządzeniu w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości nie ogranicza możliwości korzystania przez członków Komisji Przetargowej z profesjonalnego doradztwa prawnego w sprawach wątpliwych lub nieuregulowanych powyższymi aktami. Pomoc Radcy Prawnego w zaistniałej sytuacji w trakcie przetargu nie wykraczała poza zakres ogólnie rozumianej pomocy prawnej oraz działania w imieniu i na rzecz mocodawcy, polegała na podaniu prawnych motywów decyzji Komisji Przetargowej. O sposobie rozpatrzenia przez Komisję Przetargową wniosku skarżącego o odwołaniu przetargu i jego przyczynach poinformowała Przewodnicząca Komisji, wnosząc aby uzasadnienie prawne w imieniu Komisji Przetargowej przedstawiła Radca Prawny Urzędu Miasta Józefowa.

3. Następnie zarzut skarżącego dotyczy wyłączeniem jawności części obrad Komisji Przetargowej, co zdaniem skarżącego stanowi naruszenie zasady jawności działalności organów władzy publicznej, która to zasada została wyrażona w wielu aktach prawnych. Na potwierdzenie powyższego

skarżący cytuje art. 61 Konstytucji RP: *Obywateł ma prawo do uzyskiwania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne. Prawo to obejmuje również uzyskiwanie informacji o działalności organów samorządu gospodarczego i zawodowego, a także innych osób oraz jednostek organizacyjnych w zakresie, w jakim wykonują one zadania władzy publicznej i gospodarują mieniem komunalnym lub majątkiem Skarbu Państwa.*

Ponadto skarżący przytacza również art. 11 b ustawy z dnia 9 marca 1990 r. o samorządzie gminnym który stanowi, że: *Działalność organów gminy jest jawna. Ograniczenia jawności mogą wynikać wyłącznie z ustaw. Jawność działania organów gminy obejmuje w szczególności prawo obywateli do uzyskiwania informacji, wstępu na sesje rady gminy i posiedzenia jej komisji, a także dostępu do dokumentów wynikających z wykonywania zadań publicznych, w tym protokołów posiedzeń organów gminy i komisji rady gminy.*

Skarżący wskazał również, na przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zgodnie z którymi wyłączenie jawności może mieć zastosowanie wyłącznie w przetargu pisemnym nieograniczonym, co potwierdza jego zdaniem, że wszystkie czynności Komisji Przetargowej w trakcie przetargu ustnego nieograniczonego powinny być jawne. Jako przykład podaje wyżej opisaną sytuację, w której Komisja Przetargowa naradzała się o przyjęciu lub odrzuceniu wniosku skarżącego o odwołaniu przetargu.

Przytoczone przez skarżącego przepisy o jawności postępowania nie zostały naruszone poprzez naradę Komisji Przetargowej w sprawie zgłoszonych w toku postępowania jawnego podstaw złożonego wniosku o odwołanie przetargu. Podjęcie decyzji co do zgłoszonego wniosku wymagało przeprowadzenia procesu analizy argumentów i wyrobienia przeświadczenia co do słuszności argumentacji skarżącego u każdego członka Komisji Przetargowej. Było to uzasadnione tym bardziej, iż skarżący wnosząc o zaprotokolowanie wniosku rozbudował swoją wypowiedź ustną w sposób uniemożliwiający dokładne jej zaprotokolowanie (wypowiadając wiele zdań w szybkim tempie), a zapytany o powtórzenie wypowiedzi celem zaprotokolowania, odmówił powtórzenia argumentacji wniosku. W trakcie zarządzanej przerwy w przebiegu przetargu członkowie Komisji Przetargowej mogli przeanalizować podaną ustnie argumentację i wyrobić sobie przeświadczenie o zasadności wniosku. Ponadto w trakcie przerwy w obradach dokonano ustaleń koniecznych do rozpoznania zasadności wniosku skarżącego zgłoszonego na przetargu, to jest ujawnienia przebiegu sieci uwidocznionych na mapie ewidencyjnej nieruchomości oraz ponownego zapoznania się z warunkami przedstawionymi w ogłoszeniu, mającymi charakter upewnienia się co do opisu nieruchomości podanego w ogłoszeniu. Przerwa w obradach Komisji Przetargowej w tym zakresie nie stanowiła naruszenia zasad jawności postępowania.

Po analizie podstaw i argumentów wniosku o odwołanie przetargu Przewodnicząca wznawiając obrady Komisji Przetargowej przedstawiła uczestnikom przetargu jednoznaczne stanowisko Komisji i nikt z obecnych członków Komisji nie zgłosił co do tego żadnych uwag lub zdania odrębnego.

Wszystkie zatem założenia, wynikające z zasad ujętych w § 14 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości były przez komisję przeprowadzone w sposób jawny, a mianowicie:

1. Przewodnicząca komisji przetargowej otworzyła przetarg, przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 13 pkt 1-4, 7 i 8 Rozporządzenia, podała do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodnicząca komisji przetargowej poinformowała uczestników przetargu, że:
  - po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
  - o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
  - uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
  - przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
  - po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

Przejawem jawności działania Komisji Przetargowej oraz organizatora przetargu, będzie również podanie do wiadomości publicznej rozstrzygnięcia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu oraz wyników przetargu.

Należy zaznaczyć, że dokonanie wyżej opisanych czynności Komisji Przetargowej w trakcie przerwy miały na celu rzetelne rozpoznanie wniosku skarżącego i nie miały wpływu na wynik postępowania.

4. Ostatni zarzut skarżącego dotyczy rzekomego rozpatrzenia wniosku skarżącego zgłoszonego podczas obrad Komisji Przetargowej bez głosowania, co stanowi naruszenie § 8 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zgodnie z którym Komisja Przetargowa przyjmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem „§ 14 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Komisja Przetargowa rozpatrując wniosek skarżącego zgłoszony podczas przetargu i po zakończeniu przerwy jednogłośnie odrzuciła ten wniosek, a Przewodnicząca Komisji Przetargowej poinformowała skarżącego w obecności drugiego uczestnika przetargu oraz wszystkich członków Komisji Przetargowej o tym, że Komisja Przetargowa jednogłośnie postanawia o nie uwzględnieniu wniosku skarżącego/uczestnika przetargu. W obecności uczestników przetargu oraz wszystkich członków Komisji Przetargowej doszło zatem do sformułowania i podania jednogłośnie rozstrzygnięcia Komisji w obecności wszystkich jej członków.

Z powyższych powodów skargę należy uznać za niezasadną.

Z. up. BUŚMISTRZA  
MERCIA RUMINISTRZA  
P. Wójcik  
Piotr Gąsasz