Uchwała nr 626/2024
Zarządu Powiatu Leszczyńskiego
z dnia 20 marca 2024 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu w dniu 12 marca 2024 r.

Na podstawie § 11 ust. 4 rozporządzenia 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) w związku z art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107), Zarząd Powiatu Leszczyńskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę spółki „Kombinat 2000" Spółka z o.o. z dnia 18 marca 2024 r. na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu w dniu 12 marca 2024 r. na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice, oznaczonej działką ewidencyjną nr 5001/9 o pow. 0,0142 ha, za niezasadną.
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Leszczyńskiemu.
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Zarządu:

(-) Maciej Wiśniewski

(-) Grzegorz Brzeskot

(-) Halina Florek

(-) Rafał Jagodzik

STAROSTA

(-) Jarosław Wawrzyniak

Uzasadnienie
do uchwały nr 626/2024
Zarządu Powiatu Leszczyńskiego
z dnia 20 marca 2024 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu w dniu 12 marca 2024 r.

Dnia 12 marca 2024 r. został przeprowadzony pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice, oznaczonej działką ewidencyjną nr 5001/9 o pow. 0,0142 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1L/00044247/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W wyniku przeprowadzonego przetargu wyłoniony został nabywca, który zaoferował najwyższą ofertę za zakup ww. nieruchomości.

W dniu 18 marca 2024 r. do Zarządu Powiatu Leszczyńskiego wpłynęła skarga uczestnika przetargu spółki „Kombinat 2000" Spółka z o.o. na czynności przetargowe, w szczególności w zakresie:

- procedury ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 12 marca 2024 r.,
- dopuszczenia nieograniczonej liczby uczestników do przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 12 marca 2024 r.,
- sposobu i procedury przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 12 marca 2024 r.,
- przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 12 marca 2024 r. w sposób nieuwzględniający przeznaczenia nieruchomości, a tym samym naruszający prawa właścicieli sąsiednich nieruchomości,
- przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 12 marca 2024 r. w sposób nieuwzględniający przeznaczenia nieruchomości, a tym samym ograniczający możliwości korzystania z nieruchomości sąsiednich.

Wniosła również o stwierdzenie nieważności ogłoszonego oraz przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego oraz sprzedaż nieruchomości na rzecz „Kombinatu 2000" sp. z o.o. w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, ewentualnie o przeprowadzenie sprzedaży w formie przetargu ustnego ograniczonego z udziałem wyłącznie właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Podstawą wniesienia skargi jest § 16 Regulaminu przetargu w związku z § 11 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) oraz art. 40 ust 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

Kwestie przeprowadzenia przetargów na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego zostały obszernie uregulowane w artykułach rozdziału 3 działu II ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Z powyższych przepisów wynika uprawnienie Zarządu Powiatu Leszczyńskiego do rozpatrzenia przedmiotowej skargi.

Jak wykazała zgromadzona w sprawie dokumentacja wszystkie czynności w ramach przetargu, w tym również sama licytacja przeprowadzone zostały prawidłowo, w oparciu o ww. przepisy prawa. Wybór trybu przetargowego oparty był natomiast o treść art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), z którego wynika generalna zasada sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu. Ustawodawca dopuścił wszak zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej, ale możliwość taką przewiduje wyłącznie w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Wyjątki od powyższej zasady muszą być interpretowane ściśle.

Zgłoszony przez Skarżącego zarzut ogłoszenia przez Powiat Leszczyński przetargu ustnego nieograniczonego pomimo przeznaczenia nieruchomości ustalonej już podczas wydawania decyzji numer 140/06 o warunkach zabudowy z dnia 21 sierpnia 2006r. jako drogi dojazdowej do kompleksu hotelowego w ocenie Zarządu Powiatu Leszczyńskiego jest całkowicie pozbawiony podstaw prawnych i faktycznych.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji. Zatem powoływana przez Skarżącego decyzja numer 140/06 o warunkach zabudowy z dnia 21 sierpnia 2006r. nie mogła w sposób skuteczny ograniczyć praw Powiatu Leszczyńskiego jako właściciela przedmiotowej nieruchomości do swobodnego ustalenia sposobu jej przeznaczenia i zagospodarowania.

Nadto decyzja nr 140/06 o warunkach zabudowy ustala warunki zabudowy dla terenu, który nie obejmuje przedmiotowej nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego. Wspomniany przez skarżącą Spółkę zapis w pkt. 7 decyzji wskazujący, że dojazd do terenu inwestycji zostaje ustalony „poprzez istniejące wjazdy na drogę powiatową, oznaczoną na załączniku graficznym KDP" odnosi się do wjazdów zlokalizowanych na wymienionych w decyzji działkach gruntu. Wywieść to można z załącznika graficznego, na którym symbolem KDP oznaczona jest droga powiatowa stanowiąca ulicę Dworcową, natomiast nieruchomość stanowiąca własność Powiatu Leszczyńskiego przylega do ulicy Starkowskiej. W związku z tym całkowicie błędne jest twierdzenie Skarżącego jakoby ww. decyzja o warunkach zabudowy ustalała dojazd do terenu inwestycji poprzez przedmiotową nieruchomość stanowiącą własność Powiatu Leszczyńskiego, będącą według Skarżącego „drogą dojazdową stanowiącą drogę powiatową". Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest poza pasem drogowym drogi powiatowej i w żadnym razie nie stanowi „drogi powiatowej". Treść ww. decyzji, a w szczególności treść pkt. 7 decyzji nie daje podstaw do wyciągania takich wniosków, co do ustalenia dojazdu do terenu inwestycji jakie wyciągnął Skarżący.

W dalszej kolejności Skarżący zarzucił pominięcie funkcjonalności przedmiotowej nieruchomości jako drogi dojazdowej do kompleksu hotelowego oraz niepoinformowanie uczestników przetargu o przysługującym Spółce uprawnieniu do ustalenia na działce 5001/9 służebności przejazdu.

Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich

ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). W przypadku braku porozumienia między właścicielami sąsiednich gruntów właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej może wystąpić do sądu o wytyczenia drogi koniecznej na podstawie postanowienia sądu.

W niniejszej sprawie Skarżący nie ma roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej ze względu na fakt, że należące do niego nieruchomości mają odpowiedni dostęp do drogi publicznej, który nie wymaga korzystania z nieruchomości należącej do Powiatu Leszczyńskiego.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem na podstawie art. 145 § 1 k.c. nie można żądać ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli niedogodność w dostępie do drogi publicznej lub do usytuowanych na nieruchomości budynków wynika jedynie z niekorzystanego usytuowania budynków na nieruchomości, a także, gdy nieruchomość zostanie zabudowana w taki sposób, że jej właściciel zamyka sobie dojazd do dalej położonych części nieruchomości. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej, lecz łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela nieruchomości. Instytucja służebności nie może bowiem służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2023 r., sygn. akt I CSK 5477/22, podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2022 r., sygn. akt I CSK 2159/22).

W przypadku graniczenia nieruchomości z drogą publiczną, z czym mamy do czynienia w przypadku nieruchomości stanowiących własność „Kombinatu 2000" sp. z o.o., nie może być mowy o dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej, bowiem to sprawą właściciela jest takie ukształtowanie nieruchomości i usytuowanie znajdujących się na niej zabudowań, by dostęp drogowy mógł być faktycznie realizowany bez konieczności ograniczania w prawach właściciela nieruchomości sąsiedniej (postanowienie Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 9 marca 2017 r. sygn. akt I Ca 6/17)

Biorąc powyższe pod uwagę Zarząd Powiatu Leszczyńskiego uznał zarzut Skarżącego dotyczący pominięcia funkcjonalności przedmiotowej nieruchomości jako drogi dojazdowej do kompleksu hotelowego oraz niepoinformowania uczestników przetargu o tym, że spółce „Kombinat 2000" spółka z o.o., przysługiwać będzie uprawnienie do ustalenia na przedmiotowej nieruchomości służebności przejazdu za niezasadny.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez Skarżącego jest ogłoszenie przez Powiat Leszczyński przetargu ustnego nieograniczonego, pomimo deklaracji zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości na rzecz spółki „Kombinat 2000" sp. z o.o.

Powyższy zarzut został również uznany przez Zarząd Powiatu Leszczyńskiego za całkowicie pozbawiony podstaw prawnych i faktycznych. Prowadzona pomiędzy Starostwem Powiatowym a spółką „Kombinat 2000" sp. z o.o. korespondencja dot. możliwości zbycia przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym, nie wywołała żadnych wiążących prawnie skutków, w szczególności nie spowodowała powstania „zobowiązania" Powiatu Leszczyńskiego do zbycia przedmiotowej nieruchomości w określonym trybie. Miała ona jedynie charakter informacyjny.

Tryb zbywania nieruchomości będących własnością Powiatu regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.). Tryb bezprzetargowy stanowi wyjątek od przyjętej w ustawie o gospodarce nieruchomości zasady zbycia nieruchomości stanowiącej własność powiatu w drodze przetargu. Ewentualne przesłanki zbycia w trybie

bezprzetargowym muszą być ściśle wypełnione. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 20 stycznia 2015 r. sygn. II SA/Ol 1252/14 „Tryb bezprzetargowy może być stosowany jedynie w przypadkach wskazanych wprost w przepisach, w tym m.in. w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Jak wynika z cytowanego przepisu zwolnienie od trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem następujących warunków: niezbędność nieruchomości do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania.” W przedmiotowej sprawie działka nr 5001/9 przylega do kilku nieruchomości. Oznacza to, że zbywana nieruchomość może być wykorzystana przez więcej niż jednego nabywcę. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 10 października 2023 r. sygn. II SA/Gd 557/23, „pominięcie trybu przetargowego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie jest dopuszczalne, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących do więcej niż jednego podmiotu. W takim przypadku zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem ich zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy.” W przedmiotowej sprawie nabycie działki nr 5001/9 może poprawić warunki zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości, tym samym jej sprzedaż w trybie bezprzetargowym, nie jest dopuszczalna.

W przypadku zbycia działki 5001/9 nie została również spełniona druga z wymienionych w ustawie przesłanek do zastosowania trybu bezprzetargowego tj. dotycząca braku możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. Należy zauważyć, że w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego możliwość zagospodarowania danej nieruchomości nie sprowadza się tylko do wzniesienia na niej samodzielnych i trwałych obiektów budowlanych. Nie ulega bowiem wątpliwości, że taka zabudowa nie stanowi jedynego sposobu wykorzystania danej nieruchomości. Formami zagospodarowania nieruchomościami publicznymi, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, są między innymi umowy zbycia czy inne umowy o udostępnienie takich nieruchomości do ich wykorzystania. W konsekwencji ugruntował się pogląd, że zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. źródłem niemożliwości samodzielnego zagospodarowania nieruchomości może być brak chętnych do zawarcia powołanych umów dotyczących danej nieruchomości, a ponadto że dowodem braku możliwości zagospodarowania, w omawianym znaczeniu, może być w szczególności przeprowadzony z wynikiem negatywnym przetarg na sprzedaż takiej nieruchomości. Natomiast w sytuacji, gdy do właściciela nieruchomości kierowana jest wola nabycia określonej nieruchomości przez więcej niż jeden podmiot, przy czym nie muszą to być podmioty władające nieruchomościami przyległymi, nie ma zastosowania tryb określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wyrok NSA z dnia 3 lipca 2015 r. sygn. akt I OSK 962/15)

W przedmiotowej sprawie wstępnie udział w przetargu zadeklarowało 7 podmiotów wpłacając wadium we wskazanym w ogłoszeniu terminie. Do przetargu dopuszczonych zostało 5 podmiotów, z czego 4 aktywnie uczestniczyły w przetargu

zgłaszając kolejne postąpienia. Powyższe zaświadcza, że zainteresowany nabyciem działki nr 5001/9 był więcej niż jeden podmiot, tym samym potwierdzona została zasadność zastosowanego trybu przetargowego do sprzedaży ww. nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumentu, z których wynika, że Powiat nie ma możliwości dowolnego wyboru trybu zbycia nieruchomości czy też wyboru nabywcy w trybie bezprzetargowym, stwierdzić należy, że zarzut dot. zastosowanego trybu przetargowego i dopuszczeniu do przetargu nieograniczonej liczby uczestników, co w ocenie Skarżącego narusza prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz ogranicza możliwość korzystania z ich nieruchomości, należy uznać za niezasadny.

Z wyżej przedstawionego stanu faktycznego i prawnego wynika zatem, że przetarg na sprzedaż działki nr 5001/9 położonej w Boszkowie został przeprowadzony w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Jak wykazano zarzuty i wnioski przedstawione w proteście przetargowym do przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego nie znajdują uzasadnienia. Analiza dokumentacji obrazującej przebieg i czynności wykonane w trakcie przetargu nie wykazała również uchybień, co powoduje, że brak jest podstaw do unieważnienia przetargu i jego ponownego przeprowadzenia.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Powiatu Leszczyńskiego uznał skargę złożoną przez uczestnika przetargu „Kombinat 2000” sp. z o.o. za niezasadną.

ZARZĄD POWIATU
LESZCZYŃSKIEGO

WICESTAROSTA
(-) Maciej Wiśniewski

STAROSTA
(-) Jarosław Wawrzyniak

CZŁONEK ZARZĄDU
(-) Grzegorz Brzeskot

CZŁONEK ZARZĄDU
(-) Halina Florek

CZŁONEK ZARZĄDU
(-) Rafał Jagodzik