

Załącznik do uchwały nr 14
Zarządu Powiatu Leszczyńskiego
z dnia 19 czerwca 2024 r.

Leszno dnia 19 czerwca 2024 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Poznaniu
ul. Ratajczaka 10/12
61-815 Poznań**

Skarżący:

Kombinat 2000 spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością, ul. Ostroroga 8A,
64-100 Leszno

Organ:

Zarząd Powiatu Leszczyńskiego
Plac Kościuszki 4B
64-100 Leszno

**Odpowiedź na skargę Kombinatu 2000 sp. z o.o. z dnia 25 maja 2024 r. na
uchwałę nr 600/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 31 stycznia 2024r.
w sprawie ogłoszenia, organizowania i przeprowadzenia pierwszego przetargu
ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność
Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice
oraz powołania i ustalenia składu osobowego komisji przetargowej.**

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu
przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r., poz. 1634 ze zm.), Zarząd
Powiatu Leszczyńskiego, reprezentowany przez Starostę Leszczyńskiego, na

podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 14/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 19 czerwca 2024r. w sprawie udzielenia odpowiedzi i przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na uchwałę numer 600/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego dla nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 5001/9, obręb Boszkowo, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą numer PO1L/00044247/3 wraz z ewentualnym wnioskiem o przywrócenie terminu, wraz z przekazaniem skargi na uchwałę Zarządu Powiatu Leszczyńskiego nr 600/2024 z dnia 31 stycznia 2024r., składa niniejszą odpowiedź na skargę i wnosi o:

- 1) oddalenie skargi w całości,
- 2) oddalenie wniosku o przywrócenie terminu do wniesienia skargi,
- 3) wykorzystanie w niniejszym postępowaniu akt sprawy przekazanych do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu wraz z odpowiedzią na skargę Kombinat 2000 s. z o.o. z dnia 29 marca 2024 r. na uchwałę nr 626/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu z dnia 12 marca 2024 r. (sygn. akt II SA/Po 252/24)
- 4) zasądzenie od Skarżącego na rzecz Zarządu Powiatu Leszczyńskiego kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego wg norm przepisanych w przypadku reprezentowania Zarządu Powiatu przez profesjonalnego pełnomocnika.

UZASADNIENIE

Zarząd Powiatu Leszczyńskiego dnia 31 stycznia 2024 r. podjął uchwałę nr 600/2024 w sprawie ogłoszenia, organizowania i przeprowadzenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice oraz powołania i ustalenia składu osobowego komisji przetargowej. Uchwała dotyczyła nieruchomości 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.

Przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości został przeprowadzony dnia 12 marca 2024 r. W wyniku przeprowadzonego przetargu wyłoniony został nabywca, z którym zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego dnia 18 kwietnia 2024 r.

W dniu 28 maja 2024 r. wpłynęła skarga spółki „Kombinat 2000” Spółka z o.o. na ww. uchwałę numer 600/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego. Spółka zaskarżyła uchwałę w całości. Wniosła również o stwierdzenie nieważności uchwały nr 600/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego, a w konsekwencji stwierdzenie nieważności przetargu dot. sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice, oznaczonej działką nr 5001/9 o pow. 0,0142 ha, ewentualnie o uchylenie uchwały nr 600/2024 oraz przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od Powiatu Leszczyńskiego na rzecz Spółki zwrotu kosztów procesu. Spółka wniosła również o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na ww. uchwałę.

Jako podstawę wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skarżąca spółka „Kombinat 2000” Sp. z o.o. wskazała art. 50 § 1, art. 52 § 1, art. 53 § 1, art. 54 § 1 oraz art. 3 §2 pkt 6 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2492 ze zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej. Wspomniana kontrola sprawowana jest pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej i stosownie do treści art. 3 § 2 pkt 6 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2492 ze zm.) obejmuje ona orzekanie w sprawach skarg na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej. W niniejszej sprawie przedmiotem skargi jest uchwała Zarządu Powiatu Leszczyńskiego w sprawie ogłoszenia, organizowania i przeprowadzenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice oraz

powołania i ustalenia składu osobowego komisji przetargowej. Kwestia skarg na uchwały w sprawach z zakresu administracji publicznej podejmowane przez organy powiatu została doprecyzowana w art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107). Jak wynika z treści wspomnianego przepisu „Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ powiatu w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.” Tym samym w przedmiotowej sprawie konieczne jest ustalenie, czy wnoszący skargę ma interes prawny lub uprawnienie, które zostały naruszone zaskarżonym aktem. Skarżący winien zatem wykazać, że zaskarżona uchwała narusza jego strefę uprawnień gwarantowanych prawem czego spółka „Kombinat 2000” nie uczyniła. Jak bowiem wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt II SA/Łd 1030/12 „stan owego naruszenia musi być aktualny i nie może odnosić się do ewentualnych, przyszłych sytuacji, jak również odnosić się do zdarzeń z przeszłości, które na skutek upływu czasu utraciły jakiegokolwiek znaczenie prawne, zdezaktualizowały się. Innymi słowy - to na wnoszącym skargę ciąży obowiązek wykazania, że na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały w sposób bezpośredni i realny został pozbawiony lub ograniczony w realizacji wynikających dla niego z przepisów prawa uprawnień bądź, że nałożono na niego sprzeczne z tymi przepisami obowiązki oraz wykazać, w jaki sposób to naruszenie nastąpiło, zaś skutki owego naruszenia w dalszym ciągu wywierają negatywny wpływ na jego prawnie chronioną sferę.”

W przedmiotowej sprawie niespornym jest, iż spółce „Kombinat 2000” w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały nie przysługiwał tytuł własności do nieruchomości, której ona dotyczyła, ani inne prawo rzeczowe, czy też jakiegokolwiek prawo wynikające ze stosunków obligacyjnych. Zamiar nabycia przez Spółkę przedmiotowej nieruchomości czy też dotychczasowe wykorzystywanie nieruchomości jako drogi dojazdowej bez tytułu prawnego, nie świadczy o istnieniu interesu prawnego po stronie Skarżącego. Co prawda działka nr 5001/9 graniczy z nieruchomością Spółki, jednakże są to dwie odrębne nieruchomości, z których każda posiada dostęp do drogi publicznej, wobec czego Skarżący na skutek podjęcia kwestionowanej uchwały, nie został tego dostępu pozbawiony. Należy zatem stwierdzić, że sam fakt ubiegania się o nabycie przez skarżącą Spółkę

nieruchomości objętej przedmiotową uchwałą nie stanowi jakiegokolwiek uprawnienia prawnorzeczowego chronionego prawem materialnym, na które to uprawnienie mogłaby w jakikolwiek sposób oddziaływać podjęta przez zarząd uchwała. Zamiarowi polepszenia warunków gospodarowania na nieruchomości Skarżącego przy pomocy nieruchomości stanowiącej dotychczas własność powiatu ustawodawca nie przypisał nawet charakteru roszczenia o nabycie nieruchomości. Z tego względu zamiar ten należy ocenić wyłącznie jako interes faktyczny skarżącego, który nie korzysta z ochrony prawnomaterialnej. „Jeśli więc skarżącej nie przysługiwały ani prawa rzeczowe, ani nawet obligacyjne do nieruchomości to zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego Gmina może korzystać ze swej własności zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa i rozporządzać rzeczą w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, a rozporządzenie to nie naruszało ani interesu prawnego skarżącej, ani jej uprawnień.” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lipca 2011 r. sygn. akt I OSK 677/11).

W świetle powyższych rozważań należy uznać, że skarga została wniesiona przez podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie nie zostały naruszone w skutek podjęcia uchwały Zarządu Powiatu Leszczyńskiego nr 600/2024 w sprawie ogłoszenia, organizowania i przeprowadzenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, położonej w obrębie Boszkowo, gmina Włoszakowice oraz powołania i ustalenia składu osobowego komisji przetargowej. Tym samym skarga złożona przez spółkę „Kombinat 2000” Sp. z o. o na ww. uchwałę powinna zostać oddalona na podstawie art. 151 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, który mówi, że w razie nieuwzględnienia skargi w całości albo w części sąd oddala skargę odpowiednio w całości albo w części.

W przedmiotowej sprawie spółka „Kombinat 2000” wystąpiła również z ewentualnym wnioskiem o przywrócenie terminu na wniesienie skargi wynikającego z art. 53 § 2 ustawy Prawo o ustroju sądów administracyjnych, argumentując, że uchybienie tego terminu nastąpiło bez winy Skarżącego. Jak wskazuje natomiast wspomniany powyżej przepis, jeżeli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na akty, wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności. W niniejszej sprawie bezspornym jest, że Skarżąca powzięła

informację o podjęciu przez Zarząd Powiatu uchwały nr 600/2024 już w dniu 8 lutego 2024r. Powyższe wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma z dnia 6 lutego 2024r. kierowanego do Spółki, informującego o podjęciu w dniu 31 stycznia 2024 r. uchwały, na podstawie której został ogłoszony przetarg ustny nieograniczony. Co więcej Spółka „Kombinat 2000” Sp. z o.o. otrzymała wraz z pismem kopię załączników do uchwały tj. Załącznika nr 1 stanowiącego Ogłoszenie o przetargu oraz Załącznika nr 2 zawierającego Regulamin przetargu.

Jak jednak wynika wprost z uzasadnienia złożonej skargi „Na tym etapie przedstawiciele spółki Kombinat 2000 sp. z o.o. nie zdecydowali się na zaskarżenie uchwały numer 600/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 31 stycznia 2024 roku w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego dla nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 5001/9, obręb Boszkowo, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą numer PO1L/00044247/3 albowiem zależało im przede wszystkim na wyegzekwowaniu swoich praw, w szczególności, że zbliżała się data ogłoszonego przez Zarząd Powiatu Leszczyńskiego przetargu. Skarżący nie chciał ponadto, by jego działania zostały odebrane jako wzajemnie sprzeczne, to jest z jednej strony mające na celu zaskarżenie wyżej powołanej uchwały dotyczącej organizowania przetargu, z drugiej strony mające na celu przystąpienie do niego, a zatem do przetargu, którego zasadność była kwestionowana.” Powyższe potwierdza, że Spółka posiadała pełną wiedzę o podjętej przez Zarząd Powiatu uchwale nr 600/2024 jeszcze przed terminem przetargu, który został wyznaczony na dzień 12 marca 2024 r. Co więcej Skarżący świadomie podjął decyzję o nie zaskarżaniu powyższej uchwały. Tym samym za zupełnie nieuzasadnione należy uznać twierdzenie spółki „Kombinat 2000” Sp. z o.o., że uchybienie terminu, który upłynął 7 marca 2024 r. nastąpiło bez jej winy . Wobec powyższego wniosek złożony przez spółkę „Kombinat 2000” Sp. z o. o. o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na uchwałę Zarządu Powiatu Leszczyńskiego powinien zostać oddalony.

Niezależnie od powyższych rozważań, na wypadek uznania przez sąd, iż nie zostały wypełnione przesłanki do oddalenia skargi jako wniesionej z naruszeniem terminu do jej wniesienia określonego w art. 53 § 2 ustawy, bądź jako wniesionej przez podmiot nie posiadający legitymacji do złożenia skargi, Zarząd Powiatu

Leszczyńskiego wnosi o oddalenie skargi jako niezasadnej w oparciu o niżej przedstawione argumenty.

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.

Wniosków takich nie można wyciągnąć również w oparciu o przywołaną w skardze decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę dot. rozbudowy z przebudową części budynku hotelowego z przeznaczeniem na zespół SPA z basenem rekreacyjnym. Przedmiotowa decyzja nr 36/P/2018 z dnia 19 stycznia 2018 r. dot. inwestycji zlokalizowanej na działce 131/6, obręb Grotniki. Jak natomiast wynika z uzasadnienia decyzji obszar oddziaływania obiektu obejmuje tylko i wyłącznie wyżej wspomnianą działkę 131/6, co do której inwestor posiadał prawo do dysponowania na cele budowlane. Dokumentacja sprawy nie wskazuje, aby inwestycja swoim zakresem obejmowała działkę będącą przedmiotem zbycia oraz aby inwestor posiadał do niej tytuł prawny, bądź prawo do dysponowania nią na cele budowlane.

Zauważyć natomiast należy, iż nieruchomości zapisana w księdze wieczystej PO1L/00046281/7, na której zlokalizowany jest ww. budynek hotelowy oznaczona działkami 131/6 i 131/7, obręb Grotniki posiada trzy wjazdy z drogi powiatowej tj. bezpośrednio z działki 131/7 oraz poprzez działki 128/2, 5001/10, 130/2, które jak wynika z treści ksiąg wieczystych PO1L/00053816/9, PO1L/00011396/2 stanowią również własność Skarżącej i wchodzi w skład całego kompleksu hotelowego.

Kolejnym argumentem podnoszonym w skardze jest 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. Jak wynika z art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.) z żądaniem ustanowienia służebności drogowej może wystąpić właściciel nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. W tym miejscu należy zauważyć, że kompleks hotelowy, stanowiący własność spółki „Kombinat 2000” aktualnie stanowi 5 sąsiadujących ze sobą nieruchomości: działki 131/6, 131/7, obręb Grotniki zapisane są w księdze wieczystej PO1L/46281/7, działka nr 927/2, obręb Grotniki zapisana w PO1L/0005595/9, działka nr 129, obręb Grotniki zapisana w PO1L/00050821/6, działki nr 130/2 i 125/5, obręb Grotniki zapisane w PO1L/00011396/2, działki nr 128/2, obręb Grotniki i działka nr 5001/10, obręb Boszkowo zapisane w PO1L/00053816/9. Analiza treści mapy ewidencyjnej wykazała, że każda z wyżej wspomnianych nieruchomości posiada bezpośredni

dostęp do drogi publicznej powiatowej, w tym również nieruchomości graniczące z działką 5001/9. Wobec powyższego należy uznać, że spółce „Kombinat 2000” nie przysługuje roszczenie do ustanowienia na przedmiotowej działce gruntu służebności przejazdu.

Dopatrywać się tego roszczenia nie można również w dotychczasowym sposobie wykorzystywania przez Spółkę, bez tytułu prawnego, działki nr 5001/9 jako dogodniejszego dostępu do pomieszczeń technicznych hotelu. Powyższe potwierdza utrwalone orzecznictwo. Sąd Okręgowy w Ostrołęce w postanowieniu z dnia 9 marca 2017r. o sygn. I Ca 6/17 wskazał, że „podziela przeważające stanowisko doktryny i orzecznictwa zasadzające się na założeniu, że w przypadku graniczenia nieruchomości z drogą publiczną 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 (użytkownika wieczystego) nieruchomości sąsiedniej. I na zmianę tej zasady mogą mieć wpływ tylko wyjątkowe okoliczności. A zasadniczo za Sądem Najwyższym należy przywołać, że instytucja ustanowienia służebności drogi koniecznej nie może służyć tylko wygodzie właściciela działki władnącej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej; właścicielowi nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej, nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednich nieruchomości także wówczas, gdy właściciel nie ma odpowiedniego dostępu do pewnej części tej nieruchomości na skutek niewłaściwej zabudowy, zamykającej dostęp do tej części. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.06. (...). I CSK 646/10 oraz z dnia 19 stycznia 2001 r. I CKN 322/00).” W przedmiotowej sprawie dostęp do kompleksu hotelowego zapewniony jest bezpośrednio z drogi publicznej poprzez działki stanowiące własność Skarżącego.

Na marginesie warto zauważyć, iż każdy podmiot zainteresowany nabyciem przedmiotowej działki gruntu miał świadomość aktualnego sposobu wykorzystywania nieruchomości, co wynika wprost z treści ogłoszenia o przetargu, w którym zamieszczono informację, iż nieruchomość aktualnie pełni funkcję dojazdu do kompleksu hotelowego. Natomiast wynik ewentualnego postępowania przed sądem powszechnym o ustanowienie służebności drogi koniecznej to zdarzenie przyszłe

i niepewne, szczególnie biorąc pod uwagę przedstawione powyżej argumenty. Tym samym za nietrafiony należy uznać zarzut nie poinformowania uczestników przetargu o przysługującym Spółce uprawnieniu do ustalenia na działce 5001/9 służebności przejazdu.

W tym miejscu warto zauważyć, że korzystanie przez Skarżącą z nieruchomości objętej kwestionowaną w niniejszej sprawie uchwałą ma charakter bezumowny. Skarżąca nie posiada żadnego tytułu do przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego działania podejmowane przez właściciela gruntu nie kreują dla Spółki - w sposób bezpośredni - żadnych ograniczeń, czy też uprawnień, nie uniemożliwiają ich realizacji, jak też nie nakładają na nią żadnych obowiązków. Tym samym chybiony jest zarzut Spółki jakoby przeprowadzenie przez Powiat Leszczyński przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działki nr 5001/9, obręb Boszkowo doprowadziło do ograniczenia możliwości korzystania przez spółkę pod firmą „Kombinat 2000” Sp. z o.o. z nieruchomości sąsiednich.

Analizując kolejny argument podniesiony w skardze tj. przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego pomimo deklaracji zbycia w drodze bezprzetargowej należy stwierdzić, że jest on również bezzasadny. Korespondencja dot. zbycia przedmiotowej nieruchomości mogąca sugerować, iż zbycie nastąpi w trybie bezprzetargowym, prowadzona była przez wydział merytoryczny na etapie przygotowania nieruchomości do zbycia. Należy zauważyć, że pierwsza korespondencja w sprawie miała miejsce na długo przed nabyciem przez spółkę „Kombinat 2000” nieruchomości sąsiednich graniczących z działką 5001/9. Jak bowiem wynika z dokumentacji przedłożonej przez Spółkę jako dowód w postępowaniu, pierwsza korespondencja mailowa datowana jest na dzień 17 sierpnia 2021 r., natomiast Spółka stała się właścicielem kompleksu hotelowego dopiero 29 grudnia 2022 r. Dlatego należy uznać, że korespondencja prowadzona przez wydział merytoryczny miała charakter informacyjny i nie wywoływała żadnych wiążących prawnie skutków. Uchwały podejmowane przez Zarząd Powiatu Leszczyńskiego dotyczące zbycia działki 5001/9 położonej w Boszkowie są natomiast spójne i konsekwentnie wskazują, iż zbycie nastąpi w drodze przetargu.

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/OI 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: niezbędną nieruchomości do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania.” Istotną jest zatem kwestia poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, ale jednocześnie także brak możliwości zagospodarowania nieruchomości jako nieruchomości samodzielnej. Oznacza to, że nawet w sytuacji, gdy dana nieruchomość mogłaby służyć poprawie warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości, to jej zbycie wcale nie musi prowadzić do przyłączenia do nieruchomości przyległej. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w przypadku działki 5001/9.

Z akt sprawy wynika, że nieruchomość, będąca przedmiotem sprzedaży, może być samodzielnie zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Należy bowiem 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 jedyne 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 niniejszej sprawie dowodem możliwości samodzielnego zagospodarowania działki nr 5001/9 jest pozytywnie zakończony przetarg nieograniczony na jej zakup. Warto przy tym zauważyć, że 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 działki 5001/9.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty, 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.

Ponadto jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w postanowieniu o sygn. akt I SA/Wa 950/23 „Trudno czynić właścicielowi nieruchomości zarzut z tego, że przeprowadza przetarg ustny skoro przetarg ten zmierza do uzyskania najwyższej ceny za przedmiot przetargu. Ponadto, przetarg jest nieograniczony, co oznacza, że nie jest ograniczony wyłącznie do osób, które spełniają warunki przetargowe. Co pozwala organizatorowi przetargu na wzięcie w nim udziału jak największej liczby osób zainteresowanych przedmiotem przetargu. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby skarżąca wzięła udział w zorganizowanym (...) przetargu.”

W tym miejscu warto zauważyć, że Skarżąca Spółka nie miała w żaden sposób ograniczonego dostępu do zorganizowanego przez organ przetargu na sprzedaż działki 5001/9 położonej w Boszkowie. Wprost przeciwnie Skarżąca została poinformowana pismem z dnia 6 lutego 2024 r., tj. ponad miesiąc przed terminem przetargu, o podjętej przez Zarząd Powiatu Leszczyńskiego uchwale w sprawie ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego. Ponadto została poinformowana o terminie i miejscu przetargu, wysokości wadium. Warunki uczestnictwa w przetargu były Spółce doskonale znane, gdyż otrzymała również Ogłoszenie o przetargu, a także Regulamin przetargu. Tym samym możliwość nabycia przez Spółkę działki 5001/9, celem zapewnienia sobie dodatkowego dojazdu do posiadanych przez Spółkę nieruchomości, nie była w żaden sposób ograniczona. Wobec powyższego należy uznać, że żądanie Skarżącego unieważnienia przetargu, a także sprzedaży działki w drodze bezprzetargowej na rzecz spółki pod firmą „Kombinat 2000” sp. z o. o. jest całkowicie nieuzasadnione.

Potwierdza to również orzecznictwo sądów administracyjnym, w tym postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie sygn. akt II SA/Rz 225/16 z którego wynika, „że samo zainteresowanie mieniem jednostki samorządu terytorialnego - nawet gdyby mienie to było rzeczywiście niezbędne do poprawy warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie zainteresowanej nabyciem nieruchomości gminnej (lub jej części) - nie stwarza jeszcze roszczenia o bezprzetargowe nabycie mienia gminnego.” Ponadto jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w postanowieniu o sygn. akt II SA/Op 374/21 „ani przepis art. 37 u.g.n., ani żaden inny przepis prawa materialnego nie nakłada na publicznego właściciela gruntu obowiązku zbycia jakiegokolwiek nieruchomości, ani też nie rodzi u nikogo uprawnienia do wystąpienia z żądaniem, aby nieruchomość została mu sprzedana.”

Z wyżej przedstawionego stanu faktycznego i prawnego wynika zatem, że tryb przetargowy na sprzedaż działki nr 5001/9 położonej w Boszkowie został ustalony w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Jak wykazano zarzuty i wnioski przedstawione w skardze, co do trybu przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na

sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Leszczyńskiego, nie znajdują uzasadnienia. Tym samym należy stwierdzić, że Zarząd Powiatu Leszczyńskiego prawidłowo, uchwałą nr 600/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. ogłosił pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Mając zatem powyższe na uwadze Zarząd Powiatu Leszczyńskiego przesyła skargę i wnosi jak na wstępie.

Załączniki:

- 1) skarga wraz z załącznikami,
- 2) odpis odpowiedzi na skargę,
- 3) uchwała Zarządu Powiatu nr 14/2024 z dnia 19 czerwca 2024r.
- 4) akta postępowania.