

Załącznik do uchwały nr 634/2024
Zarządu Powiatu Leszczyńskiego
z dnia 10 kwietnia 2024 r.

Leszno dnia 10 kwietnia 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 Kombinat 2000 sp. z o.o. z dnia 29 marca 2024 r. na
uchwałę nr 626/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 20 marca 2024r.
w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane
z przeprowadzeniem przetargu z dnia 12 marca 2024 r.**

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 634/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego z dnia 10 kwietnia 2024r. w sprawie udzielenia odpowiedzi

i przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na uchwałę numer 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., wraz z przekazaniem skargi na uchwałę Zarządu Powiatu Leszczyńskiego nr 626/2024 z dnia 20 marca 2024r., składa niniejszą odpowiedź na skargę i wnosi o:

- 1) odrzucenie skargi w całości ewentualnie oddalenie skargi w całości,
- 2) 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

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.

Zarząd Powiatu Leszczyńskiego uchwałą nr 626/2024 z dnia 20 marca 2024 r. uznał przedmiotową skargę za niezasadną w oparciu o argumenty przedstawione w uzasadnieniu przedmiotowej uchwały, o czym poinformował Skarżącą pismem z dnia 21 marca 2024 r.

W dniu 29 marca 2024 r. wpłynęła skarga spółki „Kombinat 2000” Spółka z o.o. na ww. uchwałę Zarządu Powiatu Leszczyńskiego w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu z dnia 12 marca 2024 r. Spółka zaskarżyła uchwałę w całości. Wniosła również

o stwierdzenie nieważności uchwały nr 626/2024 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 626/2024 oraz przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od Powiatu Leszczyńskiego na rzecz Spółki zwrotu kosztów procesu.

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.

Zaskarżanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości zostało uregulowane w § 11 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 poszczególnych jednostkach redakcyjnych tego paragrafu wskazano na sposób wnoszenia skargi, termin jej rozpoznania, możliwe rozstrzygnięcia procedury skargowej, a także sposób ich publikacji. Przepis ten nie przewiduje jednak możliwości zaskarżenia do sądu administracyjnego rozstrzygnięcia organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego w zakresie rozpatrzenia skargi.

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 pod względem zgodności z prawem, przy czym nie oznacza to jednak, że cała działalność administracji publicznej została taką kontrolą objęta. Sądowa kontrola ogranicza się jedynie do zakresu określonego ustawą Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz do spraw, w których przepisy ustaw szczególnych przewidują taką kontrolę. Oznacza to w konsekwencji, że objęte są nią jedynie akty i działania wskazane w tych ustawach. Natomiast skarga wykraczająca poza ten zakres przedmiotowy podlega odrzuceniu.

Wskazany przez Skarżącą przepis art. 3 § 2 pkt 6 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 1634 ze zm.)

stanowi, iż kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawie skarg na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej.

Jak jednak wynika z postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 30 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Gd 617/10 „Rozpatrzenie przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu nie stanowi rozstrzygnięcia wymienionego w cytowanym wyżej art. 3 § 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, a w szczególności wbrew twierdzeniom skarżącej nie może być zakwalifikowane jako inny niż określone w pkt 1-3 akt ani też czynność z zakresu administracji publicznej dotycząca uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa. W przepisach regulujących postępowanie przetargowe nie przewidziano również sądowej kontroli takiego rozstrzygnięcia, co więcej nie przysługuje od niego nawet odwołanie. W ramach procedury przetargowej organ podejmuje działania mające charakter cywilny, a nie czynności, które w sposób władczy określają prawa i obowiązki uczestników przetargu czy też innych osób. Skutkiem zaś tego skarga wniesiona w niniejszej sprawie jest niedopuszczalna.”

Stanowisko to potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny rozpoznając skargę kasacyjną od postanowienia WSA w Gdańsku. W postanowieniu z dnia 31 marca 2011 r., sygn. I OSK 492/11 stwierdził: "Zasadnie Sąd I instancji przyjął, że brak jest przesłanek, by uznać, że występuje w takim przypadku sytuacja, o której mowa w art. 3 § 2 pkt 4 powołanej ustawy i w konsekwencji wykluczył dopuszczalność kontroli sądoadministracyjnej. W zakresie właściwości sądów administracyjnych mieszczą się bowiem tylko takie akty lub czynności, które zawierają element władztwa administracyjnego. Działanie władcze to takie, w którym o treści uprawnienia lub obowiązku przesądza jednostronnie organ wykonujący administrację publiczną, a adresat jest związany tym jednostronnym działaniem. Tymczasem organ jednostki samorządu terytorialnego rozpatrując skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony postępowania, lecz jedynie realizuje przyznane mu w § 11 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. uprawnienia, w wyniku których, gdy uzna skargę za

zasadną, może nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg.”

W świetle powyższych rozważań należy uznać, że brak jest podstaw prawnych do wniesienia skargi do sądu administracyjnego na uchwałę nr 626/2024 Zarządu Powiatu Leszczyńskiego w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu z dnia 12 marca 2024 r. Tym samym skarga złożona przez spółkę „Kombinat 2000” Sp. z o. o na ww. uchwałę powinna zostać odrzucona zgodnie z art. 58 § 1 pkt 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, który mówi, że sąd odrzuca skargę jeżeli sprawa nie należy do właściwości sądu administracyjnego.

Niezależnie od powyższych rozważań, na wypadek uznania przez sąd, iż nie zostały wypełnione przesłanki do odrzucenia skargi, Zarząd Powiatu Leszczyńskiego wnosi o oddalenie skargi jako niezasadnej.

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 nieruchomość 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 niepoinformowania 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. Miała ona 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 nieruchomościami 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: niezbędność nieruchomości do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania.” Istotna 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 go 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 Skarżącej wstrzymania realizacji przetargu oraz jego unieważnienie, 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 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 skardze 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. Tym samym należy stwierdzić, że Zarząd Powiatu Leszczyńskiego prawidłowo, uchwałą nr 626/2024 z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności Komisji Przetargowej związane z przeprowadzeniem przetargu w dniu 12 marca 2024 r., uznał skargę spółki „Kombinat 2000” sp. z o.o. za niezasadną.

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

Załączniki:

- 1) skarga wraz z załącznikiem,
- 2) odpis odpowiedzi na skargę,
- 3) uchwała Zarządu Powiatu nr .../2024 z dnia 10 kwietnia 2024r.
- 4) akta postępowania.