Świętochłowice, 6 kwietnia 2018 r.

Wynik rozpatrzenia skargi uczestnika przetargu złożonej w dniu 30 marca 2018 r.

na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, który miał miejsce w dniu 23 marca 2018 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Świętochłowicach przy Górze Hugona

**Prezydent Miasta Świętochłowice uznaje skargę za niezasadną**

Uzasadnienie

Treść § 11 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r., poz. 1490) nie daje odpowiedzi na pytanie, czy każde nawet najdrobniejsze uchybienie przepisom o przetargu powoduje konieczność powtórzenia czynności albo unieważnienia przetargu. W pewnym stopniu kwestie te są wyjaśniane przez orzecznictwo Sądu Najwyższego. Zdaniem Sądu Najwyższego w oparciu o charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów można stwierdzić, że nie wszystkie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust.1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust.1 u.g.n.). (wyrok SN z 30 stycznia 2009 r., II CSK 437/08). Trzeba też stwierdzić, że nie zawsze naruszenia nawet przepisów zaliczanych do pierwszej grupy, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu. Takiego skutku nie mogą mieć bowiem uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu ani nie mogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu. Ze zgromadzonego materiału wynika, że wszystkie czynności w ramach przetargu, w tym również sama licytacja przeprowadzone zostały prawidłowo. Wszyscy uczestnicy byli należycie umocowani, złożyli oświadczenie o znajomości stanu technicznego, prawnego i faktycznego nieruchomości. Wpłacili określone w ogłoszeniu o przetargu wadium we wskazanym w nim terminie i we wskazanej wysokości. W ślad za poglądem Sądu Najwyższego, nie zawsze nawet naruszenie zasad przetargu mogących mieć wpływ na wynik przetargu, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu, albowiem takiego skutku nie mogą mieć uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu. Nie każdy błąd będzie stanowić przesłankę unieważnienia przetargu.

Unieważnienie powinno mieć miejsce wówczas, gdy można zasadnie przypuszczać, że bez popełnionego błędu wynik przetargu mógłby być inny od uzyskanego. Zbycie nieruchomości gminnej stanowi czynność prawa cywilnego. SN wskazał, że podstawą unieważnienia umowy zawartej na podstawie przetargu jest negatywna ocena zachowania strony umowy zawartej w wyniku przetargu, jego uczestnika lub osoby trzeciej działającej w porozumieniu z nimi, które jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i wpłynęło na wynik przetargu (wyrok SN z 6 marca 2009 r., II CSK 589/08, LEX nr 530697). Sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami) wiązać się będzie z ochroną równych szans dla uczestników przetargu.

Odnosząc się do podniesionych przez skarżącego zarzutów wskazano j.n.

Po otwarciu przetargu zostały doszczegółowione informacje dotyczące dostępu do drogi publicznej – w ogłoszeniu widniała informacja o dostępie do drogi publicznej ul. Tunkla w Rudzie Śląskiej – na przetargu został przekazany do wglądu uczestnikom wycinek mapy z zaznaczonym terenem będącym przedmiotem przetargu oraz działka należąca do gminy przez którą będzie przebiegał dostęp do drogi publicznej po ustanowieniu służebności przez Gminę w trakcie podpisywania umowy notarialnej oraz teren gminny – zabudowana enklawa na terenie będącym przedmiotem przetargu, do którego dostęp będzie zapewniony poprzez teren będący przedmiotem przetargu. Informacje te były podawane także przed przetargiem – podmioty zainteresowane uzyskiwały te dane w formie pisemnej lub ustnej. Informacja pisemna przekazywana była zainteresowanym podmiotom o treści j.n.

„Nieruchomość położona przy ul. Góra Hugona stanowiąca działki 3661, 4313 i 4314 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej – ul. Śląskiej poprzez drogę usytuowaną na działce 4312 będącą w zarządzie Prezydenta Miasta Świętochłowice oraz drogę – ul. Śląską (przedłużenie ul. Tunkla w Rudzie Śląskiej) usytuowaną na działkach 3794 i 3796 będącą w zarządzie Prezydenta Miasta Świętochłowice. Zarządcą drogi publicznej ul. Śląskiej (9804 S) jest Prezydent Miasta Świętochłowice, natomiast zarządcą drogi publicznej ul. Tunkla jest Prezydent Miasta Ruda Śląska. Nie ma konieczności lokalizacji zjazdu, ponieważ funkcjonuje zjazd zgodnie z w/w informacją.”

Umieszczenie w ogłoszeniu o przetargu informacji na temat umów dzierżawy było mało znaczące, ponieważ umowy uległy już rozwiązaniu w chwili przetargu lub ich rozwiązanie nastąpi przed zawarciem umowy notarialnej w sprawie oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Informacje te były podawane także przed przetargiem – podmioty zainteresowane uzyskiwały te dane w formie pisemnej lub ustnej. Informacja pisemna przekazywana była zainteresowanym podmiotom o treści j.n.

„Na terenie będącym przedmiotem przetargu obowiązywało 15 umów dzierżawy w tym 9 wygasło, 1 dzierżawca zmarł, a spadkobiercy nie wystąpili o umowę dzierżawy, natomiast 5 umów zostało wypowiedzianych z terminem obowiązywania do 30 kwietnia br. (w załączniku mapy). Nie sporządzono protokołów przekazania nieruchomości – dzierżawcy zostali poinformowani,

iż przekazanie gruntów nastąpi po zbyciu nieruchomości przez nowonabywcę. Równocześnie informuję, iż nie posiadamy wiedzy na temat korzystania z nieruchomości w innym zakresie.”

Na pytanie dotyczące szerokości pasa służebności oraz jego przebiegu przez działkę 3661 celem rozwiania wątpliwości uczestników przetargu została poproszona o doszczegółowienie informacji Pani Katarzyna Gawlik – Król – Kierownik Referatu Zarządu Dróg, która odpowiadała na pytania potencjalnych inwestorów w trakcie przedmiotowego przetargu.

Do udziału w licytacji zostały dopuszczone 4 podmioty, w tym PIRAZMAT Sp. z o. o., który przystąpił do licytacji.

W licytacji wzięły udział tylko dwa podmioty, w tym PIRAZMAT Sp. z o. o., który został przelicytowany kilkukrotnie przez zwycięzcę przetargu PERFEKT DEVELOPER Sp. z o. o.

Zamiar oddania przedmiotowej nieruchomości został podany do publicznej wiadomości w dniu 27 września 2017 r. Ostatecznie pierwszy przetarg odbył się w dniu 23 marca 2018 r. Od momentu podania do publicznej wiadomości informacji o zamiarze oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste do chwili przetargu upłynęło zatem prawie 6 miesięcy, w trakcie których potencjalni inwestorzy, w tym PIRAZMAT Sp. z o. o. mogli dowiedzieć się i dowiadywali się o istotnych informacjach na temat nieruchomości. Zawodowe prowadzenie działalności developerskiej, dwukrotna wpłata wadium i udział w licytacji wskazują, iż skarżący miał wielokrotnie możliwość zapoznania się ze zbywaną nieruchomością. Zresztą przed przetargiem Prezes Zarządu skarżącego Pan Bogdan Szostak złożył pisemne oświadczenie, iż zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości położonej w Świętochłowicach przy ul. Góra Hugona (działki nr 3661, 4313 oraz 4314 o łącznej powierzchni 106 746 m2) będącej przedmiotem przetargu.

Z w/w stanu faktycznego i prawnego wynika, iż podniesione w przedmiotowej skardze zarzuty w żaden sposób nie mogły wpłynąć na wynik przetargu.

Z up. Prezydenta Miasta

Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta

/-/ Bartosz Karcz