



Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi

Na podstawie § 11 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.) dalej rozporządzenie w związku z art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zmianami) dalej ugn oraz art. 237 § 3 i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami) dalej kpa, skargę Krzysztofa Lecha zwanego dalej skarżącym z dnia 3 września 2021 r. na Starostę Wołowskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w sprawie sposobu przeprowadzenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Prawikowie, gmina Wołów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 223, AM-1, obręb ewidencyjny nr 0038, Prawików, o powierzchni 0,50 ha, w zakresie podniesionych przez skarżącego zarzutów uznaję za **nieważną**.

Uzasadnienie

W dniu 6 września 2021 r. wpłynęła do Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu skarga Krzysztofa Lecha na Starostę Wołowskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w sprawie sposobu przeprowadzenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Prawikowie, gmina Wołów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 223, AM-1, obręb ewidencyjny nr 0038, Prawików, o powierzchni 0,50 ha. Dla nieruchomości będącej przedmiotem skargi Sąd Rejonowy w Wołowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1L/00019389/7.

Krzysztof Lech w swojej skardze wskazał, że wskutek skarżonych czynności przetargowych wyłoniono nabywcę w osobie Katarzyny Wargosz i Jacka Wargosza. Skarżący w dalszej części skargi podkreślił, że Katarzyna Wargosz jest pracownikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Wołowie, który zajmuje się przeprowadzaniem przetargów i sprzedażą nieruchomości.

Według skarżącego Katarzyna Wargosz ze względu na pełnioną funkcję ma dostęp do szeregu informacji dotyczących przetargów, a przede wszystkim do informacji o złożonych ofertach. Powyższe powoduje, że miała ona jako uczestnik przetargu sposobność zapoznać się z ilością oferentów, co dało jej możliwość zaproponowania korzystniejszej oferty. Krzysztof Lech podniósł, że w regulaminach przetargowych znajduje się informacja, iż w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej przeprowadzającej dany

przetarg oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

Dodatkowo, przetarg został zorganizowany jako pisemny nieograniczony, co dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jest - według skarżącego - nieprawidłowe.

Wobec powyższego skarżący wniósł o unieważnienie przetargu i ponowne jego przeprowadzenie.

Wojewoda Dolnośląski (pracownik Wydziału Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu) wiadomością email (z uwagi na krótki 7 dniowy termin rozpatrywania skargi) z dnia 7 września 2021 r. poinformował Starostę Wołowskiego o fakcie wpływu skargi oraz zobowiązał Starostę do wstrzymania wszystkich czynności związanych ze sprzedażą powyższej działki do czasu rozstrzygnięcia skargi. Starosta Wołowski został również wezwany do niezwłocznego przesłania na adres email skanów całej dokumentacji przetargowej związanej ze sprzedażą powyższej działki oraz oświadczeń Katarzyny Wargosz i Jacka Wargosza, że nie są osobami wchodzącymi w skład komisji przetargowej oraz osobami bliskimi tych osób, a także osobami, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

Starosta Wołowski w wiadomościach email z dnia 7 i 8 września 2021 r. przesłał skany dokumentacji obrazującej przebieg skarżonego przetargu oraz oświadczenia osób wyłonionych w przetargu jako nabywcy nieruchomości, co pozwoliło Wojewodzie Dolnośląskiemu na ocenę przedmiotu skargi i jej rozpoznanie.

Kwestie między innymi przeprowadzania przetargów na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa zostały obszernie uregulowane w artykułach rozdziału 3 działu II ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Z powyższych przepisów wynika uprawnienie Wojewody Dolnośląskiego do rozpatrzenia przedmiotowej skargi na Starostę Wołowskiego, w zakresie jego właściwości.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez skarżącego, dotyczących dopuszczenia przez Starostę Wołowskiego do udziału w przedmiotowym przetargu osoby będącej pracownikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Wołowie, która zajmuje się przeprowadzaniem przetargów i sprzedaje nieruchomości, Wojewoda uznał ten zarzut za bezzasadny. Katarzyna Wargosz i Jacek Wargosz złożyli oświadczenia, że nie są osobami wchodzącymi w skład komisji przetargowej oraz osobami bliskimi tych osób, a także osobami, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej. Ponadto Starosta na etapie formalnej weryfikacji ofert przetargowych zgodnie z przepisami prawa ma obowiązek sprawdzenia braku powiązań z członkami komisji przetargowej każdej osoby biorącej udział w przetargu. Informacyjnie należy wskazać, że Urząd Miejski w Wołowie i Starostwo Powiatowe w Wołowie to dwie odrębne jednostki organizacyjne niezależne od siebie i obsługujące odpowiednio dwa odrębne organy – Burmistrza Miasta Wołowa oraz Starostę Wołowskiego. Kluczowym elementem

w skarżonej kwestii jest jedynie spełnienie przez osobę biorącą udział w przetargu wymogów określonych w § 9 rozporządzenia. Komisja przetargowa zobowiązana jest ponadto do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji pozyskanych przed i w trakcie określonego przetargu.

W ocenie Wojewody Dolnośląskiego nietrafny jest również zarzut skarżącego dotyczący wyboru przez Starostę Wołowskiego formy przeprowadzonego przetargu, tj. pisemnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ugn, przetarg przeprowadza się w formie: 1) przetargu ustnego nieograniczonego; 2) przetargu ustnego ograniczonego; 3) przetargu pisemnego nieograniczonego; 4) przetargu pisemnego ograniczonego. W myśl art. 40 ust. 2 ugn, przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, natomiast przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. W omawianym przypadku Starosta Wołowski jako organ organizujący przetarg miał prawo swobodnego wyboru formy przeprowadzonego przetargu. Na marginesie można wskazać, że forma przetargu pisemnego nieograniczonego zastosowana przez Starostę Wołowskiego wpływa na większy poziom bezpieczeństwa w czasie pandemii COVID-19 poprzez wyeliminowanie osobistego uczestnictwa oferentów w licytacji wymagającej obecności większej ilości osób w tym samym czasie w jednym pomieszczeniu. Wbrew twierdzeniu skarżącego brak jest przepisu prawa, który zakazywałby możliwości organizowania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

W omawianym rozstrzygnięciu skargi na czynności Starosty Wołowskiego należy wyraźnie podkreślić, że rozpoznanie skargi może się odbywać w oparciu o art. 40 ust. 5 ugn, przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz odpowiednio zastosowanych przepisów art. 233-239 kodeksu postępowania administracyjnego. Wojewoda Dolnośląski w oparciu o art. 40 ust. 5 ugn, zobowiązany był przede wszystkim ocenić zarzuty skarżącego w granicach przeprowadzenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie opisanej nieruchomości gruntowej. W takim też zakresie przedmiotowym Wojewoda Dolnośląski był uprawniony do zajęcia stanowiska wobec skarżonych czynności Starosty Wołowskiego.

Po szczegółowej analizie przesłanej przez Starostę Wołowskiego dokumentacji obrazującej przebieg i czynności wykonane przez Starostę w trakcie I przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 223, AM-1 nie stwierdzono uchybień wskazanych w skardze, co powoduje, że brak jest podstaw do unieważnienia przetargu i jego ponownego przeprowadzenia.

Mając na uwadze powyższe, bazując na informacjach i dokumentach udostępnionych Wojewodzie Dolnośląskiemu przez Starostę Wołowskiego, Wojewoda Dolnośląski uznał skargę Krzysztofa Lecha za niezasadną.

Informacyjnie należy również wskazać, że przedmiotowe zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi ma charakter kończący postępowanie skargowe i nie służy od niego odwołanie.

W przypadku podtrzymania przez skarżącego swoich argumentów podniesionych w skardze z dnia 3 września 2021 r. i dalszego kwestionowania prawidłowości przeprowadzenia przetargu ma on prawo wystąpić z odpowiednim powództwem cywilnym przeciw Skarbowi Państwa – Staroście Wołowskiemu wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej do Sądu Rejonowego w Wołowie I Wydziału Cywilnego.

Pouczenie

Na podstawie art. 238 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, pouczam, że zgodnie z dyspozycją art. 239 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, uznana została za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowi skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może, w odpowiedzi na tę skargę podtrzymać swoje poprzednie stanowisko.

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO
Jacek Jemiola
DYREKTOR WYDZIAŁU
Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska

Otrzymują:

1. Krzysztof Lech,
2. Starosta Wołowski
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.