

Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi

W związku ze złożoną w dniu 26 września 2023 roku skargą na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działki o numerze geod. 191/3, położonej w obrębie Pogorzelica, gm. Rewal, który odbył się w dniu 15 września 2023 roku, uprzejmie informuję, iż uznaję przedmiotową skargę w całości za niezasadną.

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do wstrzymania finalizacji procedury przetargowej, albowiem skarżącemu przetarg nie przysługuje droga odwoławcza do samorządowego kolegium odwoławczego, ani skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wstrzymanie procedury następuje wyłącznie do czasu rozpatrzenia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy (art. 28 ust. 3 ustawy). Stosownie natomiast do treści art. 40 ust. 5 u.g.n. uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.

Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz przeprowadzania rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego określa rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W § 11 tego aktu wykonawczego określono tryb wnoszenia skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę składa uczestnik przetargu za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, albo nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1. W przypadku wniesienia skargi, właściwy organ wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać skargę za zasadną oraz nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Po rozpatrzeniu skargi, organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego zawiadamia skarżącego, a właściwy organ wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Jak wynika z § 12 ww. rozporządzenia, w razie uznania skargi za niezasadną, właściwy organ podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu na okres 7 dni informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:

1. datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
2. oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;
3. liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;

4. cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;
5. imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Jeżeli wójt uznaje skargę za niezasadną- zawiadamia skarżącego i wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi. W tej sytuacji brak jest podstaw prawnych do dalszego wstrzymywania procedury związanej z nabyciem nieruchomości, a organ ma prawo podać do wiadomości publicznej informację o przetargu zawierającej m.in. dane osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości.

Osobie niezadowolonej ze sposobu rozpoznania skargi na czynności związane z procedurą przetargową nie przysługuje odwołanie do organu wyższego stopnia w trybie Kodeksu postępowania administracyjnego, ani skarga do sądu administracyjnego.

Wynika to bowiem z trybu skargowego określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach rozporządzenia oraz charakteru samego stanowiska organu wykonawczego gminy, który nie może być uznany za władcze rozstrzygnięcie o prawach i obowiązkach, ani tym bardziej za decyzję administracyjną. Brak możliwości wniesienia skargi do sądu administracyjnego, wynika z katalogu aktów i czynności podlegających kognicji tych sądów określonych w art. 3 § 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Z treści tego przepisu wynika, że kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach , wskazanych w tym przepisie.

Powyższe stanowisko jest potwierdzone orzecznictwem sądowym. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2003 r. III CZP 93/02 (publ. OSNC 2003 r., Nr 11, poz. 146), wskazano, że rozpoznanie skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zawarte w piśmie wojewody, jest jedynie deklaratywnym wyrazem przekonania organu administracji o wadliwości czynności postępowania przetargowego. Z kolei w postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 891/11, oddalającym skargę kasacyjną na postanowienie odrzucające skargę w ww. przedmiocie, wskazano, że „Organ jednostki samorządu terytorialnego rozpatrując skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony postępowania, lecz jedynie oświadcza o nieprawidłowościach w dokonaniu czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu.” W postanowieniu z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 492/11 NSA wyraził analogiczne stanowisko wskazując jednoznacznie, że prawidłowość przeprowadzenia procedury przetargowej może być zweryfikowana wyłącznie w postępowaniu wszczętym powództwem do sądu powszechnego.

Strona niezadowolona z wyniku przetargu może jedynie wnieść powództwo do sądu powszechnego o ustalenie nieistnienia obowiązku zawarcia umowy (przed zawarciem umowy z nabywcą) lub o stwierdzenie nieważności zawartej umowy, w trybie art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego. Postępowanie przed sądem powszechnym nie może jednak wstrzymywać finalizacji umowy przetargowej, a ponadto jest długotrwałe, żmudne i stosunkowo rzadko kończy się unieważnieniem zawartej już umowy.

URZĄD GMINY REWAL
REFERAT GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
72-344 Rewal, ul. Mickiewicza 19
tel. 91 38 49 019, 91 38 49 021

WÓJT GMINY REWAL

Konstanty Tomasz Oświecimski

Opublikowano na
tablicy ogłoszeń w dniach.

od 02.10.2023 do 03.10.2023

GŁÓWNY SPECJALISTA
Bożena Sokoł
Anieszka Borowiecka-Sorbiana