



WÓJT GMINY BUKOWSKO

38-505 Bukowsko 290, tel.134674015, 134674024, fax 134674466
e-mail: sekretariat@bukowsko.pl www.bukowsko.pl

WÓJT
GMINY BUKOWSKO
woj. podkarpackie

Bukowsko, dnia 18.01.2022

Znak sprawy: GR.6840.2.2021

Sz.P.

Leszek Drozd

Zawiadomienie

Działając na podstawie art. 40 ust 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 11 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zawiadamiam Pana o sposobie rozstrzygnięcia skargi z dnia 14 stycznia 2022 r., doręczonej do tutejszego Urzędu w tym samym dniu, a dotyczącej unieważnienia I przetargu nieograniczonego – licytacji ustnej, przeprowadzonego w dniu 11 stycznia 2022 r. na sprzedaż nieruchomości w miejscowości Nadolany, - **uznając skargę za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie

W dniu 14 stycznia 2022 r., uczestnik przetargu p. Leszek Drozd złożył pismo zatytułowane „Unieważnienie przetargu”. W piśmie tym, odwołuje się do przetargu, który odbył się w dniu „11 listopada 2022 r. o godz. 12.30 w siedzibie Urzędzie Gminy w Bukowsku” i dotyczył sprzedaży nieruchomości położonej w Nadolanach – działki nr 478/5. Jako przyczynę unieważnienia wskazuje obecność na sali osoby, która nie wpłaciła wadium i zdaniem p. Leszka Drozd konsultowała się z innym uczestnikiem przetargu – p. Krzysztofem Drozd. Na wstępie wyjaśniam, że w skardze omyłkowo wskazano błędną datę przetargu, tj. 11 listopada 2022 r. zamiast 11 stycznia 2022 r. Biorąc pod uwagę fakt, że data listopadowa jeszcze nie nastąpiła oraz fakt, że ogłaszany był tylko jeden przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w Nadolanach, oraz że skarżący uczestniczył tylko w jednym przetargu w dniu 11 stycznia 2022 r., potraktowano skargę jako dotyczącą przetargu z dnia 11 stycznia 2022 r.

Skargę uznano jako nieuzasadnioną z przyczyn powołanych poniżej.



WÓJT GMINY BUKOWSKO

38-505 Bukowsko 290, tel.134674015, 134674024, fax 134674466
e-mail: sekretariat@bukowsko.pl www.bukowsko.pl

Ogłoszono przetarg na sprzedaż nieruchomości w trybie przepisów art. 37-38 i 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wykonawczego – Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Przepisy te nie wskazują jakie uchybienia w przeprowadzeniu przetargu uzasadniają jego unieważnienie. Jedynie § 11 ust. 4 rozporządzenia o przetargu z 2004 r. stanowi, że organ rozpoznający skargę może uznać ją za uzasadnioną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Z regulacji tej wynika, że nie wszystkie uchybienia w przeprowadzeniu przetargu prowadzą do konieczności jego unieważnienia, skoro ustawodawca dopuścił możliwość także powtórzenia czynności przetargowych. Niewątpliwie taki będzie skutek uznania skargi za uzasadnioną, gdy wadliwe były czynności, które mogą być powtórzone. Omawiana regulacja nie daje jednak odpowiedzi na pytanie, czy każde uchybienie przepisom o przetargu powoduje konieczność powtórzenia czynności albo unieważnienia przetargu. Biorąc pod uwagę charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów trzeba 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. Uważa się, że 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.). Natomiast charakteru takiego nie mają przepisy techniczno-porządkowe, ułatwiające sprawne przeprowadzenie czynności przetargowych. 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.

Przedmiotem skargi jest zarzut obecności podczas przetargu osoby towarzyszącej (osoby bliskiej) innemu uczestnikowi przetargu, która nie brała udziału w przetargu jako uczestnik wpłacający wadium. Należy mieć na względzie, że osoba towarzysząca nie uczestniczyła czynnie w przetargu z racji tego, że nie była dopuszczona formalnie do przetargu jako uczestnik wpłacający wadium. Przez komisję przetargową została potraktowana jako osoba towarzysząca innemu uczestnikowi przetargu. Nikt z obecnych podczas przetargu osób



WÓJT GMINY BUKOWSKO

38-505 Bukowsko 290, tel.134674015, 134674024, fax 134674466
e-mail: sekretariat@bukowsko.pl www.bukowsko.pl

nie zgłosił uwag, zastrzeżeń do osoby towarzyszącej jednemu z uczestników postępowania przetargowego. Osobą towarzyszącą był syn uczestnika przetargu. Z podobną sytuacją można mieć do czynienia gdy przykładowo małżonek wpłaca wadium, ale już w trakcie licytacji towarzyszy mu współmałżonek. Kwestia biernego uczestnictwa w przetargu osoby towarzyszącej uczestnikowi przetargu nie wpływa, ani na przebieg przetargu ani na ważność przetargu i prawa pozostałych osób uczestniczących w tym przetargu. Ma walor jawności, publiczności i przejrzystości postępowania przetargowego na zbycie nieruchomości komunalnych. Obecność osoby towarzyszącej w czasie przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nie miała i nie mogła mieć żadnego wpływu, ani na prawa uczestników przetargu ani na jego wynik. Skarżący nie zgłosił z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w trakcie postępowania, a w skardze, nie wskazał jakie prawo jego, jako uczestnika przetargu zostały naruszone. Nie zostało wykazane, by w związku z tym uchybieniem naruszone lub zagrożone zostały prawa innych uczestników przetargu, ani by doszło do nie wyjaśnienia jakichkolwiek istotnych dla wyniku przetargu okoliczności. Zauważyć należy, że skarżący wygrał przetarg, zaoferował najwyższą cenę i stał się kandydatem na nabywcę nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu. Z tych przyczyn, przywołanych powyżej, zarzut powołany w skardze nie miał wpływu na prawa uczestników przetargu ani na jego wynik, a zatem nie uzasadnia unieważnienia przetargu, dlatego należało uznać skargę za nieuzasadnioną.

Z poważaniem

WÓJT GMINY BUKOWSKO
Marek Bańkowski
mgr inż. Marek Bańkowski

Sporządził:

Katarzyna Podgórska-Żytka
radca prawny
Urząd Gminy w Bukowsku
134674015

Otrzymują:

1. Leszek Drozd
2. a/a