

Uchwała Nr 2330/18
Zarządu Powiatu Stargardzkiego
z dnia 30 marca 2018 r.

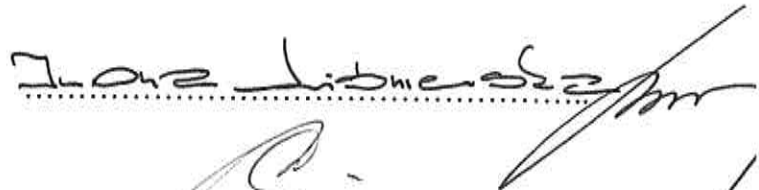
w sprawie rozpatrzenia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu

Na podstawie art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 121 z późn. zm.) oraz § 11 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Skargę pana Marka Michaliszyn i pani Małgorzaty Sarzały-Michaliszyn na czynności związane z przeprowadzeniem pierwszego ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Powiatu Stargardzkiego uznaje się za niezasadną.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

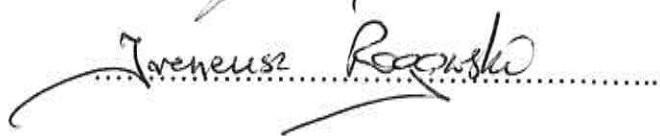
Iwona Wiśniewska – Starosta Stargardzki



Waldemar Gil – Wicestarosta



Ireneusz Rogowski – Członek Zarządu



Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2018 r. do Starostwa Powiatowego w Stargardzie wpłynęło pismo pana Marka Michaliszyn i pani Małgorzaty Sarzały-Michaliszyn adresowane do Zarządu Powiatu Stargardzkiego stanowiące zaskarżenie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, polegających na zaniechaniu okazania przedmiotu przetargu. Skarżący wskazali, że mimo wielokrotnych telefonicznych próśb o dokonanie oględzin zaniechano okazania budynku od wewnątrz. Po przetargu podczas oględzin skarżący poznali stan techniczny budynku. Zdaniem skarżących „na skutek uszkodzeń budynek ma dużo mniejszą wartość niż wykazywana w dokumentach przetargowych. Właściciel więc ma zamiar sprzedać [...] budynek z wadą prawną.” Ponadto skarżący zarzucili, że „ma to wyraźne cechy również próby wyłudzenia wysokiej kwoty przetargowej jak za rzecz pełnowartościową, ponieważ z żadnego dokumentu przetargowego nie wynika, aby budynek był uszkodzony i jego wartość została obniżona na skutek tego uszkodzenia”. Na koniec skarżący oświadczyli, że są zmuszeni do odmowy podpisania protokołu przetargu i odstąpienia od zakupu nieruchomości, w związku z czym zwracają się o dokonanie wypłaty niesionego wadium.

Na wstępie należy mieć na uwadze, 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. Oświadczenie to nie ma charakteru władczego, za pośrednictwem którego można by wywodzić o rozstrzygnięciu w przedmiocie praw lub obowiązków skarżących. Jest to oświadczenie w zakresie dotyczącym obrotu nieruchomościami jednostki samorządu terytorialnego, czyli co do zasady jest to oświadczenie, którego skutek określony został w przepisach prawa prywatnego, a jego forma jest determinowana szczególnym trybem postępowania, jakim jest wprowadzenie w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 121 z późn. zm.) zasady sprzedawania lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu¹.

W analizie przedmiotowej sprawy zważono następujący stan faktyczny.

W dniu 19 stycznia 2018 r. Zarząd Powiatu Stargardzkiego działając na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) ogłosił pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Powiatu Stargardzkiego. Przedmiotem przetargu była nieruchomość zabudowana składająca się z działek: nr **506/16** o powierzchni **0,0674 ha** i nr **506/24** o powierzchni **0,1246 ha**, położona w obrębie nr 11 miasta Stargard, przy ul. Stanisława Staszica, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00127152/9 wraz z udziałem w wysokości **4/10** w drodze wewnętrznej, działce nr **506/15** o powierzchni **0,0880 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie prowadzi księgę wieczystą nr SZ1T/00097323/9.

Ogłoszenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń na okres 19 stycznia do 23 marca 2018 r., opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej² Starostwa Powiatowego w Stargardzie oraz w monitorze urzędowym wydanie nr 19/2018 z dnia 19.01.2018 r. ISSN: 2391-6214³.

Treść ogłoszenia była zgodna z § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z

¹ Por. Postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 czerwca 2011 r. I OSK/891/11;

² <http://bip.powiatstargardzki.pl/strony/20054.dhtml> (dostęp 30.03.2018 r.);

³ <http://monitorurzedowy.pl/announcement/601753/pierwszy-ustny-przetarg-nieograniczony> (dostęp 30.03.2018 r.);

2014 r. poz. 1490). Dodatkowo w ogłoszeniu zawarto informację, że „Nabywca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Istnieje możliwość dokonania oględzin nieruchomości po wcześniejszym uzgodnieniu terminu pod nr tel. 91/480 49 22.” oraz wskazanie „Dodatkowe informacje można uzyskać: w Starostwie Powiatowym w Stargardzie ul. Skarbowa 1, pokój nr 209 (telefon 91 480 48 34 lub 91 480 49 22).”.

W ogłoszeniu wskazano, że przetarg odbędzie się 23 marca 2018 r. o godzinie 11.00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Stargardzie przy ul. Skarbowej 1 w Sali 103.

W ramach czynności poprzedzających ogłoszenie przetargu został sporządzony przez Adama Garsteckiego – rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienie nr 5405) operat szacunkowy, w którym opisano stan techniczny nieruchomości. Operat ten stanowił podstawę do określenia ceny wywoławczej przedmiotu przetargu.

Z dokumentacji znajdującej się w Starostwie Powiatowym w Stargardzie wynika, że przedmiotowa nieruchomość udostępniana była potencjalnym nabywcom w celu dokonania oględzin w dniach 2, 5, 12 oraz 19 marca 2018 r.

W dniu 23 marca 2018 r. do przetargu przystąpili pan Marek Michaliszyn okazując dowód osobisty oraz pełnomocnictwo żony Małgorzaty Sarzały-Michaliszyn w formie aktu notarialnego porządzonego przez notariusza Leszka Pietrakowskiego w Stargardzie w dniu 24 października 2012 r. rep. A nr 7566/2012.

Z wyjaśnień członków komisji przetargowej wynika, że zostały odczytane i przekazane wszelkie informacje o przedmiocie przetargu zamieszczone w treści ogłoszenia o przetargu wskazując, że stan budynku na dz. Nr 506/24 jest określany jako stan techniczny zły. Stający do przetargu przed licytacją dwukrotnie potwierdził, że jest mu znany stan techniczny i prawny nieruchomości oraz że w przypadku nabycia przyjmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Omówiono i wskazano szczegółowo na załączniku mapowym granice nieruchomości oraz możliwości zagospodarowania tego terenu. Poinformowano, że obiekt obecnie jest wyłączony z eksploatacji i pozostaje w administrowaniu Powiatu Stargardzkiego, jest ubezpieczony na ogólnych zasadach odpowiedzialności cywilnej, ponadto dozorowany i objęty monitoringiem systemu ochrony. Dodatkowo z-ca przewodniczącego poinformowała, iż stan techniczny budynku jest zły. Zapytała także, czy przystępujący do przetargu ma jakiegokolwiek uwagi i zastrzeżenia do stanu nieruchomości. Wobec braku pytań, jak również zarzutu o uniemożliwieniu dokonania oględzin nieruchomości, przystąpiono do licytacji uzyskując cenę 733 250,00 zł, co zostało potwierdzone – podpisanym przez członków komisji przetargowej – protokołem NN.I.6840.7.1.2018.GU3.

Wobec powyższego brak jest przesłanek wskazujących na zaistnienie okoliczności uniemożliwienia przez któregośkolwiek pracownika Starostwa Powiatowego w Stargardzie zapoznania się ze stanem technicznym zbywanych przez Powiat Stargardzki nieruchomości. Z tego też względu skargę pana Marka Michaliszyn i pani Małgorzaty Sarzały-Michaliszyn należy uznać za bezzasadną.

DYREKTOR
Wydziału Audytu i Kontroli


Lukasz Wilkosz