

**ZARZĄDZENIE NR 2343/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 października 2009 r.**

w sprawie uznania za niezasadną skargę złożoną przez uczestnika przetargu na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Pana Tadeusza.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), § 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 2004 r. Nr 207 poz.2108 z późn. zm.) – zarządza się, co następuje.

§1

Uznaje się za niezasadną skargę uczestnika przetargu – CTM Galicja Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie przy al. 3 Maja 9/415 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Panią Renatę Korepta na czynności związane z przeprowadzeniem w dniu 14 października 2009 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oznaczonej nr działki 67/5 o powierzchni 0,0729 ha, objętej KW KR1P/00220488/7, położonej w obrębie 14 jednostka ewidencyjna Podgórze przy ul. Pana Tadeusza.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

Uzasadnienie

W wykonaniu uchwały Nr LXXVIII/991/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej w Krakowie przy ul. Pana Tadeusza, Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 1558/2009 z dnia 14 lipca 2009 r. przeznaczył nieruchomość oznaczona nr działki 67/5 o powierzchni 0,0729 ha położoną w obrębie 14 jednostka ewidencyjna Podgórze do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Wykaz opisanej nieruchomości stanowiący załącznik do powołanego wyżej zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa został podany do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy placu Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 w dniach od 16 lipca do 5 sierpnia 2009 r. Informacja o wywieszeniu wykazu została opublikowana na łamach Dziennika Polskiego w dniu 24 lipca 2009 r. oraz zamieszczona na stronie internetowej urzędu od 24 lipca 2009 r. Termin do składania wniosków w sprawie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości upłynął z dniem 27 sierpnia 2009 r.

W terminie wywieszenia wykazu nie wpłynęły żadne zastrzeżenia dotyczące nieruchomości nim objętej, a w sześciotygodniowym terminie do składania wniosków w sprawie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości wnioski takie nie wpłynęły.

Wobec tego ogłoszony został przetarg na sprzedaż nieruchomości objętej wykazem, którego termin został ustalony na dzień 14 października 2009 r. Ogłoszenie o przetargu zostało opublikowane na łamach „Dziennika Polskiego” w dniu 11 września 2009 r., wywieszone na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Kasprowicza 29 i Placu Wszystkich Świętych 3-4 jak również zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa od dnia 11 września 2009 r.

Przetarg przeprowadziła Komisja przetargowa w składzie czterech osób, powołana zarządzeniem nr 55/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2008 r.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 190 000,00 zł brutto (sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych). W przetargu brało udział 9 uczestników.

W wyniku przetargu nabywcą nieruchomości ustalona została ESKA HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Pana Tadeusza Nr 6 lok. B, która w wyniku przetargu zaoferowała najwyższą cenę w kwocie 1 040 000,00 zł brutto.

Dnia 21 października 2009 r. do Wydziału Skarbu Miasta wpłynęła skarga uczestnika przetargu CTM Galicja Spółka z o. o. na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skarga została skierowana do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Wydziału Skarbu Miasta.

Skarżąca wnosi o unieważnienie przetargu uzasadniając swój wniosek tym, iż jest w posiadaniu pisma skierowanego do organizatora przetargu przez Jedwabny Sp. z o.o. – właściciela nieruchomości sąsiedniej oznaczonej nr działki 67/15 na rzecz której ustanowiono na sprzedawanej nieruchomości służebność drogi koniecznej, które w dniu przeprowadzenia przetargu zostało przekazane Przewodniczącej Komisji Przetargowej. Z pisma tego wynika, iż właściciel nieruchomości został powiadomiony o przetargu dopiero w dniu 12 października 2009 r. co uniemożliwiło mu udział w przetargu ze względu na brak możliwości wpłacenia wadium, które można było wnieść do dnia 9 października 2009 r.

Skarżąca zarzuca, iż prowadzący przetarg nie poinformował oferentów o treści zgłaszanych zarzutów ani o tym czy zostaną one uwzględnione czy oddalone.

Skarżąca podnosi ponadto, iż była przekonana, że w związku z tym pismem przetarg zostanie przesunięty do czasu rozpatrzenia wniosku Spółki „Jedwabny”. Przetarg został jednak przeprowadzony i rozstrzygnięty.

Zdaniem Skarżącej w wyniku działań organizatora przetargu jej interes doznał uszczerbku, zatem wnosi o unieważnienie przetargu a jej skarga jest uzasadniona.

CTM Galicja Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie przy al. 3 Maja 9/415 była uczestnikiem przetargu przeprowadzonego w dniu 14 października 2009 r. na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Pana Tadeusza, wniosła w ustalonym w ogłoszeniu terminie wadium w kwocie 38 000,00 zł, została dopuszczona do przetargu i wpisana na listę uczestników przetargu pod nr 5.

Skarga Spółki CTM Galicja złożona została w Punkcie Obsługi Mieszkańców przy ul. Kasprowicza 29 w dniu 21 października 2009 r. czyli w terminie siedmiu dni od daty ogłoszenia wyniku przetargu ustnego nieograniczonego.

Skarga skierowana została do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Wydziału Skarbu Miasta.

Zgodnie z art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik może zaskarżyć do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.

Przedmiotem przetargu, którego dotyczy skarga CTM Galicja Spółka z o.o. była nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków, zatem organem właściwym do rozpatrzenia skargi jest Prezydent Miasta Krakowa a nie Wojewoda Małopolski. Z tych względów skarga podlega rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Przetargi na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków organizowane są na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 – z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U nr 207 poz. 2108 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z jego przeprowadzeniem do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego. Skarga może być wniesiona w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu ustnego, zatem skarga CTM Galicja Spółka z. o. o. na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu złożona została w terminie.

Procedura przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego określona została między innymi w Rozdziale 2 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

W § 14 rozporządzenia wymienione zostały obowiązki i szczegółowe czynności, które wykonuje Przewodniczący komisji przetargowej po otwarciu przetargu ustnego nieograniczonego.

Przewodniczący komisji przetargowej zobowiązany jest przekazać uczestnikom przetargu informacje wymienione w wykazie nieruchomości, który został podany do publicznej wiadomości czyli:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- cenę nieruchomości,

- informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawy lub użytkowania.

Ponadto przekazuje:

- informację o obciążeniach nieruchomości,
- zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
- skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Przewodniczący komisji przetargowej jest zobowiązany również podać do wiadomości uczestników przetargu imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wniosły wadium.

Informuje również uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

Przewodniczący komisji przetargowej nie ma obowiązku informowania uczestników przetargu o żądaniach kierowanych do organu osób nie będących uczestnikami przetargu. Pismo Spółki Jedwabny nie miało żadnego wpływu na przebieg przetargu.

Procedura przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego nie przewiduje bowiem możliwości zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu przed jego rozstrzygnięciem a Przewodniczący komisji przetargowej nie ma uprawnień do decydowania o powtórzeniu przetargu czy też jego odwołaniu. Terminem początkowym do wniesienia skargi jest data ogłoszenia wyniku przetargu ustnego.

W piśmie z dnia 13 października 2009 r. (złożonym w Wydziale Skarbu Miasta w dniu przetargu czyli dnia 14 października) Jedwabny Spółka z o. o. domagała się powtórzenia przetargu z uwagi na fakt, iż nie wpłaciła wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, gdyż ogłoszenie o przetargu otrzymała dnia 12 października 2009 r.

Należy zaznaczyć, iż przetarg na sprzedaż nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 67/5 przeprowadzany był w formie przetargu ustnego nieograniczonego, co oznacza, że w przetargu może uczestniczyć każdy, kto spełni warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości ogłoszenie o przetargu jego organizator podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro i mniejsza niż równowartość 100 000 euro ogłoszenie o przetargu zamieszcza w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu.

Ponadto ogłoszenie o przetargu powinno być także opublikowane na stronach internetowych organu organizującego przetarg.

Żaden przepis zarówno ustawy o gospodarce nieruchomościami jak też w/w rozporządzenia nie nakłada obowiązku ani też nie przewiduje indywidualnego powiadamiania potencjalnych zainteresowanych o terminie i miejscu przetargu.

Ogłoszenie o przetargu na sprzedaż działki 67/5 położonej przy ul. Pana Tadeusza zostało podane do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4 i przy ul. Kasprowicza 29 w dniach od 11 września do 14 października 2009 r. ponadto opublikowane zostało na łamach „Dziennika Polskiego” w dniu 11 września 2009 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa www.bip.krakow.pl od dnia 11 września do 14 października 2009 r.

Niezależnie od powyższego informacja o ogłoszeniu przetargu wywieszona została na tablicach ogłoszeń od dnia 11 września 2009 r. we wszystkich budynkach Urzędu Miasta Krakowa.

Z cytowanego na wstępie rozporządzenia Rady Ministrów określającego sposób i tryb przeprowadzenia przetargu nie wynika obowiązek imiennego zawiadomienia o przetargu właścicieli nieruchomości sąsiednich. Niemniej jednak Wydział Skarbu Miasta dodatkowo niezależnie od obowiązujących wymagań określonych rozporządzeniem stara się zawiadomić o przetargu osoby, które wcześniej zwracały się z wnioskiem o nabycie nieruchomości lub też są właścicielami sąsiednich nieruchomości. Takie zawiadomienie zostało skierowane do poprzedniego właściciela nieruchomości, którą nabyła Spółka „Jedwabny” czyli Skarżącej CTM Galicja Sp. z o.o., która pismem z dnia 29 września 2009 r. (data wpływu 1.10.2009r.) poinformowała Wydział Skarbu Miasta, iż nie jest już właścicielem nieruchomości sąsiadującej z działką nr 67/5 wobec tego odsyła ogłoszenie o przetargu.

Jak wynika z rozdzielnika Pisma CTM Galicja, kopia pisma skierowanego do Wydziału Skarbu Miasta przekazana została również do Spółki z. o. o. „Jedwabny”.

Niezależnie od tego Wydział Skarbu Miasta powziął kilka dni wcześniej informację o zmianie właściciela nieruchomości sąsiedniej i pismem z dnia 25 września 2009 r. poinformował Spółkę „Jedwabny” o terminie i miejscu przetargu. Jak wynika z zapisu na zwrotnym potwierdzeniu odbioru pismo to było awizowane po raz pierwszy (I awizo) dnia 30 września 2009 r. i po raz drugi (II awizo) dnia 8 października 2009 r. natomiast przesyłka odebrana została dopiero dnia 12.10.2009 r. Nie jest winą organizatora przetargu, że Jedwabny Sp. z o.o. nie odbiera korespondencji.

Fakt, iż „Jedwabny” Spółka z o.o. nie odebrała przesyłki w terminie nie przesądza o tym, iż nie mogła uzyskać informacji o terminie i miejscu przetargu ze źródeł ogólnie dostępnych czyli prasy, internetu, ogłoszeń publikowanych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa, tak jak większość uczestników przetargu. Ogłoszenie o przetargu było podane do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów określającego sposób i tryb przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Każdy miał, więc możliwość zapoznania się z treścią ogłoszenia o przetargu, wpłaty wadium i uczestniczenia w przetargu.

Przekonanie Skarżącej, iż w związku z pismem „Jedwabny” Sp. z o. o. przetarg zostanie przesunięty do czasu rozpatrzenia wniosku nie znajduje uzasadnienia w procedurze przetargowej, która nie przewiduje takiej możliwości przed przeprowadzeniem przetargu.

Nie można również w żadnym wypadku uznać, że interes Skarżącej doznał uszczerbku. Skarżąca przystąpiła do przetargu, brała udział w licytacji, miała możliwość nabycia nieruchomości na takich samych zasadach jak każdy z uczestników przetargu.

Zarzuty Skarżącej nie zasługują na uwzględnienie, gdyż przetarg na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Pana Tadeusza został przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się skargę za niezasadną.