

ZARZĄDZENIE
PREZYDENTA MIASTA ŻORY
OR.0050.287.2021
Z DNIA 9.03.2021r.

w sprawie uznania za niezasadną skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu oraz nakazanie powtórzenia czynności przetargowych lub unieważnienia przetargu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713), § 11 pkt 4 i 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 1490 ze zm.), w związku z art. 42 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) oraz uchwały nr 226/XXI/08 Rady Miasta Żory z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 3645)

ZARZĄDZAM

§ 1

Uznać skargę _____ z dnia 2 marca 2021 roku, która wpłynęła do Urzędu Miasta 3 marca 2021 roku na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu 23 lutego 2021 roku na zbycie prawa własności nieruchomości, położonej w Żorach przy ulicy Zbigniewa Herberta, składającej się z działki nr 4497/93 o pow. 0,0745 ha, karta mapy 7, rejestr nr 2215, opisanej w księdze wieczystej _____ za niezasadną.

§ 2

Powiadomić o sposobie rozstrzygnięcia skargi na czynności przetargowe _____

§ 3

Informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi zamieścić na okres co najmniej 7 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz wywiesić w siedzibie urzędu.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Waldemar Socha

PS



Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi na czynności przetargowe

Prezydent Miasta Żory Zarządzeniem z dnia 26.11.2020 roku, nr OR.0050.1492.2020 przeznaczył do zbycia w trybie nieograniczonego przetargu ustnego (licytacji) między innymi prawo własności nieruchomości położonej w Żorach przy ulicy Zbigniewa Herberta, obręb Żory, karta mapy 7, oznaczonej jako działka nr **4497/93** o pow. 0,0745 ha, opisanej w księdze wieczystej

Na sprzedaż prawa własności ww. nieruchomości, został ogłoszony nieograniczony przetarg ustny (licytacja) na dzień 23 lutego 2021 roku.

Na przetarg wpłaconych zostało 11 (jedenaście) wadium - wszystkie w wymaganym terminie, a mianowicie:

8.400,00 zł	wpłata	13.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	15.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	15.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	15.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	16.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	17.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	17.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	18.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	18.02.2021 r.
8.400,00 zł	wpłata	18.02.2021 r.

Po sprawdzeniu danych osób przystępujących do licytacji, Przewodniczący Komisji Przetargowej odczytał treść ogłoszenia o przetargu i zapytał, czy ktoś ma jakieś uwagi, zastrzeżenia. Nikt nie wniósł uwag ani zastrzeżeń, a więc przystąpiono do licytacji.

Nabywcą nieruchomości został

W dniu 3 marca 2021 roku do tut. urzędu wpłynęła od Państwa skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu oraz nakazanie powtórzenia czynności przetargowych lub unieważnienia przetargu.

W uzasadnieniu skargi skarżący wskazali, że przetarg został przeprowadzony niezgodnie z obowiązującymi przepisami, a mianowicie:

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej nie podał imion i nazwisk albo nazwy lub firmy osób, które wniósły wadium lub zostały zwolnione z tego obowiązku oraz zostały dopuszczone do przetargu,
2. Rozpoczęcie licytacji zostało opóźnione o ok. 15 minut, ponieważ Komisja Przetargowa oczekiwała na przesłanie za pomocą poczty elektronicznej pełnomocnictwa dla osoby, która brała udział w przetargu jako pełnomocnik, który następnie zaoferował najwyższą cenę wygrywając przetarg. Ponadto skarżący zarzucił, że pełnomocnik nabywającego nie był umocowany do udziału w przetargu, gdyż okazana kopia pełnomocnictwa nie zawiera podpisu mocodawcy i nie stanowi dokumentu.
3. W BIP opublikowano informację o wyniku przetargu zanim upłynął 7-dniowy termin do jego zaskarżenia.



Prezydent Miasta Żory w odpowiedzi na powyższe zarzuty wyjaśnia, że Przewodniczący Komisji przed przystąpieniem do licytacji podał uczestnikom przetargu liczbę oferentów dopuszczonych do czynności. Ponadto każdy z uczestników biorących udział w licytacji otrzymał tabliczkę z numerem, którym należało posłużyć się celem wyrażenia woli postąpienia ceny nabycia nieruchomości.

Komisja Przetargowa rozpoczęła czynności przetargowe zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, czyli o godzinie 10⁰⁰, poprzez sprawdzenie tożsamości osób, które wpłaciły wadium. Z uwagi na dużą liczbę oferentów, licytacja rozpoczęła się o godz. 10¹⁵.

Natomiast nabywcy nieruchomości prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej HLS System s.c. zostali dopuszczeni do przetargu w oparciu o wpłacone w dniu 18 lutego 2021 roku wadium.

Ponadto Komisja Przetargowa przed przystąpieniem do przetargu potwierdziła tożsamość poprzez wylegitymowanie uczestnika ważnym dowodem osobistym (identyczną procedurę podjęto wobec pozostałych uczestników przetargu).

Jednocześnie Komisja Przetargowa posiadała wgląd do aktualnych wpisów w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, które potwierdzały dane wspólników w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 14 sierpnia 2012 roku, sygn. akt I ACa579/12, przystąpienie do przetargu i udział w licytacji nie stanowi czynności przekraczającej zwykłego zarządu. Ponadto oświadczenie woli w zakresie przystąpienia do przetargu przez obu wspólników spółki cywilnej zostało potwierdzone za pomocą potwierdzenia dokonania wpłaty wadium.

Należy podkreślić, że zgodnie z § 4 pkt 1 Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, *w przetargu mogą brać udział osoby, które, z zastrzeżeniem § 5, wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.*

Tym samym, jedynym warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest wpłacenie w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie wadium, co niewątpliwie w zaistniałej sytuacji miało miejsce.

Jednocześnie prawodawca nie wprowadził innych form ograniczania kręgu osób mogących brać udział w przetargu nieograniczonym.

Natomiast wymaganie przez Komisję Przetargową legitymowanie się przez pełnomocnika dokumentem potwierdzającym umocowanie do reprezentowania osób fizycznych bądź prawnych ma za zadanie uniknięcie sytuacji, gdy osoba na rzecz której prowadzona jest licytacja i nabywa nieruchomość nie przystąpi do aktu notarialnego (zawarcia umowy sprzedaży). Skutkuje to utratą wpłaconego wadium.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę na to, że ustawodawca przewidział wzruszenie czynności dokonanych przez pełnomocnika, który przekroczył zakres umocowania bądź działał bez stosownego umocowania. Zgodnie z art. 103 kodeksu cywilnego, w związku z art. 104 zd. 2 kodeksu cywilnego, ważność zawarcia umowy przez pełnomocnika, który działał bez umocowania albo przekroczył jego zakres, uzależniona jest od następczego potwierdzenia przez osobę, na rzecz której zawarto umowę.

A zatem ewentualny brak wyraźnego umocowania do reprezentowania nie wpływa na przebieg, jawność, równość dostępu do udziału w przetargu.

Nie narusza także przepisów bezwzględnie obowiązujących regulujących przebieg i formę przeprowadzenia przetargów na zbycie nieruchomości.

Zdaniem organu potwierdził umocowanie do reprezentowania wszystkich współników spółki cywilnej. Jednocześnie reprezentowany współnik spółki cywilnej potwierdził niezwłocznie wolę nabycia nieruchomości (zgodnie z treścią doręzonego w dniu 23 lutego 2021 roku oryginału pełnomocnictwa).

Wywieszenie informacji o rozstrzygnięciu przetargu nastąpiło wcześniej, jednak nie miało to wpływu na wynik przetargu.

W związku z powyższym organ uznaje skargę za niezasadną.

Powyższe stanowisko organu potwierdza również orzecznictwo sądowe:

Zgodnie z Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2012 roku I ACA 579/12, podstawowym kryterium rozstrzygania skarg powinna być ocena, czy wada czynności przetargowej może mieć wpływ na wynik przetargu, co wymaga odpowiedzi na pytanie, czy w postępowaniu przetargowym zagwarantowano przestrzeganie zasad przetargu, tj. jawności i jednolitości postępowania oraz równego dostępu do udziału w przetargu, tzw. zasady równych szans. Naruszenie tych najistotniejszych zasad powinno skutkować unieważnieniem przetargu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że bezzasadne niedopuszczenie jednego z oferentów do udziału w przetargu jest właśnie złamaniem równych szans dostępu do przetargu i winno skutkować jego unieważnieniem.

Takie same stanowisko zawarte jest w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 roku II CSK 437/08.

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. Chodzi 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 udziału w przetargu ani nie mogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu.

Prezydent Miasta Żory

Żory, 09.03.2021 r.

PREZYDENT MIASTA

Waldemar Socha

