

Pan
Paweł Świątkowski
Zemsko 37
66-350 Bledzew

ROZSTRZYGNIĘCIE
skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu

Na podstawie § 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. Nr 207, poz. 2108 ze zm.), po rozpatrzeniu skargi Pana Pawła Świątkowskiego na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu z dnia 26 października 2010 r. Wójt Gminy Bledzew

ORZEKA

uznać skargę za niezasadną.

Uzasadnienie

W dniu 26 października 2010 r. do Urzędu Gminy Bledzew wpłynęła skarga Pana Pawła Świątkowskiego na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu polegające na dopuszczeniu przez komisję przetargową osób nieuprawnionych do wzięcia udziału w przetargu ustnym ograniczonym na najem na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Rynek 5/7 w Bledzewie, który odbył się dnia 20 października 2010 r.

Zdaniem skarżącego do przetargu winny być dopuszczone wyłącznie osoby posiadające zameldowanie na pobyt stały na terenie Gminy Bledzew. Pan Paweł Świątkowski wywodzi swoje stanowisko z treści jednego z kryteriów ograniczenia niniejszego przetargu, a mianowicie z wymogu bycia „stałym mieszkańcem Gminy Bledzew”. Takie właśnie sformułowanie zostało użyte w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym z dnia 16 września 2010 r. i w przekonaniu skarżącego jest ono tożsame z faktem posiadania stałego meldunku na obszarze tutejszej gminy.

Podczas przeprowadzania przetargu, który odbywał się w dniu 20 października 2010 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Bledzew, komisja przetargowa wyjaśniła oferentom, w celu rozwiania ich wątpliwości, że dla potrzeb ograniczenia niniejszego przetargu sformułowanie „stały mieszkaniec Gminy Bledzew” oznacza osobę mającą miejsce zamieszkania na terenie tejże gminy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i że pojęcia tego nie należy utożsamiać z faktem zameldowania na pobyt stały. Na wniosek jednego z uczestników przetargu – Pana Ryszarda Stolarka – komisja przetargowa podjęła się uzasadnienia prawnego swojego stanowiska. W tym celu odczytano uczestnikom przetargu obszerny fragment komentarza do art. 25 Kodeksu cywilnego, który to fragment został następnie załączony do akt niniejszego przetargu. Zawarte są tam m. in. zdania: „Zameldowanie spełnia funkcję elementu uzupełniającego całokształt stanu faktycznego, jednak we współczesnym społeczeństwie polskim i europejskim praktyczna doniosłość i efektywność tego elementu istotnie zmalała i jego istnienie albo brak nie przesądza już materii miejsca zamieszkania.” oraz „Zameldowanie jest aktem administracyjnym, który potwierdza okoliczność stałego zamieszkania w danej miejscowości i ułatwia ustalenie, ale nie przesądza o miejscu zamieszkania.” Nie ma więc skarżący racji, iż fragment pisma odczytanego w czasie przeprowadzania przetargu potwierdza jego tezę utożsamiającą fakt zameldowania na pobyt stały z okolicznością bycia „stałym mieszkańcem”.

Należy uznać, że komisja przetargowa podjęła się wszelkich starań, aby wyjaśnić osobom uczestniczącym w przetargu swoje stanowisko, to jest kwestię odróżnienia miejsca zamieszkania, o którym mowa w art. 25 Kodeksu cywilnego (którą to okoliczność uczyniono kryterium ograniczenia przetargu), od faktu administracyjnego zameldowania pod danym adresem. W razie gdyby i to okazało się niewystarczające, każdy z oferentów miał prawo wglądu do akt niniejszego postępowania, aby upewnić się co do treści komentarza objaśniającego istotę problematycznego kryterium, na podstawie którego ograniczono przetarg.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) do przypadków oddawania nieruchomości w najem na czas nieoznaczony stosuje się przepisy rozdziału 4 tejże ustawy pt. Przetargi na zbycie nieruchomości. W art. 42 ust. 1 przywołanej ustawy zawarte jest upoważnienie dla Rady Ministrów do ustalenia w drodze rozporządzenia sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości.

Aktem wykonawczym wydanym na tej podstawie jest obecnie rozporządzenie 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 ze zm.). W przepisie § 11 ust. 3 wymienionego aktu określono dla organu właściwego 7-dniowy termin do rozpatrzenia skargi, jednak zgodnie z obowiązującą interpretacją jest to jedynie termin instrukcyjny, a jego przekroczenie nie rodzi żadnych negatywnych skutków prawnych, o ile jest to uzasadnione specyfiką konkretnego postępowania przetargowego. Niedotrzymanie przez organ terminu 7 dni jest dopuszczalne w przypadkach, gdy wymaga się pozyskania pewnej specjalnej wiedzy w materii będącej przedmiotem skargi. Taka sytuacja miała właśnie miejsce w niniejszym postępowaniu, gdyż wniesienie skargi na czynności dotyczące przeprowadzenia przetargu ograniczonego stanowi swoiste *novum* w praktyce tutejszego Urzędu i uzasadnione okazało się wystąpienie o opinię prawną. Zgodnie z brzmieniem § 11 ust. 4 tego rozporządzenia właściwy organ może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Na podstawie § 11 ust. 5 i 6 niniejsze rozstrzygnięcie podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bledzew oraz opublikowaniu na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

Ze względu na przytoczone powyżej okoliczności orzeczono jak na wstępie.


WÓJTA GMINY
Leszek Zimny

Otrzymują:

- 1) Pan Paweł Świątkowski, Zemsko 37, 66-350 Bledzew;
- 2) Pan Marek Zamrzycki, Kleszczewo 17c/6, 66-350 Bledzew;
- 3) Pan Ryszard Stolarek, ul. Krótka 3, 66-350 Bledzew;
- 4) Pan Mieczysław Pawłuszek, Kleszczewo 3/2, 66-350 Bledzew;
- 5) Pani Agnieszka Rospendowska, Templewo 49, 66-350 Bledzew;
- 6) a/a.

Z załączeniu:

Skarga Pana Pawła Świątkowskiego na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.