



OSP / p-Dul
C

RADA GMINY MARCISZÓW
BIURO RADY

Wpłynęło 28.05.2025r.

Nr Zał

Podpis..... Dul

RGKS.0003.3.2025

Marciszów, dnia 27 maja 2025 r.

Rada Gminy Marciszów
Kadencja 2024-2029
ul. Szkolna 6, 58-410 Marciszów

W odpowiedzi na interpelację Radnych Rady Gminy Marciszów z dnia 08.05.2025 r. (data wpływu do Urzędu Gminy: 13.05.2025 r.), w sprawie udostępnionej umowy dzierżawy nr 2/2019 zawartej dnia 1 października 2019 r. pomiędzy firmą Saur Horyzont S.A., a Gminą Marciszów, działając na podstawie art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) informuję, co następuje:

1. Przedmiotem wniosku z dnia 26.03.2025 r. znak: OSP.0003.12.2025 było udostępnienie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy firmą Saur Horyzont S.A., a Gminą Marciszów i takowa wraz z aneksami została radnym udostępniona.
2. Porozumienia do umowy dzierżawy nr 2/2019 z dnia 1 października 2019 r. nie zostały udostępnione ponieważ ich treść jest objęta tajemnicą przedsiębiorstwa Saur Horyzont S.A. i ma charakter poufny. Przedmiotowe dokumenty obejmują zastrzeżone informacje organizacyjne mające na celu doprowadzenie do jak najszybszego zakończenia spraw sądowych i sądowo-administracyjnych i zapewnienia wykonania umowy, która w dalszym ciągu oczekuje na wejście w życie.
3. Z uwagi na zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa przez firmę Saur Horyzont S.A. oraz wobec toczących się postępowań sądowych i sądowo-administracyjnych ujawnienie porozumień odnoszących się do umowy dzierżawy zdaniem stron może rodzić niekorzystne konsekwencje dla dzierżawcy i samej gminy. Nie mniej jednak w związku z interpelacją radnych podjęto konsultacje z przedstawicielami dzierżawcy o możliwości ujawnienia treści tych porozumień na obecnym etapie. W kwestii tej radni będą informowani odrębnym pismem w pierwszej połowie czerwca. Informuję ponadto, że dostęp do informacji radnych wynika z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.). Zgodnie z jego brzmieniem „W wykonywaniu mandatu radnego radny ma prawo, jeżeli nie narusza to dóbr osobistych innych osób, do uzyskiwania informacji i materiałów, wstępu do pomieszczeń, w których znajdują się te informacje i materiały, oraz wglądu w działalność urzędu gminy, a także spółek z udziałem gminy, spółek handlowych z udziałem gminnych osób prawnych, gminnych osób prawnych, oraz zakładów, przedsiębiorstw i innych gminnych jednostek organizacyjnych, z zachowaniem przepisów o tajemnicy prawnie chronionej.”
4. Umowa dzierżawy nr 2/2019 z dnia 1 października 2019 r., wraz z aneksami, stanowi kompletną dokumentację dotyczącą dzierżawy mienia wodociągowego.

5. Aneks nr 1 z dnia 24.03.2020 r. do umowy dzierżawy nr 2/2019 z dnia 1 października 2019 r. został zawarty na podstawie Uchwały Nr X/58/19 Rady Gminy Marciszów z dnia 20 września 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VII/37/19 Rady Gminy Marciszów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości. Podstawą prawną zawarcia aneksu do umowy była zatem podjęta Uchwała Rady Gminy Marciszów, a wykonanie uchwały należy do kompetencji Wójta Gminy na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.). Wobec powyższego, na etapie zawarcia aneksu do umowy, nie było konieczności ponownego wystąpienia o zgodę Rady Gminy Marciszów. Należy podkreślić, że do zadań Wójta należy między innymi gospodarowanie mieniem komunalnym, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3) wyżej przywołanej ustawy, a także gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

Ponadto nadmieniam, że Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. podważało prawidłowość działań Wójta Gminy Marciszów zaskarżając do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu Zarządzenie nr 50/19 Wójta Gminy Marciszów z dnia 23 maja 2019 r. w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą w postaci sieci wodociągowych z przyłączami, stanowiących własność Gminy Marciszów oraz Zarządzenie nr 81/19 Wójta Gminy Marciszów z dnia 1 sierpnia 2019 r. w przedmiocie ogłoszenia przetargu nieograniczonego.

Postanowieniami z dnia 16.11.2021 r. sygn. akt II SA/Wr 300/21 i sygn. akt II SA/Wr 310/21 Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu odrzucił skargi.

Kserokopie odpisów Postanowień WSA we Wrocławiu udostępniam Państwu Radnym Rady Gminy Marciszów.

WÓJT GMINY
mgr inż. Wiesław Cepielik

Załączniki:

1. Kserokopia odpisu Postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16.11.2021 r., sygn. akt II SA/Wr 300/21.
2. Kserokopia odpisu Postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16.11.2021 r., sygn. akt II SA/Wr 310/21.

Sporządził:

Łukasz Sławiński

Otrzymują:

1. Rada Gminy Marciszów.
2. a/a

Sygn. akt II SA/Wr 310/21

POSTANOWIENIE

Sygn. akt II SA/Wr 310/21 4 sierpnia 2021.
Odpis po stwierdzeniu prawomocności
Referendarz sądowy w Województwie Śląskim
we Wrocławiu Małwina Jaworska-Wolyniak
na podstawie art. 157 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r.
Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi
(tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 329 t.j. ze zm.) stwierdza,
ze orzeczenie z dnia 16 listopada 2021 r.
jest prawomocne od dnia 30 czerwca 2021 r.
Na oryginale właściwy podpis.
Za zgodność z oryginałem. Stwierdzam

Dnia 16 listopada 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Z-CA KIEROWNIKA SEKRETARIATU
WYDZIAŁU II

Małgorzata Murkiewicz

Przewodniczący: Sędzia WSA Olga Białek
Sędziowie: Sędzia WSA Wojciech Śnieżyński
Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn (spr.)

po rozpoznaniu w Wydziale II
na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 listopada 2021 r.
ze skargi Wałbrzyskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.
na zarządzenie Wójta Gminy Marciszów
z dnia 23 maja 2019 r. nr 50/19
w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości stanowiących własność Gminy
Marciszów w trybie przetargowym i ogłoszenie ich wykazu
postanawia:

odrzuć skargę.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Ewa Trojan

[Signature]

UZASADNIENIE

Zarządzeniem nr 50/19 z dnia 23 V 2019 r. Wójt Gminy Marciszów wyznaczył do wydzierżawienia w trybie przetargowym na okres 10 lat określone nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą w postaci sieci wodociągowych z przyłączami, stanowiące własność gminy Marciszów.

Mocą powyższego zarządzenia organ wyznaczył do wydzierżawienia w trybie przetargowym na okres 10 lat nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą w postaci sieci wodociągowych z przyłączami stanowiące własność gminy Marciszów, określone w wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy – Wykaz Nr RGKŚ.6840.3.2019 (§ 1); ogłosił wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy – Wykaz Nr RGKŚ.6840.3.2019 stanowiący załącznik Nr 1 do zarządzenia (§ 2) oraz zarządził, że wykaz, o którym mowa w § 2 podlega wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Marciszów, a ponadto informacja o wywieszeniu wykazu będzie zamieszczona w prasie lokalnej (§ 3), a zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia (§ 4).

W załączniku nr 1 do zarządzenia zawierającym wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy przedstawiono: położenie nieruchomości, numer działki, powierzchnię, numer księgi wieczystej (pkt 1), przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania (pkt 2), opis nieruchomości (pkt 3), cenę nieruchomości (pkt 4), formę sprzedaży lub oddania nieruchomości (pkt 5), wysokość opłat i terminy ich wnoszenia (pkt 6), warunki zmiany ceny nieruchomości i wysokości opłat (pkt 7). W treści załącznika zamieszczono też uwagi, w których wskazano m.in., że na przedmiocie dzierżawy ustanowiono służebność czerpania wody w ramach postępowania zabezpieczającego wniosek o ustanowienie służebności.

Skargę na powyższe zarządzenie wniosło Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu (dalej jako „skarżąca”) zarzucając naruszenia polegające na:

1) niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 31 ustawy z dnia 8 III 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) – dalej „usg” w zw. z art. 37 ust. 4 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) – dalej „ugn” w zw. z przepisami ustawy z dnia 29 I 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.) – dalej „pzp”, a także w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a usg;

- 2) niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 132 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 138a § 2 pzp;
- 3) błędnej wykładni art. 38 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 2 pkt 8 ugn w zw. z art. 693 §1 i 2 ustawy z dnia 23 IV 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.) – dalej „kc” w zw. z art. 268 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 272 ust. 1 i 2 i innymi ustawy z dnia 20 VII 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.) – dalej „pr.w.”;
- 4) niewłaściwym zastosowaniu art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 31 usg oraz art. 38 ust. 1 ugn.

Powołując się na tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o: stwierdzenie nieważności zarządzenia nr 50/19 w całości; połączenie do łącznego rozpoznania postępowania wywołanego niniejszą skargą ze sprawą ze skargi na zarządzenie Wójta Gminy Marciszów nr 81/19 z dnia 1 VIII 2019 r. w przedmiocie ogłoszenia przetargu nieograniczonego; zasądzenie zwrotu kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; przeprowadzenie dowodów uzupełniających z dokumentów przedłożonych przez skarżącą.

W uzasadnieniu skargi jak i w dalszych pismach procesowych skarżąca umotywowwała poszczególne zarzuty jak i powołała okoliczności mające przemawiać za posiadaniem legitymacji procesowej do zakwestionowania przedmiotowego zarządzenia. Wskazała na szereg przysługujących jej uprawnień naruszonych zaskarżonym zarządzeniem, a wynikających z: posiadanego zezwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód, tj. pobór wód podziemnych z ujęć głębinowych znajdujących się na nieruchomościach objętych zarządzeniem (art. 389 pr.w.); ustanowionej na rzecz skarżącej strefy ochronnej podziemnych ujęć wody na nieruchomościach objętych zarządzeniem (art. 120 pkt 1, art. 121, art. 129, art. 133 ust. 1, art. 136 pr.w.); posiadanych umów na dostawę wody z ok. 600 odbiorcami na terenie gminy Marciszów (art. 6 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków); zabezpieczenia służebności czerpania wody ustanowionego na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze wydanego w dniu 17 IX 2018 r. oraz prawomocnego uzupełniającego postanowienia Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze, wydanego w dniu 21 IX 2018 r. (art. 730 § 1 kpc w zw. z art. 285 § 1 w zw. z art. 145 kc); posiadania mienia objętego zarządzeniem z uwagi na zabezpieczające zawieszenie postępowania

egzekucyjnego z wniosku gminy Marciszów o wydanie nieruchomości objętych zarządzeniem (art. 730 § 1 kpc) oraz obowiązków operatora infrastruktury krytycznej Narodowego Programu Ochrony Infrastruktury Krytycznej. Skarżąca podkreśliła w szczególności, że będąc od wielu lat posiadaczką nieruchomości objętych zarządzeniem i wykonując na nich działalność w zakresie poboru, uzdatniania i dostarczania wody wniosła do właściwego sądu powszechnego o ustanowienie na jej rzecz prawa służebności poboru wody w obrębie przedmiotowych gruntów. W ramach postępowania cywilnego udzielono jej zabezpieczenia wniosku w postaci uprawnienia do „korzystania ze znajdujących się tam instalacji i urządzeń wodociągowych, z prawem do współkorzystania i poboru wód podziemnych [...], a także prawem do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych [...] w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody [...]”. Co więcej, skarżąca uzyskała również dalsze zabezpieczenie wniosku w postaci zawieszenia postępowania egzekucyjnego w przedmiocie wydania problemowych nieruchomości gminie Marciszów jako ich właścicielce. W ocenie skarżącej zamiar wydzierżawienia przez gminę Marciszów przedmiotowych nieruchomości zmierza do uniemożliwienia dalszego pobierania przez skarżącą wody zagwarantowanego powołanym zabezpieczeniem. Skarżąca zasygnalizowała także, że teoretycznie mogłaby się ubiegać o dzierżawę posiadanych nieruchomości, jednak warunki tej dzierżawy nie są dla niej do zaakceptowania z przyczyn prawnych jak i ekonomicznych.

W odpowiedzi na skargę oraz w dalszych pismach procesowych organ wniósł o jej odrzucenie, ewentualnie oddalenie. Zaznaczył, że skarżąca nie ma podstaw do uznania, że kwestionowane zarządzenie narusza jej interes prawny. Kwestionowane zarządzenie, ani nawet docelowa umowa dzierżawy nie czyni bezskutecznym uzyskanego przez skarżącą zabezpieczenia. Organ zaznaczył, że sytuacja prawna nieruchomości i treść udzielonego skarżącej zabezpieczenia zostały dokładnie opisane w załączniku do zarządzenia i są respektowane. Organ stwierdził również, że pozostałe okoliczności podniesione przez skarżącą także nie wskazują na naruszenie interesu prawnego skarżącej. Z żadnej z nich nie można bowiem wywieść tytułu prawnego skarżącej do nieruchomości, który miałby być naruszony kwestionowanym zarządzeniem. Organ odniósł się również do poszczególnych zarzutów kwestionujących legalność zarządzenia stwierdzając w konkluzji, że są one niezasadne.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 22 X 2020 r. Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego skarżącej zawartego w piśmie procesowym z dnia 7 X 2020 r., zawierającego wniosek o zobowiązanie organu do przedłożenia aneksu do umowy dzierżawy nr 2/2019 z 24 III 2020 r. i dodatkowych porozumień do tej umowy. Sąd nie uwzględnił również wniosku o połączenie skargi do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze skargą na zarządzenie Wójta Gminy Marciszów nr 81/19 z dnia 1 VIII 2019 r. w przedmiocie ogłoszenia przetargu nieograniczonego.

Postanowieniem z dnia 29 X 2020 r. (II SA/Wr 246/20) Sąd odrzucił skargę na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a ppsa wyjaśniając, że w okolicznościach sprawy strona skarżąca nie wykazała naruszenia interesu prawnego.

Postanowieniem z 11 VI 2021 r. (I OSK 730/21) Naczelny Sąd Administracyjny, po rozpatrzeniu skargi kasacyjnej skarżącej, uchylił zaskarżone postanowienie. Sąd II instancji stwierdził naruszenie art. 141 § 4 ppsa polegające na nie odniesieniu się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia do konkretnych okoliczności, które skarżąca powoływała dla wywiedzenia swojej legitymacji procesowej w sprawie.

Pismem procesowym z dnia 9 VIII 2021 r. skarżąca udzieliła odpowiedzi na wezwanie tutejszego Sadu i wyjaśniła, że pomimo złożenia stosownego wniosku Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze nie przeprowadził wykładni postanowień o udzieleniu zabezpieczenia w postaci prawa do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody. Nadto dodatkowymi pismami procesowymi skarżąca podtrzymała swoje stanowisko i przedłożyła kolejne dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Podniosła także, że swój interes prawny wywodzi dodatkowo z art. 37 ust. 2 pkt 6 w zw. z art. 37 ust. 4 ugn, gdyż ma prawo pierwszeństwa w dzierżawie nieruchomości objętych zarządzeniem, jako że mogłyby one poprawić warunki zagospodarowania należących do skarżącej nieruchomości przyległych.

Organ, pismami procesowymi z 13 IX, z 27 X i z 4 XI 2021 r., podtrzymał swój wniosek o odrzucenie, ewentualnie o oddalenie skargi i szeroko umotywowował swoje stanowisko przedkładając dodatkowe dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Podniósł ponadto, że w jego ocenie skarga została wniesiona po upływie ustawowego terminu określonego w art. 53 § 2 ppsa.

Zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału II z 20 X 2021 r. skierowano sprawę na posiedzenie niejawne w trybie art. 15 zzs⁴ ust. 3 ustawy z 2 III 2020 r.

o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1842, ze zm.).

Postanowieniem z 15 XI 2021 r. (II SA/Wr 310/21) Sąd przeprowadził z urzędu uzupełniające dowody z dokumentów załączonych przez strony do pism procesowych: z dnia 31 III 2020 r.; z dnia 9 VIII 2021 r.; z dnia 11 VIII 2021 r.; z dnia 13 IX 2021 r. i z dnia 4 XI 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skargę należało odrzucić.

Wbrew jednak stanowisku organu nie było podstaw do uznania, że skarga została wniesiona po terminie. Jak bowiem wynika z art. 53 § 2a ppsa, w przypadku innych aktów, jeżeli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi i nie stanowi inaczej, skargę można wnieść w każdym czasie. Sąd zwraca uwagę, że kwestionowane zarządzenie nr 50/19 jest „innym aktem” w rozumieniu art. 53 § 2a ppsa, bowiem należy do określonej w art. 3 § 2 pkt 6 ppsa kategorii aktów organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, niebędących prawem miejscowym, podejmowanych w sprawach z zakresu administracji publicznej. Tym samym skarżąca mogła kwestionować to zarządzenie w każdym czasie i nie wiąże jej 30-dniowy termin określony w art. 53 § 2 ppsa.

Skarga podlegała jednak odrzuceniu na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a ppsa. Zgodnie z art. 58 § 1 pkt 5a ppsa, sąd odrzuca skargę jeżeli interes prawny lub uprawnienie wnoszącego skargę na uchwałę lub akt, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, nie zostały naruszone stosownie do wymagań przepisu szczególnego.

Skargę na zarządzenie nr 50/19 wniesiono na podstawie art. 101 ust. 1 usg. Stanowi on, że każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Legitymacja do wniesienia skargi na podstawie art. 101 ust. 1 usg warunkowana jest istnieniem związku normatywnego pomiędzy sytuacją prawną skarżącego a treścią skarżonej uchwały lub zarządzenia (interes prawny), przy czym ów związek ma mieć charakter pejoratywny (naruszenie interesu prawnego), tj. zmieniać sytuację prawną skarżącego na niekorzyść w stosunku do sytuacji

dotychczasowej. Zmiana sytuacji prawnej musi się przy tym cechować wszystkimi znamionami charakterystycznymi dla interesu prawnego, tj. posiadać cechę indywidualności, realności, konkretności, bezpośredniości i aktualności.

W okolicznościach sprawy tak rozumiany związek nie występuje.

Korzystanie przez skarżącą z nieruchomości objętych zarządzeniem nr 50/19 ma charakter bezumowny. Skarżąca nie posiada tytułu rzeczowego ani obligacyjnego do przedmiotowych nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 19 I 2017 r. (I C 1129/14) nakazano skarżącej wydanie przedmiotowych nieruchomości na rzecz gminy Marciszów (akta sądowe, tom I, k. 67). Dodatkowo wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 5 V 2021 r. (I C 654/19) zasądzone od skarżącej na rzecz gminy Marciszów odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowych nieruchomości (akta sądowe, tom II, k. 343-349). Posiadanie nieruchomości przez skarżącą i korzystanie z niej ma zatem wymiar wyłącznie faktyczny, tak więc skarga kwestionująca zarządzenie nr 50/19 nie może być postrzegana jako środek służący ochronie praw skarżącej.

Sąd podkreśla, że przedmiotem kwestionowanego zarządzenia nr 50/19 było sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę na okres powyżej 3 lat. Podstawę prawną działania stanowił art. 35 ust. 1 ugn. Tego rodzaju czynność uzewnętrznia zamiar określonego zadysponowania nieruchomością należącą do zasobu własności publicznej (tu: gminy Marciszów) i stanowi pierwszy etap sformalizowanej procedury rozporządzenia nieruchomością. Na tym etapie właściwy organ (tu: wójt gminy Marciszów) przedstawia zasadniczo szczegółowy opis nieruchomości przeznaczonych do rozporządzenia i oczekiwaną cenę (opłatę). Czynność ta stanowi podstawę do realizacji kolejnych etapów procedury, tj. ogłoszenia o przetargu (art. 38 ust. 2 ugn), jego przeprowadzenia i – w przypadku wybrania oferty – zawarcia umowy. Czynność sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę ma zatem charakter proceduralny. Uruchamia czynności związane z organizacją przetargu. Tego rodzaju zarządzenie zasadniczo nie rodzi skutków prawnomaterialnych wobec osób trzecich, a zwłaszcza w sferze praw podmiotu, który nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętej wykazem. Podkreślić należy, że naruszenie interesu prawnego musi być m.in. aktualne, realne i bezpośrednio. Nie może być więc wywodzone ze

zdarzeń i czynności o charakterze przyszłym (brak przesłanki aktualności i bezpośredniości) i niepewnym (brak przesłanki realności).

Już tylko z tego względu trudno dopatrzeć się aktualnego, bezpośredniego i realnego wpływu kwestionowanego zarządzenia na sytuację prawną skarżącą. Skarżąca w istocie prewencyjnie kwestionuje zarządzenie nr 50/19 zakładając, że w wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej, może dojść do zawarcia umowy dzierżawy, a nadto zakładając, że ewentualny dzierżawca może podjąć bliżej nieokreślone próby pozbawienia skarżącej posiadania nieruchomości. Tymczasem kwestia wydania przez skarżącą nieruchomości była przedmiotem sporu pomiędzy skarżącą i właścicielem i jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. O kwestii tej nie może zaś w jakikolwiek sposób rozstrzygać kwestionowane zarządzenie.

Skarżąca celem wykazania związku normatywnego pomiędzy jej sytuacją prawną a kwestionowanym zarządzeniem nr 50/19 powołuje m.in. na fakt dochodzenia przez nią w postępowaniu cywilnym ustanowienia na spornych nieruchomościach służebności czerpania wody. W szczególności powołuje się na udzielone jej w tym postępowaniu zabezpieczenie nowacyjne. Postanowieniami Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 17 i 21 IX 2018 r. (II Cz 697/18) udzielono bowiem zabezpieczenia roszczenia uprawniając skarżącą do korzystania z przedmiotowych nieruchomości w zakresie „korzystania ze znajdujących się tam instalacji i urządzeń wodociągowych, z prawem do współkorzystania i poboru wód podziemnych [...], a także prawem do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych [...] w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody [...]” (akta sądowe, tom I, k. 59-62). Jest przy tym oczywiste, że celem każdego orzeczenia udzielającego zabezpieczenia jest zapewnienie wykonalności orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Zabezpieczenie udzielane jest w związku z określonym postępowaniem i na czas jego prowadzenia. Regułą jest, że zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia (art. 731 kpc). Stosowanie zabezpieczenia w takiej formie, która stanowiłaby zaspokojenie dochodzonego w postępowaniu sądowym roszczenia, oznaczałoby uzyskanie przez uprawnionego ochrony prawnej zrównanej ze skutkami orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie jeszcze przed ostatecznym rozstrzygnięciem sporu sądowego.

Uwzględniając powyższe, stwierdzić należy, że udzielone skarżącej zabezpieczenie nie może być uznane za równoznaczne z ustanowieniem

ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności w rozumieniu art. 285 i n. kc. Ma ono bowiem charakter *stricte* procesowy i służy zagwarantowaniu wykonania przyszłego orzeczenia. Tym samym nie sposób upatrywać źródła interesu prawnego skarżącej w art. 285 kc, mimo że treść uprawnień przyznanych skarżącej w ramach zabezpieczenia odpowiada w istocie treści służebności gruntowej. Nawet jednak gdyby przyjąć, jak tego oczekuje skarżąca, że w związku z udzielonym zabezpieczeniem skarżąca uzyskała status osoby uprawnionej do wykonywania służebności, a więc podmiotu dysponującego ograniczonym prawem rzeczowym do nieruchomości objętych zarządzeniem nr 50/19, to w żadnej mierze nie przesądza to o wpływie kwestionowanego orzeczenia na sytuację prawną skarżącej. Ograniczone prawo rzeczowe ma bowiem charakter bezwzględny i jest skuteczne wobec każdego właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości służebnej (zob. art. 222 w zw. z art. 251 kc). Skoro dla prawa wykonywania uprawnień wynikających ze służebności jako prawa na rzeczy nie ma znaczenia nawet osoba właściciela nieruchomości służebnej, to tym bardziej nie może mieć znaczenia okoliczność jej ewentualnego wydzierżawienia osobie trzeciej. Służebność jako prawo rzeczowe jest skuteczna tak samo wobec właściciela nieruchomości służebnej jak i wobec osoby posiadającej do niej tytuł obligacyjny.

W konsekwencji wynikający z zarządzenia nr 50/19 zamiar wydzierżawienia przedmiotowych nieruchomości w żaden sposób nie wpływa na sytuację prawną skarżącej ukształtowaną orzeczeniami zabezpieczającymi, a już z całą pewnością jej nie narusza. W załączniku do kwestionowanego zarządzenia organ zresztą ujawnił zarówno okoliczność toczącego się postępowania cywilnego o ustanowienie służebności czerpania wody jak i okoliczność i treść udzielonego skarżącej zabezpieczenia. Nie sposób więc przyjąć, że zamiar wydzierżawienia spornych nieruchomości stanowił przejaw nierespektowania przez gminę orzeczeń zabezpieczających. Każdy podmiot zainteresowany ofertą miał więc świadomość rzeczywistej sytuacji i ograniczeń wynikających z faktu aktualnego posiadania nieruchomości przez skarżącą i korzystania z niej w zakresie wynikającym z orzeczeń zabezpieczających. Jakkolwiek nie powiodła się próba uzyskania od Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze wykładni orzeczeń zabezpieczających, w szczególności w zakresie rozumienia pojęcia „współkorzystania” (akta sądowe, tom II, k. 334), to jednak nawet przy założeniu, że treścią tego zabezpieczenia jest zapewnienie skarżącej wyłączności korzystania z nieruchomości w zakresie poboru

wód, nie sposób uznać, że kwestionowane zarządzenie w jakikolwiek sposób z tak rozumianym zabezpieczeniem koliduje. Sąd oczywiście ma świadomość, że oddanie nieruchomości w dzierżawę docelowo ma służyć prowadzeniu przez wyłonionego w przetargu dzierżawcę zadań w zakresie poboru, uzdatniania i hurtowej dostawy wody. Specyfika tych nieruchomości jako terenów ujęć wodnych w zasadzie wyklucza możliwość oddania ich do korzystania w innym celu. Nie oznacza to jednak, że zarządzenie nr 50/19 koliduje z uprawnieniem skarżącej wynikającym z udzielonego zabezpieczenia. Zabezpieczenie to jest bowiem skuteczne niezależnie od tego, czy posiadane przez skarżącą nieruchomości zostaną przez właściciela wydierżawione na rzecz osoby trzeciej. Na marginesie należy zaznaczyć, że egzekucja wyroku windykacyjnego została zawieszona do czasu rozstrzygnięcia roszczenia skarżącej o ustanowienie służebności. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z 20 II 2020 r. (I Ns 387/19) udzielono skarżącej dalszego zabezpieczenia, poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego (akta sądowe, tom I, k. 80). Także treść umowy dzierżawy jednoznacznie wskazuje, że może być ona wykonywana dopiero po wydaniu przedmiotowych nieruchomości przez gminę Marciszów na rzecz dzierżawcy (akta sądowe, tom I, k. 55v, 57v, 117v).

Niezasadne jest też wywodzenie przez skarżącą swojej legitymacji procesowej z określonego w art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn prawa do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Sąd zwraca uwagę, że powołany przepis dotyczy wyłącznie procedury „zbycia” nieruchomości, nie zaś oddania jej w dzierżawę. Kwestia oddania nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym regulowana jest przepisami art. 37 ust. 4 – 5 ugn i jest oczywiste, że w sprawie nie zachodzi żaden przypadek tam określony.

Również pozostałe podnoszone przez skarżącą okoliczności nie wskazują na istnienie związku pomiędzy sytuacją prawną skarżącej a zarządzeniem nr 50/19.

Eksponowana przez skarżącą wieloletnia działalność w zakresie poboru i dostaw wody przy wykorzystaniu m.in. nieruchomości gminy Marciszów, fakt zawarcia umów z odbiorcami wody oraz utrzymywania na spornych nieruchomościach personelu i sprzętu to typowe okoliczności wskazujące na interes faktyczny (ekonomiczny). Niewątpliwie w interesie faktycznym skarżącej leży utrzymanie *status quo*, mimo że jest to niezgodne z wolą właściciela nieruchomości. Nie może to jednak przemawiać za uznaniem, że skarżąca posiada interes prawny w

kwestionowaniu aktów normatywnych wyrażających wolę właściciela oddania przedmiotowych nieruchomości w dzierżawę.

Także okoliczność dysponowania przez skarżącą pozwoleniem wodnoprawnym oraz decyzją ustanawiającą sferę ochronną ujęć wody nie wskazują na istnienie po stronie skarżącej interesu prawnego w kwestionowaniu zarządzenia nr 50/19. Żadna z tych decyzji nie rodzi praw do terenu i urządzeń wodnych, co dobitnie potwierdza choćby fakt dysponowania pozwoleniem wodnoprawnym zarówno przez skarżącą jak i przez gminę Marciszów dla ujęcia głębinowego Marciszów Dolny, w skład którego wchodzi 11 studni eksploatacyjnych (akta sądowe, tom I, k. 71; tom II, k. 372). Pozwolenie wodnoprawne nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń (zob. art. 393 ust. 4 pr.w.). Posiadacz pozwolenia wodnoprawnego zainteresowany jego wykonywaniem musi zatem we własnym zakresie postarać się o uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości i urządzeń wodnych objętych pozwoleniem. Co do strefy ochronnej ujęć wody, to również nie można uznać, by w jakikolwiek sposób przesądzała ona o tytule prawnym skarżącej do nieruchomości. Strefę taką ustanawia się w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochrony zasobów wodnych. Ustanawiana jest ona z urzędu lub na wniosek właściciela ujęcia wody (zob. art. 133 ust. 1 i 2 pr.w.). Rację ma strona skarżąca wskazując, że z ustanowieniem takiej strefy wiążą się określone nakazy i zakazy dotyczące korzystania z nieruchomości objętych strefą. Nie może być to jednak interpretowane jako przyznanie skarżącej tytułu prawnego do posiadanych nieruchomości. Jest oczywiste, że nieruchomości objęte zarządzeniem nr 50/19 z uwagi na ich funkcję zawsze będą musiały być objęte strefą ochrony ujęć wody, niezależnie od tego, kto jest ich posiadaczem. Obowiązki związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęć wody ciążyą zaś zasadniczo na właścicielu urządzeń wodnych (zob. art. 134 i art. 137 ust. 2 pr.w.).

Odnosnie zaś do problematyki ochrony infrastruktury krytycznej, to według art. 6 ust. 5 ustawy z 26 IV 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym (Dz.U. z 2020 r., poz. 1856) właściciele oraz posiadacze samoistni i zależni obiektów, instalacji lub urządzeń infrastruktury krytycznej mają obowiązek ich ochrony, w szczególności

przez przygotowanie i wdrażanie, stosownie do przewidywanych zagrożeń, planów ochrony infrastruktury krytycznej oraz utrzymywanie własnych systemów rezerwowych zapewniających bezpieczeństwo i podtrzymujących funkcjonowanie tej infrastruktury, do czasu jej pełnego odtworzenia. Jak z tego wynika, obowiązek ochrony obiektów infrastruktury krytycznej ma szeroki zakres podmiotowy i obejmuje w takim samym stopniu posiadaczy jak i właścicieli tych obiektów (operatorzy infrastruktury krytycznej). Sam zatem fakt, że skarżąca w związku z korzystaniem z przedmiotowych nieruchomości ma w świetle powołanej regulacji status operatora infrastruktury krytycznej nie oznacza, że dysponuje ona prawem do tych nieruchomości, które mogłaby przeciwstawić uprawnieniom właściciela.

Konkludując, żadna z powołanych przez skarżącą okoliczności nie wskazuje na wystąpienie przesłanek kwalifikowanej legitymacji procesowej wymaganej na mocy art. 101 ust. 1 usg.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł na zasadzie art. 58 § 1 pkt 5a i § 3 ppsa.



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Ewa Trojan

ODPIS

Sygn. akt II SA/Wr 300/21

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Olga Białek
Sędziowie: Sędzia WSA Wojciech Śnieżyński
Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn (spr.)

po rozpoznaniu w Wydziale II
na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 listopada 2021 r.
ze skargi Wałbrzyskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z/s
w Wałbrzychu
na zarządzenie Wójta Gminy Marciszów
z dnia 1 sierpnia 2019 r. nr 81/19
w przedmiocie ogłoszenia pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę
gruntów oraz obiektów infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę
postanawia:

odrzuć skargę.



Na oryginale własnoręcznie podpisy
za zgodą z sekretarzem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Ewa Trochim

UZASADNIENIE

Zarządzeniem nr 81/19 z dnia 1 VIII 2019 r. Wójt Gminy Marciszów ogłosił pisemny przetarg nieograniczony na dzierżawę gruntów oraz obiektów infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę, będących własnością gminy Marciszów.

Mocą powyższego aktu organ zarządził, że (§ 1) ogłasza się pisemny przetarg nieograniczony na dzierżawę gruntów oraz obiektów infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę, będących własnością gminy Marciszów. Ogłoszenie o przetargu stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Marciszów oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej tutejszego urzędu w kategorii "Nieruchomości, wykazy sprzedaż/dzierżawa" pod adresem (...) (§ 2.) Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu Rozwoju Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. (§ 3.) zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W załączniku do zarządzenia wskazano: podstawę dzierżawy i opis jej przedmiotu (pkt I), obciążenia przedmiotu dzierżawy (pkt II), przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości (pkt III), warunki przetargu oraz dane dotyczące składania ofert (pkt. IV, V i VI), a nadto określono formularz oferty, podano opis oceny ofert i wzór umowy dzierżawy.

Skargę na powyższe zarządzenie wniosło Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu (dalej jako „skarżąca”) zarzucając naruszenia polegające na:

- 1) niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 31 ustawy z dnia 8 III 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) – dalej „usg” w zw. z art. 37 ust. 4 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) – dalej „ugn” w zw. z przepisami ustawy z dnia 29 I 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.) – dalej „pzp”;
- 2) niewłaściwym zastosowaniu art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 31 usg oraz art. 38 ust. 1 ugn;
- 3) niewłaściwym zastosowaniu art. 38 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 2 ugn;
- 4) błędnej wykładni art. 38 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 2 pkt 8 ugn w zw. z art. 693 §1 i 2 ustawy z dnia 23 IV 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn.

zm.) – dalej „kc” w zw. z art. 268 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 272 ust. 1 i 2 i innymi ustawy z dnia 20 VII 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.) – dalej „pr.w.”

Powołując się na tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o: stwierdzenie nieważności zarządzenia nr 81/19 w całości; wstrzymanie jego wykonania; zasądzenie zwrotu kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; przeprowadzenie dowodów uzupełniających z dokumentów przedłożonych przez skarżącą.

W uzasadnieniu skargi jak i w dalszych pismach procesowych skarżąca umotywowała poszczególne zarzuty jak i powołała okoliczności mające przemawiać za posiadaniem legitymacji procesowej do zakwestionowania przedmiotowego zarządzenia. Wskazała na szereg przysługujących jej uprawnień naruszonych zaskarżonym zarządzeniem, a wynikających z: posiadanego zezwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód, tj. pobór wód podziemnych z ujęć głębinowych znajdujących się na nieruchomościach objętych zarządzeniem (art. 389 pr.w.); ustanowionej na rzecz skarżącej strefy ochronnej podziemnych ujęć wody na nieruchomościach objętych zarządzeniem (art. 120 pkt 1, art. 121, art. 129, art. 133 ust. 1, art. 136 pr.w.); posiadanych umów na dostawę wody z ok. 600 odbiorcami na terenie gminy Marciszów (art. 6 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków); zabezpieczenia służebności czerpania wody ustanowionego na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze wydanego w dniu 17 IX 2018 r. oraz prawomocnego uzupełniającego postanowienia Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze, wydanego w dniu 21 IX 2018 r. (art. 730 § 1 kpc w zw. z art. 285 § 1 w zw. z art. 145 kc); posiadania mienia objętego zarządzeniem z uwagi na zabezpieczające zawieszenie postępowania egzekucyjnego z wniosku gminy Marciszów o wydanie nieruchomości objętych zarządzeniem (art. 730 § 1 kpc) oraz obowiązków operatora infrastruktury krytycznej Narodowego Programu Ochrony Infrastruktury Krytycznej. Skarżąca podkreśliła w szczególności, że będąc od wielu lat posiadaczką nieruchomości objętych zarządzeniem i wykonując na nich działalność w zakresie poboru, uzdatniania i dostarczania wody wniosła do właściwego sądu powszechnego o ustanowienie na jej rzecz prawa służebności poboru wody w obrębie przedmiotowych gruntów. W ramach postępowania cywilnego udzielono jej zabezpieczenia wniosku w postaci uprawnienia do „korzystania ze znajdujących się tam instalacji i urządzeń

wodociągowych, z prawem do współkorzystania i poboru wód podziemnych [...], a także prawem do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych [...] w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody [...]". Co więcej, skarżąca uzyskała również dalsze zabezpieczenie wniosku w postaci zawieszenia postępowania egzekucyjnego w przedmiocie wydania problemowych nieruchomości gminie Marciszów jako ich właścicielce. W ocenie skarżącej zamiar wydzierżawienia przez gminę Marciszów przedmiotowych nieruchomości zmierza do uniemożliwienia dalszego pobierania przez skarżącą wody zagwarantowanego powołanym zabezpieczeniem. Skarżąca zasygnalizowała także, że teoretycznie mogłaby się ubiegać o dzierżawę posiadanych nieruchomości, jednak warunki tej dzierżawy nie są dla niej do zaakceptowania z przyczyn prawnych jak i ekonomicznych.

W odpowiedzi na skargę oraz w dalszych pismach procesowych organ wniósł o jej odrzucenie, ewentualnie oddalenie. Zaznaczył, że skarżąca nie ma podstaw do uznania, że kwestionowane zarządzenie narusza jej interes prawny. Kwestionowane zarządzenie, ani nawet docelowa umowa dzierżawy nie czyni bezskutecznym uzyskanego przez skarżącą zabezpieczenia. Organ zaznaczył, że sytuacja prawna nieruchomości i treść udzielonego skarżącej zabezpieczenia zostały dokładnie opisane w załączniku do zarządzenia i są respektowane. Organ stwierdził również, że pozostałe okoliczności podniesione przez skarżącą także nie wskazują na naruszenie interesu prawnego skarżącej. Z żadnej z nich nie można bowiem wywieść tytułu prawnego skarżącej do nieruchomości, który miałby być naruszony kwestionowanym zarządzeniem. Organ odniósł się również do poszczególnych zarzutów kwestionujących legalność zarządzenia stwierdzając w konkluzji, że są one niezasadne.

Postanowieniem z 12 XI 2019 r. (II SA/Wr 654/19) Sąd odmówił wstrzymania wykonania zaskarżonego zarządzenia.

Pismem procesowym z 11 II 2020 r. Saur Horyzont S.A. wniósł o dopuszczenie do postępowania na prawach uczestnika powołując się na okoliczność zawarcia z gminą Marciszów umowy dzierżawy gruntów objętych kwestionowanym zarządzeniem.

Postanowieniem z 24 II 2020 r. (II SA/Wr 654/19) Sąd odmówił dopuszczenia wnioskodawcy do udziału w postępowaniu w charakterze uczestnika. Zażalenie na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 VII 2020 r. (I OZ 431/20).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 22 X 2020 r. Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego skarżącej zawartego w piśmie procesowym z dnia 7 X 2020 r., zawierającego wniosek o zobowiązanie organu do przedłożenia aneksu do umowy dzierżawy nr 2/2018 z 24 III 2020 r. i dodatkowych porozumień do tej umowy.

Postanowieniem z dnia 29 X 2020 r. (II SA/Wr 654/19) Sąd odrzucił skargę na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a ppsa wyjaśniając, że w okolicznościach sprawy strona skarżąca nie wykazała naruszenia interesu prawnego.

Postanowieniem z 25 VI 2021 r. (I OSK 439/21) Naczelny Sąd Administracyjny, po rozpatrzeniu skargi kasacyjnej skarżącej, uchylił zaskarżone postanowienie. Sąd II instancji stwierdził naruszenie art. 141 § 4 ppsa polegające na nie odniesieniu się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia do konkretnych okoliczności, które skarżąca powoływała dla wywiedzenia swojej legitymacji procesowej w sprawie.

Pismem procesowym z dnia 22 VII 2021 r. skarżąca udzieliła odpowiedzi na wezwanie tutejszego Sadu i wyjaśniła, że pomimo złożenia stosownego wniosku Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze nie przeprowadził wykładni postanowień o udzieleniu zabezpieczenia w postaci prawa do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody. Nadto dodatkowymi pismami procesowymi skarżąca podtrzymała swoje stanowisko i przedłożyła kolejne dokumenty na poparcie swoich twierdzeń. Podniosła także, że swój interes prawny wywodzi dodatkowo z art. 37 ust. 2 pkt 6 w zw. z art. 37 ust. 4 ugn, gdyż ma prawo pierwszeństwa w dzierżawie nieruchomości objętych zarządzeniem, jako że mogłyby one poprawić warunki zagospodarowania należących do skarżącej nieruchomości przyległych.

Organ, pismami procesowymi z 28 X i z 4 XI 2021 r., podtrzymał swój wniosek o odrzucenie, ewentualnie o oddalenie skargi i szeroko umotywował swoje stanowisko przedkładając dodatkowe dokumenty na poparcie swoich twierdzeń.

Zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału II z 15 X 2021 r. skierowano sprawę na posiedzenie niejawne w trybie art. 15 zzs⁴ ust. 3 ustawy z 2 III 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1842, ze zm.).

Postanowieniem z 15 XI 2021 r. (II SA/Wr 300/21) Sąd przeprowadził z urzędu uzupełniające dowody z dokumentów załączonych przez strony do pism procesowych: z dnia 27 VIII 2019 r.; z dnia 24 IX 2019 r.; z dnia 7 X 2019 r.; z dnia 21 X 2019 r.; z dnia 12 XII 2019 r.; z dnia 15 I 2020 r.; z dnia 22 VII 2021 r.; z dnia 9 VIII 2021 r.; z dnia 11 VIII 2021 r.; z dnia 28 X 2021 r. i z dnia 4 XI 2021 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skargę należało odrzucić.

Zgodnie z art. 58 § 1 pkt 5a ppsa, sąd odrzuca skargę jeżeli interes prawny lub uprawnienie wnoszącego skargę na uchwałę lub akt, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, nie zostały naruszone stosownie do wymagań przepisu szczególnego.

Skargę na zarządzenie nr 81/19 wniesiono na podstawie art. 101 ust. 1 usg. Stanowi on, że każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.

Legitymacja do wniesienia skargi na podstawie art. 101 ust. 1 usg warunkowana jest istnieniem związku normatywnego pomiędzy sytuacją prawną skarżącego a treścią skarżonej uchwały lub zarządzenia (interes prawny), przy czym ów związek ma mieć charakter pejoratywny (naruszenie interesu prawnego), tj. zmieniać sytuację prawną skarżącego na niekorzyść w stosunku do sytuacji dotychczasowej. Zmiana sytuacji prawnej musi się przy tym cechować wszystkimi znamionami charakterystycznymi dla interesu prawnego, tj. posiadać cechę indywidualności, realności, konkretności, bezpośredniości i aktualności.

W okolicznościach sprawy tak rozumiany związek nie występuje.

Korzystanie przez skarżącą z nieruchomości objętych zarządzeniem nr 81/19 ma charakter bezumowny. Skarżąca nie posiada tytułu rzeczowego ani obligacyjnego do przedmiotowych nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 19 I 2017 r. (I C 1129/14) nakazano skarżącej wydanie przedmiotowych nieruchomości na rzecz gminy Marciszów (akta sądowe, tom I, k. 33, 35). Dodatkowo wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 5 V 2021 r. (I C 654/19) zasądzono od skarżącej na rzecz gminy Marciszów odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowych nieruchomości (akta sądowe, tom III, k. 467). Posiadanie nieruchomości przez skarżącą i

korzystanie z niej ma zatem wymiar wyłącznie faktyczny, tak więc skarga kwestionująca zarządzenie nr 81/19 nie może być postrzegana jako środek służący ochronie praw skarżącej.

Sąd podkreśla, że przedmiotem kwestionowanego zarządzenia nr 81/19 było ogłoszenie o przetargu na zawarcie umowy dzierżawy na okres 10 lat. Podstawę prawną działania stanowił art. 38 ust. 1 ugn. Tego rodzaju czynność uzewnętrznia zamiar określonego zadysponowania nieruchomością należącą do zasobu własności publicznej (tu: gminy Marciszów) i stanowi etap sformalizowanej procedury przetargowej. Na tym etapie właściwy organ (tu: wójt gminy Marciszów) obwieszcza o przetargu podając informacje zamieszczone we wcześniej opublikowanym wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu. Czynność ta stanowi podstawę do realizacji kolejnych etapów przetargu i – w przypadku wybrania oferty - zawarcia umowy. Czynność ogłoszenia o przetargu ma zatem charakter proceduralny. Uruchamia czynności związane z organizacją przetargu. Tego rodzaju zarządzenie zasadniczo nie rodzi skutków prawnomaterialnych wobec osób trzecich, a zwłaszcza w sferze praw podmiotu, który nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętej wykazem. Podkreślić należy, że naruszenie interesu prawnego musi być m.in. aktualne, realne i bezpośrednie. Nie może być więc wywodzone ze zdarzeń i czynności o charakterze przyszłym (brak przesłanki aktualności i bezpośredniości) i niepewnym (brak przesłanki realności).

Już tylko z tego względu trudno dopatrzeć się aktualnego, bezpośredniego i realnego wpływu kwestionowanego zarządzenia na sytuację prawną skarżącej. Skarżąca w istocie prewencyjnie kwestionuje zarządzenie nr 81/19 zakładając, że w wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej, może dojść do zawarcia umowy dzierżawy, a nadto zakładając, że ewentualny dzierżawca może podjąć bliżej nieokreślone próby pozbawienia skarżącej posiadania nieruchomości. Tymczasem kwestia wydania przez skarżącą nieruchomości była przedmiotem sporu pomiędzy skarżącą i właścicielem i jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. O kwestii tej nie może zaś w jakikolwiek sposób rozstrzygać kwestionowane zarządzenie.

Skarżąca celem wykazania związku normatywnego pomiędzy jej sytuacją prawną a kwestionowanym zarządzeniem nr 81/19 powołuje m.in. na fakt dochodzenia przez nią w postępowaniu cywilnym ustanowienia na spornych nieruchomościach służebności czerpania wody. W szczególności powołuje się na udzielone jej w tym postępowaniu zabezpieczenie nowacyjne. Postanowieniami

Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 17 i 21 IX 2018 r. (II Cz 697/18) udzielono bowiem zabezpieczenia roszczenia uprawniając skarżącą do korzystania z przedmiotowych nieruchomości w zakresie „korzystania ze znajdujących się tam instalacji i urządzeń wodociągowych, z prawem do współkorzystania i poboru wód podziemnych [...], a także prawem do współkorzystania i poboru oraz uzdatniania wód powierzchniowych [...] w celu przesyłania pobranej i uzdatnionej wody [...]” (akta sądowe, tom I, k. 21-22). Jest przy tym oczywiste, że celem każdego orzeczenia udzielającego zabezpieczenia jest zapewnienie wykonalności orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Zabezpieczenie udzielane jest w związku z określonym postępowaniem i na czas jego prowadzenia. Regułą jest, że zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia (art. 731 kpc). Stosowanie zabezpieczenia w takiej formie, która stanowiłaby zaspokojenie dochodzonego w postępowaniu sądowym roszczenia, oznaczałoby uzyskanie przez uprawnionego ochrony prawnej zrównanej ze skutkami orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie jeszcze przed ostatecznym rozstrzygnięciem sporu sądowego.

Uwzględniając powyższe, stwierdzić należy, że udzielone skarżącej zabezpieczenie nie może być uznane za równoznaczne z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności w rozumieniu art. 285 i n. kc. Ma ono bowiem charakter *stricte* procesowy i służy zagwarantowaniu wykonania przyszłego orzeczenia. Tym samym nie sposób upatrywać źródła interesu prawnego skarżącej w art. 285 kc, mimo że treść uprawnień przyznanych skarżącej w ramach zabezpieczenia odpowiada w istocie treści służebności gruntowej. Nawet jednak gdyby przyjąć, jak tego oczekuje skarżąca, że w związku z udzielonym zabezpieczeniem skarżąca uzyskała status osoby uprawnionej do wykonywania służebności, a więc podmiotu dysponującego ograniczonym prawem rzeczowym do nieruchomości objętych zarządzeniem nr 81/19, to w żadnej mierze nie przesądza to o wpływie kwestionowanego orzeczenia na sytuację prawną skarżącej. Ograniczone prawo rzeczowe ma bowiem charakter bezwzględny i jest skuteczne wobec każdorazowego właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości służebnej (zob. art. 222 w zw. z art. 251 kc). Skoro dla prawa wykonywania uprawnień wynikających ze służebności jako prawa na rzeczy nie ma znaczenia nawet osoba właściciela nieruchomości służebnej, to tym bardziej nie może mieć znaczenia okoliczność jej ewentualnego wydzierżawienia osobie trzeciej. Służebność jako

prawo rzeczowe jest skuteczna tak samo wobec właściciela nieruchomości służebnej jak i wobec osoby posiadającej do niej tytuł obligacyjny.

W konsekwencji wynikający z zarządzenia nr 81/19 zamiar wydzierżawienia przedmiotowych nieruchomości w żaden sposób nie wpływa na sytuację prawną skarżącej ukształtowaną orzeczeniami zabezpieczającymi, a już z całą pewnością jej nie narusza. W załączniku do kwestionowanego zarządzenia organ zresztą ujawnił zarówno okoliczność toczącego się postępowania cywilnego o ustanowienie służebności czerpania wody jak i okoliczność i treść udzielonego skarżącej zabezpieczenia. Nie sposób więc przyjąć, że zamiar wydzierżawienia spornych nieruchomości stanowił przejaw nierespektowania przez gminę orzeczeń zabezpieczających. Każdy podmiot zainteresowany ofertą miał więc świadomość rzeczywistej sytuacji i ograniczeń wynikających z faktu aktualnego posiadania nieruchomości przez skarżącą i korzystania z niej w zakresie wynikającym z orzeczeń zabezpieczających. Jakkolwiek nie powiodła się próba uzyskania od Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze wykładni orzeczeń zabezpieczających, w szczególności w zakresie rozumienia pojęcia „współkorzystania” (akta sądowe, tom III, k. 441), to jednak nawet przy założeniu, że treścią tego zabezpieczenia jest zapewnienie skarżącej wyłączności korzystania z nieruchomości w zakresie poboru wód, nie sposób uznać, że kwestionowane zarządzenie w jakikolwiek sposób z tak rozumianym zabezpieczeniem koliduje. Sąd oczywiście ma świadomość, że oddanie nieruchomości w dzierżawę docelowo ma służyć prowadzeniu przez wyłonionego w przetargu dzierżawcę zadań w zakresie poboru, uzdatniania i hurtowej dostawy wody. Specyfika tych nieruchomości jako terenów ujęć wodnych w zasadzie wyklucza możliwość oddania ich do korzystania w innym celu. Nie oznacza to jednak, że zarządzenie nr 81/19 koliduje z uprawnieniem skarżącej wynikającym z udzielonego zabezpieczenia. Zabezpieczenie to jest bowiem skuteczne niezależnie od tego, czy posiadane przez skarżącą nieruchomości zostaną przez właściciela wydzierżawione na rzecz osoby trzeciej. Na marginesie należy zaznaczyć, że egzekucja wyroku windykacyjnego została zawieszona do czasu rozstrzygnięcia roszczenia skarżącej o ustanowienie służebności. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z 20 II 2020 r. (I Ns 387/19) udzielono skarżącej dalszego zabezpieczenia, poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego (akta sądowe, tom II, k. 289). Także treść umowy dzierżawy jednoznacznie wskazuje, że może być ona wykonywana dopiero po wydaniu przedmiotowych nieruchomości

przez gminę Marciszów na rzecz dzierżawcy (akta sądowe, tom I, k. 64v, 66v, 94, 96 117v; tom II, k. 328).

Niezasadne jest też wywodzenie przez skarżącą swojej legitymacji procesowej z określonego art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn prawa do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Sąd zwraca uwagę, że powołany przepis dotyczy wyłącznie procedury „zbycia” nieruchomości, nie zaś oddania jej w dzierżawę. Kwestia oddania nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym regulowana jest przepisami art. 37 ust. 4 – 5 ugn i jest oczywiste, że w sprawie nie zachodzi żaden przypadek tam określony.

Również pozostałe podnoszone przez skarżącą okoliczności nie wskazują na istnienie związku pomiędzy sytuacją prawną skarżącej a zarządzeniem nr 81/19.

Eksponowana przez skarżącą wieloletnia działalność w zakresie poboru i dostaw wody przy wykorzystaniu m.in. nieruchomości gminy Marciszów, fakt zawarcia umów z odbiorcami wody oraz utrzymywania na spornych nieruchomościach personelu i sprzętu to typowe okoliczności wskazujące na interes faktyczny (ekonomiczny). Niewątpliwie w interesie faktycznym skarżącej leży utrzymanie *status quo*, mimo że jest to niezgodne z wolą właściciela nieruchomości. Nie może to jednak przemawiać za uznaniem, że skarżąca posiada interes prawny w kwestionowaniu aktów normatywnych wyrażających wolę właściciela oddania przedmiotowych nieruchomości w dzierżawę.

Także okoliczność dysponowania przez skarżącą pozwoleniem wodnoprawnym oraz decyzją ustanawiającą sferę ochronną ujęć wody nie wskazują na istnienie po stronie skarżącej interesu prawnego w kwestionowaniu zarządzenia nr 81/19. Żadna z tych decyzji nie rodzi praw do terenu i urządzeń wodnych, co dobitnie potwierdza choćby fakt dysponowania pozwoleniem wodnoprawnym zarówno przez skarżącą jak i przez gminę Marciszów dla ujęcia głębinowego Marciszów Dolny, w skład którego wchodzi 11 studni eksploatacyjnych (akta sądowe, tom I, k. 51; tom III, k. 518). Pozwolenie wodnoprawne nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń (zob. art. 393 ust. 4 pr.w.). Posiadacz pozwolenia wodnoprawnego zainteresowany jego wykonywaniem musi zatem we własnym zakresie postarać się o uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości i urządzeń wodnych objętych pozwoleniem. Co do strefy ochronnej ujęć wody, to również nie

można uznać, by w jakikolwiek sposób przesądzała ona o tytule prawnym skarżącej do nieruchomości. Strefę taką ustanawia się w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochrony zasobów wodnych. Ustanawiana jest ona z urzędu lub na wniosek właściciela ujęcia wody (zob. art. 133 ust. 1 i 2 pr.w.). Rację ma strona skarżąca wskazując, że z ustanowieniem takiej strefy wiążą się określone nakazy i zakazy dotyczące korzystania z nieruchomości objętych strefą. Nie może być to jednak interpretowane jako przyznanie skarżącej tytułu prawnego do posiadanych nieruchomości. Jest oczywiste, że nieruchomości objęte zarządzeniem nr 81/19 z uwagi na ich funkcję zawsze będą musiały być objęte strefą ochrony ujęć wody, niezależnie od tego, kto jest ich posiadaczem. Obowiązki związane z ustanowieniem strefy ochronnej ujęć wody ciążą zaś zasadniczo na właścicielu urządzeń wodnych (zob. art. 134 i art. 137 ust. 2 pr.w.).

Odnosnie zaś do problematyki ochrony infrastruktury krytycznej, to według art. 6 ust. 5 ustawy z 26 IV 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym (Dz.U. z 2020 r., poz. 1856) właściciele oraz posiadacze samoistni i zależni obiektów, instalacji lub urządzeń infrastruktury krytycznej mają obowiązek ich ochrony, w szczególności przez przygotowanie i wdrażanie, stosownie do przewidywanych zagrożeń, planów ochrony infrastruktury krytycznej oraz utrzymywanie własnych systemów rezerwowych zapewniających bezpieczeństwo i podtrzymujących funkcjonowanie tej infrastruktury, do czasu jej pełnego odtworzenia. Jak z tego wynika, obowiązek ochrony obiektów infrastruktury krytycznej ma szeroki zakres podmiotowy i obejmuje w takim samym stopniu posiadaczy jak i właścicieli tych obiektów (operatorzy infrastruktury krytycznej). Sam zatem fakt, że skarżąca w związku z korzystaniem z przedmiotowych nieruchomości ma w świetle powołanej regulacji status operatora infrastruktury krytycznej nie oznacza, że dysponuje ona prawem do tych nieruchomości, które mogłaby przeciwstawić uprawnieniom właściciela.

Konkludując, żadna z powołanych przez skarżącą okoliczności nie wskazuje na wystąpienie przesłanek kwalifikowanej legitymacji procesowej wymaganej na mocy art. 101 ust. 1 usg.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł na zasadzie art. 58 § 1 pkt 5a i § 3 ppsa.



Na oryginale wiadomości
Za zgodnym
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

2024.04.24