



Warszawa, dnia 11.07.2014 r.

URZĄD ZAMÓWIENI PUBLICZNYCH
Departament Kontroli Doraźnej

UZP/DKD/KND/19/13

Informacja o wyniku kontroli doraźnej

1. Określenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, które było przedmiotem kontroli.

Nazwa i adres Zamawiającego: Sąd Okręgowy w Gdańsku
ul. Nowe Ogrody 30/34
80 – 803 Gdańsk

Data rozpoczęcia kontroli: 28.06.2013 r.

Data zakończenia kontroli: . . . 2014 r.

Rodzaj zamówienia: roboty budowlane
dostawa

Przedmiot zamówienia: budowa kompleksu pod nazwą „Centrum Sprawiedliwości” w Gdańsku wraz z dostawą wyposażenia w ramach zakupu przez Sąd Okręgowy w Gdańsku (Skarb Państwa) nieruchomości położonej przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku, zabudowanej zespołem siedmiu budynków

Tryb postępowania: brak (zamówienia zostały udzielone bez stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych)

Wartość zamówienia: 157 000 000,00 zł brutto, co stanowi 39 058 612,80 euro [według średniego kursu złotego w stosunku do euro obowiązującego w chwili zawierania umowy sprzedaży-

Akt notarialny – Repertorium „A” numer 3565/2012 z dnia 24 maja 2012 r. (§ 3.1.) określonego na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych (Dz.U.2011.282.1650)], w tym przybliżona wartość:

robót budowlanych - około 103 180 000,00 zł netto, co stanowiło równowartość 25 669 220,81 euro

dostawy - 8 092 807,17 zł netto, co stanowiło równowartość 2 013 336,44 euro

Środki UE: nie

2. Informacja o stwierdzeniu naruszeń lub ich braku:

W wyniku wszczętej na wniosek kontroli zakupu przez Skarb Państwa kompleksu nieruchomości pod nazwą „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku”, należy stwierdzić, iż doszło do następujących naruszeń ustawy Prawo zamówień publicznych:

1. W dniu 24 maja 2012 r. została zawarta przed notariuszem, pomiędzy niżej wymienionymi Stronami, tj.:

Prezesem Zarządu uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą
- oraz jako komplementariusz, upoważnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą: **P** dalej „P”
lub „sprzedająca Spółka”,

a

osobą pełniącą obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, działającą w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa¹, dalej również „kupujący”,

¹ kom. z treści umowy sprzedaży wynika, iż osoba pełniącą obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku reprezentowała Skarb Państwa na podstawie przedłożonego pisma nr K.1001 – 99/12 Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 maja 2012 r., za zgodą Ministra Sprawiedliwości wyrażoną w przedłożonych pismach nr DSO – IV – 134 – 1/12/4 z dnia 10 maja 2012 r. oraz nr DS – II – 211 – 92/11/85 z dnia 22 maja 2012 r., zgodnie z przepisami zawartymi w art. 21 § 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.).

- umowa sprzedaży (akt notarialny Repertorium „A” numer 3565/2012) w drodze, której kupujący dokonał zakupu nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 272, o obszarze 0,6132 ha, położonej w Gdańsku, przy ulicy 3 Maja 9A o nr obrębu 80, zabudowanej zespołem budynków o przeznaczeniu biurowym (oznaczonych literami A, B, C, D, E, F i G), wraz ze znajdującą się w części podziemnej budynków oznaczonych literami D, E, F i G halą garażową, o łącznej powierzchni 20 101,81 m² (§1.2 lit. b umowy).

Zgodnie z treścią ww. umowy sprzedaży, sprzedająca Spółka oświadczyła, iż:

1. nabyła prawo do nieruchomości położonej przy ul. 3 Maja 9A (KW GD1G/00231174/1) na podstawie umów sprzedaży oraz umowy zamiany (§1.2 lit. a umowy),
2. nieruchomość będąca przedmiotem umowy położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym dla tego terenu zabudowę usługową – usługi wymiaru sądownictwa,
3. budynki oznaczone literami A i B o pow. 1 569,07 m² są przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy P oraz Skarbem Państwa – Sądem Okręgowym w Gdańsku w dniu 12 października 2009 r., natomiast budynki oznaczone literami C, D i E o łącznej pow. 7 036,79 m² są przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy tymi samymi stronami w dniu 10 lutego 2011 r.

Jednocześnie, osoba pełniąca obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku oświadczyła, że:

- 1) jej uprawnienia do reprezentacji Skarbu Państwa nie uległy zmianie,
- 2) pismem nr DB – II – 211 – 92/11/85 z dnia 22 maja 2012 r. Minister Sprawiedliwości wyraził zgodę na dokonanie przez nią wszelkich formalności związanych z zawarciem ww. umowy.

Jak wynika z treści § 2.1. ww. umowy, spółka P sprzedał Skarbowi Państwa ww. zabudowaną nieruchomość, opisaną w § 1 ust. 1 umowy, wraz z wyposażeniem wymienionym w załączniku do umowy, za cenę brutto 157 000 000,00 zł, a Skarb Państwa dokonał zakupu ww. nieruchomości wraz z wyposażeniem za wyżej podaną cenę w imieniu reprezentowanego przez siebie Skarbu Państwa.

Zgodnie z § 2 ust. 2 ww. umowy, Strony umowy oświadczyły, że w myśl art. 17 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd przedmiotową nieruchomością z mocy prawa

nabywa państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej – Sąd Okręgowy w Gdańsku.²

Stosownie do § 3.1. ww. umowy, Strony ustaliły, że cena sprzedaży w kwocie 157 000 000,00 zł zostanie zapłacona przez Skarb Państwa w następujący sposób:

- a) część ceny sprzedaży w kwocie 80 000 000,00 zł zostanie zapłacona sprzedającej Spółce w terminie 21 dni od daty podpisania niniejszej umowy sprzedaży, tj. nie później niż do dnia 14 czerwca 2012 r.,
- b) część ceny sprzedaży w kwocie 38 500 000,00 zł zostanie zapłacona sprzedającej Spółce najpóźniej w terminie do dnia 28 lutego 2013 r., z możliwością wcześniejszej spłaty,
- c) część ceny sprzedaży w kwocie 38 500 000,00 zł zostanie zapłacona sprzedającej Spółce najpóźniej w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. z możliwością wcześniejszej spłaty.

W tym miejscu należy wskazać, iż przed zakupem zespołu ww. budynków większość z nich, tj. budynki oznaczone literami: A, B, C, D i E, były udostępnione Sądowi Okręgowemu w Gdańsku w drodze najmu.

Pierwsza z dwóch umów najmu została zawarta pomiędzy Pi (reprezentowanym przez komplementariusza) a Sądem Okręgowym w Gdańsku z siedzibą w Gdańsku, reprezentowanym przez Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, w dniu 12 października 2009 r.

Na podstawie niniejszej umowy, Sąd Okręgowy w Gdańsku stał się na czas nieoznaczony najemcą w pełni wyposażonych nieruchomości A i B o łącznej powierzchni netto 1 569,00 m².³ Zgodnie z treścią § 1 ust. 1 umowy, wynajmującemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ww. budynkami biurowymi.

Umowa najmu przewidywała, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie wyłącznie jako siedziba sądu. Strony umowy, stosownie do treści § 7 umowy najmu, zastrzegły na rzecz najemcy możliwość zmiany przedmiotu umowy na zasadach ustalonych w umowie, o ile najemca wyrazi zainteresowanie pozyskaniem dodatkowej powierzchni niezbędnej do prowadzonej przez niego działalności.

² Jak wynika z § 10 ww. umowy sprzedaży, osoba pełniąca obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku wniosła do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, na podstawie niniejszej umowy, o wpisanie w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – trwałego zarządu na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej – Sądu Okręgowego w Gdańsku.

³ Jak wynika z załączonego do umowy najmu nieruchomości protokołu zdawczo – odbiorczego, a w szczególności z treści załącznika nr 1 do protokołu przekazania budynku – Gdańsk ul. 3 Maja 9A (ruchome elementy wyposażenia), przekazywane nieruchomości były wyposażone, m.in. w meble przeznaczone do świadczenia usług wymiaru sprawiedliwości, tj. w podesty sędziowskie, stoły sędziowskie, biurka dla protokulantów, krzesła ławników.

Dodatkowo, zapisy ww. umowy ustanawiały na rzecz najemcy prawo pierwszeństwa nabycia przedmiotu najmu w okresie jego trwania według szczegółowych zasad określonych w odrębnym porozumieniu.

Według ww. umowy, wynajmujący oświadczał również, że jest zainteresowany ewentualną zamianą nieruchomości obejmującej przedmiot najmu na wybrane nieruchomości stanowiące własność najemcy. W takim przypadku łączna wartość czynszu najmu zapłacona wynajmującemu przez najemcę w okresie obowiązywania umowy, miała zostać zaliczona na poczet wartości nieruchomości nabywanej przez najemcę w ramach zamiany.

Prawo pierwokupu mogło zostać wykonane przez najemcę nie później niż w okresie pierwszych 10 lat obowiązywania umowy.

W dniu 10 lutego 2011 r., na podstawie drugiej umowy najmu, zawartej między tymi samymi Stronami, zostały wynajęte Sądowi Okręgowemu w Gdańsku budynki C, D i E, położone przy ulicy 3 Maja 9A w Gdańsku, o łącznej powierzchni netto 7 036,79 m².

Zgodnie z § 1 ww. umowy najmu, wynajmujący oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. 3 Maja 9A, stanowiącej działki gruntu nr 12/10, 12/32 i 12/33 oraz użytkownikiem wieczystym nieruchomości obejmującej działkę nr 17, co do której wynajmujący wystąpił o nabycie jej prawa własności.

Na przedmiot najmu składały się ww. budynki wraz z wyposażeniem, które zostało opisane w protokole zdawczo – odbiorczym. Zgodnie z § 4 umowy, najemca zobowiązał się do wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie na działalność sądową.

Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 28 stycznia 2011 r. do dnia 31 stycznia 2012 r. z możliwością dalszego jej przedłużenia na czas nieoznaczony. Przy czym, przekazanie przedmiotu najmu w zakresie najmu budynku C w stanie opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym nastąpiło w dniu 28 stycznia 2011 r. Natomiast protokolarne przekazanie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku budynków D i E o łącznej powierzchni 3.585,01 m² (bez miejsc postojowych w hali garażowej poziomu minus 2 i minus 1) miało nastąpić po otrzymaniu decyzji użytkownika tych budynków.

W ww. umowie najmu nieruchomości zostały powtórzone zapisy dotyczące prawa pierwszeństwa nabycia przedmiotu najmu (§ 7 umowy).

Przedmiotowa umowa najmu była zmieniana dwukrotnie w zakresie okresu jej obowiązywania, tj. w drodze aneksu z dnia 30 stycznia 2012 r. (miała obowiązywać do dnia 30 kwietnia 2012 r.) oraz aneksu z dnia 18 kwietnia 2012 r. (miała obowiązywać od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 31 sierpnia 2012 r.).

Ostatnie dwie nieruchomości budynkowe, tj. F oraz G nie były przedmiotem najmu między ww. stronami z uwagi na brak zgody Ministerstwa Sprawiedliwości na ich wynajęcie.⁴

Zgodnie z treścią wyjaśnień udzielonych przez Zamawiającego w piśmie z dnia 18 stycznia 2013 r., zakupu ww. nieruchomości przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku (a także wcześniejszy najem części budynków ww. kompleksu, dalej „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku”) dokonano na podstawie przepisu art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759), dalej „ustawa Pzp”, określającego, że ustawy nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem jest nabycie nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości, w szczególności dzierżawy i najmu.

W tym miejscu należy podkreślić, iż z treści § 2.1. umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem za Repertorium „A” numer 3565/2012 wynika, że zakup prawa własności do nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 272, o obszarze 0,6132 ha, położonej w Gdańsku, przy ulicy 3 Maja 9A o nr obrębu 80, zabudowanej zespołem 7 budynków, za kwotę 157 000 000,00 zł brutto, obejmował także meble, znajdujące się w ww. budynkach, wymienione w załączniku do ww. umowy. Oznacza to, iż Sąd Okręgowy w Gdańsku w drodze ww. umowy sprzedaży nabył własność nie tylko nieruchomości wraz z zespołem budynków, ale również zakupił ich wyposażenie.

Tymczasem, w świetle przepisów Kodeksu cywilnego wyposażenie budynków, w tym meble, określone co do przedmiotu i ilości w wielostronicowym załączniku do ww. umowy sprzedaży, stanowią rzeczy ruchome, a więc rzeczy nie będące ani nieruchomościami ani ich częściami składowymi, których zakup stanowił główny przedmiot umowy sprzedaży, a który był objęty wyłączeniem obowiązku stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych na podstawie przepisu art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp.

W tym miejscu należy dodać, iż w toku kontroli ustalono w oparciu o treść „Operatu szacunkowego określającego w dniu 30 grudnia 2011 r. wartość nieruchomości zabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. 3 Maja nr 9 a, b, c”, że: „wszystkie budynki (ww. kompleksu) zostały wyposażone w meble biurowe. Wyposażone zostały pokoje biurowe (w biurka, szafy, fotele, krzesła), sale rozpraw (stoły sędziowskie, ławy i biurka dla stron procesu, ławy dla publiczności), ławki dla petentów sądu na korytarzu, trzy pokoje gościnne w budynku G (łóżka, szafy, toaletki, krzesła, fotele)”⁵.

Zgodnie z ww. operatem, wartość ww. umeblowania została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 10 510 139,18 zł brutto. Ustalenia wartości umeblowania dokonano

⁴ Niemniej należy zauważyć, iż od jesieni 2011 r. ww. budynki, w pełni umeblowane w sposób umożliwiający sprawowanie funkcji wymiaru sprawiedliwości, były oferowane Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do wynajęcia przez spółkę P.

⁵ Ww. „Operat szacunkowy określający w dniu 30 grudnia 2011 r. wartość nieruchomości zabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. 3 Maja nr 9 a, b, c”, został sporządzony na zlecenie Gminy Miasta Gdańska.

na podstawie zestawienia przygotowanego i przekazanego przez P1

Nadto, w ww. operacie szacunkowym przytoczono oświadczenie Inwestora (złożone rzeczoznawcy majątkowemu), według którego: „(...) wyposażenie to zostało wykonane na zamówienie Sądu i zainstalowane we wszystkich pomieszczeniach przez P1
! (...).

Biorąc pod uwagę przedstawiony wyżej stan faktyczny, należy uznać, iż Sąd Okręgowy w Gdańsku zawierając ww. umowę sprzedaży, udzielił *de facto* zamówienia publicznego na dostawę wyposażenia/umeblowania budynków zespołu, znajdującego się przy ul. 3 Maja 9A, bez zastosowania ustawy Prawo zamówień publicznych.

Z okoliczności sprawy wynika, iż treść umowy sprzedaży zawiera konstytutywne cechy zamówienia publicznego na dostawę w rozumieniu art. 2 pkt 13 oraz art. 2 pkt 2 ustawy Pzp, których wykładnia jest kluczowa dla ustalenia rzeczywistej treści ww. umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 maja 2012 r.

Stosownie do art. 2 pkt 13 ustawy Pzp, przez „zamówienie publiczne” należy rozumieć umowy odpłatne zawierane między zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane.

Powyższe oznacza, iż zawarcie określonej umowy cywilnoprawnej stanowi udzielenie zamówienia publicznego, w przypadku, gdy spełnione zostaną następujące warunki, tj.:

1. stronami umowy są zamawiający i wykonawca w rozumieniu przepisów,
2. umowa ma charakter odpłatny,
3. przedmiot umowy to jeden z trzech rodzajów zamówień: dostawy, roboty budowlane lub usługi.

W świetle powyższego, obowiązek stosowania procedury przewidzianej w ustawie Prawo zamówień publicznych w celu udzielenia zamówienia występuje wówczas, gdy podmiot należący do jednej z kategorii wymienionych w art. 3 ustawy Pzp, zamierza na podstawie odpłatnej umowy cywilnoprawnej udzielić wykonawcy zamówienia w przedmiocie realizacji usługi, dostawy lub robót budowlanych oraz jednocześnie nie zachodzi przypadek wyłączenia obowiązku stosowania ustawy Pzp, spośród wskazanych w art. 4.

Odnosząc się do cechy odpłatności umowy, należy w pierwszej kolejności zauważyć, iż w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że odpłatną czynnością prawną jest taka czynność, w której każda ze stron uzyskuje jakąś korzyść majątkową. W przypadku zamówienia publicznego

należy stwierdzić, iż w rezultacie wykonania lub wykonywania umowy, korzyść majątkową otrzymują zarówno zamawiający - w postaci wykonanej na jego rzecz usługi, dostawy lub roboty budowlanej, jak i wykonawca – najczęściej w postaci zapłaty lub w innej, niekoniecznie pieniężnej postaci, której wartość może zostać wyrażona w jednostkach pieniężnych. Powyższe unormowania wskazują więc, iż umowy w sprawach zamówień publicznych mają, co do zasady, charakter umów dwustronnych (dwustronnie zobowiązujących), w ramach których strony są zobowiązane wzajemnie do spełniania ekwiwalentnych świadczeń.

Ustawa Prawo zamówień publicznych kwalifikuje zamówienia publiczne ze względu na przedmiot świadczenia wykonawcy, na zamówienia na usługi, dostawy lub roboty budowlane. Pojęcie dostawy definiuje art. 2 pkt 2 ustawy Pzp. Zgodnie z tym przepisem przez „dostawę” należy rozumieć nabywanie rzeczy, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, czy najmu. Przy czym, pojęcie „rzeczy” definiowane zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny – odnosi się do przedmiotów materialnych o takich cechach jak: samoistny charakter oraz możliwość samodzielnego występowania w obrocie, czyli jako przedmiot stosunku cywilnoprawnego (prawnorzeczowego, zobowiązaniowego).

A zatem, każde nabycie rzeczy o samoistnym charakterze, mogącej być przedmiotem obrotu, niezależnie od formy nabycia stanowi dostawę w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy, a także przedstawiony stan prawny, należy wskazać, co następuje.

W przypadku aspektu podmiotowego ww. umowy sprzedaży, niewątpliwie Sąd Okręgowy w Gdańsku jako podmiot zaliczany do jednostek sektora finansów publicznych na podstawie art. 9 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.), posiada status zamawiającego w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Równocześnie, w świetle okoliczności faktycznych sprawy, spółkę P
należy uznać za wykonawcę w rozumieniu definicji legalnej zawartej w art. 2 pkt 11 ustawy Pzp.

Nadto, należy podnieść, iż ww. umowa sprzedaży z 24 maja 2012 r. wskazywała w § 2.1., iż jej przedmiotem jest poza sprzedażą nieruchomości, także sprzedaż umeblowania 7 budynków kompleksu, za łączną wartość 157 000 000,00 zł. A zatem, należy wskazać, iż na podstawie ww. umowy sprzedaży doszło wprost do nabycia przez Zamawiającego Sąd Okręgowy w Gdańsku umeblowania o wartości 8 092 807,17 zł netto. Wynagrodzenie za ww. meble Wykonawca otrzymał w ramach łącznej ceny zakupu wynoszącej 157 000 000,00 zł, jaką Zamawiający (kupujący) zobowiązał się zapłacić w 3 ratach, najpóźniej

do dnia 28 lutego 2014 r. Należy więc stwierdzić, iż nabycie ww. umeblowania miało miejsce w oparciu o umowę odpłatną.

Jednocześnie, należy wskazać, iż zakup wyposażenia budynków, wymienionego w załączniku do umowy sprzedaży, obejmującego między innymi stoły sędziowskie, czy skanery rtg używane w celu zapewnienia bezpieczeństwa osobom pracującym w sądzie, o wartości ponad 10 mln zł brutto, nie był objęty żadnym z wyłączeń obowiązku stosowania ustawy Pzp, jakie wymienia art. 4 ustawy Pzp.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż treść ww. umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2012 r. obejmowała, poza zakupem nieruchomości, zamówienie publiczne na dostawę przez Wykonawcę P na rzecz Sądu Okręgowego w Gdańsku, wyposażenia ruchomego, wymienionego w wykazie do ww. umowy, o wartości 10 510 139,18 zł brutto.

Należy w tym miejscu wskazać, iż stosownie do treści art. 10 ust. 1 ustawy Pzp, podstawowymi trybami udzielania zamówień publicznych są przetarg nieograniczony i przetarg ograniczony. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy Pzp zamówienia udzielane w tych trybach, wymagają obowiązkowego ogłoszenia w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego, na stronie internetowej zamawiającego oraz w myśl art. 40 ust. 3 ustawy Pzp przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Oficjalnych Publikacji Unii Europejskiej, a następnie jego publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z racji wartości ww. wyposażenia budynków, która przekraczała próg unijny, określony w przepisach rozporządzenia wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy Pzp.⁶

Z uwagi na powyższe okoliczności faktyczne oraz prawne należy stwierdzić, że przy zawarciu ww. umowy sprzedaży miało miejsce udzielenie zamówienia publicznego na dostawę umeblowania z ominięciem stosowania przepisów ustawy Pzp oraz z zaniechaniem przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Oficjalnych Publikacji Unii Europejskiej, co stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 i 3 w zw. z art. 40 ust. 3 ustawy Pzp.

2. Stosownie do treści umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2012 r. (akt notarialny Repertorium „A” numer 3565/2012), której zapisy zostały przedstawione w naruszeniu pkt 1, Sąd Okręgowy w Gdańsku (Skarb Państwa) nabył na jej podstawie prawo własności zespołu siedmiu

⁶ Zgodnie z § 1 pkt 1 lit. a) rozporządzenia z dnia 16 grudnia 2011 r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (Dz.U.2011.282.1649), obowiązującym w chwili zawierania umowy sprzedaży, próg od którego zamawiający był zobowiązany przekazać ogłoszenie dotyczące zamówienia publicznego na dostawę Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej wynosi 130 000,00 euro.

nieruchomości budynkowych o łącznej powierzchni 20 101,81 m² położonych w Gdańsku przy ul. 3 Maja 9A.

W skład zakupionego kompleksu budynków „Centrum Sądownictwa”⁷, wybudowanych lub wyremontowanych w latach 2009 – 2011 przez P

, dalej „P”, wchodzą:

1. istniejący i wyremontowany oraz zaadaptowany przez PI budynek historyczny (byłej stajni Pruskiej Szkoły Wojennej) - Część **A** i **B** kompleksu o powierzchni użytkowej 1 569,07 m²,⁸
2. nadbudowany i zaadaptowany budynek sali gimnastycznej (byłej ujeżdżalni Pruskiej Szkoły Wojennej) – Część **C** kompleksu o powierzchni użytkowej 3 450,88 m²,⁹
3. nowo wybudowany jednokondygnacyjny budynek łącznika – Część **D** kompleksu – pomiędzy istniejącym budynkiem A i B, adaptowanym budynkiem C i nowo wybudowany dwukondygnacyjny budynek – Część **E** kompleksu o łącznej powierzchni użytkowej 3 585,91 m² z halą garażową o powierzchni użytkowej 1 487,38 m²,¹⁰
4. nowo wybudowane budynki – Część **F** i **G** kompleksu o łącznej powierzchni 8 949,76 m² z halą garażową o powierzchni użytkowej 1 915,81 m².¹¹

W toku przedmiotowej kontroli ustalono następujący stan faktyczny, odnoszący się do powstania ww. kompleksu budynków i zawarcia ww. umowy sprzedaży.

W październiku 2007 r. przedstawiciele Prokuratury Apelacyjnej oraz Prokuratury Okręgowej w Gdańsku, a także Sądu Apelacyjnego oraz Sądu Okręgowego w Gdańsku zwrócili się do władz

⁷ W sprawie występuje również nazwa tożsama „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku”

⁸ Z ustaleń kontroli wynika, że remont budynków Część A i B, należących do P, zaczął się na przełomie 2008 i 2009 r. Prace budowlane w ww. budynkach zostały ukończone w sierpniu/wrześniu 2009 r. W piśmie z dnia 3 września 2009 r. skierowanym przez P do Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, stwierdzono „gotowość przekazania budynków do dyspozycji sądu”. Budynek został wynajęty Sądowi Okręgowemu w Gdańsku w dniu 12 października 2009 r.

⁹ W przypadku budynków C, D i E, P otrzymało decyzję o pozwoleniu na budowę ww. budynków „użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa” w dniu 2 grudnia 2009 r. Wówczas P dysponowało zabudowywaną nieruchomością na cele budowlane na podstawie umowy użyczenia, zawartej z Gminą Miasta Gdańska, oraz przedwstępnej umowy zamiany z dnia 13 listopada 2008 r. Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi przez UZP od p.o. Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, budowa budynku C zakończyła się w dniu 29 października 2010 r. (data wpisu w dzienniku budowy). Na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku z dnia 24 listopada 2010 r. P otrzymało pozwolenie na użytkowanie budynku C. Umowa najmu budynku C została zawarta między P a Sądem Okręgowym w Gdańsku w dniu 10 lutego 2011 r.

¹⁰ Budowa przez P budynków D i E zakończyła się w dniu 27 stycznia 2011 r. (data wpisu do dziennika budowy). Wykonawca otrzymał decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku o pozwoleniu na użytkowanie ww. budynków w dniu 21 lutego 2011 r. Budynki były wynajmowane Sądowi Okręgowemu w Gdańsku na podstawie ww. umowy najmu z dnia 10 lutego 2011 r.

¹¹ P otrzymało decyzję o pozwoleniu na budowę budynków F i G w dniu 22 września 2010 r. Budowa ich została ukończona w dniu 9 sierpnia 2011 r. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku o pozwoleniu na użytkowanie ww. budynków „użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa” została wydana PI w dniu 19 sierpnia 2011 r. Obydwa budynki nie były przedmiotem najmu przez Sąd Okręgowy w Gdańsku z uwag: na tożące się w sprawie negocjacji dotyczące zakupu całego kompleksu.

Miasta Gdańska z apelem o udzielenie im pomocy w sprawie rozwiązania ich problemów lokalowych poprzez nieodpłatne przekazanie obiektu o metrażu pokrywającym deficyt powierzchni, względnie działki, na której możliwe byłoby jego wybudowanie. Jak wynika z dokumentacji sprawy, najtrudniejsza sytuacja lokalowa występowała w Sądzie Okręgowym i Rejonowym Gdańsk - Południe, mieszczących się wówczas przy ul. Nowe Ogrody 30 w Gdańsku, w których niedobór powierzchni wynosił 5 400,00 m².¹²

Autorzy apelu, którzy doprowadzili w styczniu 2008 r. do spotkania w ww. sprawie z władzami Miasta Gdańsk, wskazywali, iż: „przy typowaniu lokalizacji należy uwzględnić odległość od kompleksu budynków przy ulicy Strzelecka – Nowe Ogrody – Trzeciego Maja”.¹³

W lutym 2008 r. Prezes Zarządu P. i dalej Prezes P.¹⁴, złożył Dyrektorowi Sądu Okręgowego w Gdańsku (jeden z sygnatariuszy ww. apelu wystosowanego do władz Miasta Gdańska), ofertę wykonania na „potrzeby Sądu Okręgowego w Gdańsku” kompleksowej rozbudowy i adaptacji budynku byłej stajni Pruskiej Szkoły Wojennej przy ul. 3 Maja 9 (Część A i B) znajdującej się na działce nr 17, do której posiadał prawo użytkowania wieczystego.

W oparciu o niniejszą ofertę złożoną przez P., Sąd Okręgowy w Gdańsku opracował datowany na dzień 29 kwietnia 2008 r. dokument, pt. „Koncepcja poprawy warunków lokalowych sądów: okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku”, dalej „Koncepcja...”.

Ww. koncepcja wskazywała w pkt 4, iż opiera się na przedstawionej Sądowi Okręgowemu w Gdańsku „propozycji (...) przygotowania powierzchni lokalowej, uwzględniającej wszelkie potrzeby sądowe, w budynku usytuowanym przy ul. 3 Maja 9, tj. około 300 m od budynku Sądu Okręgowego w Gdańsku”.¹⁵ W ww. dokumencie stwierdzono, iż: „oferent deklaruje przekazać zaadaptowaną powierzchnię (około 1870 m²) w ciągu 6 miesięcy od obopólnego uzgodnienia kompleksowego projektu adaptacji i w ciągu 18 miesięcy kolejne około 650 m² w projektowanej nadbudowie”.

¹² Takie dane na temat wysokości deficytu powierzchni wynikają bezpośrednio z pisma skierowanego w styczniu 2008 r. przez przedstawicieli gdańskiego wymiaru sprawiedliwości do władz Miasta Gdańska.

¹³ W treści wniosku wskazywali oni, iż oczekiwania sądu spełniają nieruchomości położone w obrębie ul. 3 Maja – pomiędzy aresztem a Biurem Pracy.

¹⁴ Komplementariusz spółki P. i dalej Prezes P., która następnie uległa przekształceniu w ww. spółkę komandytowo – akcyjną - P.

¹⁵ Zgodnie z treścią pkt 1 „Koncepcji poprawy warunków lokalowych sądów: okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe Gdańsk”, Programów Funkcjonalno – Użytkowych”, sporządzonej według stanów osobowych na dzień 25 kwietnia 2008 r., Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, RODK w Sopocie oraz Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Południe potrzebna była powierzchnia 19 866 m². Stosownie zaś do pkt 2 ww. koncepcji, w obrębie miasta Gdańska Sąd Okręgowy w Gdańsku oraz Sąd Rejonowy w Gdańsku przy ul. Kołobrzeskiej (nie uwzględniając powierzchni zajmowanej przez wydziały zamiejscowe Sądu Okręgowego w Gdyni oraz RODK w Sopocie, które zamierzano przenieść do Gdańska) dysponowały w sumie powierzchnią 11 726 m². Stąd, wskazywano w pkt 3 ww. koncepcji, iż bez jednostek zamiejscowych deficyt powierzchni dla ww. jednostek wynosi 8 294 m².

Nadto, w treści „Koncepcji...” wskazywano, iż: „wokół nieruchomości usytuowane są obiekty i działki, które mogą być scalone i następnie mogą stworzyć kompleks obiektów sądowych o powierzchni około 8000 m².”

Załącznik do ww. koncepcji stanowił m.in. plan sytuacyjny zagospodarowania ww. gruntów położonych przy ul. 3 Maja 9, przedstawiający budynki ponumerowane od 1 do 8.

W dalszej treści „Koncepcji...” wyrażono stanowisko, że sąd zainteresowany byłby obiektami oznaczonymi nr 1 – 7. Równocześnie stwierdzono, że: „W fazie początkowej, do momentu zakończenia całego przedsięwzięcia, użytkowanie przez sąd powierzchni w obiekcie oznaczonym symbolem 1, tj. 1870 m² + 670 m² odbywałoby się na zasadzie najmu, którego koszt ujęty zostanie w cenie końcowej rozliczenia.”⁴⁶

Zgodnie z pkt 5 „Koncepcji...”, stan prawny nieruchomości nią objętych był zróżnicowany. Jak wynika z „Wykazu działek”, stanowiącego załącznik nr 2a) do koncepcji, struktura właścicielska gruntów położonych przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku przedstawiała się następująco:

Nr działki	Numer KW	Powierzchnia (m ²)	Położenie	Przeznaczenie		Właściciel
				Według KW	Stan faktyczny	
17	GD1G/00041593/5	1227	ul. 3 Maja 9	Budynek administracyjny o pow. 1773,6 m ²	Zgodnie z wpisem w KW	Wieczyste użytkowanie – P ¹
18	GD1G/00047834/9	1916	ul. 3 Maja 9	droga	Zgodnie z wpisem w KW	Gmina Miasta Gdanska
12/4		333	ul. 3 Maja 9		trawnik	Skarb Państwa
12/5	GD1G/00123797/4	6762	ul. 3 Maja 9	Teren zabudowany	Garaze, warsztaty, budynek	Gmina Miasta Gdanska
12/9					budynek mieszkalny	
12/10	GD1G/000323227/4	992	ul. 3 Maja 9b	Działka zabudowana	budynek	Skarb Państwa

Z uwagi na powyższe, autorzy „Koncepcji...” uznali za konieczne „doprowadzenie do sytuacji, gdzie tereny przewidziane pod wszystkie obiekty sądowe znajdują się we władaniu właściciela budynku podstawowego, oznaczonego symbolem 1”⁴⁷

Zgodnie z treścią pkt 6 przedmiotowej „Koncepcji...”, kierownictwo Sądu Okręgowego w Gdańsku uzyskało zapewnienie Marszałka Województwa Pomorskiego oraz Prezydenta Miasta

⁴⁶ Mowa o budynkach A i B kompleksu.

⁴⁷ Stosownie do planu sytuacyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do ww. koncepcji, budynek oznaczony „symbolem 1” był to budynek administracyjny położony na działce nr 17, będący w wieczystym użytkowaniu P¹.

Gdańska, że miejscowe władze są zainteresowane zamianą działek przylegających do nieruchomości przy ul. 3 Maja 9 na działki będące w trwałym zarządzie Sądu Okręgowego w Gdańsku, tj. przy ul. Polanki 122 oraz przy ul. Kołobrzeszkiej 41, a także innych, które znajdowały się we władaniu dewelopera. Założono, że przejście prawa własności do ww. gruntów na rzecz dewelopera pozwoliłoby na rozbudowę obiektu przy ul. 3 Maja 9 o kolejne około 7 000 m².

Załącznikiem do ww. koncepcji była wizualizacja przedstawiająca koncepcję zagospodarowania działek położonych przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku (załącznik nr 3a – 3f).

Następnie przedmiotowa koncepcja została przesłana w dniu 30 kwietnia 2008 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości.¹⁸ W maju 2008 r. przedstawione w koncepcji przedsięwzięcie budowy przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku „infrastruktury sądowej”¹⁹ uzyskało „kierunkową akceptację” Dyrektora Departamentu Budżetu i Majątku Skarbu Państwa w Ministerstwie Sprawiedliwości. Jednocześnie, uzależnił on podjęcie ostatecznej decyzji przez Ministra Sprawiedliwości od przedłożenia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku ww. dokumentów, tj:

- 1) PFU dla obu jednostek, opracowanych na podstawie docelowej obsady etatowej uzgodnionej z Biurem Analiz i Etatyżacji Sądownictwa,²⁰
- 2) szczegółowej koncepcji obejmującej zakres rzeczowy oraz okres realizacji przedsięwzięcia,
- 3) oceny ekonomicznej efektywności inwestycji,
- 4) dodatkowo opinii prawnej, co do sposobu jej realizacji zgodnie z przepisami Prawa zamówień publicznych.

We wrześniu 2008 r. ówczesny Prezes Sądu Okręgowego w Gdańsku, odpowiadając na kolejne wezwania Dyrektora Departamentu Budżetu i Majątku Skarbu Państwa w Ministerstwie Sprawiedliwości o dokonanie uzupełnienia ww. koncepcji o wskazane w wezwaniu dokumenty (m.in. opinii prawnej na temat zgodności przedsięwzięcia z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych) stwierdził, że: „nasza koncepcja zakłada (...) pozyskanie brakującego metrażu zgodnie z przepisami, ale nie w trybie przyjętym dla zadania inwestycyjnego”.²¹

¹⁸ Jak wynika z pisma z dnia 28 kwietnia 2008 r. skierowanego przez Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku do Dyrektora Departamentu Budżetu i Majątku Skarbu Państwa w Ministerstwie Sprawiedliwości oraz z załączonej do pisma notatki służbowej sporządzonej w związku z wizją lokalną jaka odbyła się wcześniej, tj. w dniu 23 kwietnia 2008 r. w budynkach przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości został zapoznany „z obiektem zlokalizowanym przy ul.3 Maja w Gdańsku, a także z wizualizacją koncepcji rozbudowy istniejącego obiektu oraz adaptacji i budowy dalszej infrastruktury sądowej na tym terenie”. Jak wynika z notatki służbowej zaakceptował on projekt, pod warunkiem uzyskania akceptacji Ministra Sprawiedliwości.

¹⁹ Takim wyrażeniem posłużono się w notatce służbowej sporządzonej z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 23 kwietnia 2008 r.

²⁰ W piśmie z września 2008 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku przekazał Ministerstwu Sprawiedliwości Program Funkcjonalno – Użytkowy dla Sądu Okręgowego w Gdańsku oraz Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku celem jego akceptacji.

²¹ W żadnym z pism znajdujących się w przekazanej do UZP dokumentacji, kierownictwo Sądu Okręgowego w Gdańsku nie odniosło się bezpośrednio do zagadnienia zgodności koncepcji z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

W międzyczasie spółka P zwróciła się do Gminy Miasta Gdańska z propozycją dokonania zamiany nieruchomości, tj. m.in. przekazania na własność P gruntów przy ul. 3 Maja stanowiących działki nr 12/8, 12/9, 12/10.

We wrześniu 2008 r. Wydział Skarbu Urzędu Miasta Gdańska zwrócił się do Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, w nawiązaniu do spotkań odbytych z władzami Miasta (w dniach 7 stycznia 2008 r. oraz 26 i 27 maja 2008 r.) w sprawie rozwiązania trudnej sytuacji lokalowej Sądu Okręgowego w Gdańsku, z informacją, iż: *„Miasto podjęło działania mające na celu kompleksowe uregulowanie stanu prawnego terenów położonych w kwartale ulic: 3 – go Maja, Nowe Ogrody i gen. Dąbrowskiego, jak również rozważa koncepcję docelowego zagospodarowania tych terenów, w tym także z uwzględnieniem udziału inwestora prywatnego”*.

W związku z tym zwrócono się jednocześnie *„o informację czy kierownictwo sądu akceptuje przedstawione kierunki działania zmierzające do rozwiązania problemów lokalowych gdańskiego wymiaru sprawiedliwości”*.

W październiku 2008 r. Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku, w odpowiedzi na ww. pytanie, stwierdził, że działania Miasta Gdańska *„są zgodne z naszymi oczekiwaniami”* oraz *„kierunek tych działań pozostaje również w pełni zgodny z koncepcją rozwiązania przedmiotowego problemu, wypracowaną przez kierownictwo Sądu Okręgowego”*.

Wcześniej, tj. w dniu 30 września 2008 r., zostało podpisane między P i Gminą Miasta Gdańska porozumienie w celu zawarcia umowy zamiany, określające wartość poszczególnych praw do nieruchomości będących przedmiotem negocjacji przyszłej umowy zamiany. Przedmiotem porozumienia były m.in. nieruchomości położone przy ul. 3 Maja należące do Gminy Miasta Gdańska. Strony porozumienia określiły wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. 3 Maja, tj. działki nr 12/8, 12/9, 12/5 i 12/10 na łączną wartość 6 291 016,00 zł. Równocześnie Gmina Miasta Gdańska wyraziła zgodę na udostępnienie spółce P znajdujących się na nich zabudowań na cele związane z dokonaniem oględzin i inwentaryzacji oraz w celu uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie planowanej inwestycji obejmującej wybudowanie kompleksu biurowego oraz remont i adaptację wybranych obiektów.

W dniu 13 października 2008 r. doszło do zawarcia, pod warunkiem, między następującymi stronami, tj. P, Gminą Miasta Gdańska a Skarbem Państwa, przedwstępnej umowy zamiany oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (Rep. „A” nr 10 379/2008).

W drodze ww. przedwstępnej umowy zamiany, spółce P zostały udostępnione przez Gminę Miasta Gdańska oraz Skarb Państwa działki nr 12/8, 12/9, 12/5 oraz 12/10 znajdujące się przy ul. 3 Maja 9, na cele związane z dokonaniem oględzin i inwentaryzacji znajdujących się na nich zabudowań oraz na cele budowlane w celu uzyskania pozwolenia na budowę w zakresie planowanej inwestycji obejmującej wybudowanie kompleksu biurowego oraz remont i adaptację wybranych obiektów na cele budowlane – do dnia nabycia tych działek przez P (§ 12 pkt 7 umowy). Jednym z dwóch warunków dojścia do skutku

ww. przyrzeczonej umowy zamiany, było darowanie przez Skarb Państwa na rzecz Gminy Miasta Gdańska dz. ew. nr 12/10.

Pismem z dnia 14 listopada 2008 r. Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska przekazał Prezesowi Sądu Okręgowego w Gdańsku informację o następującej treści: *„realizując nasze wspólne ustalenia dokonane na spotkaniach w dniach 26 i 27 maja 2008 r., podczas których wystąpiliście Państwo z inicjatywą zagospodarowania terenu przy ul. 3 Maja na potrzeby wymiaru sprawiedliwości przez podmiot prywatny, prowadzimy rozmowy z partnerem prywatnym, tj. P. , których przedmiotem jest pozyskanie odpowiednich nieruchomości jak i ich zagospodarowanie, pod kątem potrzeb gdańskiego sądownictwa. W związku bowiem z koncepcją zagospodarowania terenów położonych między ul. 3 Maja a Gen. Dąbrowskiego istnieje realna możliwość usytuowania w tym miejscu obiektów gdańskiego wymiaru sprawiedliwości.”*

W piśmie skierowano prośbę o przekazanie wiążącej informacji czy „są Państwo zainteresowani realizacją inwestycji polegającej na budowie na tym terenie obiektów służących gdańskiemu sądownictwu.”

W dokumentacji sprawy brak jest pisma, z którego bezpośrednio wynika zgoda Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku na ww. działania władz Miasta Gdańska. Niemniej, można taką akceptację wywieść wprost z kolejnych pism w sprawie, w tym ze zgodnego zamiaru i celu działań podejmowanych przez strony zaangażowane w realizację ww. koncepcji.

W listopadzie 2008 r. Dyrektor Departamentu Budżetu i Inwestycji Ministerstwa Sprawiedliwości poinformował Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku o zaakceptowaniu Programu Funkcjonalno – Użytkowego dla Sądu Okręgowego w Gdańsku.

W dniu 15 grudnia 2008 r. Prezes P złożył wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 1111 Śródmieście, rejon Grodzisko w mieście Gdańsku, dla terenów położonych przy ul. 3 Maja 9, objętych ww. koncepcją kierownictwa Sądu Okręgowego w Gdańsku. Wnioskodawca wskazał we wniosku, iż składa go w związku z problemami lokalowymi Sądu Rejonowego i Okręgowego w Gdańsku oraz planowaną budową nowych budynków użyteczności publicznej w Gdańsku na części działki nr 12/5 oraz na działkach nr 12/8, 12/9, 12/10 i 17.

Równocześnie, P wnosilo o przyjęcie w zapisach nowego planu miejscowego następujących parametrów dla terenu inwestycji: - maksymalna wysokość zabudowy 39,0 m n.p.m. (czyli wysokość 6 piętra), - maksymalny procent zabudowy 70%, - maksymalna dopuszczalna intensywność 4,5, - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 5%, - przy jednoczesnym utrzymaniu dotychczasowego przeznaczenia terenu – usługi U33 oraz ochrony zabudowy o wartościach kulturowych zlokalizowanej na działkach nr 12/10

i nr 17 w zakresie usytuowania budynków na działce, rodzaj dachu, rozplanowania i proporcji otworów okiennych, kolorystyki z dopuszczeniem ich nadbudowy za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.²²

Jak wynika z przekazanej w sprawie dokumentacji, w tym okresie, na zlecenie P trwały prace studialne i projektowe nad nowym kompleksem biurowym przy ul. 3 Maja.²³

W maju 2009 r., P otrzymało zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie prac adaptacyjnych na cele biurowe w budynku stajni kompleksu Pruskiej Szkoły Wojennej przy ul. 3 Maja 9A na terenie działki nr 17 w obrębie ew. 80 w Gdańsku (Część A i B kompleksu). Termin rozpoczęcia prac został ustalony na dzień 29 maja 2009 r. (zaś termin ich zakończenia określono na dzień 30 września 2009 r.).

Pismem z dnia 23 czerwca 2009 r. Prezes P (znak: L.dz.1247/PW/09) poinformował Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, że w sierpniu 2009 r. zostanie ukończony remont generalny ww. budynku położonego przy ul. 3 Maja (część A i B kompleksu), w bezpośrednim sąsiedztwie sądów zlokalizowanych przy ul. Nowe Ogrody, aresztu śledczego oraz najważniejszych urzędów administracji publicznej w Gdańsku, o łącznej pow. 1900 m².²⁴

Prezes P wskazywał, że: „ze względu na swoją lokalizację, powierzchnię, standard wykończenia oraz funkcjonalność oferowany obiekt może znakomicie wpisać się w aktualne i przyszłe potrzeby lokalowe Sądu Okręgowego w Gdańsku”. Pismo informowało również, że P jest obecnie w trakcie poszukiwania najemcy na ten budynek, a także, że jest „gotowy przeznaczyć całość przedmiotowego budynku biurowego wyłącznie na potrzeby Sądu Okręgowego.” W tym celu Prezes P zaproponował Dyrektorowi Sądu Okręgowego

²² Jak wynika z przekazanej dokumentacji, Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 10 lipca 2008 r. dokonał uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków odnośnie możliwych do zaakceptowania zmian w „Karcie terenu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1111”, a uzgodnienia te omówił z przedstawicielem potencjalnego inwestora oraz przekazał bezpośrednio pracowni projektowej działającej na zlecenie spółki „P”. Ponadto, Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku wskazał, że „uzgodnienia dokonane z Konserwatorem, umożliwiające podwyższenie wysokości zabudowy w zakresie obiektów nowo projektowanych oraz pozwolą na odstąpienie od konieczności zachowania i ochrony jednego z budynków istniejących”. Zmiany miały umożliwić wytworzenie pożądanej powierzchni umożliwiającej zaspokojenie potrzeb Sądu.

Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku występował do Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w sprawie podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku do wysokości 6 piętra także w październiku 2008 r. Wówczas wskazywał, że problemy lokalowe (od autora: sądów gdańskich) może rozwiązać propozycja P, jednakże „warunkiem urzeczywistnienia tego zamierzenia pozostaje (...) konieczność osiągnięcia poziomu 6-tej kondygnacji na części realizowanych budynków”.

²³ O czym Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku był informowany na bieżąco przez Prezesa P w przekazywanej korespondencji, m.in. z sierpnia i września 2008 r.

²⁴ Zgodnie z późniejszym pismem Prezesa P z dnia 23 lipca 2009 r., przesłanym do Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, powierzchnia całkowita netto wraz z komunikacją budynku przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku wynosi 1 550,90 m². Wykonawca zaoferował wynajem przedmiotowej powierzchni wraz z całkowitym wyposażeniem, w stanie pozwalającym na zasiedlenie i użytkowanie, w cenie najmu wynoszącej 15 euro za m².

w Gdańsku spotkanie, w trakcie którego mógłby „omówić założenia ewentualnej współpracy obejmującej najem powierzchni biurowych na rzecz Sądu Okręgowego w Gdańsku.”

Jak wynika ze stanu faktycznego sprawy, w tym samym okresie trwała wymiana korespondencji między Urzędem Miasta Gdańska a Pomorskim Urzędem Wojewódzkim w sprawie dokonania przez Wojewodę Pomorskiego na rzecz Miasta Gdańska darowizny działki o nr ew. 12/10 obręb 80, zabudowanej budynkiem hali sportowej, który „przewidziany jest pod dalszą rozbudowę kompleksu budynków, które zostałyby zaoferowane gdańskim sądom w celu zaspokojenia ich potrzeb lokalowych”.²⁵

Ostatecznie, w dniu 8 września 2009 r. Skarb Państwa przeniósł w drodze umowy darowizny własność działki stanowiącej grunt nr 12/10 zabudowanej budynkiem hali sportowej z częścią administracyjno - biurową (akt notarialny Repertorium A nr 8530/2009) „na cele publiczne związane z lokalizacją na tym terenie budynków jednostki wymiaru sprawiedliwości”, zaś Gmina Miasta Gdańska ww. darowiznę przyjęła i oświadczyła, że powyższą działkę „nabywa na cele publiczne związane z lokalizacją na tym terenie budynków jednostek wymiaru sprawiedliwości”.

Przed dokonaniem ww. darowizny, w piśmie z dnia 1 lipca 2009 r., Prezes oraz Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku skierowali do Ministra Sprawiedliwości prośbę o wyrażenie zgody na najem około 1900 m² powierzchni w obiekcie przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku. W piśmie powołano się na „przesłaną Kierownictwu Ministerstwa Sprawiedliwości pismem Nr D.O. – 630 – 1/08 z dnia 28.04.2008 r. – koncepcję poprawy warunków lokalowych sądownictwa gdańskiego, która uzyskała wstępną aprobatę w trakcie wizji lokalnej w dniu 23 kwietnia 2008 r.” W piśmie do Ministra Sprawiedliwości wskazano, iż: „przedmiotowa zgoda pozostaje w ścisłym związku ze wspomnianą koncepcją i odnosi się do ostatniego wystąpienia Prezesa P. z dnia 23 czerwca 2009 r.” Autorzy stwierdzali w wystąpieniu, że: „zgoda stanie się faktyczną akceptacją wypracowanego w Gdańsku rozwiązania, które pozwoli na wyeliminowanie problemów lokalowych gdańskich sądów – okręgowego i rejonowego”.

Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku przypominał Ministrowi, że „zgodnie z założeniami wypracowanego rozwiązania, koszty najmu tego jak i kolejnych obiektów, mogą zostać zaliczone w poczet ewentualnej ceny zakupu tych nieruchomości.”

²⁵ W projekcie tego pisma, które nie zostało wysłane do Wojewody Pomorskiego przez Urząd Miasta Gdańska, pada następujące stwierdzenie: „Nieruchomość, o której darowiznę występujemy (...) [dz. 12/10] zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu położonego w kwartale ulic 3 Maja, Gen. Dąbrowskiego i Nowych Ogrodów znajdujący się na niej budynek sali sportowej przewidziany jest pod dalszą rozbudowę kompleksu wymiaru sprawiedliwości, jako II etap zadania inwestycyjnego.” Wcześniej, w piśmie z dnia 22 maja 2009 r. skierowanym przez Wojewodę Pomorskiego do Prezydenta Miasta Gdańska wystąpiono o „wyjaśnienie, dlaczego przedmiotowa nieruchomość ma stać się własnością Gminy Miasta Gdańska skoro jest przeznaczona na cele publiczne związane z lokalizacją na tym terenie budynków jednostek sprawiedliwości, a które winny być posesadowane na nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa”.

W dalszej treści pisma wskazywano, że: „w tych warunkach, istotną pozostaje sama zgoda na najem jako sposób realizacji zamiaru, natomiast kwota najmu pozostałaby wynikową negocjacji i możliwości sfinansowania w ramach posiadanego budżetu”.

Pismem z dnia 4 sierpnia 2009 r. Ministerstwo Sprawiedliwości wyraziło zgodę „na wynajęcie przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku pomieszczeń o powierzchni 1551 m² przy ul. 3 Maja 9 od Pr

W dniu 12 października 2009 r. została zawarta pierwsza umowa najmu budynków remontowanych w Etapie I – Część A i B (wraz z wyposażeniem). Umowę ze strony Wynajmującego podpisał Prezes Zarządu P, ze strony Najmującego Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku.

W dniu 2 grudnia 2009 r. P uzyskało decyzję Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków UM w Gdańsku o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu P pozwolenia na budowę dwóch budynków D i E użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa, z dwupoziomową halą garażową, adaptację i przebudowę istniejącego budynku Sali gimnastycznej w części C, łącznika do hali garażowej w części B wraz z instalacjami wody zimnej, ciepłej (...) na terenie położonym przy ul. 3 Maja w Gdańsku, obejmującym dz. nr 17, 18, 12/10, 12/32 i 12/33 obr. 80.²⁶

W dniu 30 grudnia 2009 r. Rada Miasta Gdańska podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. 3 Maja 9, dokonując zmian uwzględniających wnioszek P m.in. w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska przewidziano przeznaczenie ww. terenów wyłącznie na „usługi wymiaru sprawiedliwości”.

Wobec nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. 3 Maja 9 w Gdańsku, spółka P złożyła pod koniec kwietnia 2010 r. w Urzędzie Miasta Gdańska wnioszek o zmianę ww. decyzji o pozwoleniu na budowę. W odpowiedzi, na podstawie decyzji Wydziału Urbanistyki Urzędu Miasta w Gdańsku został zatwierdzony zamienny projekt budowlany i udzielone ww. spółce pozwolenie na budowę obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa obejmujący realizację:

jednokondygnacyjnego budynku łącznika – Część D pomiędzy istniejącymi budynkami A i B, adaptowanym budynkiem C i nową częścią zespołu budynków E,

²⁶ W okresie od grudnia 2009 – do sierpnia 2011 UM w Gdańsku wydał P 4 decyzje o pozwoleniu na budowę budynków „użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa” lub o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę

- pięciokondygnacyjnego budynku – część E,
- adaptacji i przebudowy istniejącego budynku Sali gimnastycznej w części C z halą garażową pod zabudowę, wraz z instalacjami.
- dwóch budynków D i E użyteczności publicznej dla potrzeb sądownictwa, z dwupoziomową halą garażową, adaptację i przebudowę istniejącego budynku Sali gimnastycznej w części C, łącznika do hali garażowej w części B wraz z instalacjami wody zimnej, ciepłej (...) na terenie położonym przy ul. 3 Maja w Gdańsku, obejmującym dz. nr 17, 18, 12/10, 12/32 i 12/33 obr. 80.

W piśmie z dnia 22 lipca 2010 r. Prezes P zwrócił się do Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku z informacją o planach oddania do użytkowania na przełomie listopada i grudnia 2010 r. budynków część C, D i E w realizowanym kompleksie przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku.

Jednocześnie, Prezes P poinformował, że z końcem 2010 r. będzie mógł zaoferować Sądowi Okręgowemu w Gdańsku ww. nieruchomości o pow. 8 500,00 m². Wskazał także, że spółce P udało się rozpocząć prace archeologiczne na nieruchomości, na której zaprojektowano budynki F i G. Oświadczył, że ich wynajem nastąpi do końca 2011 r.

Prezes P zaznaczył, że: *„wszystkie budynki przewiduje do dyspozycji Sądu Okręgowego w Gdańsku”*.

W dniu 22 września 2010 r. Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Gdańska zatwierdził spółce P zamienny projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę – budynków F i G.

W dniu 8 listopada 2010 r. Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku przesłał do Ministerstwa Sprawiedliwości wniosek o udzielenie zgody na najem kolejnych powierzchni przy ul. 3 Maja 9. Równocześnie do ww. wniosku został załączony dokument, pt. *„INICJATYWA NA RZECZ POPRAWY WARUNKÓW FUNKCJONOWANIA SĄDOWNICTWA GDAŃSKIEGO”*, podpisany przez Prezydenta Miasta Gdańska, Przewodniczącego Rady Miasta Gdańska, Przedstawicieli Sądu Okręgowego w Gdańsku (Prezesa oraz Dyrektora) oraz Prezesa P

We wstępie ww. listu intencyjnego zapisano, że: *„Władze Miasta Gdańska uznają za zasadną inicjatywę Kierownictwa Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie udzielenia pomocy w rozwiązaniu problemów funkcjonowania gdańskich jednostek Wymiaru Sprawiedliwości”*.

W piśmie wskazano: *„Strony Inicjatywy popierają propozycję zagospodarowania terenu położonego przy ul. 3 Maja na potrzeby gdańskiego sądownictwa przez podmiot prywatny, tj. P. I. Władze Miasta Gdańska przyjmując zobowiązanie Wykonawcy polegające na postawieniu wybudowanych obiektów użyteczności*

publicznej do dyspozycji organów sądownictwa, mają na uwadze uregulowanie stanu prawnego terenu (...)”.

Na zakończenie pisma sygnatariusze oświadczyli, iż: „strony inicjatywy zgodnie przyjmują, że wychodzi ono naprzeciw oczekiwaniom kierownictwa Sądu Okręgowego w Gdańsku oraz mają nadzieję, że powyższa inicjatywa zyska pełną aprobatę władz resortu sprawiedliwości.”

Wcześniej, tj. w dniu 5 listopada 2010 r. doszło do zawarcia między P a Gminą Miasta Gdańska umowy, w drodze której P nabyło prawa do działek stanowiących grunty nr 12/8, 12/29, 12/32, 12/33, 12/10, 6/22, położonych przy ul. 3 Maja. Zgodnie z § 1 (str. 5) umowy zamiany, Miasto Gdańsk oświadczyło, że działki gruntu 12/8, 12/29, 12/32, 12/33, 12/10, 6/22 zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Śródmieście – Grodzisko rejon ul. 3 Maja 9A w mieście Gdańsku przeznaczone są pod zabudowę usługową – usługi wymiaru sprawiedliwości.²⁷

W dniu 10 lutego 2011 r. została zawarta pomiędzy P a Sądem Okręgowym w Gdańsku, reprezentowanym przez Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, druga umowa najmu, obejmująca budynki C, D i E wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo - odbiorczym. Umowa miała obowiązywać od dnia 10 lutego 2011 r. do 28 stycznia 2012 r. z prawem pierwszeństwa nabycia budynków przez najemcę (§ 7 umowy).

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2011 r., Prezes P Gdańsku poinformował Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku o zakończeniu prac wykończeniowych w budynkach F i G, równocześnie wskazując, że wyjściowa kwota za nabycie kompleksu budynków, o łącznej powierzchni całkowitej 20.102 m², wraz z pełnym wyposażeniem, wynosi 170 000 000,00 zł netto do negocjacji, z możliwością rozłożenia na raty na okres 2 lat.

W związku ze złożeniem przez spółkę P ww. oferty, Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku zwrócił się pismem z dnia 16 sierpnia 2011 r. do Ministra Sprawiedliwości (za pośrednictwem Dyrektora SA w Gdańsku) o wyrażenie zgody na zakup dla potrzeb sądownictwa gdańskiego kompleksu budynków przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku. Wskazał, że cena zakupu nieruchomości zaoferowana przez dewelopera może ulec obniżeniu m.in.

²⁷ W dniu 4 listopada 2010 r. zarządzeniem nr 1646/10 Prezydenta Miasta Gdańska została wydana zgoda na zamianę nieruchomości pomiędzy Gminą Miasta Gdańska a P oraz potrącenie kwoty wynikającej z wartości poniesionych nakładów. W uzasadnieniu zarządzenia stwierdzono, iż „w wyniku wspólnej inicjatywy podjętej przez władze Gminy Miasta Gdańska i P powstała koncepcja zagospodarowania przez tę Spółkę działek położonych przy ul. 3 Maja 9 pod funkcje usług wymiaru sprawiedliwości zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, przy czym uregulowanie stanu prawnego na rzecz podmiotu realizującego powyższy cel ma ułatwić realizację tej koncepcji na wspomnianym terenie oraz umożliwić jego uporządkowanie celem zapewnienia trwałego iadu przestrzennego w tej centralnej części Miasta, położonej pomiędzy dworcem kolejowym i autobusowym a obiektami użyteczności publicznej w kwartale ul. 3 Maja, Nowe Ogrody, Generata Dąbrowskiego”.

poprzez rozliczenie w tym zakupie wartości nieruchomości znajdujących się przy ul. Polanki 122 oraz ul. Kołobrzeskiej 41.

Zgodnie z treścią pisma, cena wynosiłaby wówczas: 142 213 000,00 zł (nie wskazano czy jest to kwota z podatkiem VAT bądź bez podatku VAT). Do pisma została załączona, m.in. „Ocena ekonomiczna efektywności pozyskania nieruchomości w Gdańsku przy ul. 3 Maja 9”.

W odpowiedzi na to pismo, w dniu 24 sierpnia 2011 r. Minister Sprawiedliwości poinformował Dyrektora Sądu Okręgowego o „kierunkowej akceptacji” propozycji zakupu ww. nieruchomości wraz z wygaszeniem trwałego zarządu do nieruchomości przy ul. Kołobrzeskiej 41 oraz Polanki 122. Minister upoważnił Dyrektora do dalszego prowadzenia sprawy, w tym załatwienia wszystkich spraw formalno - prawnych, w tym prowadzenia negocjacji z oferentem, ostatecznego przedstawienia oferty zakupu z uwzględnieniem możliwości zakupu w czterech latach budżetowych.

W kolejnych miesiącach, roku 2011 oraz 2012, trwały negocjacje między spółką P a przedstawicielami sądownictwa gdańskiego i Ministerstwem Sprawiedliwości przy zaangażowaniu pozostałych stron inicjatywy, w szczególności władz Miasta Gdańska, odnośnie ceny nabycia przez Skarb Państwa całego kompleksu położonego przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku. W celu ustalenia ww. ceny sprzedaży, trzykrotnie zlecano przeprowadzanie wyceny kompleksu przez biegłych rzeczoznawców majątkowych.

W styczniu 2012 r. Ministerstwo Sprawiedliwości ustaliło, na podstawie przeprowadzonych transakcji, że wartość m² nie powinna przekroczyć 7800 zł brutto. Zdecydowano się przedstawić deweloperowi ostateczną ofertę zakupu za kwotę 157 000 000,00 zł brutto (pod warunkiem odliczenia kosztów najmu).

Dalsze negocjacje toczyły się wokół odliczenia od kwoty 157 000 000,00 zł kosztów najmu oraz wartości nieruchomości podlegających zamianie.²⁸ Prezes P nie zgadzał się na sprzedaż kompleksu za cenę 157 000 000,00 zł z potrąceniem wartości nieruchomości oraz kosztów najmu.²⁹

²⁸ Ministerstwo Sprawiedliwości stało na stanowisku, że przy uwzględnieniu wartości nieruchomości podlegających zamianie oraz zapłaconych kwot za najem wg stanu na dzień 31.01.2012 r. wartość zakupu całego kompleksu nie powinna przekroczyć 110 661 710 zł netto (136 113 904 zł brutto).

²⁹ W piśmie z dnia 12 kwietnia 2012 r. Prezes P informował Dyrektora Sądu Okręgowego, że „aktualna pozostaje nasza oferta złożona Państwu za pismem z dnia 5 marca 2012 r., zgodnie z którą w ramach planowanej zamiany nieruchomości spółce P przysługiwac powinna dopłata pieniężna w kwocie 157 000 000,00 zł (nie oznaczono czy jest to kwota brutto czy netto).

W piśmie wskazano, że „kwota dopłaty nie podlega już żadnym dalszym redukcjom i uwzględnia zarówno wartość nieruchomości Skarbu Państwa (...) łącznie – 9.500.000 zł) oraz pomniejszenie o kwoty czynszu zapłaconego przez Skarb Państwa do dnia 31 stycznia 2012 r. w łącznej kwocie 9 187 309,43 zł brutto.”

W dniu 22 maja 2012 r. Ministerstwo Sprawiedliwości wydało osobie pełniącej obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, zgodę na zakup na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonych przy ul. 3 Maja 9b, za kwotę 157 000 000,00 zł brutto, płatną w trzech kolejnych latach budżetowych, wartość pierwszej raty 80 mln zł.³⁰

W dniu 24 maja 2012 r. doszło do zawarcia między spółką Pi a Skarbem Państwa umowy sprzedaży kompleksu budynków położonych przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku (Rep. A nr 3565/2012) za cenę 157 000 000,00 zł brutto.

W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Zamawiającego w piśmie z dnia 18 stycznia 2013 r., zakup przez Skarb Państwa ww. nieruchomości przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku (a także wcześniejszy najem budynków A, B, C, D, E części wchodzących w skład kompleksu „Centrum Sądownictwa”) został dokonany na podstawie wyłączenia określonego w art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759), dalej „ustawa Pzp”, który stanowi, że ustawy nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem jest nabycie nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości, w szczególności dzierżawy i najmu.

W ocenie UZP, dalsze ustalenia dokonane w toku przedmiotowej kontroli doraźnej nie pozwalają na podzielenie ww. stanowiska Sądu Okręgowego w Gdańsku. Wskazują one bowiem, iż budowa zespołu ww. budynków odbywała się w porozumieniu i z uwzględnieniem wymagań oraz oczekiwań kierownictwa Sądu Okręgowego w Gdańsku za „kierunkową akceptacją” Ministerstwa Sprawiedliwości.

Do powyższego wniosku prowadzi analiza zgromadzonej dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej zawierającej projekty ww. budynków oraz treść przekazanych zeznań świadków,

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

Jedną z wiadomości jest datowana na dzień 21 lipca 2009 r. Nadawcą wiadomości był pracownik pracowni architektonicznej zaangażowanej przez spółkę P..., zaś adresatem Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku. W tytule wiadomości zapisano: „Sąd w Gdańsku przy ul. 3 Maja – Etap I”. Załącznikiem do wiadomości był projekt sądu (I Etap) w formacie PDF. Treść wiadomości wskazuje, że została ona przekazana Dyrektorowi Sądu Okręgowego w porozumieniu z nim. W dniu 22 lipca 2009 r. Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku ponownie otrzymał projekt sądu w formacie PDF – II Etap.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż wyżej opisana korespondencja elektroniczna została wymieniona między pracownikiem firmy wykonującej projekt a Dyrektorem Sądu Okręgowego w Gdańsku na około 4 miesiące przed zawarciem pierwszej umowy najmu budynków A i B (umowa została zawarta w dniu 12 października 2009 r.) oraz na około 20 miesięcy przed podpisaniem przez Sąd Okręgowy w Gdańsku drugiej umowy najmu obejmującej budynki C, D i E.

⁴⁷ Budynki F i G nie były w ogóle wynajmowane przez Sąd Okręgowy w Gdańsku z uwagi na brak zgody Ministerstwa Sprawiedliwości. Budynki te uzyskały pozwolenie na użytkowanie na podstawie decyzji z dnia 19 sierpnia 2011 r. wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku.

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

Nadto, z analizy projektów kompleksu wynika, że zawierają one podział na wydziały oraz zagospodarowanie, w tym umeblowanie odpowiednie do sprawowania funkcji wymiaru sprawiedliwości. Przykładowo rzuty projektu budowlanego remontu „Kompleksu budynków użyteczności publicznej” przy ulicy 3 Maja w Gdańsku na działkach oznaczonych nr 12/10, 13, 12/9, 17 oraz części działki 12/5, 12/8 (wersja 3 z dnia 30.03.2009 r.), zawierają aranżację sal rozpraw, a więc wnętrz typowych dla budynków wymiaru sprawiedliwości.

Projekt zawiera także podział funkcjonalny na poszczególne wydziały sądu, np. Wydział I Cywilny, Sąd Grodzki, Wydział IX Cywilny, Wydział I Sekcja XII Cywilnego, Administracji.

Sytuacja ta powtarza się także w odniesieniu do rzutów pozostałych projektów. Wiele wersji projektów jest datowanych na okres poprzedzający zawarcie obydwu umów najmu budynków kompleksu.

W niektórych przypadkach już tytuł projektu nawiązuje do koncepcji sądu. Przykładem jest projekt koncepcyjny, datowany na 8 grudnia 2008 r., który nosi podtytuł: „TOM 4, DOCELOWA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA, Koncepcja architektoniczna dla Centrum Sądownictwa – na potrzeby Sądu Rejonowego i Wydziału XV Sądu Okręgowego w Gdańsku.”

Dodatkowo, należy zauważyć, że zgodnie z „Koncepcją zagospodarowania budynków A, B, C, D, E, F, G przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku”, datowaną na sierpień 2011, projekty rzutów budynków kompleksu, zapisane na nośniku DVD, zawierają w legendzie opisy pomieszczeń z lokalizacją poszczególnych komórek sądu.³⁶ Dotyczy to również budynków F i G, które w dacie sporządzenia ww. projektów nie były przedmiotem najmu.

³⁶ Patrz: nośnik DVD w: EA.63 „RZUTY PDF”.

W pkt 1.1. „Przedmiot inwestycji”, w Rozdziale 1 „Opis techniczny”, Projektu Budowlanego ETAPU II Docelowego³⁹, Tom 1, Projekt zagospodarowania terenu, wskazano:

„Przedmiotem inwestycji jest budowa Zespołu budynków użyteczności publicznej na terenie położonym przy ul. 3 Maja w Gdańsku (działki geodezyjne nr 12/10, 17 oraz częściowo na działkach nr 18, 12/5 z obrębem 80).

Planowana inwestycja dotyczy realizacji zespołu budynków realizowanych pod kątem potrzeb Sądu Okręgowego w Gdańsku o łącznej powierzchni netto 8 395 m², w tym zabudowanych garażem podziemnym o powierzchni 719,2 m², stanowiący I Etap uzupełniający budowy. (...).

Docelowo w skład zespołu budynków nowej siedziby Sądu Okręgowego wchodzić będzie:

- *Istniejący i zaadaptowany budynek historyczny (byłej stajni Pruskiej Szkoły Wojennej) użytkowany, jako budynek biurowy – była siedziba Biura Rozwoju Miasta Gdańska) – Część **A i B**,*
- *Adaptowany istniejący budynek sali gimnastycznej (byłej ujeżdżalni Pruskiej Szkoły Wojennej) – Część **C**,*
- *Projektowany jednokondygnacyjny budynek łącznika – Część **D** – pomiędzy istniejącym budynkiem **A i B**, adaptowanym budynkiem **C** i nową Częścią Zespołu budynków **E**,*
- *Projektowany dwukondygnacyjny budynek – Część **E**,*
- *Projektowany w II etapie rozbudowy budynek **F i G**, który zostanie zlokalizowany na pozostałej północnej części działki.*

Przedmiotem niniejszego opracowania jest:

- *Budowa pięciokondygnacyjnego budynku – Część **F i G** (...) na terenie położonym przy ul. 3 Maja w Gdańsku na działkach geodezyjnych nr 12/10, 17 oraz częściowo położonych na działkach nr 18, 12/5 z obrębem 80.”*

Fakt ten, jak również przedstawione wyżej ustalenia kontroli, nakazują stwierdzić, iż kompleks budynków będących przedmiotem zakupu, a wcześniej w części najmu, został zaprojektowany i wybudowany w sposób uwzględniający wymagania m.in. Programu

³⁹ Pełna nazwa dokumentu datowanego na sierpień 2010 r.: „Projekt budowlany Etapu II Docelowego do projektu budowlanego posiadającego pozwolenie budowlane na budowę i zatwierdzonego decyzją nr: WUAIOZ – 1 – 7353/11/12/10/4-LW/121102 w Gdańsku w dniu 14.05.2010 Zespół użyteczności publicznej przy ul. 3 Maja w Gdańsku na działkach oznaczonych nr 12/10, 17 oraz częściowo na działkach nr 18,12/5 z obrębem 80”

Funkcjonalno - Użytkowego⁴⁰ dla sądów: Rejonowego oraz Okręgowego w Gdańsku, a także z uwzględnieniem wymagań ówczesnego Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku. Stąd, nie przez przypadek rzeczywista powierzchnia zakupionego kompleksu budynków „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku” odpowiada zapotrzebowaniu sądów związanego z poziomem etatyzacji.⁴¹

W tym miejscu należy wskazać, iż przepis art. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych wymienia enumeratywnie okoliczności, co do których procedury określone tą ustawą nie mają zastosowania. Zgodnie z pkt 3 lit. i) powyższego artykułu spod przepisów ustawy zostały wyłączone zamówienia, których przedmiotem jest nabycie własności nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości. Powyższy przepis, jako tworzący wyjątek od ogólnej zasady powinien być interpretowany ściśle. Ma więc zastosowanie wyłącznie w sytuacji najmu albo zakupu nieruchomości z gotowym, istniejącym już obiektem budowlanym, który nie został wykonany na polecenie zamawiającego, czyli bez wcześniejszego określenia jego wymagań w stosunku do obiektu budowlanego. W sytuacji natomiast, gdy nabycie obiektu budowlanego przez zamawiającego jest uzależnione od realizacji robót budowlanych przez zbywcę, przedmiotem takiego zamówienia będzie wykonanie robót budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy Pzp.

Zgodnie z dosłownym brzmieniem umów najmu z roku 2009 i 2011 oraz finalnej umowy sprzedaży, podpisanej między P a Skarbem Państwa (reprezentowanym przez osobę pełniącą obowiązki Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku), ich przedmiotem były budynki już istniejące. Przy tym, przeprowadzona w toku kontroli analiza treści ww. umów nie wykazała, aby ich zapisy zobowiązywały wykonawcę do odpłatnego wykonania robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. A zatem, dosłowne brzmienie

⁴⁰ Program Funkcjonalno Użytkowy dla Sądu Okręgowego w Gdańsku oraz Sądu Rejonowego w Gdańsku to jeden z dokumentów, którego opracowania i przekazania wymagał Departament Budżetu i Majatku Skarbu Państwa Ministerstwa Sprawiedliwości w celu podjęcia ostatecznej decyzji w sprawie realizacji zamierzenia opisanego w przesłanej pismem z dnia 29 kwietnia 2008 r. „Koncepcji poprawy warunków lokalowych sądów: okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku”. Ww. Program Funkcjonalno Użytkowy, dalej „PFU”, stanowi opracowanie przygotowywane na podstawie docelowej obsady etatowej uzgodnionej z Biurem Analiz i Etatyzacji Sądownictwa w Ministerstwie Sprawiedliwości. Program obejmuje zestawienie zawierające wykaz m.in. wszystkich pomieszczeń, w tym magazynów, garaży, sal rozpraw, pokoi, itd., ilość pracowników, zajmujących dane pomieszczenie, a także powierzchnię danych pomieszczeń.

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

⁴¹ Zgodnie z przesłaną pismem z dnia 29 kwietnia 2008 r. „Koncepcja Poprawy warunków lokalowych sądów okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku” Sąd Okręgowy w Gdańsku, RODK w Sopocie oraz Sąd Rejonowy Gdańsk Południe łącznie potrzebowały 19 866 m² powierzchni użytkowej. Jak wynika z „Oceny ekonomicznej efektywności pozyskania nieruchomości przy ul. 3 Maja 9a) w Gdańsku dla potrzeb Sądu Rejonowego Gdańsk Południe i Sądu Okręgowego w Gdańsku” przesłanej przez Dyrektora Sądu Okręgowego do Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 16 sierpnia 2011 r. powierzchnia użytkowa miała wynieść dla wszystkich 7 budynków wraz z powierzchnią garaży 19 733,6 m². Ostatecznie, zgodnie z umową sprzedaży z 29 maja 2012 r. zakupiona powierzchnia wynosiła 20 101,81m².

ww. umów nie pozwala na uznanie, aby zawierały one samoistnie elementy konstytutywne dla stwierdzenia zamówienia na roboty budowlane, czyli aby wychodziły poza dopuszczone ustawą Pzp wyłączenie, o którym mowa w art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp.

Jednakże, należy zauważyć, iż art. 65 §1 ustawy Kodeks cywilny stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie zaś z treścią § 2 tego samego artykułu, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Nadto, należy dodać, iż z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej.

W opinii Urzędu Zamówień Publicznych sprawdzenie i ocena zgodności umów najmu i zakupu ww. kompleksu budynków położonych przy ul. 3 Maja 9A w Gdańsku z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, w tym także wykładnia oświadczeń woli zawartych w ww. umowach, nie może sprowadzać się do ich dosłownego brzmienia, a tym samym być oderwana od nakreślonego we wstępie tła sytuacyjnego, a także wszelkich okoliczności faktycznych ujawnionych w toku kontroli. Przedmiotowe przedsięwzięcie należy rozpatrywać, jako całość, na tle ogółu towarzyszących mu okoliczności i pod kątem jego zasadniczych cech. Zawiera bowiem ono aspekty „zamiany nieruchomości”, „budowy” oraz aspekt „najmu” lub „sprzedaży”, które tworzą logiczną całość.

Przy czym, należy uznać, iż centralne miejsce w ww. przedsięwzięciu zajmowało wykonanie robót budowlanych przez P. polegających na wybudowaniu budynków ww. kompleksu na działkach, które znajdowały się przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku, należących do ww. przedsiębiorstwa lub w tym celu nabytych w drodze zamiany przez to przedsiębiorstwo od władz Miasta Gdańsk oraz pośrednio od Skarbu Państwa.

W ocenie UZP, nie doszłoby do wybudowania i wyposażenia przez prywatnego inwestora kompleksu 7 budynków „Centrum Sądownictwa”, gdyby Sąd Okręgowy w Gdańsku nie przyjął wyżej opisanej „Koncepcji poprawy warunków lokalowych w sądach: okręgowym oraz sądzie Rejonowym Gdańsk – Południe w Gdańsku” (przy „kierunkowej akceptacji” Ministerstwa Sprawiedliwości), a tym samym nie zamierzał wynająć ww. budynków, a później dokonać ich zakupu, zaś Miasto Gdańsk oraz Skarb Państwa nie przeniosły w tym celu na P. własności pozostałych działek przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku.

O zgodnym zamiarze stron odnoszącym się co do sposobu realizacji i celu tego przedsięwzięcia wprost świadczy treść „Koncepcji poprawy warunków lokalowych sądów:

okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku”, która w maju 2008 r. uzyskała „kierunkową akceptację” Ministerstwa Sprawiedliwości.⁴²

Należy podkreślić, że zgodnie z ww. koncepcją została ona przygotowana w oparciu o ofertę złożoną przez Prezesa P . W ww. dokumencie wskazano, jaką powierzchnię i w jakim terminie oferent będzie gotowy przekazać do dyspozycji sądu.

Nadto, ww. koncepcja wskazała, iż „wokół nieruchomości usytuowane są obiekty i działki, które mogą być scalone i następnie mogą stworzyć kompleks obiektów sądowych o powierzchni około 8000 m².”, na co kierownictwo Sądu Okręgowego uzyskało akceptację władz Miasta Gdańska oraz władz Województwa Pomorskiego.

Co ważne, przewidywano, iż: „W fazie początkowej, do momentu zakończenia całego przedsięwzięcia, użytkowanie przez sąd powierzchni w obiekcie oznaczonym symbolem J, tj. 1870 m² + 670 m² odbywałoby się na zasadzie najmu, którego koszt ujęty zostanie w cenie końcowej rozliczenia.”

W końcu, dokument stwierdzał konieczność doprowadzenia do sytuacji, w której tereny przewidziane pod wszystkie obiekty sądowe znajdują się we władaniu P

. Założono przy tym, że przejście prawa własności do ww. gruntów na rzecz dewelopera pozwoliłoby na rozbudowę obiektu przy ul. 3 Maja 9 o kolejne około 7 000 m².

Należy zaznaczyć, że na ww. koncepcję strony inicjatywy powoływały się przez cały okres realizacji budynków kompleksu, w tym przed ich wynajęciem Sądowi Okręgowemu w Gdańsku oraz przed ostatecznym zakupem.

Przykładowo, w piśmie z dnia 8 listopada 2010 r., tj. w momencie kiedy realizacja „Gdańskiego Centrum Sprawiedliwości” wyszła poza etap pierwszy (zgodnie z dokumentacją chodzi o wynajem pierwszych dwóch adaptowanych budynków o łącznej pow. 1870 m² + 650 m²), a więc do użytku zostały oddane budynki A oraz B, ale zanim Sąd Okręgowy wynajął budynki C, D oraz E (w dniu 10 lutego 2011 r. zawarł drugą umowę najmu), Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku, zwracając się do Ministra Sprawiedliwości o zgodę na wynajęcie kolejnych powierzchni przy ul. 3 Maja 9 (o powierzchni 8 418,50 m²) stwierdzał m.in., że:

a) >>Budynki, o których mowa również zostały wybudowane przez P.

Sp. z o.o. w ramach realizowanego zadania pod roboczym tytułem „zespołu obiektów użyteczności publicznej”<<.

⁴² Zakup nieruchomości chociaż obciążony ryzykiem braku zgody Ministra Sprawiedliwości był z góry przewidziany w koncepcji, na co wskazuje zarówno treść propozycji dewelopera, jak i zapisy ww. koncepcji. W koncepcji wprost jest mowa na temat zamiany nieruchomości celem ich pozyskania na potrzeby sądownictwa.

- b) „Wniosek ten stanowi kolejny etap realizacji koncepcji poprawy warunków funkcjonowania sądownictwa gdańskiego”.
- c) „Zgodnie ze streszczeniem przedstawionym Ministrowi, realizowana koncepcja polega na tym, że:
- i. właściciel nieruchomości zabudowanej przy ul. 3 Maja w Gdańsku, po przeprowadzonym remoncie dostosowuje go do potrzeb sądu (uwzględniając w czasie prac adaptacyjnych wymogi wynikające z programu funkcjonalno – użytkowego dla SR w Gdańsku), wynajmuje budynek sądowi na czas nieokreślony.
 - ii. równocześnie, po uporządkowaniu stanu prawnego działek przylegających do działki dewelopera, w wyniku którego stał się on właścicielem tych nieruchomości, rozpoczyna się realizacja pozostałych obiektów o powierzchni odpowiadającej deficytowi metrażu sądownictwa gdańskiego (16 000,00 m²).
 - iii. realizowane etapowo obiekty będą przekazywane sukcesywnie do zasiedlenia przez poszczególne jednostki organizacyjne sądu.
 - iv. najmowane obiekty możliwe są do pozyskania w drodze zamiany nieruchomości bądź zakupu.”.

Odesłanie do wspomnianej koncepcji „wykorzystania terenu położonego w Gdańsku przy ul. 3 Maja na realizację inwestycji polegającej na budowie obiektów służących zaspakajaniu potrzeb lokalowych organów Wymiaru Sprawiedliwość” zawiera także treść „Inicjatywy na rzecz poprawy warunków funkcjonowania sądownictwa gdańskiego”, podpisanej przez Prezydenta Miasta Gdańska, Przedstawicieli Sądu Okręgowego, Rady Miasta Gdańska, a także Prezesa P

Zgodnie z treścią ww. listu intencyjnego, Władze Miasta Gdańska i Przewodniczący Rady Miasta Gdańska – pozytywnie oceniali przedstawioną przez Sąd Okręgowy w Gdańsku koncepcję wykorzystania terenu położonego w Gdańsku przy ul. 3 Maja na realizację inwestycji polegającej na budowie obiektów służących zaspokojeniu potrzeb lokalowych organów Wymiaru Sprawiedliwości. Strony Inicjatywy stwierdzały także, iż popierają propozycję zagospodarowania terenu położonego przy ul. 3 Maja na potrzeby gdańskiego sądownictwa przez podmiot prywatny, tj. P

Przy tym, nie można nie zauważyć, że od początku realizacji ww. koncepcji, zakładała ona wykonanie ww. robót budowlanych z ominięciem stosowania przepisów ustawy Pzp. O powyższym może świadczyć fakt, iż nieruchomości pod budowę kompleksu miały zostać przeniesione przez Miasto Gdańsk oraz Skarb Państwa na spółkę P , tak aby cała inwestycja była realizowana przez ww. przedsiębiorstwo, jako prywatnego inwestora,

na własnym gruncie, na jego własny koszt i ryzyko, bez zawierania umów pisemnych zobowiązujących bezpośrednio wykonawcę do realizacji robót budowlanych.

Jednakże, jak ustalono w toku kontroli, mimo braku pisemnej umowy o wykonanie robót budowlanych zawartej między spółką P a sądami, realizacja budynków została zapewniona przez władze Miasta Gdańska, które przed zamianą gruntów dokonały zmiany funkcji przeznaczenia działek położonych przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku z funkcji „usługi” na funkcję „usługi wymiaru sprawiedliwości”.⁴³

W ocenie Urzędu Zamówień Publicznych, zamiana funkcji przeznaczenia działek położonych przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku w miejscowym planie zagospodarowania, wywoływała na gruncie przepisów prawa publicznego daleko idące skutki w sferze praw i obowiązków P

„, jak i Miasta Gminy Gdańska.

Należy zauważyć bowiem, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego determinuje co może być przedmiotem inwestycji budowlanej, objętej decyzją o pozwoleniu na budowę.

Przesądza o tym art. 4 ustawy z 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 Nr 156 poz. 1118 ze zm.)⁴⁴, dalej „ustawa Prawo budowlane”, który stanowi, że zamierzenie budowlane musi być zgodne z przepisami. Należy przez to rozumieć także przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że inwestor planujący rozpoczęcie budowy niezgodnej z określonymi w prawie wymogami ładu przestrzennego musiał liczyć się z wydaniem przez właściwy organ decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego lub udzielenia pozwolenia na budowę (por. art. 35 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane).⁴⁵

Zatem, do obowiązków organu administracji architektoniczno – budowlanej Urzędu Miejskiego w Gdańsku należało sprawdzenie czy projekt architektoniczno budowlany przedłożony przez spółkę P odpowiada funkcji przewidzianej dla terenu budowy. Jednocześnie, Wykonawca P nie mógł uzyskać pozwolenia na budowę niezgodnego z planem miejscowym przewidującym przy ul. 3 Maja 9 w Gdańsku usługi wymiaru sprawiedliwości. Gdyby bowiem projekt był niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, organ rozpoznający wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, w trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, musiałby wydać postanowienie o obowiązku

⁴³ W ww. dokumencie stwierdzono również, że władze Miasta przyjmując zobowiązania Firmy P polegające na postawieniu wybudowanych obiektów użyteczności publicznej do dyspozycji organów sądownictwa miały na uwadze uregulowanie stanu prawnego terenów położonych w kwartale ulic: 3 Maja, Nowe Ogrody i Generała Dąbrowskiego oraz jego kompleksowe uporządkowanie w celu zapewnienia ładu przestrzennego w tej przestrzennej części Miasta, związanych z procesowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

⁴⁴ Jak wynika z analizy przepisów, przywołane normy ustawy Prawo budowlane obowiązywały w omawianym kontekście przez cały okres realizacji inwestycji.

⁴⁵ Art. 4. Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami

usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie byłby zobowiązany do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.⁴⁶

Dodatkowo należy wskazać, iż zgodnie z przepisami art. 48 ustawy Prawo budowlane, dotyczącego problematyki samowoli budowlanej, nie jest możliwe zalegalizowanie samowoli budowlanej niezgodnej z ustaleniami planu miejscowego. Przepis art. 48 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy Prawo budowlane, określający przesłanki legalizacji samowoli budowlanej, wskazuje, że legalizacja jest możliwa wyłącznie wówczas, gdy budowa jest zgodna z określonymi w odpowiednich aktach zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. W przeciwnej sytuacji nie jest możliwe odstępianie przez organ nadzoru budowlanego od wydania decyzji nakazującej rozbiorę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę (por. art. 48 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Powyższe nakazuje uznać, że spółka P była zobowiązana do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego zgodnych z funkcjami przewidzianymi w planie. Oznacza to, iż „inwestor prywatny” nie uzyskałby pozwolenia na budowę, gdyby projektowany budynek nie był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a więc nie był przeznaczony do realizacji „usług wymiaru sprawiedliwości”. Powyższe odnosi się również do obowiązku uzyskania decyzji o użytkowaniu budynków.

Równocześnie, należy zauważyć, iż nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o nr 12/10, przekazana przez Skarb Państwa w drodze darowizny na rzecz Gminy Miasta Gdańska (która następnie została przekazana przez Miasto na rzecz P w drodze umowy zamiany), została darowana „na cele publiczne związane z lokalizacją na tym terenie budynków jednostek wymiaru sprawiedliwości”.

W tym kontekście należy wskazać, iż przepisy art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2004 Nr 261 poz. 2603 ze zm.), dalej „ustawa o gospodarce nieruchomościami”, obowiązujące także przez okres realizacji ww. przedsięwzięcia, stanowią, iż darowizna nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego dokonywana jest na określony cel. Przy tym, darowizna

⁴⁶ Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ budowlany zobowiązany był sprawdzić, czy spełnione zostały wymogi zawarte w art. 35, a także warunki zawarte w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego. Dopiero w sytuacji spełnienia wskazanych wymagań organ zobowiązany jest do udzielenia pozwolenia na budowę (wyrok NSA IV SA 1154/98, LEX nr 47834).

na inny cel niż cel publiczny w rozumieniu art. 6 tej ustawy, jest niedopuszczalna, w szczególności w przypadku darowizny dokonywanej na rzecz podmiotu prywatnego. Prowadzi to do wniosku, iż na terenie będącym przedmiotem darowizny nie mógł powstać obiekt budowlany o przeznaczeniu innym niż określony w umowie darowizny cel polegający „na lokalizacji na tym terenie jednostek wymiaru sprawiedliwości”.

Podkreślenia wymaga, że przepis art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa, że w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel na jaki została ona darowana, darowizna podlega odwołaniu z zastrzeżeniem ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.⁴⁷

A zatem, nie można wykluczyć, iż odwołanie takie mogłoby zostać zastosowane, gdyby P nie wykorzystało nieruchomości w sposób zgodny z umową darowizny. Nadto, należy zauważyć, że art. 109 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze przewidzianym w planie miejscowym na cele publiczne.⁴⁸

Co za tym idzie, należy przyjąć, iż wybudowanie przez spółkę P ww. kompleksu budynków było zagwarantowane w drodze administracyjno – prawnej, co przyznał wprost Dyrektor Sądu Okręgowego w Gdańsku wnosząc do Ministra Sprawiedliwości o wyrażenie zgody na najem budynków kompleksu C, D oraz E.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne sprawy, opierając się na regułach wykładni oświadczeń woli, należy uznać, iż charakter prawny przedstawionego przedsięwzięcia odpowiada pojęciu zamówienia publicznego na roboty budowlane w rozumieniu ustawy Pzp, zakładając, że powierzenie przez Sąd Okręgowy w Gdańsku wykonania robót budowlanych przez spółkę P nastąpiło w sposób dorozumiany, z racji przyjętego „modelu” realizacji ww. przedsięwzięcia, który zakładał ominięcie stosowania przepisów ustawy Pzp. Wyłączenie obowiązku stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych, o którym mowa w przepisie art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp nie może znajdować zastosowania w sytuacji, gdy w celu wykonania robót budowlanych polegających na wybudowaniu przez wykonawcę obiektów budowlanych ze środków własnych, według wymagań zamawiającego, dokonuje się przeniesienia na wykonawcę własności nieruchomości, przeznaczonej pod określoną zabudowę, zakładając,

⁴⁷ Art. 15 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami: Darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - za zgodą wojewody, a nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego jej organ wykonawczy - za zgodą rady albo sejmiku. Odstąpienie od odwołania darowizny następuje za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie. Zgody nie wymaga dokonanie darowizny przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, o której mowa w art. 59 ust. 1.

⁴⁸ Należy stwierdzić, iż niewątpliwie zabezpieczało to interes strony publicznej, w sytuacji gdyby Ministerstwo Sprawiedliwości nie wyraziło zgody na zakup nieruchomości. Kompleks mógłby zostać wówczas odkupiony tytułem pierwokupu przez Gminę Miasta Gdańska. Przy tym należy nadmienić, iż zapisy umów najmu zawartych pomiędzy Sądem Okręgowym w Gdańsku również przewidywały po stronie najemcy prawo pierwszeństwa nabycia najmowanej nieruchomości, co również zabezpieczało interes strony publicznej.

że po wybudowaniu obiektów budowlanych zostaną one oddane zamawiającemu w najem lub zostaną mu sprzedane.

W tym miejscu należy wskazać, iż obowiązek stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych powstaje, gdy podmiot należący do jednej z kategorii wymienionych w art. 3 ustawy Pzp, zamierza na podstawie odpłatnej umowy cywilnoprawnej udzielić wykonawcy zamówienia w przedmiocie realizacji usług, dostaw lub robót budowlanych oraz jednocześnie nie zachodzi przypadek wyłączenia obowiązku stosowania tej ustawy, spośród wskazanych w art. 4 ustawy. W przepisie art. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych w sposób enumeratywny wymienione zostały okoliczności, w których następuje wyłączenie obowiązku stosowania jej procedur.

Zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp, jej przepisów nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości, w szczególności dzierżawy i najmu. Powyższy przepis jako tworzący wyjątek od ogólnej zasady powinien być interpretowany ściśle. Będzie miał więc zastosowanie wyłącznie w sytuacji zakupu czy też najmu nieruchomości z gotowym już obiektem budowlanym, który nie został wykonany na polecenie zamawiającego, czyli bez wcześniejszego określenia jego wymagań w stosunku do niego.

Pogląd taki znajduje oparcie w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, wcześniej Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości, które potwierdza, że wyłączenie zamówień, które dotyczą nabycia nieruchomości (art. 4 pkt 3 lit. i ustawy Pzp), odnosi się tylko „do czystych” umów w obrocie nieruchomościami, ze względu na indywidualny charakter każdej nieruchomości (zawsze rzecz istniejąca, oznaczona co do tożsamości).⁴³ Wyłączenie, o którym mowa w art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp, nie może więc zostać zasadnie zastosowane w sytuacji, gdy dochodzi do zakupu nieruchomości, która powstawała zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego, co wiązało się z koniecznością uprzednio jej wybudowania, wykonczenia lub modernizacji, a więc wykonania robót budowlanych. Przedmiotem tego zamówienia będzie bowiem nie nabycie nieruchomości, ale realizacja obiektu budowlanego w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy Pzp.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy Pzp zamówieniem publicznym jest umowa odpłatna zawierana między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane. Strony takiej umowy są zobowiązane wzajemnie do spełnienia ekwiwalentnych świadczeń. Jednocześnie należy zauważyć, iż zamówieniem publicznym może być każda umowa

⁴³ Patrz: wyrok ETS z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie Jean Aurox (sygn. C – 220/05), wyrok ETS z dnia 29 października 2009 r. w sprawie Komisja Wspólnot Europejskich przeciwko Republice Federalnej Niemiec (sygn. C – 536/07), wyrok ETS z dnia 19 kwietnia 1994 r. w sprawie Gestion Hotelera (sygn. C – 331/92), wyrok ETS z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie Helmut Müller przeciwko Bundesanstalt (sygn. C – 451/08).

odpłatna, niezależnie od tego, czy jej postanowienia zawierają essentialia negotii właściwe dla jednego z typów umów uregulowanych w przepisach księgi trzeciej Kodeksu cywilnego czy też nie. Oznacza to, iż zamówieniem publicznym mogą być także umowy mieszane lub umowy nienazwane.

Pojęcie robót budowlanych definiuje art. 2 pkt 8 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, w brzmieniu obowiązującym z chwili zawierania ww. umowy sprzedaży, przez „roboty budowlane” należało rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), a także realizacją obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Zgodnie z powyższą definicją jako roboty budowlane należało traktować między innymi wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego. Definicja ta zawiera dwa elementy, które stanowią o tym, iż w danym przypadku będziemy mieli do czynienia z robotami budowlanymi, tj.:

- wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane za pomocą dowolnych środków;
- wykonanie robót budowlanych następuje zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Powyższa definicja robót budowlanych wprowadzona została do systemu prawa polskiego w związku z implementacją Dyrektywy Rady z dnia 14 czerwca 1993 r. *dotyczącej koordynacji procedur w zakresie udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane (93/37/EWG)*, zgodnie z którą zamówieniami na roboty budowlane są umowy o charakterze majątkowym, zawierane w formie pisemnej pomiędzy wykonawcą a zamawiającym, których przedmiotem jest między innymi wykonanie dowolnymi środkami obiektu budowlanego odpowiadającego wymogom określonym przez zamawiającego (patrz: art. 1 lit. a). Ustawodawca polski nieznacznie dokonał modyfikacji zapisu dyrektywy, niemniej istota powyższej definicji robót budowlanych pozostała taka sama.

Odnosnie wykładni art. 1 lit. a dyrektywy 93/37/WE należy wskazać na wyrok Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie C-220/05 (Jean Auroux). ETS dokonując wykładni pojęcia zamówienia na roboty budowlane oraz pojęcia obiektu budowlanego na gruncie dyrektywy 93/37/WE uznał, iż z zamówieniem publicznym mamy do czynienia w przypadku umowy, w której własność budynku parkingowego zostanie przeniesiona na instytucję zamawiającą dopiero po jego wybudowaniu. ETS wskazał, iż aby zostać uznanym za wykonawcę odpowiedzialnego za wykonanie zamówienia publicznego na roboty budowlane w rozumieniu art. 1 lit. a ww. dyrektywy nie jest konieczne, aby podmiot

zawierający umowę z instytucją zamawiającą był w stanie sam bezpośrednio własnymi siłami wykonać umówione świadczenie. Dodatkowo ETS stwierdził, że definicja zamówienia publicznego na roboty budowlane należy do właściwości prawa wspólnotowego i kwalifikacja takich umów w prawie krajowym pozostaje bez wpływu na ustalenie czy dane porozumienie jest objęte zakresem stosowania dyrektywy. Z tego powołanego wyroku ETS wynika, iż w celu ustalenia, że dochodzi do udzielenia zamówienia na roboty budowlane w rozumieniu art. 1 lit. a dyrektywy 93/37/WE, wystarczające jest między innymi wykazanie, iż rezultat wykonywanych robót budowlanych ma pełnić funkcję gospodarczą lub techniczną, a zamierzenie budowlane będzie realizowane zgodnie z wymogami zamawiającego.

Ponadto, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r. stwierdzono, iż ocena charakteru umowy zależy nie od jej nazwy, ale od rzeczywistej treści oraz celu i zgodnego zamiaru stron (art. 65 § 2 Kc).

Analiza okoliczności niniejszej sprawy wskazuje, co następuje.

Po pierwsze, budynki kompleksu „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku” zostały wybudowane przez P. według wymagań końcowego beneficjenta, tj. Sądu Okręgowego w Gdańsku, który posiada status zamawiającego w myśli przepisów art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp.

W tym miejscu należy podnieść, iż dla uznania wykonania przez spółkę P. kompleksu nieruchomości pn. „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku” za zamówienie publiczne mające za przedmiot roboty budowlane, nie ma znaczenia, że roboty były wykonywane na nieruchomości nie należącej do zamawiającego lub fakt, iż ww. spółka, a nie sąd, pełnił rolę inwestora w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Należy bowiem zauważyć, iż definicja legalna „robót budowlanych” z ustawy Pzp nie przewiduje, w odróżnieniu od art. 647 Kodeksu cywilnego, konieczności przekazania przez zamawiającego wykonawcy terenu budowy, a także posiadania przez zamawiającego tytułu własności nieruchomości, w obrębie której mają być wykonywane roboty budowlane. Definicja zawarta w art. 2 pkt 8 ustawy Pzp stanowi bowiem jedynie, iż realizacja obiektu budowlanego w ramach zamówienia ma być wykonana za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami zamawiającego. Roboty budowlane mogą być więc wykonywane na terenie nie należącym do zamawiającego. Nie ma również znaczenia, jaki podmiot będzie wykonywał roboty budowlane.

Nadto, jak wykazano wcześniej, istotą „Koncepcji poprawy warunków lokalowych sądów okręgowego i rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku” (co potwierdza m.in. treść „Inicjatywy na rzecz poprawy warunków funkcjonowania sądownictwa gdańskiego”), było wykonanie robót budowlanych, w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 8 ustawy Pzp, obowiązującego w chwili zawarcia umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2012 r. (Rep. „A” nr 3565/2012), polegających na remoncie,

budowie lub nadbudowie budynków składających się na kompleks „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku”.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodzi, że inwestycja została wykonana przy udziale Zamawiającego Sądu Okręgowego w Gdańsku, według uprzednio określonych przez Zamawiającego w stosunku do niej wymagań.

TREŚĆ NIE PODLEGA UPUBLICZNIENIU

Przy tym nie można pominąć faktu, iż przejściu praw własności do nieruchomości na Wykonawcę P... towarzyszył zamiar zlokalizowania na gruntach przy ul. 3 Maja 9 budynków „pozostawionych do dyspozycji gdańskiego sądownictwa”. Świadczy to o rzeczywistym zamiarze stron Inicjatywy, którym było udzielenie zamówienia na roboty budowlane bez uwzględnienia przepisów Pzp.

W ww. sprawie wybudowanie kompleksu budynków pn. „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku” było zagwarantowane pośrednio na podstawie przepisów administracyjnych. Wykonawca realizując budynki o innym przeznaczeniu, niż wynikało to z planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Grodzisko rejon ulicy 3 – go Maja 9A w mieście Gdańsku, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/1251/09 RMG z dnia 30 grudnia 2009 r. – narażał się na zarzut samowoli budowlanej. A zatem, wykonawca pośrednio zobowiązał się do wykonania robót budowlanych, oraz istniała możliwość dochodzenia wykonania tego zobowiązania na drodze sądowej na zasadach określonych w prawie krajowym. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (wcześniej Europejski Trybunał Sprawiedliwości) z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie C – 451/08, ww. dwa elementy są konstytutywne dla zamówienia publicznego na roboty budowlane.

Po drugie, należy wskazać, iż przedsięwzięcie miało charakter odpłatny. Faktyczna odpłatność za wykonane przez spółkę P... roboty budowlane miała miejsce nie z góry, ale z dołu, przy okazji zawierania umowy sprzedaży i była ukryta w wysokości kwoty zakupu całego kompleksu, tj. w kwocie 157 000 000,00 zł brutto oraz w kwocie opłat ponoszonych przez Sąd Okręgowy w Gdańsku z tytułu czynszu za najem, które miały zostać potrącone od końcowej kwoty zakupu. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, iż po stronie Sądu Okręgowego w Gdańsku (Skarbu Państwa) miało miejsce przysporzenie wyrażające się w tym, iż przedsięwzięcie zakładało, że Zamawiający Sąd Okręgowy w Gdańsku uzyska tytuł prawny zapewniający mu możliwość rozporządzania obiektem budowlanym stanowiącym faktycznie przedmiot zamówienia.

Ocena taka jest uzasadniona w świetle zamiarów ujawnianych w pismach Dyrektora Sądu Okręgowego w Gdańsku, kierowanych między innymi do Ministerstwa Sprawiedliwości w sprawie wydania zgody na zawarcie przez kierownictwo Sądu Okręgowego w Gdańsku pierwszej umowy najmu. Zgodnie z treścią tych pism, spółka P miała wybudować kompleks do dyspozycji sądu na sprzedanych jej gruntach. W trakcie trwania inwestycji, poszczególne budynki kompleksu miały być stopniowo zasiedlane przez sąd na zasadzie najmu. Docelowo, gotowe budynki miały zostać nabyte przez Skarb Państwa (Sąd Okręgowy w Gdańsku) w drodze zamiany lub sprzedaży z potrąceniem wartości czynszu poniesionego przez sąd w czasie trwania umów najmu. Oznacza to, że umowa sprzedaży z 24 maja 2012 r. stanowiła wyłącznie etap końcowy całego przedsięwzięcia, mającego na celu faktyczne rozliczenie wykonanych przez Spółkę robót budowlanych.⁵⁰

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż zakup przedmiotowego kompleksu wybudowanego z przeznaczeniem dla wymiaru sprawiedliwości był w rzeczywistości poprzedzony dorozumianym udzieleniem Wykonawcy P zamówienia na roboty budowlane polegające na wykonaniu „Centrum Sprawiedliwości w Gdańsku”, co nastąpiło z ominięciem przepisów ustawy Pzp, a w konsekwencji z naruszeniem przepisów art. 7 ust. 1 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych. W przedmiotowej sprawie nie było więc podstaw do zastosowania wyłączenia stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych, o którym mowa w art. 4 pkt 3 lit i) ustawy Pzp, gdyż wyłączenie to następuje tylko w przypadku nabycia lub najmu nieruchomości z gotowym już obiektem budowlanym, który nie został wykonany na polecenie zamawiającego, czyli bez wcześniejszego określenia jego wymagań w stosunku do niego.

W opinii Urzędu Zamówień Publicznych, przyjęcie odmiennej oceny w przedmiotowej sprawie dawałoby pełną swobodę w obrocie nieruchomościami, które by dopiero miały powstać, lub były w różnym stadium realizacji. Oznaczałoby to przyzwolenie, aby pod pozorem umów zamiany bądź sprzedaży nieruchomości lub w ogóle bez zachowania formy pisemnej przewidzianej dla umów w sprawie zamówienia publicznego, udzielane były zamówienia inwestycyjne w budownictwie na ogromne sumy z pominięciem procedury zamówień publicznych.⁵¹ Przeczyłoby to zasadzie uczciwej konkurencji, leżącej u podstaw zamówień finansowanych ze środków publicznych, a będącej jednym z filarów Traktatu Europejskiego oraz gospodarki Unii Europejskiej i jej krajów członkowskich.

⁵⁰ Obydwie ww. umowy najmu zawierały zapisy zastrzegające na rzecz Najemcy Sądowi Okręgowemu w Gdańsku prawo pierwszeństwa nabycia przedmiotu najmu, m.in. w drodze zamiany nieruchomości wraz z potrąceniem łącznej wartości czynszu. Dodatkowo umowa przewidywała możliwość jej zmiany na zasadach ustalonych w niniejszej umowie, „o ile Najemca wyrazi zainteresowanie pozyskaniem dodatkowej powierzchni niezbędnej mu do prowadzonej przez niego działalności.” Patrz § 7 umowy najmu z dnia 12 października 2009 r. oraz § 7 umowy najmu nieruchomości z dnia 10 lutego 2011 r.

⁵¹ Pol. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r. Sygn. akt I CSK 104/09

W tym miejscu należy wskazać, że stosownie do treści art. 10 ust. 1 ustawy Pzp, podstawowymi trybami udzielania zamówień publicznych są przetarg nieograniczony i przetarg ograniczony. Zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy Pzp zamówienia udzielane w tych trybach, wymagają obowiązkowego ogłoszenia w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego, na stronie internetowej zamawiającego oraz w myśl art. 40 ust. 3 ustawy przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej, a następnie jego publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Z uwagi na powyższe okoliczności faktyczne oraz prawne należy uznać, że działanie Zamawiającego polegające na nie zastosowaniu ustawy Pzp i nie przekazaniu ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Oficjalnych Publikacji Unii Europejskiej, w konsekwencji stanowiło naruszenie art. 7 ust. 1 i 3 w zw. z art. 40 ust. 3 ustawy Pzp.

Na koniec należy wskazać, iż stanowisko Urzędu Zamówień Publicznych w sprawie wykładni przepisu art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Prawo zamówień publicznych było znane jednostkom wymiaru sprawiedliwości. Świadczy o tym fakt, iż pismem z dnia 19 lutego 2007 r. (znak DB II - 212 -212/06) interpretacja przepisu art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy Pzp, dokonana przez Urząd Zamówień Publicznych, została przesłana przez Ministerstwo Sprawiedliwości wszystkim dyrektorom sądów apelacyjnych.

UZP dokonywało również takiej interpretacji prawnej na indywidualny wniosek:

- a) Dyrektora Generalnego Służby Więziennej w Warszawie (interpretacja przekazana przez UZP pismem z dnia 2 listopada 2006 r. znak: UZP/DP/O-MDY/98914/28658/06),
- b) Dyrektora Sądu Okręgowego w Warszawie (interpretacja przekazana przez UZP pismem z dnia 6 marca 2009 r. znak: UZP/DP/O-BBR/252716/4212/09),
- c) Dyrektora Sądu Apelacyjnego w Warszawie (interpretacja przekazana przez UZP pismem z dnia 3 sierpnia 2009 r. znak: UZP/DP/O - WBA/31151/09).

Podobne stanowisko, co UZP, prezentował również Departament Legislacyjno - Prawny w Ministerstwie Sprawiedliwości, który wyraził je w opinii prawnej przekazanej pismem z dnia 26 czerwca 2008 r. (znak: DLP III 4201-17/08) Dyrektorowi Sądu Apelacyjnego w Warszawie (także do wiadomości Dyrektora Departamentu Budżetu i Majątku Skarbu Państwa w Ministerstwie Sprawiedliwości).

Z. Sz. [Signature]

[Signature]