

Sygnatura akt I ACa 831/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Szczecin, 27 stycznia 2022

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

SSA Krzysztof Górski

po rozpoznaniu w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 stycznia 2022 roku,

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Nadleśnictwa R.,
przeciwko L. W. i A. B.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 16 lipca 2021, sygn. akt I C 1586/18,

1. oddała apelację,
2. zasądza od powoda na rzecz każdej z pozwanych kwotę po 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 831/21

UZASADNIENIE

Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo R. w R. wniósł o ustalenie ceny gruntu leśnego, nabytego w oparciu o przepis art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, oznaczając jako przeciwnika procesowego L. W. i A. B..

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 24 lipca 2018 r. powód złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o skorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości położonej w miejscowości Ś., gmina R. powiat (...), oznaczonej w państwowym rejestrze gruntów i budynków jako działki nr (...), stanowiącej grunty rolne przeznaczone do zalesienia o łącznym obszarze 34,0094 ha. W warunkowej umowie sprzedaży ww. nieruchomości strony uzgodniły cenę gruntu w wysokości 1.550.000 zł. W myśl art. 37 e ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach, w dniu 26 lipca 2018r. Nadleśnictwo R. zleciło określenie wartości tej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości na 1.092.000 zł, która znacznie odbiega od ceny określonej w umowie sprzedaży. Zgodnie z art. 37g ust. 1 ustawy o lasach Skarb Państwa uznając, że cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, występuje do Sądu z wnioskiem o ustalenie ceny gruntu.

W odpowiedzi na pozew pozwane L. W. i A. B., ostatecznie precyzując stanowisko, wniosły o oddalenie powództwa ze względu na to, iż cena określona warunkową umową sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. Rep. A nr (...) jest ceną rynkową oraz o zasądzenie odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty od dnia 27 sierpnia 2018 r.

Pozwane w uzasadnieniu swojego stanowiska wskazały, że w wyniku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w dniu 19 lipca 2018r. zamierzały przenieść na rzecz A. P. własność zalesionej działki gruntu nr (...) o powierzchni 17,4694 ha oraz nr (...) o powierzchni 16,54 ha, położonych w miejscowości Ś. za kwotę 1.550.000 zł. Cena została przez strony wynegocjowana. Strony określając wartość nieruchomości, posiłkowały się sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operatem szacunkowym z dnia 11 grudnia 2017r., którego wartość przewyższa wartość określoną przez powoda. Ten operat, który został sporządzony na zlecenie powoda zawiera zdaniem pozwanych liczne błędy prawne, formalne i metodologiczne, a nadto został sporządzony przy przyjęciu błędnych założeń wyjściowych do szacowania drzewostanu. Pozwane podniosły, że z momentem złożenia przez powoda oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, powód zobowiązany był do zapłaty ceny na zasadach określonych pomiędzy stronami warunkowej umowy sprzedaży, czyli zgodnie z § 6 tej umowy w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z powyższym reprezentujący pozwane pełnomocnik M. W. w dniu 2 października 2018r. wezwał powoda do zapłaty, ale zapłata do dnia dzisiejszego nie nastąpiła.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych L. W. i A. B. kwoty po 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Pozwana L. W. jest matką pozwanej A. B. oraz M. W.. Pozwane L. W. i A. B. na stałe mieszkają w miejscowości B. gmina G. w województwie (...). M. W. mieszka w R.. Pozwane były współwłaścicielkami niezabudowanej nieruchomości gruntowej – pozwana L. W. w udziale do 99/100, a pozwana A. B. w udziale do 1/100, położonej w miejscowości Ś., gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta składa się z dwóch działek gruntu położonych w obrębie ewidencyjnym nr (...):

- działki gruntu nr (...) o obszarze 17,4694 ha, oznaczonej w rejestrze gruntów następującymi klasami użytków: RV (grunty orne) 0,1194 ha, LIV (łąki trwałe) 10,0900 ha, W-LIV (grunty pod rowami) 0,0100 ha, LV (łąki trwałe) 2,9400 ha, W-LV (grunty pod rowami) 0,0300 ha, PsV (pastwiska) 1,6900 ha, W-PsV (grunty pod rowami) 0,0500 ha, Lzr-PsV (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) 2,5400 ha, dla której Burmistrz R. wydał decyzję nr (...) z dnia 9 lutego 2018 r. o warunkach zabudowy, ustalając warunki zmiany zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu zagospodarowania działki z terenów rolniczych na tereny leśne,

- działki gruntu nr (...) o obszarze 16,54 ha oznaczonej w rejestrze gruntów następującymi klasami użytków: LV (łąki trwałe) 12,47 ha, W-LV (grunty pod rowami) 0,72 ha, PsV (pastwiska) 3,35 ha, dla której Burmistrz R. wydał decyzję nr (...) z dnia 11 maja 2018 r. o warunkach zabudowy, ustalając warunki zmiany zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu zagospodarowania działki z terenów rolniczych na tereny leśne.

W 2009 r. dla części działek nr (...) Nadleśnictwo R. sporządziło plany zalesień. Aktualnie przedmiotową nieruchomość gruntową w całości stanowią grunty, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, przeznaczone do zalesienia określonego w decyzji o warunkach zabudowy. Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie jest to obszar rewitalizacji, ani obszar specjalnej strefy rewitalizacji.

W 2017 r. pozwane podjęły decyzję o sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Ś., gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W tym celu obie udzieliły M. W. pełnomocnictw, upoważniających między innymi do zbycia w ich imieniu pod dowolnym tytułem prawnym wszelkich nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na warunkach i za cenę według uznania pełnomocnika.

M. W. po udzieleniu mu pełnomocnictwa zlecił rzeczoznawcy majątkowemu A. G. wykonanie operatu szacunkowego ww. nieruchomości w celu ustalenia jej wartości. Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej działki nr (...) wraz ze znajdującym się na nich drzewostanem została określona w operacie szacunkowym z dnia

11 grudnia 2017 r. na kwotę 1.694.081 zł. Następnie M. W. wywiesił ogłoszenia w R., G. i w Ł., informując w nich o chęci sprzedaży ww. nieruchomości. W czerwcu 2018 r. zgłosił się do niego A. P., który wyraził zainteresowanie zakupem tej nieruchomości, ale za niższą ceną. Po dokonaniu oględzin nieruchomości M. W. i A. P. uzgodnili w drodze negocjacji cenę sprzedaży w wysokości 1.550.000 zł. A. P. konsultował się w sprawie ceny nieruchomości ze znajomym rzeczoznawcą majątkowym.

Dnia 19 lipca 2018 r. M. W., działający w imieniu i na rzecz L. W. i A. B. na podstawie udzielonych mu przez ww. osoby pełnomocnictw (sprzedający) oraz A. P. (kupujący) zawarli w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) o obszarze 17,4694 ha i działki gruntu nr (...) o obszarze 16,54 ha, położonej w miejscowości Ś., obręb ewidencyjny (...) Ś., gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Umowa została zawarta pod warunkiem, że Nadleśniczy Nadleśnictwa R. nie skorzysta z przysługującego Skarbowi Państwa-Lasom Państwowym prawa pierwokupu tej nieruchomości zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. Umowę przeniesienia strony zobowiązały się zawrzeć niezwłocznie po upływie terminu przysługującego Skarbowi Państwa-Lasom Państwowym prawa pierwokupu albo po wcześniejszym otrzymaniu przez którąkolwiek ze stron oświadczenia o nieskorzystaniu przez Skarb Państwa-Lasy Państwowe z prawa pierwokupu tej nieruchomości.

Cena sprzedaży została określona w umowie w uzgodnionej wcześniej wysokości 1.550.000 zł, z czego 1.534.500 zł za udział powódki L. W. wynoszący 99/100 części i 15.500 zł za udział powódki A. B. wynoszący 1/100 części. Cena miała być uiszczona pozwanym na wskazany rachunek bankowy w terminie trzech dni roboczych od dnia zawarcia umowy przeniesienia. W tym samym terminie, po zapłacie całej ceny, nieruchomość miała być wydana kupującemu.

O treści ww. warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo R. w R. został zawiadomiony w dniu 24 lipca 2018 r.

W dniu 26 lipca 2018 r. komisja powołana zarządzeniem nr 14 Nadleśniczego Nadleśnictwa R. z dnia 18 maja 2017 r. dokonała oględzin gruntów stanowiących działki nr (...), które były przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. Stwierdzono wówczas, że grunty te są przydatne dla gospodarki leśnej, a przylegając do gruntów Nadleśnictwa R., zmniejszają pół enklawę gruntów obcych, jak również likwidują enklawę gruntów leśnych wśród gruntów obcych. Komisja ta orzekła, że celowe jest skorzystanie z prawa pierwokupu zgodnie z art. 37a ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, ponieważ nabycie tych gruntów wpłynie korzystnie na przebieg granicy rolno-leśnej, umożliwi dostęp do oddziału 255a dołączając go jednocześnie do dużego kompleksu leśnego. Komisja ta jednak zakwestionowała cenę transakcyjną sprzedaży ww. gruntów, określoną na kwotę 1.550.000 zł (45.575,63 zł/1 ha).

W związku z ustaleniami komisji Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo R. w R. zleciło wykonanie operatu szacunkowego ww. nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu W. G.. Rzeczoznawca ten oszacował wartość rynkową tej nieruchomości na dzień 31 lipca 2018r. na kwotę 1.092.000 zł.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2018 r. Nadleśniczy Nadleśnictwa R. wystąpił do Dyrektora Lasów Państwowych z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie ww. nieruchomości gruntowej stanowiącej współwłasność pozwanych. W dniu 21 sierpnia 2018 r. Dyrektor Generalny Lasów Państwowych wyraził zgodę na nabycie ww. nieruchomości przez Nadleśniczego Nadleśnictwa R. na własność Skarbu Państwa w zarząd Nadleśnictwa R..

W związku z powyższym Nadleśniczy Nadleśnictwa R. J. W., działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa-Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, na podstawie art. 37d ustawy o lasach złożył w dniu 24 sierpnia 2018 r. przed Notariuszem K. N. oświadczenie, że wykonuje prawo pierwokupu niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) i działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz, że nieruchomość tę nabywa do Zasobów Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Jednocześnie J. W., działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa-Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe oświadczył, że:

- Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe skorzysta z uprawnienia wynikającego z art. 37g ustawy o lasach, tj. wystąpi do sądu o ustalenie ceny nieruchomości, będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r., ponieważ cena sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej, ustalonej w sporządzonej na zlecenie Skarbu Państwa-Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wycenie rzeczoznawcy majątkowego,

- cenę ustaloną ostatecznie przez sąd, Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe zapłaci w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia Sądu o ustaleniu ceny.

M. W., działając w imieniu i na rzecz L. W. oraz A. B., w związku ze złożeniem przez Skarb Państwa-Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, pismem z dnia 27 września 2018 r. wezwał powoda do zapłaty kwoty wynikającej ze złożonego oświadczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) o obszarze 17,4694 ha i działki gruntu nr (...) o obszarze 16,54 ha położonej w miejscowości Ś., obręb ewidencyjny (...) Ś., gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) według stanu na dzień 19 lipca 2018 r. wynosiła 1.079.900 zł, w tym wartość gruntu 715.103 zł, wartość odtworzeniowa drzewostanu młodego 332.803,29 zł, wartość odtworzeniowa drzewostanu starszego 22.990 zł.

Wartość rynkowa ww. niezabudowanej nieruchomości według stanu na dzień 24 sierpnia 2020 r. (data sporządzenia opinii) wynosiła 1.108.030 zł, w tym wartość gruntu 759.650 zł, wartość odtworzeniowa drzewostanu młodego 324.417,41 zł, wartość odtworzeniowa drzewostanu starszego 23.960 zł. Różnica pomiędzy wartością oszacowaną a ceną transakcyjną wynikającą z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. wynosi 28,51%, co stanowi równowartość 441.970 zł.

Cena określona w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. jest ceną rynkową.

Nieruchomość gruntową charakteryzuje bardzo niski wskaźnik bonitacji, co powoduje, że wartość oszacowana w przeliczeniu na 1 ha znajduje się poniżej średnich cech transakcyjnych gruntów rolnych w latach 2018 i 2020. Grunt zdominowany jest przez użytki łąk i pastwisk niskiej klasy (głównie V), co wyklucza możliwość prowadzenia intensywnej produkcji rolnej. Takie grunty, o niskiej produktywności, przeznaczane są do zalesienia.

Wartość drzewostanu odpowiada jego charakterystyce wiekowej i gatunkowej. Dla części obszaru nieruchomości sporządzony plan zalesienia przewiduje pokrycie w dominującym udziale dębem i olchą, co przy wysokich cenach sadzonek tych gatunków powoduje wzrost kosztów założenia uprawy. Na pozostałe koszty składają się między innymi koszty ogrodzenia zabezpieczającego przed zwierzyną, liczba i rodzaj zabiegów pielęgnacyjnych. Na niekorzyść dla szacowanych wartości nieruchomości wpływa niski stopień pokrycia drzewostanem, który wpływa bezpośrednio na wielkość współczynnika K_{2i}, powodując obniżenie wartości drzewostanu młodego.

Dokonując oceny prawnej przedstawionych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte o przepis art. 37g w zw. z art. 37d i art. 37a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1275) jest w całości niezasadnione i jako takie podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 37a ust. 1 pkt 2, art. 37b, art. 37c, art. 37d ust. 1, 2 i 3, art. 37e ust. 1 i 3, art. 37f oraz art. 37g ust. 1 i 2 ustawy o lasach. Opierając się o przepis art. 37g ustawy o lasach Sąd Okręgowy wskazał, że przesłankami uwzględnienia roszczenia o ustalenie ceny nieruchomości są:

- wykonanie prawa pierwokupu,

- zachowanie czternastodniowego terminu do wniesienia pozwu, liczonego od dnia złożenia oświadczenia,
- rażąco odbiegająca od wartości rynkowej nieruchomości cena określona w umowie sprzedaży.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy został ustalony w przeważającej części na podstawie dokumentów, których treści i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Na podstawie tych dowodów Sąd Okręgowy ustalił w szczególności takie bezsporne okoliczności jak: przysługiwanie pozwanym tytułu prawnego do ww. nieruchomości, rodzaj i charakter tej nieruchomości, zawarcie w dniu 19 lipca 2018 r. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, zawiadomienie powoda o zawarciu ww. warunkowej umowy sprzedaży, działania podejmowane przez powoda przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości oraz złożenie przez powoda w dniu 24 sierpnia 2018 r. oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu zgodnie z art. 37d ustawy o lasach. Okoliczności zawarcia warunkowej umowy sprzedaży i uzgodnień co do ceny sprzedaży Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań świadków M. W. i A. P.. Zeznaniami tych świadków Sąd dał wiarę, gdyż są one ze sobą spójne, a ponadto nie zostały ujawnione w sprawie jakiegokolwiek okoliczności, które poddałyby w wątpliwość prawdziwość wynikającej z nich wersji zdarzeń. Z porównania daty złożenia pozwu i daty złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu Sąd ustalił również, że został zachowany czternastodniowy termin do wytoczenia powództwa. Jedyną kwestią sporną między stronami była wartość rynkowa nieruchomości oraz to czy określona w umowie sprzedaży cena rażąco od tej wartości odbiega. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymagało wiadomości specjalnych, dlatego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości A. D.. Biegła określiła wartość rynkową niezabudowanej nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) o obszarze 17,4694 ha i działki gruntu nr (...) o obszarze 16,54 ha położonej w miejscowości Ś., na kwotę 1.079.900 zł według stanu na dzień 19 lipca 2018 r., natomiast wartość rynkową tej nieruchomości według stanu na dzień 24 sierpnia 2020 r., na kwotę 1.108.030 zł. W pisemnej opinii biegła, odnosząc się do uzgodnionej w umowie ceny sprzedaży, wskazała, że różnica pomiędzy określoną przez nią wartością na dzień sporządzenia opinii a ceną transakcyjną wynikającą z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 r. wynosi 28,51%, co stanowi równowartość 441.970 zł. Różnica ta w procentowym wymiarze daje się uzasadnić w warunkach rynkowych funkcjonowania branży nieruchomości, ale już w wymiarze kwotowym jest dotkliwa dla stron transakcji. Biegła zaznaczyła również w pisemnej opinii, że nie ma kryteriów oceny dla cen rażąco odbiegających od wartości rynkowej. Z jej ustnych wyjaśnień do opinii złożonych na rozprawie w dniu 1 czerwca 2021r. wynika, że w warunkach rynkowych różnica rzędu 25-35 % pomiędzy wartością wynikającą z wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę a ceną uzgodnioną przez strony może występować i jest to zjawisko dość powszechne. Możliwości negocjacyjne klientów wahają się między 25, a 35% ceny wyjściowej. W sprawach dotyczących podatku ustalanego od wartości sprzedawanej nieruchomości ta różnica pomiędzy wartością zadeklarowaną przez podatnika a wartością wynikającą z szacunkowych tabel Urzędu Skarbowego ustalona jest na poziomie 33%. Jeśli zadeklarowana przez podatnika wartość nie przekracza tego poziomu, to Urząd Skarbowy jej nie kwestionuje. Sąd na podstawie opinii biegłej sądowej przyjął, że ustalona w warunkowej umowie sprzedaży cena nieruchomości jest o 30,90% wyższa od wartości rynkowej nieruchomości określonej w opinii. Biegła różnicę tę określiła w swojej opinii na poziomie niższym- 28,51%, gdyż przyjęła do jej obliczenia wartość nieruchomości ustaloną na dzień sporządzenia opinii.

Sąd Okręgowy w świetle ustnych wyjaśnień biegłej do opinii uznał, że skoro określona przez nią wartość rynkowa gruntu jest niższa od ceny uzgodnionej przez strony o mniej niż 35 %, to nie odbiega rażąco od wartości rynkowej gruntu. Cena sprzedaży mieści się bowiem w zakresie rynkowych cen transakcyjnych. Sąd Okręgowy zaznaczył należy, że przewidziana w art. 37g ustawy o lasach ingerencja w ustaloną między stronami umowy sprzedaży cenę dotyczy wyłącznie przypadku, gdy cena sprzedaży nieruchomości rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu. Sąd przywołał brzmienie art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 j.t.), zgodnie z którą wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Zdaniem Sądu Okręgowego opierając się o zeznania świadków, strony warunkowej umowy sprzedaży nie znajdowały się w sytuacji przymusowej i działały z rozeznaniem oraz rozważnie. Zaznaczono, że przed

sprzedażą na zlecenie sprzedających została sporządzona wycena, w której wartość nieruchomości została określona na kwotę 1.694.081 zł. Kupujący postulował o jej obniżenie, konsultując podaną wartość ze znajomym rzeczoznawcą majątkowym. Cena w wyniku negocjacji została ostatecznie obniżona do 1.550.000 zł. i jak wynika z opinii biegłej jest realną ceną rynkową, gdyż mieści się granicach, w jakich w zależności od umiejętności prowadzenia negocjacji poziom cen za podobną nieruchomość może się kształtować. Do opinii biegłej, uzupełnionej najpierw pisemnie, a potem ustnie na rozprawie strony nie wniosły dalszych zastrzeżeń, nie podniosły również żadnych okoliczności, które podważyłyby obliczenia biegłej i jej końcowe wnioski. Sąd Okręgowy mając to na uwadze, uznał opinię biegłej za wiarygodną i przyjął za podstawę własnych ustaleń, ostatecznie powództwo oddalając.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód, zaskarżając wyrok apelacją w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c.,

a) polegające na błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że ustalona przez biegłego cena rynkowa gruntu na dzień zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, tj. 19.07.2018 r., wynosiła 1.079.900,00 zł, podczas gdy z opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2020 r. wynika, że cena rynkowa gruntu na dzień 19.07.2018 r. wynosiła 1.070.900,00 zł, a zatem o 9.000,00 zł mniej (strona 27 opinii biegłego z dnia 24.08.2020 r.),

b) błędne uznanie, że cena określona w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 19.07.2018 r., tj. 1.550.000,00 zł, nie odbiega rażąco od wartości rynkowej gruntu określonej w opinii biegłego sądowego na kwotę 1.070.900,00 zł, podczas gdy różnica pomiędzy powyższymi cenami wynosi 30,90%, co daje podstawę do przyjęcia, że różnica pomiędzy cenami jest rażąca,

II. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. 37g ust. 1 ustawy o lasach, przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że rażące odbieganie ceny określonej w umowie sprzedaży od wartości rynkowej gruntu jest przesłanką ustalenia ceny tego gruntu przez sąd, podczas gdy zgodnie z treścią tego przepisu, sąd jest zobowiązany do ustalenia ceny gruntu w sytuacji, gdy nadleśniczy uzna, że cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, a zatem wbrew twierdzeniu Sądu pierwszej instancji nie jest kompetencją sądu ustalanie, czy cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, ponieważ wyłączna kompetencja w powyższym zakresie przysługuje nadleśniczemu, wobec czego jedynym zadaniem sądu, zgodnie z treścią naruszonego przepisu, jest wyłącznie ustalenie ceny gruntu w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

W oparciu o powyższe zarzuty, wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że cena nieruchomości położonej w miejscowości Ś., gmina R., powiat (...), oznaczonej w państwowym rejestrze gruntów i budynków jako działki nr (...), stanowiącej grunty rolne przeznaczone do zalesienia o łącznym obszarze 34,0094 ha, wynosi 1.070.900,00 zł (jeden milion siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych 00/100); zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że analiza treści ww. przepisu prowadzi do wniosku, że wbrew twierdzeniu Sądu pierwszej instancji, przesłanką rażącego odbiegania ceny określonej w umowie sprzedaży od wartości rynkowej gruntu nie jest przesłanką ustalenia ceny tego gruntu przez sąd. Przepis art. 37g ust. 1 ustawy o lasach nie jest skierowany do sądu, lecz określa on wyłączne kompetencje nadleśniczego. Zgodnie z treścią powyższego przepisu nie jest istotne, czy cena określona w umowie sprzedaży faktycznie rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, lecz istotne jest wyłącznie to, czy nadleśniczy tak uzna. Przepis przyznaje nadleśniczemu swobodę decyzyjną w powyższej kwestii. Skarżący zaznaczył, że nie oznacza to oczywiście, że takie uznanie nadleśniczego jest wiążące dla strony czynności prawnej, jednakże upoważnia to nadleśniczego do wystąpienia do sądu o ustalenie ceny tego gruntu. Skarżąca podkreślił, że rolą sądu, w razie wystąpienia nadleśniczego o ustalenie ceny gruntu, nie jest ustalanie, czy

cena określona w umowie sprzedaży faktycznie rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, lecz wyłącznie ustalenie ceny tego gruntu w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 20 grudnia 2021 r. pozwane w odpowiedzi na apelację wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

W myśl art. 378 § 1 k.p.c. niezależnie od granic zaskarżenia, Sąd bada czy nie doszło do takiego naruszenia przepisów postępowania, które skutkowałoby stwierdzeniem nieważności postępowania. Zarzutu takiego nie podniósł apelujący, a Sąd Apelacyjny w ramach przeprowadzonej kontroli instancyjnej nie dopatrywał się tego rodzaju naruszenia prawa procesowego.

Wykonując nałożony ustawą procesową obowiązek dokonania własnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych dowodów. Sąd odwoławczy stosując normę art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c. czyni zatem ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji częścią własnego uzasadnienia bez potrzeby ponownego i szczegółowego ich przytaczania.

Sąd pierwszej instancji dokonał także prawidłowej rekonstrukcji normy prawnej znajdującej zastosowanie do oceny powództwa. Wywód Sądu Okręgowego dotyczący wykładni norm art. 37g ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach jest prawidłowy i co do zasady nie wymaga korekty lub uzupełnienia. Stosując normę art. art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny przyjmuje wywody Sądu Okręgowego za część uzasadnienia własnego rozstrzygnięcia, niemniej celem ustosunkowania się do zarzutu apelacji, zostaną ponowione w niezbędnym zakresie.

Zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle ustalonego stanu faktycznego. Nie można skutecznie dowodzić błędu w subsumpcji przez kwestionowanie prawidłowości dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych. Skuteczne zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (tak: wyrok SN z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, publ. OSNC 1997/9/128 czy wyrok SN z dnia 24 czerwca 2020 r., IV CSK 607/18). Dlatego też analizę zarzutów apelacyjnych należało rozpocząć od weryfikacji ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego. W tej płaszczyźnie powód podnosi zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Norma art. 233 §1 k.p.c. formułuje zasadniczą podstawę prawną, określającą kompetencje Sądu w zakresie oceny materiału procesowego. Zgodnie z jej brzmieniem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wynikający z tej normy wzorzec tzw. swobodnej oceny dowodu przyznaje sądowi kompetencję do przydzielenia dowodom waloru wiarygodności i mocy dowodowej (względnie odmawia ich przyznania) w oparciu o własne przekonanie, powzięte (co do zasady) po bezpośrednim zetknięciu się ze źródłem dowodowym i po poznaniu całokształtu materiału dowodowego przedstawionego pod osąd. W nauce i orzecznictwie nie budzi wątpliwości to, że prawidłowe wykonanie tej kompetencji wymaga porównania wniosków wynikających z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego. Ocena wiarygodności zatem stanowi wypadkową wniosków wyprowadzonych w efekcie bezpośredniego udziału w procesie przeprowadzania dowodu (a więc spostrzeżeń dokonywanych np. w trakcie przesłuchania świadka lub oględzin) oraz w następstwie dokonywanego przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego porównywania wyników uzyskanych w następstwie przeprowadzenia poszczególnych dowodów (a zatem treści zeznań świadków, analizy dokumentu, wyników oględzin, itp.). Zasady oceny dowodów kierują proces badania prawdziwości twierdzeń stron o faktach uznanych przez sąd za istotne dla rozstrzygnięcia.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest podanie i uzasadnienie przyczyn wykazujących to, że sąd nie zachował opisanego wzorca oceny. Skarżący powinien zatem wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. np. wyroki SN z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00; 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99; 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99).

Odnosząc się w tym kontekście do w argumentów apelacji stwierdzić trzeba, że trafnie skarżący dostrzega, iż Sąd Okręgowy w swoich ustaleniach wskazał wartość rynkową gruntu jako 1.079.900,00 zł, podczas gdy z opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2020 r. wynika, że cena rynkowa gruntu na dzień 19.07.2018 r. wynosiła 1.070.900,00 zł. Jednakże nie można tego błędu traktować inaczej niż jako pomyłki pisarskiej. Analiza dokonanych przez Sąd Okręgowy obliczeń jednoznacznie wskazuje, iż Sąd ten posłużył się prawidłowymi danymi wynikającymi z opinii biegłej, a nie danymi zawierającymi tę pomyłkę. Innymi słowy, Sąd Okręgowy ustalając zakres różnicy między wartościami cen gruntu, do obliczeń użył prawidłowej kwoty 1.070.900 zł, a w pisemnym uzasadnieniu omyłkowo wpisał inną kwotę – 1.079.900. Tym samym błąd ten w żadnym zakresie nie wpłynął na rozstrzygnięcie.

Zarzut skarżącego dotyczący błędnego uznania, że cena określona w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 19.07.2018 r., tj. 1.550.000,00 zł, nie odbiega rażąco od wartości rynkowej gruntu określonej w opinii biegłego sądowego na kwotę 1.070.900,00 zł, wbrew jego nomenklaturze, osadza się na zarzucie naruszenia prawa materialnego. W rzeczywistości skarżący kwestionuje nie tyle ustalenia faktyczne dokonane w sprawie, co ocenę i wnioski prawne wyciągnięte z poczynionych ustaleń, sprowadzających się do stwierdzenia, że skoro różnica pomiędzy powyższymi cenami wynosi 30,90%, to daje podstawę do przyjęcia, że różnica jest albo nie jest rażąca. Tego rodzaju sposób argumentacji kwalifikowany być winien na płaszczyźnie procesowej, jako zarzut obrazy prawa materialnego. Dotyczy on bowiem sfery ocen prawnych w zakresie uznania różnicy jako rażącej albo nierażącej, nie kwestionując ustalonych przez Sąd pierwszej instancji faktów, lecz dążąc do nadania tym faktom diametralnie innego znaczenia prawnego. Tak też ten zarzut zostanie rozpoznany w dalszej części rozważań.

Zatem zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. musiał zostać uznany za pozbawiony uzasadnienia.

Ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Okręgowy do rozważań prawnych przepisu art. 37g ust. 1 ustawy o lasach oraz oceny, że ingerencja w ustaloną między stronami umowy sprzedaży cenę dotyczy wyłącznie przypadku, gdy cena sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, co w zdaniem Sądu Apelacyjnego należy zaaprobować.

Skarżący w wywiedzionym środku odwoławczym wywodzi, że na podstawie tego przepisu sąd jest zobowiązany do ustalenia ceny gruntu zgodnie z art. 37 g ust. 2 ustawy o lasach w każdej sytuacji, gdy nadleśniczy uzna, że cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu. Skarżący stanął na stanowisku, że nie jest kompetencją sądu ustalanie, czy cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu, ponieważ wyłączna kompetencja w powyższym zakresie przysługuje nadleśniczemu Zadaniem sądu, zgodnie z treścią naruszonego przepisu, miałyby być wyłącznie ustalenie ceny gruntu w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Takie stanowisko powoda nie znajduje uzasadnienia prawnego.

Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od przybliżenia treści przepisu art. 596 Kodeksu cywilnego wprowadzającego definicję prawa pierwokupu, który stanowi, iż ustawą lub czynnością prawną można zastrzec dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. Źródłem prawa pierwokupu może być zatem czynność prawna lub ustawa. W braku przepisów szczególnych regulujących konkretne ustawowe prawo pierwokupu, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Zasadniczo przyjmuje się, że przepisy dotyczące ustawowego prawa pierwokupu mają charakter iuris cogentis (bezwzględnie obowiązujący), a zatem nie mogą być modyfikowane przez strony. Instytucja ta stanowi istotne

ograniczenie autonomii woli stron umowy. Sprowadza się do ograniczenia właściciela w zakresie swobodnego rozporządzania swoją rzeczą czy prawem, gdyż po jego stronie powstaje obowiązek respektowania prawa pierwokupu przysługującego uprawnionemu (por. wyr. NSA w Warszawie z 30.1.1984 r., II SA 1952/83, ONSA 1984, Nr 1, poz. 8; Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 grudnia 2016 r., I ACz 2104/16). Z tych przyczyn w judykaturze podkreśla, że do stosowania prawa pierwokupu należy podchodzić z niezwykłą ostrożnością a interpretacja norm regulujących to prawo winna być ścisła (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1974 r., III CRN 39/74, uzasadnienia uchwały SN z 13.II.1991 r. III CZP 1/91, OSNCP 1991, z. 7, poz. 90, wyroku z 28.V.1987 r. II CR 194/87, OSNCP 1988, z. 12, poz. 173, uchwały składu 7 sędziów z 9.XI.1998 r. III CZP 33/98, OSNC 1999, z. 4, poz. 67, wyroku SN z 7.11.2003 r., I CK 220/02, OSP 2004, nr 7-8, poz. 101.)

W świetle przedstawionej argumentacji stwierdzić należy, że wykładnia regulacji na której opiera swoje żądanie powód musi w pierwszej kolejności uwzględniać wyjątkowość tej instytucji. Jest to istotne zwłaszcza w kontekście konstytucyjnej ochrony prawa własności (art. 64 Konstytucji RP). Warto w tym kontekście zwrócić uwagę zwłaszcza na treść art. 64 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którym własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Normy art. 37a i nast. ustawy o lasach nie mogą więc być interpretowane w tym kontekście w sposób dający nieuzasadnioną (celem ustawy i systemowymi założeniami instytucji pierwokupu) korzyść uprawnionemu do pierwokupu i zarazem nadmiernie (sprzecznie z chronioną konstytucyjnie istotą własności i nieproporcjonalnie do publicznoprawnych celów ustawy o lasach) ograniczający własność zbywcy nieruchomości (prawo do rozporządzania własnością). Ujmować należy także to prawo w kontekście zasady autonomii woli stron i swobody kontraktowania. Zasady te jako fundamentalne dla obrotu cywilnego kierunkować bowiem muszą wykładnię tych norm, które pozwalają osobom trzecim na ingerencję w treść umowy (a więc także każdej regulacji normującej ustawowe prawo pierwokupu).

Modelowym założeniem konstrukcji prawa pierwokupu jest to, że skutkiem wykonania tego uprawnienia jest zawarcie między uprawnionym a sprzedawcą umowy sprzedaży o treści odpowiadającej umowie zawartej pod warunkiem nieskorzystania z tego prawa (art. 600 k.c.). Uprawniony z prawa pierwokupu może więc po zapoznaniu się z treścią warunkowej umowy sprzedaży podjąć decyzję o nabyciu zbywanej rzeczy (prawa) za cenę ustaloną między sprzedawcą i kupującym

Norma art. 37a ust. 1 ustawy o lasach stanowi, że Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu gruntu wskazanego w punktach 1-3 tego ustępu. Treść prawa pierwokupu w rozpoznawanej sprawie jest w znacznym zakresie normowana przepisami art. 37a-37h ustawy o lasach. Ustawodawca wprowadził do ustawy o lasach jednak art. 37k ust. 1, który stanowi, że w sprawach nieuregulowanych w art. 37a-37h dotyczących wykonywania prawa pierwokupu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. .

Celem instytucji pierwokupu na gruncie rozpatrywanej ustawy o lasach jest niewątpliwie zagwarantowanie na rzecz Skarbu Państwa – Lasów Państwowych możliwości nabycia gruntu, spełniającego przesłanki określone w art. 37a ust. 1 ustawy o lasach, jeśli jego właściciel zdecyduje się na zbycie innej osobie niż wymieniona w art. 37a ust. 4 ustawy o lasach. Chodzi zatem o swoistą ingerencję w obrót nieruchomościami o szczególnej wartości społecznej i przeznaczeniu, za jakie ustawodawca uważa obecnie grunty leśne.

. Konsekwencją wykonania prawa pierwokupu jest jednak, jak wyjaśniono to, że uprawniony (w tym wypadku że Skarb Państwa) korzystając z tego prawa nabywa grunt leśny objęty umową sprzedaży za cenę ustaloną w drodze tej umowy (art. 600 k.c. w zw. z art. 37k ust 1 ustawy o lasach). Założeniem zatem konstrukcji wynikającej z art. 37a ustawy o lasach jest więc to, że Skarb Państwa może wprawdzie (stwierdziwszy, że objęta warunkową umową sprzedaży nieruchomości posiada szczególne znaczenie gospodarcze i jej nabycie jest uzasadnione ze względu na interes publiczny) doprowadzić do uzyskania jej własności jednak za cenę wynegocjowaną przez właściciela z kupującym.

Podkreślić bowiem należy, że zgodnie regulacją k.c. (która w tym zakresie nie została zmodyfikowana przez ustawę o lasach) jeśli uprawniony z ustawy do pierwokupu złoży oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa, nie może tego oświadczenia odwołać po jego dojściu do zobowiązanego (art. 597 §2 k.c. w zw. z art. 61 §1 k.c.). Od tej chwili osoba trzecia, z którą zawarta była umowa sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, zostaje zwolniona z zobowiązania wynikającego z tej umowy, nawet jeśli w okresie późniejszym okaże się, że oświadczenie uprawnionego było bezskuteczne (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2007 r., III CSK 181/07).

Zatem z chwilą złożenia przez nadleśniczego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dochodzi między sprzedawcą a Skarbem Państwa umowa o treści ustalanej w warunkowej umowie sprzedaży. Kupujący zaś staje się z tą chwilą zwolniony z obowiązków umownych względem sprzedawcy.

W odniesieniu do tego skutku norma art. 37g ustawy o lasach przewiduje Regulację szczególną w stosunku do modelu wynikającego z k.c.

Norma ta przewiduje, że powzięcie przez nadleśniczego reprezentującego Skarb Państwa przekonania co do tego, że cena przewidziana przez strony umowy jest rażąco zawyżona (odbiega rażąco od wartości rynkowej gruntu), uprawnia go do rozpoczęcia procedury określonej w art. 37g ust. 1 ustawy o lasach - w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nadleśniczy może wystąpić do sądu o ustalenie ceny tego gruntu. Sąd ustala cenę w oparciu o wartość nieruchomości określoną zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami (ust. 2).

Interpretacja tego przepisu w oparciu o dyrektywy odnoszące się do instytucji prawa pierwokupu (wyjątkowość regulacji, ścisła wykładnia), prowadzi do wniosku, że przepis art. 37g ust. 1 ustawy o lasach statuuje przesłanki uprawniające Skarb Państwa do wystąpienia z pozwem do sądu o ustalenie ceny. Norma ta kreuje zatem szczególnie uprawnienie do żądania sądowego ukształtowania umowy sprzedaży w sposób odbiegający od treści umowy warunkowej zawartej między sprzedawcą a kupującym, jeśli chodzi o wysokość ceny.

Trafnie jednak przyjmuje Sąd Okręgowy, że kompetencja sądu do ingerencji w treść umowy aktualizuje się jedynie wówczas gdy wykazane zostanie, że zastrzeżona w umowie warunkowej sprzedaży cena rażąco odbiega od ceny rynkowej. Jeśli zatem cena nie odbiega rażąco od cen rynkowych prawo Skarbu Państwa do żądania sądowej zmiany treści umowy w zakresie ceny nie powstaje.

Innymi słowy uprawnienie z art. 3g ust. 1 ustawy musi być interpretowane w kontekście zasad uczciwości obrotu (a w tej płaszczyźnie służyć ochronie słusznym interesów uprawnionego z pierwokupu wykonującego w tym przypadku także zadania publicznoprawne). Jedynie wówczas, gdy umowa warunkowa zasady te w sposób oczywisty (rażąco) narusza i godzi w prawa Skarbu Państwa (naraża ten podmiot na nadmierny i nieuzasadniony w realiach rynkowych koszt wykonania swojego uprawnienia, czy też powoduje racjonalnie nieuzasadnione w kontekście rynkowym korzyści po stronie sprzedawcy lub kupującego) staje się dopuszczalna sądowa ingerencja w treść umowy (oznaczająca wszak istotne ograniczenie zasady autonomii woli praw właściciela nieruchomości). Chodzi zatem o to, by sankcjonować działania stron warunkowej umowy sprzedaży zmierzające do uczynienia wykonania prawa pierwokupu ekonomicznie nieracjonalnym dla Skarbu Państwa i w ten sposób „wyłączyć” praktyczne działanie tej instytucji.

Dopiero więc wystąpienie tej przesłanki legitymuje (uprawnia) powoda do wystąpienia z żądaniem przewidzianym w art. 37g ustawy .

Okoliczności faktyczne uzasadniające , że cena określona w umowie stron rażąco odbiega od wartości rynkowej, muszą zostać przez powoda powołane i udowodnione zgodnie z przepisami prawa (art. 6 k.c.).

Przyjęcie natomiast za trafną wykładni prezentowanej przez powoda w istocie oznaczałoby, że Skarb Państwa uzyskiwałby dyskrecjonalne uprawnienie do żądania przez sąd ustalenia ceny według zasad przewidzianych ustawą w każdej sytuacji, w której powód stwierdzi, że ustalona przez strony umowy warunkowej cena jest dla niego niekorzystną (odbiega w jakikolwiek sposób od wartości uznanej przez Skarb Państwa za rynkową). Takie uprawnienie

nie wynika z treści przepisu. Ustawodawca bowiem wyraźnie wymaga by różnica ceny umówionej od była „rażąca” (uzależnia zatem uprawnienie do tej przesłanki). Jeśli prawo to miałyby być zależne wyłącznie od oceny dokonywanej przez uprawnionego do skorzystania z prawa pierwokupu, to zbędne byłoby (sprzeczne z zasadami racjonalnego ustawodawcy) sformułowanie wymagania dodatkowej (kwalifikowanej) niezgodności ceny z realiami rynkowymi.

Potwierdzenia argumentacji powoda nie sposób też doszukać się przez odwołanie do wykładni systemowej czy też do istoty prawa własności i prawa pierwokupu. Przyjmując bowiem, że to powód decyduje w sposób wiążący sąd i sprzedawcę o konieczności ustalenia ceny w oparciu o normę ustawową (art. 37g ust 2 ustawy o lasach) stwierdzić należałoby, że norma ta przewiduje odpowiadający wywłaszczeniu mechanizm stanowiący w istocie (jeśli chodzi o skutki) swoistą sankcję dla właściciela za podjęcie decyzji o sprzedaży nieruchomości leśnej. Wykonując to uprawnienie bowiem właściciel nie mógłby uzyskać ceny wynegocjowanej, lecz jedynie cenę oszacowaną przez biegłego w toku procesu.

Tego rodzaju interpretacja jawi się jako nieproporcjonalne (nieznajdujące żadnego uzasadnienia prawnego w kontekście interesu, jakiego ochronie służyć ma ta norma) ograniczenie prawa własności popadając w sprzeczność z ochronną normą art. 64 ust 3 Konstytucji i naruszając istotę jednego z podstawowych praw właścicielskich, jakim jest prawo do rozporządzania rzeczą z wyłączeniem innych osób (ius disponendi).

Wykładnia taka podważałaby wreszcie normatywny model instytucji prawa pierwokupu. Wykonanie uprawnienia przez powoda powodowałoby bowiem, że zamiast umowy o treści zawartej z kupującym sprzedawca (właściciel) zawierałby umowę często o zupełnie odmiennej treści (na którą nota bene nie miałby żadnego wpływu). W tym też kontekście zwrócić wreszcie uwagę należy na względy pewności obrotu. Postępujący uczciwie właściciel bowiem po zawarciu umowy warunkowej nie miałby żadnej podstawy do przyjęcia, że w zamian za prawo, którym rozporządza, uzyska cenę, którą wynegocjował (a wcześniej kalkulował). W istocie więc norma ta godziłaby i od tej strony w prawa właściciela wpływając też w praktyce negatywnie na rynek nieruchomości.

Nie zmienia tego posłużenie się przez ustawę w art. 37g ust. zwrotem odwołującym się do uznania nadleśniczego. Sformułowanie dotyczące oceny przez nadleśniczego stosunku umówionej ceny do wartości rynkowej w połączeniu z dalszym sformułowaniem stanowiącym o możliwości (a nie obowiązku) wystąpienia do sądu, należy wyklądać w taki sposób, że nawet zaistnienie rażącej różnicy nie powoduje automatycznie skutku w postaci obowiązku wystąpienia do sądu. Kompetencją uznaniową objęte pozostaje jedynie to, czy właściwą jednostką Skarbu Państwa zgodzi się na cenę odbiegającą rażąco od wartości rynkowej (uznając np. że ze względu na specyfikę cech nieruchomości ceny rynkowe nie są adekwatne dla oszacowania jej wartości), czy też skieruje sprawę do sądu. Nie zwalnia to jednak od obowiązku wykazania w procesie przesłanek uzasadniających prawo do domagania się ustalenia ceny przez sąd.

W rezultacie przyjmując za punkt wyjścia zasadę ścisłej wykładni norm regulujących prawo pierwokupu i uwzględniając opisane argumenty prawne nie sposób przyjąć, że Sąd Okręgowy naruszył normę art. 37g ust 1 stwierdzając, że dopiero wykazanie rażącej różnicy między ceną umówioną a ceną rynkową pozwala na ingerencję w treść umowy.

Stąd też tak sformułowany zarzut naruszenia art. 37g ust. 1 ustawy o lasach uznać należało za nieuzasadniony.

Trafna jest też konkluzja Sądu Okręgowego co do tego że w sprawie nie wykazano przesłanek pozwalających na uznanie, że różnica między ceną ustaloną w umowie sprzedaży a szacunkową wartością nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego, mogła uzasadniać żądanie pozwu.

Odwołując się do pojęcia wartości rynkowej ustawodawca przyjmuje w treści art. 37g wartość ustaloną stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dowodzi tego treść art. 37g ust 2 wskazującego w jaki sposób cena

powinna być ustalona przez sąd. Zarazem ustawa nie precyzuje kryteriów uznania różnicy między ceną a wartością za rażącą.

Użyte w ustawie sformułowanie (wymaganie „rażącej” różnicy między wartością a ceną) zawiera zwrot ocenny (jako taki zaś pozostawiający sądowi określony margines dyskrecjonalności), którym ustawodawca posługuje się także w innych sytuacjach. Zwrot ten ma w praktyce judykacyjnej utrwalone konotacje znaczeniowe. Przyjmuje się zatem, że jako „rażące” należy rozumieć nie tylko oczywiste (łatwe do stwierdzenia, wyraźne itp.) ale też niemające jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia, nacechowane złą wolą działającego czy też lekceważeniem elementarnych zasad obowiązujących w danej sytuacji. W przypadku wymagania zaistnienia rażącego odstępstwa od przyjętego normą wzorca konieczne jest stwierdzenie więc przesłanek kwalifikowanych (a zatem nie tylko różnicy „ilościowej” lecz także braku jakiegokolwiek jej uzasadnienia, ukierunkowania woli działającego itp.).

Odnosząc te uwagi do treści art. 37g ust. 1 ustawy o lasach przypomnieć należy, że ustawa w tym przypadku używa omawianego zwrotu dla scharakteryzowania cech różnicy między wynegocjowaną ceną a wartością rynkową nieruchomości. Dokonując wykładni tej normy wziąć należy pod uwagę to, że ustawodawca formułując omawianą przesłankę nie poprzestaje na odwołaniu się do różnicy ilościowej (wówczas wystarczyłoby poprzestać na wymogu np. różnicy „oczywistej”, „znacznej” itp.). Nie jest więc wystarczające w procesie porównanie ceny i wartości ustalonej przez biegłego. Nawet jeśli różnica między nimi jest znaczna, nie może powodować to automatycznie przyjęcia, że ma ona cechę „rażącej”.

Wymaganie by różnica była „rażąca” oznacza, że zachodzić muszą dodatkowe kwalifikowane okoliczności wskazujące na nierzetelność jej ustalenia. Wyżej wyjaśniono, że norma art. 37g chronić ma pewność i uczciwość obrotu. W tym kontekście za rażącą uznać należy taką różnicę, która nie może być wynikiem uczciwych negocjacji (prowadzonych z wolą zawarcia umowy zgodnej ze słusznym interesem każdego z partnerów). Chodzi więc o taką cenę, która w świetle obiektywnych przesłanek (realiów rynku nieruchomości) była niemożliwa do uzyskania w warunkach uczciwego obrotu.

W tym świetle należy brać pod uwagę realia rynku nieruchomości (zwłaszcza w odniesieniu do będących stosunkowo rzadko przedmiotem obrotu gruntów leśnych nienależących do Skarbu Państwa). Dobitnie zwraca na to uwagę opinia biegłej wskazując na istotne (uznawane za uzasadnione specyfiką dobra będącego przedmiotem obrotu i nie mające cechy nadzwyczajnych w praktyce rynkowej i negocjacyjnej) różnice między wartością szacowaną przez biegłego a wartością transakcyjną stanowiącą wynik negocjacji. Wziąć należy pod uwagę to, że wartość ustalana przez rzeczoznawcę na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wartością szacunkową, a zatem określoną projekcją biegłego (przypuszczeniem opartym o przyjęte w systemie wyceny, sformalizowane i zobiektywizowane przesłanki) jak powinna kształtować się cena transakcyjna. Natomiast wynik negocjacji stanowi wyraz konsensusu między subiektywnymi (indywidualnymi) interesami stron umowy (uwzględnia więc subiektywne potrzeby i interesy stron). Przy uwzględnieniu zatem specyficznego rynku jakim jest rynek nieruchomości (i związanej z tym specyfiki kształtowania ceny w wyniku negocjacji) biegła wyjaśniała w opinii, że różnica rzędu 30-35% między wartością szacunkową a ceną wynegocjowaną nie może świadczyć jeszcze o tym, że cena ta jest w sposób oczywisty nieuzasadniona czy też nieadekwatna w realiach rynkowych. Odwołuje się biegła w tym kontekście także do działania władz państwowych (władz skarbowych), które takie rozbieżności także uznają za praktykę normalną nieświadczącą o nierzetelności kontrahentów.

Powód nie wskazał w sprawie żadnych argumentów, które podważałyby ocenę i wnioski biegłej. W ocenie Sądu odwoławczego, przy uwzględnieniu wynikającego z ustaleń Sądu Okręgowego przebiegu negocjacji, posługiwania się przez pozwane na etapie oferowania sprzedaży nieruchomości, operatem szacunkowym ustalającym jej wartość na poziomie przewyższającym wynegocjowaną cenę, nie sposób uznać, by w sprawie występowały jakiegokolwiek przesłanki pozwalające na stwierdzenie, że Sąd Okręgowy błędnie ocenił brak podstaw do zastosowania art. 37g ustawy o lasach.

Sąd Okręgowy ustaliwszy, że nie została wykazana przesłanka rażącej różnicy między ceną rynkową a umowną, trafnie uznał więc, że nie zaktualizowało się uprawnienie powoda do żądania ustalenia ceny w sposób odbiegający

od treści umowy sprzedaży , odmówił jej ustalenia i oddalił powództwo. Oznacza to, że wskutek wykonania prawa pierwokupu przez powoda między stronami procesu doszła do skutku umowa sprzedaży nieruchomości za cenę ustaloną w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 19 lipca 2018 roku.

Sąd odwoławczy podziela rozważania prawne Sądu Okręgowego a także końcową konkluzję. Nie dostrzegając argumentów skutkujących podważeniem tej oceny Sądu Okręgowego, apelację powoda należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia apelacji jest zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów sądowych na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 §1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na zasądzone koszty instancji odwoławczej składało się wyłącznie wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika pozwanych w kwocie 8.100 zł, którego wysokość ustalono zgodnie z treścią § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Krzysztof Górski