

**Sygn. akt: I C 760/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2023 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy **z powództwa (...) O.**

**przeciwko Z. K., K. K., R. R. (1), A. K., M. S.**

**o ustalenie**

**I oddala powództwo**

**II zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**Sygn. akt: I C 760/21**

## UZASADNIENIE

Powód (...) O., pozwem

z dnia 27.07.2021 r. wniósł o ustalenie ceny gruntu położonego w miejscowości

i obręb P., gmina P., powiat (...), województwo (...), składającego się z działki nr ew. 160 o pow. 4,7700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), objętego warunkową umową sprzedaży z dnia 14 czerwca 2021 roku przed notariuszem M. M., rep. A (...), oraz oświadczeniem o wykonaniu prawa pierwokupu na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o lasach z dnia 14 lipca 2021 roku przed tymże noniuszem, rep. A (...)

A nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód podał, że pismem z dnia 14 czerwca 2021 roku notariusz zawiadomił Nadleśnictwo O. o zawarciu przez K. K., R. R. (1), Z. K., A. K., M. S. oraz A. T. i M. N. warunkowej umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości

i obręb P., składającej się z działki gruntu, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4,7700 ha. Następnie (...) O. zawnioskował o wyrażenie zgody na nabycie ww. gruntu, którego wartość określono na 153.000 zł. (...) wyraził zgodę na nabycie przedmiotowej nieruchomości na zlecenie Nadleśnictwa O.. W dniu 14 lipca 2021 roku przed notariuszem w O. wykonane zostało prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Nadleśniczy poinformował uprzednich właścicieli nieruchomości o wykonaniu prawa pierwokupu. Jednocześnie wskazał, iż

cena nieruchomości określona w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 14 czerwca 2021 roku rażąco odbiega od wartości rynkowej, w szczególności przekracza jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 23 czerwca 2021 r. Powód podniósł dalej, że operat sporządzony na potrzeby postępowania uregulowanego ustawą o lasach przez zawodowego rzeczoznawcę wskazuje na istotną rozbieżność między ceną wpisaną do warunkowej umowy sprzedaży a realną wartością nieruchomości. Wykonany operat spełnia kryteria art. 278<sup>(1)</sup>k.p.c. jako sporządzony na podstawie art. 37e ust. 2 ustawy o lasach (pozew – k. 4-8)

W odpowiedzi na pozew pozwani K. K., R. R. (1), A. K., Z. K. i M. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie do powoda na ich rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani przyznali, że zawarli warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w której cenę nabycia określili na kwotę 270.000 zł. W dniu 14 lipca 2021 roku przed notariuszem w O. wykonane zostało przez powoda prawo pierwokupu spornej nieruchomości oraz, że pismem z dnia 15 lipca 2021 roku (...) O. poinformował ich o wykonaniu prawa pierwokupu jak również, że wystąpi na drogę postępowania sądowego z powództwem o ustalenie ceny przedmiotowego gruntu.

Jednocześnie pozwani zaprzeczyli jakoby operat szacunkowy z dnia 23 czerwca 2021 roku określał realną wartość nieruchomości, a cena transakcji z warunkowej umowy sprzedaży rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, a nadto by operat wskazywał na istotną rozbieżność między ceną wpisaną do warunkowej umowy sprzedaży a realną wartością nieruchomości.

Zaprzeczyli również temu by operat był sporządzony w sposób profesjonalny, umożliwiający dopuszczenie go jako dowodu na podstawie przepisu art. 278<sup>1</sup> k.p.c., oraz by mógł być traktowany jako opinia biegłego sądowego, jako sporządzony w oparciu o przepisy ustawy.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że nie kwestionują przysługującego powodowi prawa pierwokupu, jednakże w ich ocenie nadleśniczy nie miał żadnych przesłanek do uznania, że cena określona w umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu. Wręcz przeciwnie, z powszechnie dostępnych danych urzędowych wynika, że cena określona w umowie nie jest rażąco wygórowana, a operat sporządzony na zlecenie powoda, nie jest przydatny dla wykazania zaniżonej wartości nieruchomości.

Opierając się na powszechnie dostępnych danych, udostępnionych przez organy publiczne, pozwani wyliczyli, że sama wartość drewna znajdująca się na gruncie przedstawia wartość około 134.441 zł bądź wyższą, gdyż w ciągu ostatniego roku ceny drewna znacznie wzrosły. Ponadto wskazali, że średnia cena za hektar ziemi rolnej w Polsce wynosi ok. 42.000 zł a według operatu szacunkowego przedstawionego przez powoda aktualne ceny działek w powiecie (...) za 1 ha gruntu wynoszą od 20.873 zł do 96.501 zł, czyli średnio 58.687 zł. Ponieważ powierzchnia nieruchomości wynosi 4,77 ha., to przyjmując średnią cenę za hektar ziemi rolnej w Polsce sam grunt warty jest ok. 200.000 zł (odpowiedź na pozew – k. 61-68)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwani nabyli sporną nieruchomość w drodze postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 26.11.2015 r i są jej współwłaścicielami w ten sposób, że:

- K. K. przysługuje udział w 20/32 części,
- R. R. (1) przysługuje udział w 3/32 części,
- Z. K. przysługuje udział w 3/32 części,
- A. K. przysługuje udział w 3/32 części,

- M. S. przysługuje udział w 3/32 części

(bezsporne a nadto dowód: wydruk z KW spornej nieruchomości k. 71-75)

Dnia 14 czerwca 2021 r. przed notariuszem M. M. (rep. A nr (...)), K. K., R. R. (2), Z. K., A. K., M. S. zawarli z A. T. i M. N. warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości i obrębie P., gmina P., powiat (...), województwo (...), składającej się z niezabudowanej działki gruntu, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4,7700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Sprzedający oświadczyli, że sprzedają przedmiotową nieruchomość za cenę 270.000 zł. a kupujące oświadczyły, że podane ceny sprzedaży odpowiadają wartościom rynkowym praw będących przedmiotem umowy. W § 4 aktu wskazano, że umowa została zawarta pod warunkiem, że (...) reprezentowane przez (...) O. nie wykona prawa pierwokupu. Umowa przeniesienia prawa własności miała być zawarta najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma z Nadleśnictwa o nieskorzystaniu z przysługującego mu prawa pierwokupu, bądź w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia tego prawa.

(dowód: wypis aktu notarialnego k. 13-17)

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 23 czerwca 2021 r. wykonanym na zlecenie (...) O., wartość w/w nieruchomości została oznaczona na kwotę 153.000 złotych. Wobec powyższego, Nadleśniczy dnia 25 czerwca 2021 r. zwrócił się do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych o wyrażenie zgody na nabycie ww. gruntu wskazując, iż w jego ocenie nieruchomość jest przydatna dla potrzeb gospodarki leśnej. Ponadto Nadleśniczy wskazał, że cena transakcji rażąco odbiega od wartości rynkowej i wystąpi do sądu z powództwem o sadowe ustalenie ceny nieruchomości.

Pismem z dnia 6 lipca 2021 roku (...) wyraził zgodę na nabycie nieruchomości przez Nadleśniczego. Wskazał, że z uwagi na to, że cena transakcji rażąco odbiega od wartości rynkowej ustalonej w operacie podczas składania oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu należy zaoferować sprzedającemu zapłatę ceny w kwocie ustalonej w operacie tj. 153.000 zł.

Dnia 14 lipca 2021 roku przed notariuszem w O. M. M. (rep. A nr (...)) P. A. reprezentujący (...), jako (...) O. oświadczył, że na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o lasach wykonuje prawo pierwokupu niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości i obrębie P., gmina P., powiat (...), województwo (...), składającej się z niezabudowanej działki gruntu, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4,7700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie (...) prowadzi księgę wieczystą (...) i kupuje w/w nieruchomość na własność Skarbu Państwa – Lasów Państwowych za cenę ustaloną w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 14 czerwca 2021 r. tj. 270.000 zł.

Następnego dnia Nadleśniczy poinformował K. K., R. R. (1), Z. K., A. K. i M. S. o wykonaniu prawa pierwokupu. Ponadto wskazał, iż z uwagi na fakt, że cena nieruchomości określona w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 14 czerwca 2021 roku rażąco odbiega od wartości rynkowej, w szczególności przekracza jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 23 czerwca 2021 r, w oparciu o art. 37g ustawy o lasach Skarb Państwa wystąpi z powództwem o ustalenie przez sąd ceny przedmiotowego gruntu. Jednocześnie zwrócił się o wskazanie nr rachunku bankowego, na który ma zostać przekazana niesporna kwota 153.000 zł., z zastrzeżeniem, że pozostała kwota sporna tj. 117.000 zł. zostanie złożona do depozytu sądowego, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu przez sąd i ustalenia ceny nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 25 czerwca 2021 r. k. 27, pismo z dnia 6 lipca 2021 r. k. 28, wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 29-33, informacja o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 15 lipca 2021 r. z potwierdzeniem nadania k. 34-39)

Pismem z dnia 16 sierpnia 2021 r. pozwani wezwali Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo O. do zapłaty kwoty 270.000 zł tytułem ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości wskazując, że ustalona w operacie szacunkowym cena nie uwzględnia znajdującego się na gruncie drzewostanu i jest zaniżona.

Pozwani wskazali, że wnoszą o uregulowanie należności w terminie 7 dni stosownie do wysokości przysługującym ich udziałów, na rachunki bankowe, których numery wskazano w piśmie.

(dowód: pismo z dnia 16 sierpnia 2021 r. k. 77)

Na indywidualne rachunki bankowe pozwanych wpłynęła łącznie kwota 153.000 zł. (określona przez powoda jako niesporna) stosownie do wysokości ich udziałów. (ok. bezsporna)

B. przedmiotem postępowania nieruchomości składa się z działki nr (...) o pow. 4,77 ha. Położona jest na terenie płaskim, podmokłym, na podłożu torfowym. Kształt działki jest w miarę regularny, wynikający z podziału geodezyjnego i sąsiedztwa jeziora P.. W skład drzewostanu wchodzi: sosna i świerk w wieku 95 lat oraz świerk i brzoza w wieku 65 lat. W podszyciu występuje też świerk, jarzębina i kruszyna pospolita. Działka posiada bezpośredni dostęp komunikacyjny z gminnej drogi gruntowej w słabym stanie technicznym.

Nieruchomość położona jest w strefie ochronnej, w obszarze Natura 2000 - obszary siedliskowe O. N.-R.. Zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasów położonych na terenie Gminy P., w/w drzewostany nie posiadają statusu kategorii lasu ochronnego określonego Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej. Ponadto w planie urządzenia lasu wskazano, że sposobem pozyskania drewna w użytkowaniu lasów jest rębnia zupełna pasowa 1B.

Podłoże torfowe, wysoki stan wód gruntowych oraz słaby stan drogi dojazdowej utrudniają pozyskanie drewna w sposób znaczący, co jednak nie świadczy o tym, że drzewostan jest pozbawiony znaczenia gospodarczego.

Ze względu na specyfikę przedmiotowej nieruchomości, jej wartość rynkowa stanowi sumę wartości gruntu oraz wartości rynkowej drzewostanu.

Wartość rynkowa spornej nieruchomości położonej w miejscowości i obrębie P., składającej się z działki nr ew. 160 o pow. 4,7700 ha, według stanu na dzień 15 grudnia 2021 r. wynosi 259.240 zł. Na powyższą kwotę składają się wartość gruntu w wysokości 22.120 zł oraz wartość drzewostanu w wysokości 237.120 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu nieruchomości k. 131-173, opinia uzupełniająca k. 223-227)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle tak ustalonego powyżej stanu faktycznego, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższe ustalenia Sąd poczynił przy tym w oparciu o przedłożone do akt dokumenty, które (poza wyjątkiem wskazanym niżej), nie budziły żadnych wątpliwości Sądu oraz nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Ponadto Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o opinię biegłego z zakresu nieruchomości. W ocenie Sądu sporządzona opinia jest przekonująca, logiczna i zupełna jak taka też stanowi w pełni przydatne źródło wiedzy co do rzeczywistej wartości.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności sformułowanego pozwem żądania, na wstępie i dla porządku wskazać należy, iż pomiędzy stronami bezsporny był fakt przysługującego z ustawy powodowi prawa pierwokupu w tym znaczeniu, iż

strony nie spierały się co do, jej warunków ( w tym ceny) oraz jej przedmiotu podpadającego pod ustawę o lasach.

Formułując natomiast swe żądanie, strona powodowa zarzuciła, iż ustalona w umowie cena jest ceną rażąco odbiegającą od wartości rynkowej, czemu strona pozwana stanowczo zaprzeczyła.

Istota sporu między stronami w tej sytuacji sprowadzała się do ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży oraz do tego, czy faktycznie przyjęta w umowie cena rażąco odbiega od wartości o jakiej mowa w art. 37g powołanej Ustawy.

Wobec zaistniałego na tym tle sporu Nadleśniczy w imieniu powodowego Skarbu Państwa skorzystał bowiem z uprawnienia przewidzianego w art. 37g ust. 1 ustawy o lasach, jednocześnie opierając swe stanowisko co do wartości sprzedawanej działki na operacie w tym celu przezeń zleconym.

Oś sporu ogniskowała się zatem wokół tego, czy wartość ta odzwierciedla wartość rynkową, czy też od niej odbiega.

Na te okoliczności Sąd dopuścił dowód opinii biegłego, który był dowodem z uwagi na charakter i istotę postępowania w sprawie kluczowym i który to z uwagi na jego procesową wagę wymaga odrębnego omówienia.

Jak już wspomniano na wstępie Sąd podzielił w pełni wnioski końcowe wzmiankowanej opinii

Biegły zastosował podejście mieszane, określając wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych, natomiast wartość drzewostanu - podejściem kosztowym, metodą zysków, techniką wskaźnikową. Do wyceny drzewostanu zastosowano metodę kosztów odtworzenia i według wartości drewna na pniu, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową określono według stanu nieruchomości z dnia wizji terenowej i poziomu cen rynkowych na 15 grudnia 2021 r.

W ocenie biegłego oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową, która stanowi szacunkową kwotę, 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.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona w oparciu o zbiór nieruchomości podobnych (w myśl art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Określona wartość rynkowa uwzględnienia cechy istotne przedmiotu oszacowania w odniesieniu do analizowanego sektora rynku nieruchomości podobnych, co w ocenie biegłego pozwala jednoznacznie stwierdzić, że uzyskany wynik oszacowania należy uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Warto jedynie dodać, iż biegły ustosunkował się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, odnosząc się do zarzutów w sposób czytelny i rzeczowy, przekonywająco uzasadniając przyjętą metodologię, która to doprowadziła do wniosków opinii stanowiących podstawę ustalenia rynkowej ceny nieruchomości z uwzględnieniem tak jej walorów podnoszących wartość jak i tych, które mogą wartość te obniżyć.

Biegły bowiem, (co starał się zresztą uwypuklić powód) ujął w swej opinii ujemny, wysoki współczynnik możliwości prowadzenia zrywki (-0,20), jak również ujemne współczynniki odnoszące się do położenia względem drogi głównej i jakości drogi dojazdowej (po - 0,05 k. 158).

Wycenił też szczegółowo drzewostan uwzględniając stopień zadrzewienia stosowny do ubytków i wiatrołomów. (k. 159).

Warto jedynie przywołać treść opinii uzupełniającej, gdzie biegły uzasadnił wybór takiej a nie innej metody tj. przyjęcie metody mieszanej, wskazując na to iż kilka transakcji zawartych pomiędzy Skarbem Państwa, a osobami fizycznymi na zasadzie pierwokupu lub negocjacji, gdzie Skarb Państwa nabywał nieruchomości leśne celem poprawienia gospodarowania lasami państwowymi nie odzwierciedla rzeczywistego obrazu preferencji rynkowych, tym bardziej iż pomiędzy osobami fizycznymi nie znaleziono nieruchomości podobnych pod względem wieku i dominującego gatunku drzewostanu.

Co do strefy ochronnej - tu wskazano na sposób pozyskania drewna (rębnia zupełna pasowa, która jest jedną z metod odnawiania drzewostanów. (k.224)

Biegły również szczegółowo omówił potrzebę zastosowania nowych tablic wskaźników wartości drzewostanów z 2013 r. jako najbardziej aktualnych i przystających do obecnych realiów gospodarczych, dokładnie dalej wyjaśniając metodologię przyjętych wyliczeń.

(k.224-226) i wskazując na przyjęcie wartości rynkowej drzewostanu „na pniu”.

Biegły też wskazał, odnosząc się do postulowanego uwzględnienia kosztów pozyskania drewna, iż wchodzące w skład (...) standardy nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu, a mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. (k.226)

Sporządzona opinia zarówno pierwsza jak i uzupełniająca wskazuje w sposób czytelny tok rozumowania biegłego przy dochodzeniu do przedmiotowych wniosków, zgodnie z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej oraz specjalistycznej.

Dlatego też Sąd uznał za procesowo zbędne prowadzenie postępowania w kierunku wnioskowanym przez powodowe Nadleśnictwo w tej mierze tj. co do nowej opinii lub wydania kolejnej opinii uzupełniającej.

Sąd pominął przy tym przy ustaleniach faktycznych załączone przez każdą ze stron przedprocesowe opinie, które – rzecz jasna – jako sporządzone na ich zlecenie nie mogły same przez się stanowić dowodu w tej sprawie w zakresie wiadomości specjalnych. Ponadto, zwłaszcza patrząc przez pryzmat opinii sporządzonej przez niezależnego biegłego sądowego, wyraźnie zaobserwować można swoiście „ukierunkowany” charakter przedłożonych szacunków w tym znaczeniu, iż uwypuklają one te elementy oceny wartości, które pozostają z korzyścią dla składającej go strony.

Na koniec należało ustalić jakie są procesowe następstwa ustalenia takiej, a nie innej wartości nieruchomości tzn. czy Sąd bez względu na wzmiankowaną wartość winien wydać wiążące orzeczenie ustalające cenę nabycia, czy też w razie poczynienia dodatkowych ustaleń i wynikłej z nich oceny skali „odbiegania do wartości rynkowej” powództwo winno być oddalane.

Na tle tej wątpliwości w pierwszej kolejności należało odnieść się do samej istoty prawa pierwokupu jako takiego i wpływu nań przepisów stanowiących podstawę żądania w sprawie niniejszej.

W tej mierze w sposób wyczerpujący, pełni przekonywający i wart przytoczenia wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie I ACa 831/21.

Za tym zatem Sądem powtórzyć można wprost i w całej rozciągłości argumentację, iż źródłem kodeksowego prawa pierwokupu może być zatem czynność prawna lub ustawa i 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 bezwzględnie obowiązujący, zatem nie mogą być modyfikowane przez strony, a instytucja ta stanowi istotne ograniczenie autonomii woli stron umowy i sprowadza się do ograniczenia właściciela w zakresie swobodnego rozporządzania swoją rzeczą czy prawem, gdyż po jego stronie powstaje obowiązek respektowania prawa pierwokupu przysługującego uprawnionemu.

Z tych przyczyn w judykaturze podkreśla się, 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.)

Stąd stwierdzić należy, że wykładnia regulacji musi w pierwszej kolejności uwzględniać wyjątkowość tej instytucji. Jest to istotne zwłaszcza w kontekście konstytucyjnej ochrony prawa własności (art. 64 Konstytucji RP, 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 gprawa 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 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 co do zasady 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 ustalonej 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 szczególne uprawnienie do żądania sądowego ukształtowania umowy sprzedaży w sposób odbiegający od treści umowy warunkowej zawartej między sprzedawcą a kupującym, jeśli chodzi o wysokość ceny.

Z przywołanego przepisu wysnuć należy, że ingerencja w ustaloną między stronami umowy sprzedaży cenę na drodze sądowej dotyczy wyłącznie przypadku, gdy cena sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej gruntu. (tak uzasadnienie powołanego wyroku SA w Szczecinie z dnia 27.01.2022 r. - I ACa 831/21).

Dalej powtórzyć należy wyrażony w orzeczeniu pogląd, że uprawnienie z art. 37g ust. 1 ustawy o lasach musi być interpretowane w kontekście zasad uczciwości obrotu (a w tej płaszczyźnie ma służyć ochronie słusznym interesom 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 (narąza 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 (rażącego odbiegania ceny od wartości) uprawnia 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, że Sąd miałby ustalać cenę w każdym przypadku tj. nawet w braku „rażącego odbiegania” w istocie oznaczałoby, że Skarb Państwa uzyskiwałby dyskrecyjne 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 jednak uprawnienie nie wynika z treści przepisu. Ustawodawca bowiem wyraźnie wymaga by różnica ceny umówionej od wartości rynkowej była „rażąca” (uzależnia zatem uprawnienie od 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.

Przeciwny też tok rozumowania prowadziłby do przyjęcia, że norma ta przewiduje odpowiadający wyłączeniu mechanizm stanowiący w istocie (jeśli chodzi o skutki) swoistą sankcję dla właściciela za podjęcie decyzji o sprzedaży nieruchomości leśnej, a wykonujący to uprawnienie 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.

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 właściwa jednostka 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. (tak dalsze fragmenty uzasadnienia przywołanego wyroku).

W rezultacie stwierdzić należy, że w sprawie niniejszej nie wykazano przesłanek pozwalających na uznanie, że różnica między ceną ustaloną w umowie sprzedaży a szacunkową wartością nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego jest „rażąca” i mogłaby uzasadniać żądanie pozwu nawet w zakresie ustalenia wartości nieznacznie niższej niż cena w umowie.

Odwołując się do pojęcia wartości rynkowej ustawodawca przyjmuje w treści art. 37g wartość ustaloną stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym ustawa nie precyzuje kryteriów uznania różnicy pomiędzy 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 proste 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 rażąca 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. (por. uzasadnienie j.w.)

W tym kontekście 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 biegłego 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 wartości 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, mając powyższe rozważania na uwadze wskazać należy, że w warunkowej umowie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 14 czerwca 2021 r., strony umowy określiły cenę jej nabycia na kwotę 270.000 zł.

Z opinii biegłego wynika natomiast, że na dzień 15 grudnia 2021 r. jej wartość rynkowa wynosiła 259.240 zł. W ocenie Sądu różnica pomiędzy tymi kwotami (tj. 10.760 zł) w żadnym razie w świetle poczynionych uwag nie może być poczytywana w okolicznościach sprawy jako odbiegająca „rażąco” (czego to zresztą powód co do braku takiej skali „odbiegania” ceny od wartości nie kwestionował). Wprawdzie zestawiając cenę przewidzianą w umowie warunkowej z kwotą ustaloną w operacie wykonanym na zlecenie Nadleśniczego można by dojść do przekonania, że rzeczywiście cena sprzedaży mogłaby tu rażąco odbiegać od rynkowej wartości, jednak jak już zaakcentowano to wcześniej, przedmiotowemu operatowi nie można przypisać waloru bezstronności, a przez to również przydatności procesowej.

Powód nie wskazał w sprawie żadnych innych argumentów, które podważałyby ocenę i wnioski biegłego sądowego. W szczególności nie może też mieć tu znaczenia (a z całą pewnością na tyle istotnego by zmienić w sposób znaczący oszacowaną przez biegłego wartość), okoliczność oszacowania ceny na dzień 15 grudnia 2021 r., gdzie pierwotna umowa została zawarta dnia 14 czerwca 2021 r., tj. zaledwie pół roku przed sporządzeniem opinii.

W ocenie Sądu powód nie sprostował zatem procesowej powinności wykazania przesłanki rażącej różnicy między ceną rynkową a umowną, wobec czego to nie zaktualizowało się jego uprawnienie do żądania ustalenia ceny w sposób odbiegający od treści umowy sprzedaży. W tych okolicznościach zatem, mając na uwadze powyższe rozważania z mocy powołanych przepisów powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne, o czym orzeczono w pkt I.

O kosztach w postaci wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc jak w pkt II.