

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. Z.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Parkowi Narodowemu

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 25 czerwca 2021 r.

sygn. akt I C 2726/20

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Radomska - Stęplewska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 27 listopada 2020 r. powódka D. Z. wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa, na rzecz którego działa (...) Park Narodowy reprezentowany przez Dyrektora (...)Parku Narodowego, kwoty 71.573,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powyższe żądanie pełnomocnik powódki podał, iż w dniu 3 września 2018 r. pomiędzy powódką a O. S. zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w C., gmina K., stanowiącej działkę nr (...). Przedmiotowa umowa sprzedaży była umową zobowiązującą, natomiast zawarcie umowy przeniesienia własności miało nastąpić po stwierdzeniu, że pozwany nie wykona prawa pierwokupu, które przysługiwało mu na podstawie art. 10 ust. 5 i 5f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Aktem notarialnym z dnia 26 września 2018 r. pozwany złożył oświadczenie o wykonaniu na rzecz Skarbu Państwa prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie pozwany oświadczył, że wystąpi do sądu o ustalenie ceny tejże nieruchomości. Pozwem z dnia 9 października 2018 r. pozwany wystąpił do Sądu o ustalenie ceny nabytej przez siebie nieruchomości. Zdaniem pozwanego wartość rynkowa nieruchomości powinna wynosić 527.586 zł. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2020 r. powództwo o ustalenie ceny nieruchomości zostało prawomocnie oddalone. Zgodnie z umową sprzedaży cena sprzedaży miała być uiszczona przez kupującego w dwóch ratach: 350.000 zł w

terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz 250.000 zł w terminie do dnia 10 grudnia 2018 r. Tymczasem pozwany uiszczył cenę sprzedaży w wysokości 600.000 zł jednorazowo dopiero w dniu 18 listopada 2020 r. W związku z powyższym powódka domaga się zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie w łącznej wysokości 71.573,38 zł, w tym:

1. 48.764,11 zł od kwoty 350.000 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia 18 listopada 2020 r.

1. 22.664,84 zł od kwoty 177.586 zł od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia 18 listopada 2020 r.

1. 144,43 zł od kwoty 72.414 zł od dnia 6 listopada 2020 r. do dnia 18 listopada 2020 r.

Powódka bezskutecznie wzywała pozwanego do zapłaty.

W piśmie z dnia 10 maja 2021 r. pozwany Skarb Państwa, na rzecz którego działa (...) Park Narodowy reprezentowany przez Dyrektora (...) Parku Narodowego wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut braku legitymacji procesowej pozwanego. Pełnomocnik wskazał, iż Skarb Państwa, za który działa (...) Park Narodowy - Dyrektor (...) Parku Narodowego, był stroną postępowania o ustalenie ceny pierwokupu. Nie oznacza to jednakże, że legitymacja do brania udziału w sprawie (Dyrektora) (...) Parku Narodowego za Skarb Państwa rozciąga się także na inne postępowania związane z wykonaniem prawa pierwokupu. (...) Park Narodowy jest państwową osobą prawną (art. 8a ust.1 ustawy o ochronie przyrody) i zasadniczo działa we własnym imieniu i na swoją rzecz. Parki Narodowe nie są statio fisci Skarbu Państwa. Parki Narodowe reprezentują Skarb Państwa w zakresie wykonania prawa pierwokupu, na co wyraźnie wskazuje art. 10 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody. Uprawnienie (Dyrektora) (...) Parku Narodowego do działania za Skarb Państwa w sprawie o wykonanie pierwokupu dotyczy jedynie składania oświadczeń przed notariuszem o wykonaniu prawa pierwokupu oraz występowania w sporze sądowym o ustalenie ceny nieruchomości. Natomiast niniejsza sprawa dotyczy zapłaty odsetek od uiszczony nieterminowo ceny sprzedaży. Nie jest to zatem proces dotyczący wykonania prawa pierwokupu czy w ogóle prawa pierwokupu. W procesie o zapłatę park narodowy nie reprezentuje Skarbu Państwa. Pełnomocnik zwrócił uwagę, iż właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a nie (...) Park Narodowy. (...) Park Narodowy nie finansował zakupu nieruchomości będącej niegdyś własnością powódki. Trudno przyjąć, by (...) Park Narodowy miał zostać obciążony zapłatą jakiegokolwiek kwoty w związku z wykonanym nie na swoją rzecz pierwokupem. Gdyby Sąd doszedł do przekonania, że pozwany jest legitymowany do brania udziału w niniejszej sprawie, pełnomocnik pozwanego wniósł o zawiadomieniu o niniejszym postępowaniu Skarbu Państwa- reprezentowanego przez właściwy podmiot, który mógłby przystąpić do postępowania jako interwenient uboczny. Odnosząc się do argumentacji pozwu, pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż nie jest prawdą, że wykonanie prawa pierwokupu określonego w przepisach ustawy o ochronie przyrody następuje na warunkach tożsamyh z tymi określonymi w warunkowej umowie sprzedaży. O ile taka w istocie jest idea prawa pierwokupu (uregulowanego w k.c.), o tyle na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody treść prawa pierwokupu wykonywanego na rzecz Skarbu Państwa może być różna od treści czynności prawnej określonej umową warunkową sprzedaży. Wynika to właśnie z ustawowego uprawnienia do zakwestionowania ceny sprzedaży określonej w warunkowej umowie sprzedaży. Umowa sprzedaży doszła do skutku z chwilą wykonania prawa pierwokupu, ale jej treść nie określała ceny sprzedaży. Cenę ustalił dopiero sąd. Tak długo jak strony pozostawały w sporze sądowym, tak długo w obrocie prawnym nie funkcjonował prawnie skuteczny dokument, który określałby cenę sprzedaży nieruchomości. Pełnomocnik zwrócił uwagę, że działanie pozwanego musi opierać się o przepisy ustawy o finansach publicznych. W reżimie tych przepisów wszelkie wydatki środków publicznych muszą być dokonywane na podstawie wyraźnych upoważnień ustawowych i dokumentów wydanych na ich podstawie. Pozwany zrealizował niezwłocznie prawomocny wyrok ustalający cenę sprzedaży. W toku całej procedury wykonania prawa pierwokupu dochował terminów ustawowych ten tryb regulujący tj. termin miesięczny na wykonanie prawa pierwokupu, termin 14 dni na złożenie pozwu o ustalenie ceny, niezwłoczna zapłata ceny po jej ustaleniu.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

w punkcie I zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 71.573,38 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 27.11.2020 r. do dnia zapłaty, w punkcie II kosztami procesu obciążył pozwanego w całości i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.996,00 złotych, a w tym kwotę 5.400,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Podstawą wyżej wskazanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego:

Powódka D. Z. była właścicielem nieruchomości rolnej położonej w C., gmina K., powiat (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 4,6965 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość ta położona jest w granicach (...)Parku Narodowego.

W dniu 3 września 2018 r. powódka zawarła z O. S. warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta pod warunkiem, że (...)Park Narodowy z siedzibą w J. nie wykona na rzecz Skarbu Państwa prawa pierwokupu, przysługującego mu na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 600.000 zł. Strony ustaliły, iż cena ta zostanie zapłacona w dwóch ratach: kwota 350.000 zł najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu umowy sprzedaży (pod warunkiem) oraz kwota 250.000 zł najpóźniej w terminie do dnia 10 grudnia 2018 r.

W dniu 26 września 2018 r. Dyrektor (...) Parku Narodowego, działając w imieniu Skarbu Państwa, złożył przed notariuszem oświadczenie, że wykonuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, a także, że na podstawie art. 10 ust. 5e ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. wystąpi do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

Skarb Państwa, na rzecz którego działał (...)Park Narodowy, reprezentowany przez Dyrektora (...) Parku Narodowego z siedzibą w J., wniósł pozew przeciwko D. Z. i O. S. o ustalenie ceny przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy uwzględnił ww. roszczenie w całości, ustalając cenę sprzedaży na kwotę 472.000 zł.

Na skutek apelacji D. Z., wyrokiem z dnia 5 listopada 2020 r. wydanym w sprawie sygn. akt XV Ca 434/20 Sąd Okręgowy w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Pismem z dnia 13 listopada 2020 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego Skarb Państwa, reprezentowany przez (...)Park Narodowy, do zapłaty kwoty 600.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od:

- kwoty 350.000 zł od dnia 11 października 2018 r. do dnia zapłaty

- kwoty 177.586 zł od dnia 11 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty

- kwoty 72.414 zł od dnia 6 listopada 2020 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 18 listopada 2020 r., pozwany oświadczył, że cena zakupu została zapłacona przez (...) Park Narodowy niezwłocznie po uzyskaniu pisemnej treści orzeczenia Sądu II instancji. Jednocześnie pozwany oświadczył, iż nie widzi podstaw prawnych dla spełnienia roszczenia w zakresie odsetek za opóźnienie w zapłacie ceny, albowiem do dnia wydania prawomocnego wyroku brak było jakiegokolwiek dokumentu, który uprawniałby Park do wydatkowania środków publicznych na zapłatę ceny.

(...)Park Narodowy uiścił na rzecz powódki cenę sprzedaży w kwocie 600.000 zł w dniu 18 listopada 2020 r.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) jest Skarb Państwa- (...) Park Narodowy z siedzibą w J..

Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka jako właściciel nieruchomości rolnej położonej w C., gmina K., powiat (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 4,6965 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), położonej w granicach (...) Parku Narodowego, zawarła w dniu 3 września 2018 r. warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z osobą trzecią. Umowa została zawarta pod warunkiem, że (...) Park Narodowy z siedzibą w J. nie wykona na rzecz Skarbu Państwa prawa pierwokupu, przysługującego mu na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W dniu 26 września 2018 r. Dyrektor (...) Parku Narodowego, działając w imieniu Skarbu Państwa, złożył przed notariuszem oświadczenie, że wykonuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, a także, że na podstawie art. 10 ust. 5e ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. wystąpi do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Pozew w tym zakresie został złożony przez pozwanego w terminie. Ostatecznie, wyrokiem z dnia 5 listopada 2020 r. wydanym w sprawie sygn. akt XV Ca 434/20 Sąd Okręgowy w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo o ustalenie ceny nieruchomości. Cena ustalona w pierwotnej, warunkowej umowie sprzedaży z dnia 3 września 2018 r., została uiszczona przez pozwanego w całości w dniu 18 listopada 2020 r. Powódka, w niniejszej sprawie domaga się odsetek za opóźnienie w zapłacie ceny sprzedaży nieruchomości.

Pozwany zakwestionował roszczenie powódki, podnosząc w pierwszej kolejności zarzut braku legitymacji biernej w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie przyrody park narodowy jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649 i 2020). Według natomiast art. 8c ust. 1 ustawy organem parku narodowego jest dyrektor parku narodowego. Nadto w myśl art. 8d ustawy o ochronie przyrody, dyrektor parku narodowego kieruje działalnością parku narodowego i reprezentuje park narodowy na zewnątrz. Zgodnie z art. 10 ust. 5j ustawy w przypadku wykonania przez dyrektora parku narodowego prawa pierwokupu nieruchomości Skarbu Państwa oddaje się w użytkowanie wieczyste parkowi narodowemu na wniosek dyrektora parku narodowego.

Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Oznacza to, że nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym parku narodowego, choć jest własnością Skarbu Państwa, to nie należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W niniejszej sprawie (...) Park Narodowy, reprezentowany przez Dyrektora (...) Parku Narodowego, wykonywał prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Podmiot ten zainicjował postępowanie o ustalenie ceny sprzedaży. Co więcej, właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) jest Skarb Państwa- (...) Park Narodowy z siedzibą w J.. Do naczelných zasad prawa materialnego ksiąg wieczystych należy domniemanie prawne zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie domniemanie jest nieodłącznym atrybutem ksiąg wieczystych. Wbrew podnoszonym twierdzeniom, pozwany nie wykazał nawet, aby składał jakikolwiek wniosek, który miałby skutkować zmianą w/w wpisu w księdze wieczystej. Ostatecznie podać należy, iż bezspornie podmiotem, który uiszczył na rzecz powódki cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości był (...) Park Narodowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, a także fakt, iż w niniejszej sprawie powódka dochodzi należności odsetkowych za opóźnienie w płatności ceny sprzedaży, zaś proces realizacji prawa pierwokupu i ostatecznie zapłaty ceny realizowany był przez pozwanego, a zatem opóźnienie w płatności miałyby być skutkiem działań właśnie (...) Parku Narodowego, brak jest podstaw do poszukiwania innego podmiotu, który miałby być pozwanym w niniejszej sprawie. Co więcej, także sam pełnomocnik pozwanego podmiotu takiego nie wskazał. Podkreślenia wymaga, iż

wbrew stanowisku strony pozwanej, roszczenie powódki jest wprost związane z realizacją przez pozwanego prawa pierwokupu.

W ocenie Sądu Rejonowego zarzut braku legitymacji biernej nie zasługiwał na uwzględnienie.

W kwestii oceny zasadności zgłoszonego roszczenia Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z przeważającym stanowiskiem doktryny oraz z orzecnictwem, skuteczność wykonania prawa pierwokupu nie zależy od uiszczenia ceny sprzedaży lub złożenia jej do depozytu sądowego (post. SN z 9 września 2009 r., V CSK 43/09, Biul. SN 2009, Nr 11, poz. 13). SN w w/w orzeczeniu słusznie wyjaśnił, że art. 597 § 2 k.c. określający sposób wykonania prawa pierwokupu, nie zawiera wymagania zapłaty ceny, jest w nim mowa tylko o złożeniu oświadczenia zobowiązanemu. W tej sytuacji nie można kreować dalej idących wymagań, tym bardziej że dopiero zawarta umowa sprzedaży rodzi obowiązek zapłaty ceny. Trzeba zatem przyjąć, że wykonanie prawa pierwokupu może skutecznie nastąpić bez równoczesnej zapłaty ceny lub złożenia jej do depozytu sądowego – także w sytuacji gdy niedoszły nabywca uiścił już przy umowie warunkowej całą cenę. Sam fakt niedokonania zapłaty nie wpływa na nieważność wykonania pierwokupu, co nie zmienia ewentualnych uprawnień byłego właściciela do dochodzenia zapłaty długu czy prawa odstąpienia od umowy.

O ile jednak skuteczność wykonania prawa pierwokupu nie zależy od uiszczenia ceny sprzedaży, o tyle nie może budzić wątpliwości, iż obowiązek zapłaty ceny powstaje po stronie uprawnionego z chwilą wykonania prawa pierwokupu. W ocenie Sądu powyższego nie zmienia okoliczność, iż na podstawie art. 10 ust. 5f ustawy o ochronie przyrody dyrektor parku narodowego wykonujący prawo pierwokupu uzyskał uprawnienie do wystąpienia do sądu o ustalenie ceny nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 10 ust. 5e prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży, to do czasu wydania prawomocnego wyroku ustalającego cenę niższą, strony związane są ceną ustaloną w umowie warunkowej. Uprawniony winien uiścić cenę zgodnie z terminami wskazanymi w umowie. Gdyby natomiast sąd ustalił cenę sprzedaży niższą niż wynika to z umowy warunkowej, suma odpowiadająca różnicy między ceną zapłaconą a ceną określoną przez Sąd, stanowiłaby świadczenie nienależne, które podlegałoby zwrotowi.

Brak jest jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, iż podmiot wykonujący prawo pierwokupu może wstrzymać się z zapłatą ceny. Uznanie takiej postawy za uzasadnioną, prowadziłoby do jawnego pokrzywdzenia zobowiązanego, który z jednej strony traciłby możliwość sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, a dodatkowo możliwość zaspokojenia roszczeń z tytułu ceny na wiele miesięcy czy też w skrajnych przypadkach - nawet lat, bez możliwości uzyskania jakiegokolwiek ekwiwalentu za ten okres. Jednocześnie prowadziłoby to do niewspółmiernego uprzywilejowania uprawnionego do prawa pierwokupu, który przez wskazany okres miałby możliwość dalszego obracania kwotą niezbędną na uiszczenie ceny. W ocenie Sądu, gdyby zatem nawet podmiot uprzywilejowany wstrzymał się z zapłatą ceny do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania w przedmiocie ustalenia jej wysokości, to winien być on zobowiązany do zapłaty ceny wraz z odsetkami ustawowymi od dnia, w którym cena ta winna być uiszczona.

Roszczenie powódki należało zatem uznać za uzasadnione co do zasady, jak i wysokości.

Z uwagi na powyższe, w punkcie I. wyroku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę żadaną pozwem.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w treści art. 98 k.p.c. W niniejszej sprawie powództwo zostało uwzględnione w całości, stąd też Sąd Rejonowy obciążył kosztami postępowania pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił naruszenie:

1) art.233§1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na dokonaniu przez Sąd I instancji dowolnej i wybiórczej, a nie swobodnej i wszechstronnej oceny dowodów, przejawiającej się w ustaleniu, że pozwany posiada legitymację bierną do występowania w przedmiotowym postępowaniu, a to z uwagi na fakt, że proces realizacji

prawa pierwokupu i ostatecznie zapłaty ceny realizowany był przez (...)Park Narodowy, a opóźnienie w płatności było wynikiem jego działań, podczas gdy pozwany legitymowany był wyłącznie do wystąpienia w charakterze strony w postępowaniu o ustalenie ceny nieruchomości, które wynika wprost z przepisów ustawy o ochronie przyrody (art. 10 ust. 5c i 5 f ustawy o ochronie przyrody) i legitymacja ta nie rozciąga się na postępowanie związane z wykonaniem pierwokupu, w szczególności na niniejsze postępowanie o zapłatę,

2) art. 10 ust. 5f ustawy o ochronie przyrody poprzez dokonanie błędnej jego wykładni i w konsekwencji uznanie, że występowanie z powództwem o ustalenie ceny przez (...)Park Narodowy nie miało znaczenia względem terminów zapłaty wskazanych w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości, co powoduje, że ustalona cena nieruchomości powinna zostać uiszczona przez (...)Park Narodowy na rzecz powoda w terminach tam wskazanych, a prawidłowa wykładnia przepisu powinna prowadzić do wniosku, że wystąpienie do sądu z powództwem o ustalenie ceny sprawia, iż zapłata ceny następuje dopiero w chwili jej ostatecznego ustalenia przez Sąd, co w niniejszej sprawie miało miejsce z chwilą wydania przez Sąd II instancji wyroku oddalającego powództwo.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1) oddalenie powództwa w całości,

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty,

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne (art. 382 k.p.c.). Jedyne dodatkowe wyjaśnienia wymagało, że istotną dla sprawy działkę nr 511/4 odłączono z księgi wieczystej nr (...) na wniosek zawarty w § 7 aktu notarialnego z dnia 26 września 2018 r. (k.18 akt) i wpisano do nowo założonej księgi wieczystej nr (...), w której w dziale II wpisano jako właściciela Skarb Państwa – W. z siedzibą w J. (k. 72 akt). Wnioskiem z dnia 26 maja 2021 r. (...) Park Narodowy zwrócił się do Sądu Rejonowego Poznań-Starte Miasto w P. VI Wydziału Ksiąg Wieczystych o korektę wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) w ten sposób, aby jako właściciel był wpisany Skarb Państwa, a (...) Park Narodowy pozostał wpisany tylko w polu „ użytkownicy wieczystości” (k. 84 akt).

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na dokonaniu przez Sąd I instancji dowolnej i wybiórczej, a nie swobodnej i wszechstronnej oceny dowodów, przejawiającej się w ustaleniu, że pozwany posiada legitymację bierną do występowania w przedmiotowym postępowaniu. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że skoro pozwany złożył w dniu 26.09.2018 r. oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, to z chwilą złożenia tego oświadczenia doszło do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy powódką a pozwanym o tej samej treści co umowa warunkowa zawarta 3 września 2018 r. między powódką a O. S.. Pozwany

zatem jako nabywca nieruchomości był zobowiązany do zapłaty ceny w ratach i terminach ustalonych w ww. umowie. Ma więc on legitymację bierną w przedmiotowym procesie o zapłatę należności odsetkowych za opóźnienie w płatności ceny sprzedaży nieruchomości. Jako strona umowa sprzedaży na skutek złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, pozwany odpowiada bowiem za należyte wykonanie tej umowy, niezależnie od tego, jaki w okresie późniejszym ostatecznie tytuł prawny mu do niej przysługuje. Roszczenie powódki dotyczy wykonania umowy sprzedaży nieruchomości na skutek skorzystania z prawa pierwokupu, a zatem pozwanym winien być podmiot, który był stroną tej czynności, czyli pozwany.

Sąd Okręgowy nie podzielił też zarzutu naruszenia art. 10 ust. 5f ustawy o ochronie przyrody poprzez dokonanie błędnej jego wykładni i w konsekwencji uznanie, że wystąpienie z powództwem o ustalenie ceny przez (...)Park Narodowy nie miało znaczenia względem terminów zapłaty wskazywanych w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości, co powoduje, że ustalona cena nieruchomości powinna zostać uiszczona przez (...)Park Narodowy na rzecz powoda w terminach tam wskazanych, a prawidłowa wykładnia przepisu powinna prowadzić do wniosku, że wystąpienie do sądu z powództwem o ustalenie ceny sprawia, iż zapłata ceny następuje dopiero w chwili jej ostatecznego ustalenia przez Sąd, co w niniejszej sprawie miało miejsce z chwilą wydania przez Sąd II instancji wyroku oddalającego powództwo.

Wbrew stanowisku apelującego, podstawą zapłaty ceny za nabywaną przez pozwanego nieruchomość nie musiał być wyrok sądu w sprawie o ustalenie ceny, wydany na skutek wniesienia powództwa z art. 10 ust.5 e ustawy o ochronie przyrody. W myśl ww. przepisu, dyrektor parku narodowego wykonujący prawo pierwokupu może wystąpić w określonym terminie do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości, jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej. Jedynie w takim przypadku podmiot wykonujący prawo pierwokupu jest uprawniony do wystąpienia z ww. powództwem. Skoro zaś pozwany przegrał sprawę o ustalenie, gdyż sąd II instancji stwierdził, że cena wynikająca z warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości nie odbiegała rażąco od jej wartości rynkowej, to oznacza, że nie było podstaw do wystąpienia z powództwem o ustalenie, a pozwany winien uiścić cenę nabycia w wysokości i terminie wskazanym w umowie. Jeśli bowiem cena nie odbiegała rażąco od wartości rynkowej nieruchomości, nabywca nie miał podstaw do inicjowania postępowania sądowego z art. 10 ust.5 e ustawy o ochronie przyrody, a podstawą zapłaty ceny jest oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu na zasadach wynikających z warunkowej umowy sprzedaży.

Wobec bezzasadności argumentacji podniesionej w apelacji podlegała ona oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Małgorzata Radomska-Stęplewska