

***Sygn. akt I C 443/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

***Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny***

w składzie:

<b><i>Przewodniczący:</i></b>	SSO Krzysztof Adamiak
<b><i>Protokolant:</i></b>	Monika Chrzanowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r. w Łomży

sprawy z powództwa B. z siedzibą w O.

przeciwko K. J., K. P. i A. P.

o ustalenie ceny nieruchomości

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda B. z siedzibą w O. na rzecz pozwanych K. P. i A. P. solidarnie kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych oraz na rzecz pozwanego K. J. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 443/14

## UZASADNIENIE

Powód B. w O. wniósł powództwo przeciwko K. J., K. P. i A. P. o ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych nr geodezyjnymi: (...)o łącznej powierzchni 8,17 ha położonych we wsi B., gmina T.. W uzasadnieniu wskazał, że powód skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu powyższej nieruchomości. Równocześnie składając powyższe oświadczenie w formie aktu notarialnego z 22.07.14 zastrzegł sobie prawo do skorzystania z prawa do wystąpienia z powództwem o ustalenie ceny sprzedaży, gdyż cena ustalona w umowie sprzedaży przez strony jest rażąco zawyżona. Zdaniem powoda rynkowa wartość powyższych nieruchomości nie przekracza 49.000zł.

Pozwani K. J., K. P. i A. P. wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, że oświadczenie powoda o skorzystaniu z prawa pierwokupu jest nieważne, gdyż zmienia warunki umowy w zakresie terminu zapłaty ceny sprzedaży. Nadto, że cena sprzedaży ustalona między stronami nie jest rażąco zawyżona.

***Sąd okręgowy ustalił i zważył co następuje:***

W dniu 03.06.2014 przed notariuszem B. M. w Kancelarii Notarialnej w B. K. J. oświadczył, że sprzedaje K. P. i A. P. nieruchomość rolną składającą się z działek oznaczonych nr geodezyjnymi: (...)o łącznej powierzchni 8,17 ha położonych we wsi B., gmina T. za cenę 170.000zł pod warunkiem, że Dyrektor B. w O. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 10 ust. 5 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 122 z

późn. zm). Karo P. i A. P. oświadczyli, że nieruchomości tę kupują pod powyższym warunkiem. O powyższym Dyrektor B. w O. został zawiadomiony 5 czerwca 2014 (k. 7-10).

W dniu 3 lipca 2014 przed notariuszem B. M. w Kancelarii Notarialnej w B. R. S. Dyrektor B. w O. oświadczył w imieniu powoda, że korzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu powyższych nieruchomości oraz, że wystąpi do sądu o ustalenie ceny nieruchomości z uwagi na jej rażące zawyżenie (k. 11- 14).

W dniu 15 lipca 2014 Dyrektor B. w O. wniósł powództwo przeciwko K. J., K. P. i A. P. o ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych nr geodezyjnymi: (...)o łącznej powierzchni 8,17 ha położonych we wsi B., gmina T., z uwagi na jej rażące zawyżenie (k. 3).

Okolicznością bezsporną było, iż powodowi przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 10 ust. 5 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 122 z późn. zm). Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne (art. 600 § 1 k.c.). Wskazane powyżej skutki następują wtedy, gdy wykonanie prawa pierwokupu jest skuteczne. Oznacza to, iż spełnione powinny być wszystkie przesłanki ważności oświadczenia uprawnionego o wykonaniu prawa pierwokupu. Oświadczenie to wraz z oświadczeniem zobowiązanego złożonym przy zawarciu umowy sprzedaży z osobą trzecią tworzą umowę sprzedaży. Następstwem wykonania prawa pierwokupu jest bezskuteczność umowy sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. Stanowi ono bowiem warunek, od którego zależy skuteczność tej umowy. Z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawnionego dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym. Przy tym zawarcie umowy sprzedaży (i to w jakikolwiek sposób) nie jest uzależnione od uprzedniego zapłacenia ceny. To dopiero zawarta już umowa sprzedaży rodzi obowiązek kupującego do zapłaty ceny.

Dla wystąpienia tego skutku nie jest potrzebne - poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu - dokonywanie żadnych dalszych czynności (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1962 r., I CO 24/62, OSNCP 1963, nr 9, poz. 188). Nie można zatem przyjmować, że mają tu zastosowanie przepisy art. 66 k.c. i nast. o zawarciu umowy przez złożenie oferty i jej przyjęcie. Można co najwyżej twierdzić, że chodzi tu o konstrukcję podobną do trybu ofertowego, gdyż zawiadomienie uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią działa jak oferta, a oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu - jak jej przyjęcie. Ustawodawca przesądził jednak, że przez sam fakt wykonania prawa pierwokupu dochodzi do zawarcia między zobowiązanym i uprawnionym umowy sprzedaży o treści określonej w art. 600 k.c. Oznacza to, że zasadniczo tożsamość treści dotyczy zarówno elementów istotnych przedmiotowo, jak i podmiotowo.

Ze względu na podnoszoną przez stronę pozwaną rozbieżność co do terminu zapłaty ceny, zachodzącą między postanowieniami umowy sprzedaży warunkowej z dnia 03.06.2014r. a treścią oświadczenia wnioskodawczyni z dnia 2.07.2014 r., rozważenia wymaga kwestia, czy nieuiszczenie ceny w wymaganym terminie ma znaczenie dla skuteczności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W doktrynie dominuje pogląd, że wykonanie prawa pierwokupu nie musi łączyć się z równoczesną zapłatą ceny lub złożeniem jej do depozytu. Wyrażane jest też odmienne zapatrywanie, według którego uiszczenie ceny należy traktować jako warunek sine qua non skutecznego wykonania prawa pierwokupu, w związku z czym nieuiszczenie ceny wraz z wykonaniem prawa pierwokupu powoduje nieważność oświadczenia o wykonaniu tego prawa (art. 58 § 1 k.c.). Przytaczana przez zwolenników tego zapatrywania argumentacja, wywodzona z treści art. 601 k.c. oraz z wyrażonej w art. 488 § 1 k.c. zasady jednoczesności świadczeń wzajemnych, nie jest przekonująca. Trzeba podkreślić, 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 (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09, opubl. Biul.SN 2009/11/13).

Podnoszona przez pozwanych okoliczność, że powód równocześnie ze złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie uścił ceny sprzedaży nie pozbawia złożonego przez niego oświadczenia skuteczności prawnej.

Mając na uwadze powyższe należało ocenić czy powodowi – nabywcy nieruchomości przysługuje roszczenie o ustalenie ceny sprzedawanej nieruchomości. Prawo do skorzystania z tego roszczenia ograniczono do 14 dni od daty złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Ustawodawca w art. 10 ust. 5f Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 122 z późn. zm) nie przyznał parkom narodowym prawa wystąpienia do sądu o ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości w każdym przypadku korzystania z prawa pierwokupu. Powstanie tego roszczenia uzależnił od wystąpienia następującej przesłanki: „**cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej**”. Odmienne interpretacja prowadziłaby do wniosku, że parki narodowe korzystające z ustawowego prawa pierwokupu nabywają je nie według ceny umownej, lecz według wartości rynkowej, nawet w przypadku gdy ustalona cena nieruchomości nie odbiega rażąco od wartości rynkowej.

Powód powołał się na inne akty notarialne, w których wcześniej skorzystał z prawa pierwokupu, a wskazujące na znacznie niższe ceny transakcyjne niż wskazana w przedmiotowym akcie notarialnym (k.47-59). W odpowiedzi na pozew pozwani złożyli wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego, która wskazywała, że cena sprzedaży ustalona przez strony jest zbliżona do szacunkowej wartości rynkowej 140.331zł (k. 63-74). W pierwszej kolejności należy wskazać, że powództwo zostało wniesione w ustawowym terminie. Jednakże w dalszej kolejności należy stwierdzić, że w ocenie sądu powodowi nie przysługuje prawo do ustalenia ceny sprzedawanej nieruchomości, gdyż cena wskazana w umowie warunkowej dnia 3.06.2014 nie odbiega rażąco od jej wartości rynkowej. Dopiero wykazanie powyższej przesłanki uzasadniałoby zastosowanie reguł określania ceny sprzedaży nieruchomości z art. 10 ust. 5 g ww. ustawy.

W toku postępowania w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. ustalono, że szacunkowa wartość powyższej nieruchomości wynosi 137.882 zł (k. 119 – 132). Przy ustaleniu wartości rynkowej przedmiotu czynności cywilnoprawnych czyni się to na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia. Biegły ustalając szacunkową wartość nieruchomości odniósł się do transakcji nieruchomości podobnych z lat 2013 – 2014. Uwzględnia cechy charakterystyczne nieruchomości objętych wyceną. Przedstawione przez powoda akty notarialne nie mogą stanowić przeciwwagi dla powyższej opinii, gdyż nie uwzględniają cech charakterystycznych nieruchomości objętej umową sprzedaży warunkowej 03.06.2014. Powyższa opinia nie była kwestionowana przez strony. Sąd podzielił wnioski płynące z powyższej opinii i przyjął do ustaleń w sprawie. W ocenie Sądu opinia wydana w sprawie jest jak najbardziej wiarygodna i zasługuje na uwzględnienie w całości. Porównanie wartości rynkowej nieruchomości 137.882zł z ceną wskazaną w umowie warunkowej 170.000zł wskazuje, że nie jest to cena rażąco zawyżona.

Ustawodawca posłużył się zwrotem nieokreślonym „**cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej**”. Podobną niezdefiniowaną przesłanką posłużono się w art. 19 ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych „**cena znacznie odbiegająca od wartości rynkowej**”.

Dla przykładu można przywołać orzecznictwo sądów administracyjnych na tle stosowania art. 19 ww. ustawy:

"Nie jest możliwe do zaakceptowania twierdzenie, iż cena umowna odbiegająca o 14% od rzeczywistej wartości rynkowej jest ceną znacznie odbiegającą od wartości rynkowej w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy" (wyrok NSA z dnia 12 lutego 1999 r., I SA/Lu 943/98, (...) (CD), Wydawnictwo (...), S. 2001, nr (...)).

"Wartość rynkową sprzedawanej rzeczy lub prawa jako podstawę opodatkowania ustala się tylko wtedy, kiedy cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej" (wyrok NSA z dnia 1 marca 1995 r., (...) SA 650/94 "Prawo Gospodarcze" 1996, nr 3, s. 15).

Wprawdzie przenoszenie wprost tego rodzaju orzecznictwa administracyjnego na grunt prawa cywilnego nie jest możliwe, jednakże może stanowić swego rodzaju odnośnik co do metody wykładni niezdefiniowanego pojęcia. Nie sposób w zasadzie podać wyczerpującego katalogu przyczyn, które mogą uzasadniać zaniżenie albo zawyżenie ceny sprzedaży w stosunku do wartości rynkowej rzeczy. W obrocie gospodarczym zdarzają się bowiem sytuacje, które mogą wpływać na wysokość ceny. Tytułem przykładu można wskazać na następujące przyczyny uzasadniające odbieganie ceny od wartości rynkowej nieruchomości: duże zniszczenie nieruchomości, ponadstandardowe wyposażenie nieruchomości, potrzeba szybkiego zbytu nieruchomości przy stosunkowo dużej ich podaży na rynku, wysoki popyt na nieruchomości na danym rynku przy stosunkowo niskiej ich podaży, atrakcyjnie turystyczne położenie nieruchomości. O wysokość **ceny rynkowej**, jak zresztą sama nazwa wskazuje, decyduje zakres podaży i popytu na lokalnym rynku.

W tym miejscu można wskazać na swoistą gradację zastosowaną przez ustawodawcę do oceny zakresu odstępstwa przyjętej ceny od cen rynkowych. Prawo podatkowe wskazuje na „**znaczną różnicę**” zaś ustawa o ochronie przyrody podwyższa stopień zróżnicowania ceny ustalonej w umowie od rynkowych do poziomu „**rażącego**”. Według definicji „Słownika wyrazów bliskoznacznych” **rażący** to oczywisty, uderzający, bezsporny, wielki, niewątpliwy, znaczący, wyraźny. Ustawodawca w art. 388 k.c. zawarł ustawową regulację **wyzysku**, ze względów moralnych ograniczając swobodę umów, gdzie kryterium ocennym jest **rażąca dysproporcja świadczeń** tj.: w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa w **rażącym stopniu** wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej).

Sąd, który dokonuje tej oceny, nie jest zobowiązany do zastosowania określonych mierników dla ustalenia stopnia dysproporcji. Wartość świadczeń powinna być określana na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACA 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28).

Ocena czy strony ustaliły cenę sprzedaży rażąco odbiegającą od cen rynkowych może zostać oparta na wycenie nieruchomości przez biegłego sądowego. Powyższa opinia wskazuje, że cena ustalona w umowie jest wyższa o 18,9% od oszacowanej wartości rynkowej. W tym miejscu można wskazać, że w odniesieniu do wartości szacunkowej wskazanej w opinii rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na zlecenie pozwanych już po zawarciu umowy sprzedaży warunkowej różnica ta jest niższa i wynosi 17,5% (k.63-74). W ocenie sądu różnica na takim poziomie nie nosi cech „rażącej różnicy”. Nieekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle istotna, znacząca, poważna, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się „w rażącym stopniu” (podobnie Adam Olejniczak, Komentarz do art.388 Kodeksu cywilnego, LEX). Ocenie Sądu na tle niniejszej sprawy nie wystąpiła przesłanka rażącego odstępstwa ceny nieruchomości wskazanej w warunkowej umowie sprzedaży z 03.06.2014r. od wartości rynkowej.

Niezaistnienie powyższej przesłanki skutkuje oddaleniem powództwa o ustalenie ceny sprzedaży powyższej nieruchomości na podstawie art. 10 ust. 5f Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. z uwagi na oddalenie powództwa w całości.

## ZARZĄDZENIE

- 1) a/a;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć peł. stron z k. 44 i 4.