Sygn. akt I ACa 616/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:SSA Halina Zarzeczna

Sędziowie:SSA Krzysztof Górski (spr.)

SSA Dariusz Rystał

Protokolant:st. sekr. sąd. Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2019 roku, w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W.

przeciwko Z. P. i H. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 19 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 526/17

I. ***oddala apelację;***

II. ***zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 4050 zł (czterech tysięcy pięćdziesięciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

Krzysztof Górski Halina Zarzeczna Dariusz Rystał

sygn. akt I ACa 616/19

UZASADNIENIE

Powód Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (przed przekształceniem Agencja Nieruchomości Rolnych) domagał się zobowiązania pozwanych Z. P. i H. P. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w S., działka numer (...) o powierzchni 4,9980 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą (...) z cenę 99.649,78 zł, a także zasądzenia od pozwanych kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2018 r. powód zakwestionował stanowisko wyrażone przez pozwanych.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie po rozpoznaniu sprawy o sygn. akt I C 526/17 oddalił powództwa (pkt 1) oraz ustalił, że koszty procesu ponosi powód, przy czym szczegółowe wyliczenie należności pozostawia referendarzowi sądowemu (pkt 2).

Rozstrzygnięcie to Sad oparł o (uznane za udowodnione lub bezsporne) okolioczści faktyczne:

W dniu 9 stycznia 2015 r. strony zawarły umowę sprzedaży, mocą której pozwani Z. P. i H. P. nabyli od powoda Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (przed przekształceniem Agencji Nieruchomości Rolnych w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, która z dniem 1 września 2017 r. została zniesiona, a w jej ogół prawi i obowiązków wstąpił z mocy prawa KOWR) nieruchomość niezabudowaną, stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 4,9980 ha, położoną w S. w obrębie 25, za cenę łączną 98.350 zł brutto, na którą składało się 95.793 zł tytułem ceny gruntu rolnego oraz 2.557 zł tytułem ceny drzewostanu (§ 4 umowy).

Działka ta oznaczona została jako działka rolna, posiadająca 3,8105 ha użytków rolnych oraz 0,8994 ha przeliczeniowych, z dostępem do drogi publicznej.

Przeznaczenie działki wynikało z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 5 czerwca 2006 r. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta S., zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 28 marca 2011 r. działka ta stanowiła część obszaru IXb o następującym przeznaczeniu – teren do dominacji zabudowy produkcyjno-usługowej.

W umowie tej zastrzeżone zostało umowne prawo odkupu, które mogło być wykonane przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy (§ 7 ust. 1 lit a umowy). Do wykonania tego prawa przewidziano zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem m.in., że prawo odkupu może zostać wykonane przez Agencje Nieruchomości Rolnych zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto wówczas będzie właścicielem tej nieruchomości, w szczególności w sytuacji, gdy:

- nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiana dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 7 ust. 1 lit a umowy),

- ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzą złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określeniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży określonej w umowie (§ 7 ust. 1 lit. f umowy).

Prawo odkupu zostało ujawnione w treści księgi wieczystej tej nieruchomości o nr (...).

W razie jego wykonania strony ustaliły, że cena odkupu nieruchomości zostanie ustalona jako suma:

- ceny określonej w § 4 umowy (ceny sprzedaży; § 7 ust. 3 lit. a umowy);

- udokumentowanych kosztów poniesionych przez kupujących w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości, tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej (§ 7 ust. 3 lit. b umowy);

- wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Agencję, z tym zastrzeżeniem że nakłady te zostaną uwzględnione w cenie odkupu o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku od ceny odkupu (§ 7 ust. 3 lit. c i ust. 5 umowy).

Pozwani zobowiązali się do użytkowania przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w rolnictwie, w celu wykonywania na niej działalności gospodarczej w rolnictwie (§ 8 umowy).

Z uwagi na brak zainteresowania tą nieruchomością została ona sprzedana za połowę jej wartości rynkowej, którą określoną na kwotę około 200.000 zł. Sama procedura jej sprzedaży dokonana była w trybie przetargu publicznego.

Uchwałą nr (...) Rady Miasta S. z dnia 10 lipca 2017r. doszło do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w S. w wyniku czego doszło do zmiany przeznaczenia terenu o powierzchni 5,00 ha jako „teren złoża kruszyw mineralnych przeznaczonych do eksploatacji" a terenu o powierzchni 0,76 ha jako „teren obsługi eksploatacji kruszywa naturalnego z dopuszczeniem możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów administracyjno-socjalnych i magazynowych oraz urządzeń uszlachetniania kopalin i innych urządzeń towarzyszących wydobyciu kopalin takich jak wagi samochodowe". Natomiast po zakończeniu eksploatacji kruszyw i po rekultywacji teren ten będzie mieć przeznaczenie - „teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o wysokości i średniej intensywności zagospodarowania o łącznej powierzchni ok. 5,76 ha." Decyzją Burmistrza Miasta S. z dnia 5 września 2017 r. określono warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia polegającego na eksploatacji złóż kopalin pospolitych na przedmiotowej działce.

W dniu 18 września 2017 r. powód złożył oświadczenie o wykonaniu umownego prawa odkupu działki numer (...) o powierzchni 4,9980 ha, położonej w S. za cenę 99.649,78 zł z uwagi na ujawnienie faktu, że w skład sprzedanej nieruchomości wchodzą złoża surowców mineralnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby ustalania ceny sprzedaży oraz nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwalaniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cena odkupu została ustalona jako suma ceny określonej w umowie sprzedaży oraz udokumentowanych kosztów poniesionych przez kupujących (para 2 ust. 4 oświadczenia).

19 września 2017 r. pracownik powoda próbował osobiście doręczyć pozwanym dokumentację zawierającą powyższe oświadczenie wraz z wezwaniem do stanowienia się we wskazanej kancelarii notarialnej i terminie tj. 5 października 2017 r. godz. 10.00 w Kancelarii Notarialnej M. P. w K. przy ul. (...)) celem złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości. Mimo obecności pozwanych w miejscu ich zamieszkania odmówili oni odbioru tej dokumentacji. W tym samym dniu została ona im wysłana drogą pocztową.

Pozwani w dniu 5 października 2017 r. nie stawili się na podpisanie aktu notarialnego. Strony prowadziły rozmowy wyjaśniające w zakresie nakładów, które jednak nie zakończyły się konsensusem.

Działka, jeszcze przed jej zakupem przez pozwanych nie była wykorzystywana rolniczo, porośnięta była drzewostanem. Pozwani wystąpili do Burmistrza Miasta S. o pozwolenie na wycięcie około 150 drzew na tej nieruchomości, na co uzyskali zgodę i z uwagi na wycinkę przystosowali grunt na cele rolne. Wykorzystywali tę nieruchomość jako pastwisko. Pobierali dopłaty bezpośrednie za lata 2015-2016. W dniu 31 kwietnia 2015 r. Z. P. był związany z M. W. umową użyczenia przedmiotowej nieruchomości w celu prowadzenia prac geologicznych. W tym okresie pozwanym nie było wiadome czy na działce znajdują się kopaliny, które później wykryto. W związku z udokumentowaniem złoża postanowili umowę tę zastąpić umową dzierżawy, którą zawarli 9 maja 2017 r. na okres 7 lat (§ 1 umowy). Ustalili czynsz dzierżawny na kwotę 1.500 zł miesięcznie (§ 2 ust. 1 umowy). Dzierżawca zobowiązał się do uiszczania wszelkich podatków i opłat koniecznych dla należytego korzystania z przedmiotu dzierżawy (§ 2 ust. 3 umowy), a także do wykonywania prawa dzierżawy na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności związanej z eksploatacją udokumentowanego złoża kopalin pospolitych (§ 3 umowy).

W wyniku działalności M. W. doszło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany przeznaczenia działki z rolną na przemysłową. Z uwagi na wydobywanie kopalin, co miało nastąpić co najmniej do 2018 r. teren został względnemu wyrównaniu, konieczne też będzie po zakończeniu wydobycia rekultywacja tego terenu.

Pismem z dnia 29 listopada 2017 r. powód wezwał pozwanych do natychmiastowego zaprzestania eksploatacji złoża kopalin na nieruchomości, zastrzegając że po uprawomocnieniu się wyroku Sądu o przeniesieniu prawa własności tej nieruchomości na jego rzecz będzie domagał się wypłaty odszkodowania.

Po nabyciu tej nieruchomości dzierżawca M. W. poniósł nakłady związane z koniecznością przekwalifikowania nieruchomości w postaci: wykonania projektu robót geologicznych, wykonania wierceń, wykonania dokumentacji geologicznej, środowiskowej, poniesienia opłat za wydanie map dla celów projektowych, dokumentacji projektowej, wyrysu ze studium działki, a nadto opłat za zatwierdzenie projektu robót geologicznych, zatwierdzenie dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej, opłaty za decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, kserokopii map opłaty za wydanie koncesji na wydobycie: ponadto wykonania projektu zagospodarowania złoża etap I i II, wykonania opracowania projektu miejscowego pzp (...)- I, II , III,IV transza, krzywe uziarnienia i pyłów, opracowania ekofizjolograficznego dla nieruchomości, projektu robót geologicznych dla dodatku dokumentacji geologicznej i opracowania dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej w kat. C , dokumentacji prognozy oddziaływania na środowisko, odszukania znaków graficznych i oznaczenia konturów użytkowych działki, przygotowania terenu pod inwestycję a także koszty reklamy i koszty dojazdu samochodem służbowym, Łączne koszty nakładów wyniosły w granicach 219.865 zł netto (263.894,94 zł brutto), przy czym dotyczyły one nie tylko działki nr (...) ale również stanowiącej własność pozwanych sąsiedniej działki numer (...). Przeważająca większość nakładów miała swoje ekonomiczne uzasadnienie i doprowadziła do podniesienia wartości nieruchomości. Wzrost wartości nastąpił przede wszystkim w wyniku przygotowania złoża piasku do eksploatacji i to w czasie, gdy w jego sąsiedztwie budowana jest obwodnica, co ma istotny wpływ na opłacalność złoża, a także na skutek zmiany przeznaczenia terenu (według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po zakończeniu eksploatacji kruszywa teren ten nie zmieni przeznaczenia na rolno-leśne – jak w poprzednim planie – a nadal będzie przeznaczony pod przemysł). Uwzględniono przy tym, że część nakładów nie zostały w rzeczywistości poniesione (nie wyłączono gruntu leśnego z produkcji leśnej), część też nie dotyczyła tylko działki nr (...), lecz sąsiedniej nr 28.

Gdyby nabywcy nie ponieśli nakładów nie doszłoby do zmiany przeznaczenia nieruchomości, a przez to zwiększenia jej wartości.

Część działki o pow. 3,8174 ha, czyli z wyłączeniem terenu złoża pokrytego zielenią leśną, na którym odstąpiono od eksploatacji, powinna wynosić szacunkowo 572.610 zł. Wartość działki wzrosła zatem o kwotę przekraczającą wartość poniesionych nakładów, nawet przy uwzględnieniu, że koszty rekultywacji mogą wynieść 150.000 zł.

Eksploatacja złoża piasku na nieruchomości pozwanych została całkowicie zakończona.

Rekultywacja jest częścią procesu pozyskania kopaliny. Użytkownik złoża jest zobowiązany do rekultywacji terenu. Przed uzyskaniem pozwolenia na eksploatację złoża przedstawia się projekt robót geologicznych, w których określa się m.in. przewidywany sposób rekultywacji gruntów po działalności górniczej (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. – Dz.U. z 2012, poz. 511). Grunt po rekultywacji ma mieć takie parametry, aby nadawał się pod zabudowę. W przypadku prowadzenia dzielności wydobywczej przez przedsiębiorcę nie będącego właściciel gruntu do przeprowadzenia rekultywacji jest zobowiązany przedsiębiorca (art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze). Koszt rekultywacji w kierunku zabudowy przemysłowej jest realizowany rzadko i jest większy niż koszt rekultywacji gruntów w innych kierunkach (rolnych, stawowych, rekreacyjnych lub leśnych). Orientacyjny koszt takich robót wyniósłby 594.000 zł.

Do ustalenia ceny wartości działki przed jej przekształceniem przyjęto stawkę 1,97 zł/ m^2. Po rekultywacji wynosić ona będzie około 28,28 zł/m^2 (przy zastosowaniu maksymalnego czasu na przeprowadzenie rekultywacji, czyli 5 lat i że działka może zostać zakwalifikowana pod zabudowę po tym czasie). Przy uwzględnieniu dokończenia rekultywacji 15,56 zł/m^2, a wartość zrekultywowanego gruntu (obecnie częściowo przeprowadzonego) w stawce 12,72 zł/m^2. Z kolei wzrost wartości jednostkowej gruntu na skutek dotychczasowych działań przedsiębiorcy przy uwzględnieniu faktu, że doszło do wyeksploatowania znajdujących się na niej kopalin w stawce 10,75 zł/m^2.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy ustalił okoliczności faktyczne na podstawie twierdzeń o faktach przyznanych i niezaprzeczonych skutecznie (art. 229, 230 k.p.c.), a także dowodach z dokumentów oraz ich fotokopii (art. 245, 308 k.p.c.) złożonych do akt sprawy, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony procesu. Ustaleń dokonano również w oparciu o zeznania świadków (art. 258 i n. k.p.c.), którym Sąd dał wiarę, albowiem korespondują one z dowodami z dokumentów, a nadto nie zaistniały żadne powody, aby dowodom tym odmówić wiarygodności. Nie pozostawały także w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania oraz z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd ustalenia faktyczne dokonane w sprawie oparł również na opiniach biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, celem ustalenia zasadności i wartości poczynionych nakładów, a także ustalenia czy w wyniku ich dokonania doszło do podniesienia wartość nieruchomości. Zdaniem Sądu, biegły w sposób niebudzący wątpliwości, rzetelny i wnikliwy dokonał wskazanych wyliczeń, które uznać należy za logiczne, prawidłowe i należycie uzasadnione. Biegły wydał opinie w oparciu o wiedzę oraz doświadczenie zawodowe, które poprzedzone zostały wnikliwą analizą akt. Jego opinie są wyczerpujące, udzielają odpowiedzi na wszystkie postawione przez Sąd pytania, jak i dotykają kwestii podnoszonych przez strony. Biegły w sposób wyczerpujący, jak i przekonujący uzasadnił swoje stanowisko. W omawianej sprawie nie zachodziła potrzeba dodatkowych wyjaśnień biegłego. Złożone opinie są spójne, kompletne i nie zawierają błędów logicznych oraz stanowią pełnowartościowy i jak najbardziej przydatny środek dowodowy.

Sąd nadto podkreślił, że wszelkie istotne z perspektywy niniejszego procesu kwestie w dotychczas sporządzonych opiniach w sprawie zostały bowiem w sposób wyczerpujący i rzetelny wyjaśnione. Stąd, wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd podzielił pogląd wyrażony w w orzecznictwie sądowym, że samo niezadowolenie strony z opinii biegłego i nadzieja, że inny biegły wyda opinię korzystniejszą z punktu widzenia niezadowolonej strony, nie jest wystarczającą podstawą do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powodowie zasadności swego roszczenia upatrywali w spełnieniu przesłanek do odkupu od pozwanych nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 4,9980 ha, położoną w S. w obrębie 25, określonych w umowie sprzedaży z dnia 9 stycznia 2015 r. i zawartych w formie aktu notarialnego.

Sąd Okręgowy w kwestii podstawy prawnej niniejszego powództwa wskazał przepis art. 64 k.c. Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia (art. 1047 § 1 k.p.c.) Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.), ale w grę mogą wchodzić także inne umowy, np. umowa obligacyjna zobowiązująca do dokonania czynności rozporządzającej, w szczególności do przeniesienia własności (art. 155-158 k.c.), umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (przewidująca obowiązek zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia), umowa opcji, umowa odkupu itp. Zanim jednak dojdzie do wydania przez sąd orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli w toku postępowania należy sprawdzić, czy pozwany rzeczywiście ma obowiązek złożyć oświadczenie woli i jakiej ma być ono treści. Orzeczenie sądowe musi znaleźć swoje oparcie w przepisach prawa materialnego. Ma ono charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli. Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że obowiązek zawarcia umowy może zatem wynikać bądź z obowiązujących przepisów prawa, bądź z postanowień łączącej strony umowy.

W zakresie prawa odkupu Sąd Okręgowy podał jako podstawę prawną przepisy z art. 593 § 1 k.c., art. 594 § 1 k.c. oraz art. 595. § 1 i 2 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie powód domagał się wykonania prawa odkupu na podstawie zawartej między stronami umowy sprzedaży.

Obowiązkiem Sądu meriti było ustalenie i dokonanie oceny, w kontekście postanowień umownych stron (zawartych w umowie sprzedaży) czy nie były sprzeczne z powyższymi zastrzeżeniami, a przede wszystkim czy pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia wszystkich przedmiotowo istotnych składników przyszłej umowy i ewentualnie, z jakich przyczyn pozwani odmówili powodowi zawarcia umowy pomimo takiego uzgodnienia.

Co do samych zapisów i uregulowania prawa odkupu w umowie stron Sąd Okręgowy nie stwierdził żadnych nieprawidłowości. Jednocześnie, w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy ustalił, że pomiędzy powodem a pozwanymi nie doszło do uzgodnienia wszystkich istotnych elementów umowy w przedmiocie przeniesienia prawa własności nieruchomości (realizacji prawa odkupu). Co z kolei powodowało brak podstawy prawnej do domagania się przez powoda złożenia w trybie przymusowym poprzez orzeczenie Sądu wskazanego oświadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego kluczowe dla tej oceny była przede wszystkim cena odkupu nieruchomości. Strony w umowie sprzedaży określiły jej składniki, ustalając ją jako sumę ceny sprzedaży, udokumentowanych kosztów poniesionych przez kupujących w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości (opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej) oraz wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Agencję (powoda), z tym zastrzeżeniem że nakłady te zostaną uwzględnione w cenie odkupu o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku od ceny odkupu (§ 7 ust. 3 i ust. 5 umowy).

Sąd Okręgowy uznał, że niespornym było, iż cena określona przez powoda celem realizacji prawa odkupu nieruchomości nie zawierała wartości nakładów, a jedynie cenę sprzedaży oraz kosztów, o których mowa powyżej. Powód też złożył pozwanym oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu w formie aktu notarialnego, zaś pozwani nie stawili się na wyznaczonym przez niego terminie do podpisania aktu przenoszącego własność wskazanej nieruchomości na powoda. Jednocześnie nie kwestionowanym przez strony było, że zaistniały przesłanki do realizacji prawa odkupu, określone w umowie, w postaci zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ujawnienie faktu, iż w skład nieruchomości wchodzą złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określeniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży określonej w umowie sprzedaży (§ 7 ust. 1 lit. a i f umowy). Niemniej, pozwani w treści odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach procesowych podnosili, iż powód w cenie odkupu nieruchomości nie uwzględnił nakładów, jakie oni ponieśli na tę nieruchomość, w tym nie powołując na ten cel stosownego rzeczoznawcy zgodnie z zapisami umowy.

Konfrontując stanowisko stron ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym Sąd wskazał, że kluczowym z perspektywy oceny żądania zgłoszonego w pozwie było ustalenie czy cena ustalona przez powoda w zakresie prawa odkupu była prawidłowa przez pryzmat tego czy nakłady, na które powoływali się pozwani należało w niej uwzględnić, czy też nie, o co postulowała strona powodowa. Innymi słowy, czy powód domagając się wypełnienia przez pozwanych prawa odkupu zasadnie w cenie odkupu nie określił nakładów.

Zdaniem Sądu sporządzone w sprawie opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości nie pozostawiają wątpliwości, że nakłady powoływane przez pozwanych należało uwzględnić w cenie odkupu, gdyż powiększyły one wartość rynkową nieruchomości. Biegły szczegółowo wyjaśniał i podtrzymywał w swoich opiniach uzupełniających, że należały do tego poniesione przez pozwanych nakłady w postaci utworzenia kopalni i związane z czynnościami techniczno-prawnymi, nakłady związane z wykarczowaniem zadrzewień celem umożliwienia pozyskania kopaliny

oraz prowadzenie działalności polegające na wydobywaniu tej kopaliny (mimo zakończenia wydobycia), ale też wszystkie poczynione nakłady związane ze zmianą przeznaczenia działki.

Dalej Sąd wskazał, że powód w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu, w tym również w niniejszym postępowaniu nie uwzględnił tych nakładów. Co więcej, przed złożeniem oświadczenia pozwanym nawet nie podjął prób ustalenia z nimi, jakie ewentualnie nakłady na tę nieruchomość ponieśli. Zupełnie też chybionym było jego twierdzenie, że nakłady te nie zostały poniesione przez nich, a dzierżawcę i z tych przyczyn nie są oni uprawnieni do domagania się ich zwrotu. W tej sytuacji oczywistym jest, że sposób wykonywania prawa własności przez pozwanych nie doznawał żadnych ograniczeń, oczywiście poza dyspozycjami art. 140 k.c., stąd mieli oni możliwość dysponowania przedmiotem przysługującego im prawa w ten sposób.

Dokonując wykładni oświadczenia woli, zawartego w treści umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 9 stycznia 2015 r. zawierającej zastrzeżenie prawa odkupu a konkretnie jej paragrafu 7 ust. 3 w oparciu o treść art. 65 k.c. Sąd meriti stwierdził, iż strony umowy ustalając cenę odkupu niewątpliwie uwzględniały konieczność powiększenia jej o poniesione przez nabywców nakłady. Strony w treści umowy nie zastrzegły jednak konieczności poniesienia tych nakładów osobiście przez kupujących jak to uczyniły w kwestii udokumentowanych kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży. Z treści zapisów umowy wynika jedynie, że strony zastrzegły, aby nakłady zostały poczynione na sporną nieruchomość, a nadto uwzględnieniu miały podlegać tylko te nakłady, które zwiększają wartość nieruchomości lub jej części. Dlatego też, Sąd nie podzielił stanowiska powoda, że nakłady te nie powinny być uwzględnione skoro zostały poniesione przez dzierżawcę nieruchomości, a co okazało się okolicznością bezsporną w sprawie.

Następnie Sąd Okręgowy podał, że do tych kwestii odnosił się także biegły sądowy, a jego stwierdzenia w tym zakresie należało w całości podzielić. Wskazał on bowiem na kluczową w tym zakresie okoliczność, że gdyby pozwani nie oddali przedmiotu ich własności w dzierżawę nie doszłoby w zasadzie do wykrycia na niej złoża kopalin i przeprowadzenia procedury przekształcenia tej nieruchomości z rolnej na przemysłową, a co za tym idzie powód nie miałby możliwości zrealizowania prawa odkupu, gdyż to stanowiło przesłanki do jego zaktualizowania się. Istotne jest w tym to, że i tak doszło przez to do wzrostu wartości rynkowej tej nieruchomości, co wiązało się z poniesieniem nakładów celem samego stwierdzenia czy jakiekolwiek złoża znajdują się na wskazanej nieruchomości oraz przekształcenia tej nieruchomości na inne niż dotychczas przeznaczenie. Z kolei, za biegłym sądowym Sąd stwierdził, że te parametry znacząco zmieniły wartość rynkową nieruchomości. Samo badanie szczegółowo jej wartości nie było w tym zakresie istotne, o tyle, że w niniejszym postępowaniu skupić należało się na wartości samych nakładów, w tym ich konieczności, a przede wszystkim ustalenia czy w wyniku ich poczynienia doszło do zwiększenia wartości nieruchomości, które w efekcie powodowały, że cena odkupu określona przez powoda została zaniżona. Rozliczenia między pozwanymi a dzierżawcą pozostawały w tym zakresie bez większego znaczenia. Przy czym zasadnie powód stwierdził, iż umowa dzierżawy tego nie przewidywała, gdyż w jej zapisach brak jest odniesienia się do tej kwestii. Sąd wskazał, że kwestie te reguluje przepis art. 694 k.c. przewidujący, że do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie - art. 676 k.c.

Dlatego też, Sąd kierując się powyższym, jak też szczegółowymi wskazaniami biegłego zawartymi w opinii, stwierdził , że powód nie udowodnił, aby doszło do uzgodnienia pomiędzy stronami wszystkich istotnych elementów umowy, skoro pozwani nie wyrazili zgody na realizację prawa odkupu za cenę określoną przez powoda, nieuwzględniającą poniesionych przez nich nakładów, które w zakresie realizacji tego prawa przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa były konieczne (art. 593 § 1 k.p.c.). Gdyby bowiem ich nie poniesiono nie doszłoby do zmaterializowania się przesłanek zastrzeżonych w umowie sprzedaży do realizacji prawa odkupu. Pozwani od początku procesu kwestionowali powyższe, co oznacza, że nie mieli zamiaru sprzedaży tej nieruchomości za cenę ustaloną przez powoda, a zatem nie doszło pomiędzy stronami do uzgodnienia istotnych elementów przyszłej umowy. Niewątpliwe przez poniesienie tych nakładów doszło do zwiększenia wartości nieruchomości, co też było przedmiotem analizy biegłego. Z jego wyliczeń i przedstawionej w opiniach argumentacji, którą Sąd Okręgowy w pełni podzielił i nie widzi potrzeby ponownego przytaczania, wynika niezbicie, że stawka za metr kwadratowy nieruchomości przy przyjęciu parametrów czy to zmiany przeznaczenia nieruchomości, istnienia złoża piasku, wyeksploatowania go, czy też przeprowadzenia rekultywacji, nadal jest o kilkanaście złotych większa aniżeli pierwotna przyjęta w umowie sprzedaży stron. Strona

powodowa kwestionowała w tym miejscu zasadność kosztów rekultywacji, dopiero częściowej jej realizacji, niemniej, jakkolwiek jednak wniosek z przedstawionych przez biegłego danych był jeden. Od momentu sprzedaży nieruchomości doszło do wzrostu jej wartości rynkowej i to było kluczowe dla przedmiotu niniejszego postępowania, gdyż cena zaproponowana przez powoda odkupu tej nieruchomości nie uwzględniała nakładów, które do tego wzrostu wartości rynkowej się przyczyniły. W każdym z kolei przypadków, w których powód powoływał się na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, a przez to i wartość nakładów ostatecznie i tak wartości nieruchomości była wyższa, niż przez niego wskazywana.

Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że w tych okolicznościach, mimo zaistnienia co do zasady przesłanek do realizacji prawa odkupu nieruchomości sprzedanej pozwanym, powództwo nie mogło zostać uwzględnione, z uwagi na znaczne zaniżenie przez powoda ceny odkupu i nieuwzględnienie w niej poczynionych przez pozwanych nakładów.

Jednocześnie Sąd wskazał, że nie ma możliwości ustalenia innej ceny odkupu, aniżeli wskazana przez powoda w pozwie. Stanowiłoby to w ocenie Sądu przekroczenie zasady określonej w art. 321 k.p.c. niedopuszczającej orzekanie ponad żądanie zgłoszone przez stronę. Sąd bowiem związany jest granicami żądania powództwa i nie może dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu ochrony określonej przez samego powoda. Tym samym, Sąd nie może zasądzić ponad żądanie, a więc uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód, również wtedy, gdy z okoliczności sprawy wynika, że powodowi przysługuje świadczenie w większym rozmiarze. Jednocześnie sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, czyli zasądzić czegoś innego, niż strona powodowa się domagała.

Na marginesie Sąd wskazał, że powód realizacji prawa odkupu, w niniejszym przypadku mógł domagać się w trybie żądania ewentualnego w oparciu o art. 189 k.p.c. niemniej, takiego roszczenia nie zgłosił.

O kosztach procesu Sąd meriti orzekł w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.c. ustalając, wobec wyniku postępowania, że koszty procesu ponosi powód, przy czym szczegółowe wyliczenie należności pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. art. 594 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe

zastosowanie i przyjęcie, że mimo zaistnienia co do zasady przesłanek do realizacji prawa odkupu nieruchomości sprzedanej pozwanym, powództwo nie mogło zostać uwzględnione, z uwagi na znaczne zaniżenie przez powoda ceny odkupu i nieuwzględnienie w niej poczynionych przez pozwanych nakładów, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności konsekwentnie kwestionowana w toku postępowania opinia biegłego, nie pozwala na przyjęte przez Sąd I instancji znaczne zaniżenie ceny odkupu, co w konsekwencji legło u podstaw oddalenia powództwa,

2. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów polegającą na uznaniu, że złożone przez biegłego opinie są spójne, kompletne i nie zawierają błędów logicznych oraz stanowią pełnowartościowy i jak najbardziej przydatny środek dowodowy, czym Sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy i doprowadziło do uznania, że poniesienie nakładów na przedmiotową nieruchomość doprowadziło do zwiększenia wartości tej nieruchomości,

3. art. 316 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie stanu nieruchomości i jej wartości według hipotetycznego założenia, że w przyszłości grunt zostanie poddany procesowi rekultywacji i jego wartość przewyższy cenę odkupu, podczas gdy bezspornym jest, iż na dzień zamknięcia rozprawy rekultywacja nie została zrealizowana.

Wskazując na powyższe zarzuty, szerzej omówione w uzasadnieniu, skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości,

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych, za obie instancje,

3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, iż w myśl art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Postępowanie apelacyjne, jakkolwiek będące ze swej istoty postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy posiada jurysdykcyjną swobodę (a zarazem powinność) i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Oceniając merytorycznie powództwo Sąd II instancji ma zatem obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać prawidłowej subsumcji stanu faktycznego. Z tego też względu Sąd odwoławczy może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji, niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98).

Mając na uwadze powyższe oraz dokonując ponownej merytorycznej oceny zasadności żądania stron przez pryzmat tego materiału dowodowego, który został zgromadzony w aktach sprawy, Sąd odwoławczy doszedł do przekonania, iż zaskarżony wyrok jako odpowiadający prawu musiał się ostać.

Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w dalszej kolejności dokonał jego niewadliwej oceny i ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. W konsekwencji ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny przyjął za własne, czyniąc podstawą faktyczną swojego rozstrzygnięcia bez potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Trafna jest też i nie wymaga uzupełnienia kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia. Zasadnie więc podstawy prawnej żądania nakazania złożenia oświadczenia woli upatrywał Sąd Okręgowy w treści art. 64 k.c. w zw. z art. 594 §1 k.c. Sąd Okręgowy trafnie też przyjął, że w sprawie nie wykazano zaistnienia przesłanek uzasadniających uwzględnienie żądania w kształcie nadanym mu przez powoda. Natomiast argumentacja prawna prowadząca do tego wniosku wymaga pewnych korekt które zostaną przedstawione w ramach odniesienia się do zarzutu naruszenia prawa materialnego.

W pierwszej kolejności odnieść się jednak należało do zarzutów naruszenia prawa procesowego jako kwestionujących poprawność podstawy faktycznej orzeczenia. Dopiero bowiem przesądzenie kwestii poprawności tej podstawy faktycznej umożliwia weryfikację zastosowania przez Sąd Okręgowy prawa materialnego do oceny roszczenia procesowego.

Odnosząc się zatem do (mającego pierwszorzędne znaczenie dla tej płaszczyzny zaskarżonego rozstrzygnięcia) zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. przypomnieć należy, że w myśl tej normy sąd ocenia wiarogodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z brzmienia cytowanego przepisu, przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., wynikają nałożone na sąd orzekający obowiązki:

wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź jego zdyskwalifikowanie, przytoczenia w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest więc wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący winien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136 oraz z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Przy tak określonej zasadzie swobodnej oceny dowodów nie sposób zarzucić Sądowi pierwszej instancji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dokonana przezeń ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte stanowisko szeroko i wyczerpująco uzasadnił. Brak jest podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski przezeń zawarte w uzasadnieniu wyroku były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienna ocena strony przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnienia sądu meriti do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c.,

Skarżący zarzut swój ogranicza do zakwestionowania waloru procesowego dowodu z opinii biegłego a zasadniczy wątek argumentacji sprowadza się do kwestii pominięcia przez biegłego niewiadomej daty zakończenia procesu rekultywacji i jego skutków dla stanu nieruchomości oraz związanych z tym kosztów. W tym zakresie jednak pomija skarżący, że (po pierwsze), zgodnie z eksponowaną w kolejnym zarzucie skarżącego zasadą aktualności, Sąd prawidłowo pod względem jurydycznym wziął pod uwagę obecny stan nieruchomości i jej wartość. Pomija też skarżący treść umowy z której wywodzi swoje racje, a która nakazywała przy ustaleniu ceny odkupu wzięcie pod uwagę nakładów o ile zwiększają wartość nieruchomości w momencie wykonania prawa odkupu. Taką też ocenę co do zmiany wartości nieruchomości miedzy datą sprzedaży i data wykonania prawa odkupu przedstawił biegły. Zatem dla ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia istotne jest to, jak kształtuje się wartość nakładów w chwili zamknięcia rozprawy i ocena wpływu tych nakładów na obecną wartość nieruchomości.

Po wtóre pomija też skarżący eksponowaną przez Sąd Okręgowy kwestię tego ze rekultywacja terenu pokopalnianego jest w świetle przepisu art. 129 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868 z późn. zm.) jest obowiązkiem podmiotu prowadzącego na tym terenie działalność górniczą. Czynności rekultywacyjne poddane są nadzorowi administracyjnemu i rygorom właściwym dla ruchu zakładu górniczego. Zatem odbywać się powinny zgodnie z planem ruchu zakładu górniczego (albo warunkami koncesji) i zasadami techniki górniczej. Zasady sporządzania i zatwierdzania planu ruchu likwidowanego zakładu górniczego, zmiany lub odstępstwa od tego planu określają przepisy art. 105–111 p.g.g. oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie planu ruchu zakładu górniczego (Dz. U. poz. 372).

Z treści apelacji zdaje się zaś wynikać wniosek, iż o koszt przyszłej rekultywacji powinna być pomniejszona cena nieruchomości. W świetle regulacji cytowanej wyżej ustawy wywodzić należy wnioski przeciwne. Koszt tych prac nie

podlega bowiem rozliczeniu jako nakład między podmiotem prowadzącym na nieruchomości działalność górniczą a właścicielem nieruchomości (poniesienie tych kosztów jest ściśle związane z działalnością górniczą i de facto ma usunąć z nieruchomości skutki prowadzenia tej działalności nadając jej użyteczność zgodną z jej przeznaczeniem). W niniejszej sprawie nieruchomość ma przeznaczenie przemysłowe i do takiej użyteczności doprowadzić powinny czynności składające się na proces rekultywacji..

W tym kontekście wywody skarżącego co do nieustalenia przez biegłego kosztów przyszłej rekultywacji w istocie pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Istotą sporu w płaszczyźnie faktycznej wobec podnoszonych i dowodzonych przez pozwanych twierdzeń w tym zakresie, było bowiem zweryfikowanie tezy pozwanych czy ograniczenie przez powoda w pozwie (a także oświadczeniu o wykonaniu odkupu) ceny odkupu do ceny sprzedaży powiększonej o koszty nabycia nieruchomości znajdowało swoje uzasadnienie w wartości nieruchomości. Skoro tak to zgodnie z zasadą aktualności (art. 316 k.p.c.) obowiązkiem Sądu było orzekanie według stanu rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy co zostało w sprawie uczynione

Nie jest też uzasadnione stanowisko skarżącego co do materiału porównawczego użytego przez biegłego do wyceny wartości nakładów w chwili sporządzania opinii. Biegły bowiem wyjaśnił w sposób spójny logicznie i niesprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego przyjęte kryteria porównawcze. Przypomnieć zaś należy, że opinia biegłego jako dowód o swoistych cechach prawnych wynikających ze specyfiki jego przedmiotu określonej w treści art. 278 k.p.c. podlega w świetle utrwalonych poglądów orzeczniczych kontroli sądu jedynie w płaszczyźnie kompletności przesłanek faktycznych, jakie biegły powinien ocenić przy uwzględnieniu posiadanej wiedzy specjalnej (w rozumieniu art. 278 k.p.c.), spójności przesłankowo – wnioskowego wywodu biegłego oraz zgodności jego wniosków z zasadami logiki wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast dopuszczalne dokonywanie weryfikacji przez Sąd stanowiska biegłego w zakresie ocen opartych ściśle o posiadane przezeń wiadomości specjalne. Ta właśnie płaszczyzna zaś obejmuje m. in. kwestię doboru materiału porównawczego (badawczego) w przypadku opinii ewaluacyjnych - zmierzających do określenia wartości rzeczy lub prawa. W rezultacie nie ma racji powód kwestionując opinię z tej przyczyny, że biegły (uwzględniając realia lokalne i nota bene stosując bardzo zachowawcze kryteria wzrostu wartości nieruchomości) oszacował wartość nakładów, przyjmując obecny stan prawny nieruchomości (zmianę jej przeznaczenia z rolnej na przemysłową) oraz jej lokalizację i ceny nieruchomości o podobnym przeznaczeniu na rynku lokalnym.

W rezultacie wobec zaniechania wykazania przez skarżącego, że dokonana przez Sąd ocena opinii narusza opisany wyżej wzorzec oceny swobodnej zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. uznać należy za nieuzasadniony.

Nie podlega uwzględnieniu także zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. Jak wskazano bowiem problem z wyceną nieruchomości w niniejszej sprawie nie dotyczy jak twierdzi powód „hipotetycznego" założenia co do przyszłej rekultywacji i jej kosztów. Kwestią poddaną badaniu przez biegłego było to, czy wartość nieruchomości obecnie (w chwili zamknięcia rozprawy) w następstwie nakładów dokonanych po jej zbyciu przez powoda, wzrosła w stosunku do ceny z umowy sprzedaży. Ta kwestia (a nie przyszły stan nieruchomości) była przedmiotem badania. Skoro zaś biegły miał podstawy prawne i faktyczne by przyjąć, że będąca wynikiem nakładów na nieruchomość zmiana jej gospodarczego przeznaczenia przy uwzględnienia jej atrakcyjnego lokalnie położenia przekłada się na jej wartość w chwili zamknięcia rozprawy , to perspektywa przyszłej rekultywacji terenu nie może wniosków tych niweczyć.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia o żądaniach apelacji przypisać jednak należy kwestii oceny materialnoprawnej powództwa. Powód kwestionując poprawność orzeczenia w tej sferze i uzasadniając zarzut naruszenia prawa materialnego, zarazem potwierdza stanowisko Sądu Okręgowego wskazujące na to, że wolą powoda było uzyskanie wyroku nakazującego pozwanym złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości wprawdzie w wyniku wykonania prawa odkupu, jednak za cenę określoną ściśle w oświadczeniu powoda o wykonaniu tego prawa. Innymi słowy w świetle wywodów apelacji za trafne należy uznać stanowisko Sadu Okręgowego, iż wobec stanowiska powodu byłoby niedopuszczalnym wyjściem ponad żądanie pozwu, orzeczenie nakazujące pozwanym złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu nieruchomości za cenę wyższą niż określona w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu. Takiego bowiem żądania powód w pozwie nie sformułował i w apelacji nie kwestionował wywodu Sądu

dotyczącego oceny granic powództwa. Zatem obowiązkiem Sądu było dokonanie oceny czy skuteczne jest żądanie powoda co do nakazania pozwanym złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości za cenę określoną w oświadczeniu o wykonaniu prawa odkupu (w sformułowanym przez powoda roszczeniu procesowym nie mieściło się ustalenie innej o wyższej niż wskazana przez powoda – ceny odkupu.

W ocenie Sądu odwoławczego natomiast Sąd Okręgowy pominął w swoim wywodzie także i to, że samo oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu skonstruowane zostało przez powoda sprzecznie z istotą tego prawa a także sprzecznie z treścią łączącej strony umowy. Już to przesądza o bezzasadności powództwa.

Prawo odkupu nie jest instytucją o ugruntowanej praktyce. Stosunkowo rzadkie są wypowiedzi orzecznictwa dotyczące wykładni przepisów art. 593 i 594 k.c. Również analiza naukowa tej instytucji nie zawiera wywodów pogłębionych, wyjaśniających wzajemne relacje między przepisami i granice autonomii woli stron w kształtowaniu umowy w tym zakresie.

Tym niemniej w obecnym stanie prawnym nie może budzić wątpliwości, że prawo odkupu stanowi dopuszczalne w świetle art. 593 k.c. zastrzeżenie umowne ściśle związane funkcjonalnie z umową sprzedaży. Istotą tego zastrzeżenia jest upoważnienie sprzedawcy do złożenia jednostronnego oświadczenia, którego skutkiem będzie powstanie po stronie kupującego obowiązku powrotnego przeniesienia własności nabytej w wyniku zawarcia umowy sprzedaży rzeczy (prawa). Zatem zastrzeżenie prawa odkupu powoduje powstanie po stronie sprzedawcy uprawnienia do jednostronnego ukształtowania stosunku prawnego a skorzystanie z tego uprawnienia spowoduje po stronie kupującego obowiązek przeniesienia własności rzeczy na sprzedawcę a po stronie sprzedawcy - obowiązek zwrotu ceny i zapłaty innych świadczeń o których mowa w art. 594 §1 k.c. Do ponownej zmiany właściciela przedmiotu sprzedaży dojdzie z chwilą wykonania przez kupującego obowiązku przeniesienia własności (a zatem ze skutkiem ex nunc)

Prawo odkupu powinno być zastrzeżone w umowie sprzedaży, choć nie jest wykluczone jego zastrzeżenie w osobnej późniejszej umowie. Wykonanie tego prawa jest ograniczone terminem (ustawa w art. 593 k.c. zawiera wyraźne wymagania dotyczące tej kwestii).

W modelu ustawowym wykonanie prawa odkupu powoduje więc (jak wyjaśniono wyżej) po stronie sprzedawcy obowiązek zwrotu ceny, kosztów sprzedaży oraz nakładów koniecznych a także innych nakładów. Co do nakładów innych niż konieczne obowiązek zwrotu jest ograniczony do wartości, o jaką zwiększają one wartość nieruchomości.

Sposób sformułowania i wzajemna relacja między art. 593 §1 i §2 k.c. a art. 594 §1 k.c. świadczy więc o przyjęciu przez ustawę konstrukcji prawnej, polegającej na tym, że w przypadku zastrzeżenia praw odkupu uprawniony (sprzedawca) wykonuje je (w czasie przewidzianym umową) przez złożenie oświadczenia, którego adresatem jest kupujący. Oświadczenie to sprowadza się do wyrażenia woli skorzystania z przyznanego umową uprawnienia. Skuteczne złożenie oświadczenia aktualizuje wynikający z art. 594 §1 k.c. obowiązek zwrotnego przeniesienia własności rzeczy. W nauce przyjmuje się, że przeniesienie własności rzeczy na sprzedawcę wymaga zawarcia odrębnej umowy (a zatem nie dochodzi do przeniesienia własności już w wyniku samego oświadczenia sprzedawcy o wykonaniu prawa odkupu). Sporne pozostaje w literaturze to czy umowa ta powinna być kwalifikowana jako umowa o wyłącznie skutku rzeczowym, czy też jako kolejna umowa sprzedaży). Nie rozstrzygając tej kwestii wobec braku jej znaczenia prawnego dla orzeczenia w niniejszej sprawie, stwierdzić należy, że (niezależnie od przyjętej kwalifikacji) elementem oświadczenia sprzedawcy o wykonaniu prawa odkupu nie jest oświadczenie o cenie, za którą zamierza rzecz odkupić. Obowiązek sprzedawcy jeśli chodzi o świadczenie należne kupującemu w wykonaniu prawa odkupu nie wynika z tego oświadczenia, lecz jest kształtowany przez przepis ustawy (art. 594 §1 k.c.). Treść tego przepisu wskazuje natomiast na to, że kupujący może uzależnić oświadczenie o zwrotnym przeniesieniu własności od równoczesnego zaspokojenia roszczeń o zwrot ceny , kosztów i nakładów. Tego rodzaju powiązanie może nastąpić w procesie przez podniesienie zarzutu analogicznego w skutkach do zarzutu z art. 488 §1 k.c. zarzut ten będzie miał więc charakter dylatoryjny, sąd w orzeczeniu nakazującym złożenie oświadczenia woli powinien wskazać wartość świadczenia sprzedawcy a nadanie klauzuli wykonalności takiemu orzeczeniu nastąpi dopiero po dostarczeniu dowodu zapłaty (art. 786 k.p.c.).

W nauce przyjmuje się zarazem, że w umowie sprzedaży strony mogą ustalić w inny sposób (niż wynika to z ustawy) wartość ceny (świadczeń) należnej kupującemu po wykonaniu przez sprzedawcę prawa odkupu. Wniosek taki wywodzi się z treści art. 594 §2 k.c. , zgodnie z którym jeżeli określona w umowie sprzedaży cena odkupu przenosi cenę i koszty sprzedaży, sprzedawca może żądać obniżenia ceny odkupu do wartości rzeczy w chwili wykonania prawa odkupu, jednakże nie niżej sumy obliczonej według paragrafu poprzedzającego.

W świetle tej normy jednak cena odkupu musi być określona już w umowie sprzedaży. Tak ustalona cena wiąże obie strony umowy w przypadku wykonania prawa odkupu przez sprzedawcę. Cena odkupu powinna być ustalona poprzez podanie konkretnej kwoty. W granicach zasady swobody umów mieści się też ustalenie w umowie zobiektywizowanych czynników, w oparciu o które cena odkupu będzie ustalona w chwili wykonania tego prawa przez sprzedawcę. Niewątpliwie oczekiwać należy jednak, że także w tym przypadku cena zostanie „ustalona" wiążąco w umowie sprzedaży (a następnie jedynie w przypadku wykonania prawa odkupu zastosowane zostaną przyjęte w umowie zobiektywizowane wskaźniki, które pozwolą na obliczenie wartości świadczenia należnego kupującemu).

W realiach niniejszej sprawy w umowie sprzedaży w istocie strony przyjęły wariant umownego ustalenia ceny odkupu o czym świadczy treść §7 ust 3 umowy (k. 17 akt). Przyjęto, że cena odkupu zostanie ustalona jako suma cny sprzedaży i udokumentowanych kosztów poniesionych przez kupujących w związku z zawarciem umowy sprzedaży przeniesieniem własności i wpisu w księdze wieczystej i wreszcie wartość nakładów na nieruchomości poniesionych do chwili wykonania praw odkupu ustalanych przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez powoda. Zarazem w §7 ust. 5. umowy wskazano, że nakłady zostaną uwzględnione o tyle o ile zwiększą wartość nieruchomości w stosunku do jej ceny określonej w umowie sprzedaży.

W tym kontekście prawidłowe wykonanie prawa odkupu przez powoda polegać powinno na złożeniu oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu (bez wskazania ceny odkupu) następnie zaś w umowie przenoszącej powrotnie własność strony ustalić powinny cenę odkupu stosownie do postanowień §7 umowy sprzedaży.

W realiach sprawy natomiast powód złożył wyraźne oświadczenie woli o wykonaniu „prawa odkupu" za cenę ustaloną jednostronnie przez siebie z pominięciem treści §7 pkt. 3 w zw. z §7 pkt. 5) umowy. Jednoznacznie powód zażądał wiec przeniesienia własności nieruchomości za cenę inną niż cena odkupu wskazana w umowie sprzedaży. Zważywszy, ze powód nie wyrażał woli zapłaty ceny wyższej (a z treści zeznań świadka J. M. – pracownicy powoda wynika, że była to wyraźna decyzja dyrektora właściwego oddziału powoda mającego twierdzić że o nakładach zadecyduje sąd – k. 253v akt).

Tak sformułowane oświadczenie nie może więc stanowić wykonania prawa odkupu w świetle konstrukcji prawnej wynikającej z art. 593 §2 k.c. Utwierdza w tym przekonaniu fakt, że po złożeniu oświadczenia powód nie wyznaczył nawet rzeczoznawcy (do czego był uprawniony w umowie sprzedaży) w celu ustalenia jego z elementów ceny odkupu (wartości nakładów mających stanowić składnik ceny odkupu zgodnie z §7 ust. 3 i ust 5) umowy.

Jeśli więc oświadczenie woli powoda nie mogło być zakwalifikowane w świetle umowy jako oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu to nie wywołało skutku prawo kształtującego – aktualizującego po stronie kupujących obowiązek zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości za zwrotem ceny odkupu.

Istota prawna tego oświadczenia sprowadza się raczej do żądania zawarcia innej umowy sprzedaży. Oświadczenie to należy traktować jako ofertę. Skoro zaś pozwani oferty tej nie przyjęli, to na jego podstawie nie można domagać się zawarcia mowy o treści objętej żądaniem pozwu.

W rezultacie odmawiając zastosowania normy art. 64 k.c. w zw. z art. 594§1 k.c. Sąd Okręgowy nie naruszył prawa materialnego.

Skoro zaś powództwo oparte było o tezę, że powód ma prawo domagać się zawarcia umowy o treści odpowiadającej swojemu oświadczeniu mającemu stanowić wykonanie prawa odkupu, to zasadnie Sąd Okręgowy przyjął też że jest związany tym żądaniem co wyjaśniono wyżej. Argumenty skarżącego mające uzasadnić zarzut naruszenia prawa

materialnego w istocie stanowią więc jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego nie zawierając treści uzasadniającej żądanie zmiany zaskarżonego wyroku

Z tych przyczyn, apelacja powoda podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji w całości, powód jako przegrywający to postępowanie powinien zwrócić pozwanym poniesione przezeń koszty instancji odwoławczej. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej została ustalona w oparciu o przepis §20 w zw. z §2 ust. 6) i w zw. z §10 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 265), obowiązującego w dniu wniesienia apelacji.

Krzysztof Górski Halina Zarzeczna Dariusz Rystał