

Sygn. akt **II C 202/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2013r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Renata Kopala

Protokolant: Jolanta Bober

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 lutego 2013r. w R.

sprawy z powództwa **(...) Sp. z o.o z siedzibą**

**w W.**

przeciwko **Gminie G.**

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

1. stwierdza nieważność oświadczenia Wójta Gminy G. z dnia 23 maja 2012 roku złożonego przed notariuszem D. M. w Kancelarii Notarialnej w J. w akcie notarialnym Rep. A (...) o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do praw wieczystego użytkowania gruntów opisanych w § 2 tego aktu, będących przedmiotem umowy warunkowej z dnia 20 kwietnia 2012 roku zawartej przed notariuszem D. M. w Kancelarii Notarialnej w J. w akcie notarialnym Rep. A (...);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12754 zł (dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem kosztów postępowania.

Sędzia:

Sygn. akt II C 202/12

## UZASADNIENIE

Powód (...) 'K.' sp. z o.o. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie G. domagał się stwierdzenia nieważności czynności prawnej w postaci oświadczenia Wójta Gminy G. z dnia 23 maja 2012 roku złożonego przed notariuszem D. M. ( Rep. A 9577/2012) o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do praw wieczystego użytkowania będących przedmiotem umowy warunkowej z dnia 20 kwietnia 2012 roku zawartej przed notariuszem D. R.. A (...). Wskazywał że złożone przez pozwaną Gminę oświadczenie zawiera niezgodne z prawem faktycznym i prawnym informacje mające wpływ na skuteczność nabycia. Gminie w ogóle nie przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ponieważ na nieruchomości znajdują się urządzenia trwale związane z gruntem i grunty te są nieruchomością zabudowaną . Przebiega przez nie droga dojazdowa, której 300 m jest utwardzone kruszywem a następne 300 m składa się z płyt i którą można w myśl art.3 ust 3 prawa budowlanego uznać za budowlę. Ponadto zbywany teren ma przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na cele leśne (zalesienie), co stanowi warunek wyłączający prawo pierwokupu gminy. Dodatkowo sprzedawane nieruchomości stanowią zorganizowaną całość, a jej części składowe są powiązane ze sobą gospodarczo i funkcjonalnie. Nie jest zatem możliwe wyodrębnienie fizyczne (ze sprzedawanego zorganizowanego gospodarczo obszaru) działek , co do których pozwana złożyła oświadczenie o pierwokupie. Nieprawdą jest również to , że teren nie znajduje się w terenie zasięgu obszaru górniczego . Powód posiada aktywne koncesje dla złoża (...) i (...) obejmujące swoim zasięgiem teren

przedmiotowych nieruchomości. Powód podnosił również, że pozwana dowolnie ustaliła cenę transakcji w oderwaniu od rzeczywistej wartości tych nieruchomości. W umowie strony nie wskazały ceny poszczególnych działek, a pozwany nie posiadał upoważnienia do ustalania jednakowej wartości za 1 m<sup>2</sup> niezależnie od rodzaju działki i ustalania ceny prawa wieczystego użytkowania w oparciu o takie kryteria. Nadto pozwana musiała mieć świadomość zaniżenia wartości przedmiotu umowy. Strony umowy sprzedaży ustaliły niższą cenę bowiem nabywca zobowiązał się dokonać rekultywacji we własnym zakresie i kosztów tej rekultywacji sprzedający w cenie działek nie musiał uwzględniać. Po wykonaniu prawa pierwokupu Gmina nie zamierza przejąć obowiązku rekultywacji od powoda. W ocenie powoda złożone oświadczenie pozostaje w sprzeczności z art.109 ust.1 i ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew (k. 70) pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podkreśliła, że na podstawie warunkowej umowy sprzedaż i oświadczenia o prawie pierwokupu Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim dokonał wpisu Gminy G. jako wieczystego użytkownika. Wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem sądowym, ma moc wiążącą w stosunku do innych sądów i możliwość jego przełamania zachodzi tylko w procesie o uzgodnienie księgi wieczystej rzeczywistym stanem prawnym. Powód wniósł powództwo o ustalenie, a ponieważ powód może realizować swój interes prawny za pomocą innego środka prawnego, to w grę nie wchodzi powództwo z art. 189 kpc i choćby z tego względu pozew zasługuje na oddalenie. Pozwana podniosła, że strony w umowie warunkowej sprzedaży same przesądziły fakt, że umowa zostaje zawarta pod warunkiem, iż Gmina G. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust 1 pkt . 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro tak, to strony same przesądziły jaki charakter mają działki wymienione w§4 aktu notarialnego z 20.04.2012 roku. Podniosła, że w żadnej jednostce aktu notarialnego nie ma mowy o tym, iż działki stanowią funkcjonalną całość. Co do nieruchomości objętych oświadczeniem o wykonaniu prawa pierwokupu w księgach wieczystych nie widnieją żadne zapisy umożliwiające stwierdzenie istnienia zabudowy na działkach, wręcz przeciwnie jako sposób korzystania wskazano tam: "rola". W ocenie pozwanej nie przysługiwałoby jej prawo pierwokupu z uwagi na treść art. 109 ust2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko wtedy gdyby cała nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży była przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze lub leśne. W tym przypadku tak nie jest bo część nieruchomości jest położona w terenach zabudowy mieszkaniowej, część w terenach rolnych a część w terenach powierzchniowej eksploatacji do rekultywacji (zalesienie). W odniesieniu do ceny pozwana zauważała, że nie kształtowała dowolnie ceny nabycia użytkowania wieczystego bo była związana ceną wskazaną w akcie notarialnym z 20kwietnia 2012 roku. W jej opinii ustalenie ceny 1 m<sup>2</sup> na podstawie ceny sprzedaży za całość jest dopuszczalne i nie narusza art. 600 kc. Pozwana zaprzeczyła by miała świadomość zaniżenia ceny bo z aktu notarialnego nie wynika wprost by obowiązki rekultywacyjne które miał przejąć nabywca stanowiły powód obniżenia ceny. Wskazała również, że wykonanie prawa pierwokupu, mimo, iż powód posiada koncesje na wydobycie kruszywa jest możliwe bo nic nie stoi na przeszkodzie aby powód zawarł z pozwaną stosunek zobowiązaniowy na korzystanie nieruchomości objętych wieczystym użytkowaniem w celu wykonania swoich obowiązków z koncesji i nadal realizował swój obowiązek rekultywacji.

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

Powód prowadzi na terenie gminy G. powierzchniową eksploatację kruszywa w oparciu o koncesje udzielana mu w dniu 31 sierpnia 2009 roku ze złożeń G. II i G. III przy czym ważność tej koncesji określono do 30 września 2014 roku,

Dowód: koncesja z dnia 31 sierpnia 2009 roku –k. 36,

Część nieruchomości na których zorganizowana jest piaskownia jest własnością powoda, a część pozostaje w jego wieczystym użytkowaniu. Prawo wieczystego użytkowania gruntów powód nabył od syndyka (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w upadłości.

Dowód: odpisy aktów notarialnych z 18.05.2007 i 13.07.2007 roku –k. 153-158

W dniu 17 stycznia 2012 roku powód zawarł z P. i A. D. przedwstępną umowę sprzedaży, a w dniu 20 kwietnia 2012 roku zawarł z P. D. i A. D. warunkową umowę sprzedaży terenu piaskowni ustalając cenę nabycia za całość sprzedawanych nieruchomości, bez wyszczególnienia wartości prawa wieczystego użytkowania i prawa własności na kwotę 369.000 zł (§ 2 aktu notarialnego z dnia 20.04.2012r.) W § 4 umowy strony ustaliły, że umowa zostaje zawarta pod warunkiem, iż Gmina G. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art.109 ust1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami żadnego z opisanych praw wieczystego użytkowania działek o numerach (...). W §14 umowy z dnia 20 .04.2012 roku strony ustaliły, że kupujący przejmują na siebie wszelkie obowiązki ciężące na sprzedającym lub mogące powstać w przyszłości a wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego terenu (...) G. za wyjątkiem obowiązków wynikających z decyzji Starosty (...) numer (...). III.TZ. (...) -10/07 z dnia 27 sierpnia 2007 roku odnośnie kierunku leśnego rekultywacji i jej wykonania. Termin przeprowadzenia rekultywacji – w kierunku leśnym- wskazany w decyzji z dnia 27.08.2007 roku został powodowi przedłużony decyzją Starosty (...) z dnia 04.12.2012 roku do dnia 31.12. 2015 roku

Dowód: decyzja z dnia 27.08.2007 –k143 i decyzja z dnia 04.12.2012 –k.142

23 maja 2012 roku Wójt Gminy G. złożył oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości pozostających w wieczystym użytkowaniu, które stanowiły około połowy sprzedawanej piaskowni.

Dowód: odpisy aktów notarialnych : umowy przedwstępnej z 17 .01.2012 roku- k. 1923, warunkowej umowy sprzedaży z 20.04.2012 roku –k. 27-31, oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. 24-26

Działki (...) zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w chwili składania oświadczenia woli wójta Gminy G. znajdowały się na terenach powierzchniowej eksploatacji przez zalesienie, działka (...) – na terenie upraw polowych, łąk i pastwisk a działki (...) w terenie zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej.

Dowód: wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. z dnia 16.12.2011 roku- k. 42- 50

W dniu 25 czerwca 2012 roku uchwałą Rady Gminy w G. zatwierdzono nowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym działki (...) pozostawały na terenie eksploatacji powierzchniowej ( bez wskazania rekultywacji przez zalesienie pozostałe działki usytuowane były na terenach, których przeznaczenie określono jak o teren eksploatacji powierzchniowej, teren zieleni urządzonej, teren komunikacji drogowej i dróg dojazdowych bądź jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności zabudowy lub zabudowy usługowej.

Dowód: wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. z dnia 19.11.2012 roku- k. 113-124 oraz k. 149, 150, 152

Sprzedawane nieruchomości stanowią gospodarczą całość. Jest to jedno wyrobisko. Nabywca na tym terenie miał zamiar wydobywać piasek i stopniowo wykonywać rekultywację terenu. Wydobywanie piasku i rekultywowanie jedynie części terenu, stanowiącego własność powoda nie jest możliwa. Do części wyrobiska, w której eksploatacja byłaby prowadzona przejeżdża się przez część nieruchomości, co do których pozwana złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Jest tam droga dojazdowa do dalszej części wyrobiska. Droga ta jest utwardzona płytami betonowymi. Brak jest precyzyjnego określenia jaka część wyrobiska jest zrekultywowana a jaka nie.

Dowód: zeznania świadka P. D. –k. 133-134, zeznania w charakterze strony powodowej A. K. – k. 160- 161, wójta gminy G. –k. 161 verte

Droga dojazdowa znajduje się na części nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu przez powoda, które były również w wieczystym użytkowaniu poprzednika prawnego powoda – (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...). Jest to droga utwardzona kruszywem o długości 300 m i z płyt drogowych długości 300 m.

Dowód : decyzja Wojewody (...) z 22 września 1994 –k.39 40

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dokumenty, a także zeznania świadka i stron w zakresie w jakim zostały przywołane zeznania. Sąd dowodu z zeznań świadków nie przeprowadził z naruszeniem przepisu art. 247 kpc, albowiem zeznania świadków i stron nie zmierzały do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu czy niekompletności dokumentu lecz zostały przeprowadzone na okoliczność wskazania celu jakiemu służyło nabycie nieruchomości i okoliczności jakie towarzyszyły sporządzeniu samej umowy i złożeniu oświadczenia a nie dotyczyły treści tej umowy i oświadczenia o wykonaniu pierwokupu. Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu nieruchomości albowiem okoliczności na jakie wniosek ten został złożony nie miały istotnego znaczenia w niniejszej sprawie w świetle rozważań prawnych poczynionych przez Sąd, o których poniżej.

### **Sąd zważył:**

Na początku należy wskazać, że wbrew twierdzeniu pozwanej, powód mógł swoje uprawnienie realizować w drodze powództwa o ustalenie. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i powództwo o ustalenie w trybie art. 189 kpc mają charakter odmienny. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych, jaką jest ujawnienie - w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - stanu prawnego nieruchomości. Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. służy natomiast udzieleniu ochrony prawnej w procesie - przez ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego - osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu. Sama możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego do wniesienia powództwa o ustalenie. (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r. II CK 497/03). Niewątpliwie powód posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności oświadczenia o wykonaniu przez pozwaną prawa pierwokupu a to z uwagi na skutki jakie oświadczenie to wywiera w płaszczyźnie stosunków między nim a nabywcą nieruchomości wskazanych w umowie z dnia 20 kwietnia 2012 roku.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n) gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę przy czym powyższego przepisu nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.(ust. 2 art.109 ustawy).

Badając okoliczności i przesłanki związane z wykonaniem prawa pierwokupu przez pozwaną należało mieć na uwadze stan w chwili zawarcia umowy warunkowej i w chwili składania oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W szczególności dotyczy to istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego. Późniejsze zmiany dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego nie mają znaczenia dla oceny przesłanek czy istniało prawo pierwokupu wskazane w art. 109 ust 1 pkt. 2 u.g.n.). Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 2008 r. w sprawie IV CSK 67/08 :

„Jeśli chodzi o ograniczenie prawa pierwokupu gminy, określonego w art. 109 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, miarodajny jest zakres ograniczenia obowiązujący w chwili składania oświadczenia o wykonywaniu prawa pierwokupu.”. W ocenie Sądu pogląd ten ,(który sąd w niniejszej sprawie podziela ) ma zastosowanie do przesłanek wskazanych w art. 109 ust 1 pkt. 2 w/w ustawy i ust. 2 wskazanego wyżej art. 109 ustawy.

Grunty w wieczystym użytkowaniu, co do których gmina złożyła oświadczenie to zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał w dacie sprzedaży i oświadczenia o pierwokupie to nieruchomości położone w terenie:

a)-istniejącej zabudowy – działki (...)

b)-terenów eksploatacji (do rekultywacji przez zalesienie) – działki (...)-(k. 151)

c) -terenów upraw polowych łąk i pastwisk – działka (...)

Charakter tych terenów wyłącza stosowanie pierwokupu zgodnie z definicją nieruchomości niezabudowanej – co do nieruchomości wskazanych w a) oraz co do nieruchomości wskazanych w b) i c) zgodnie z ust 2 art.109 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazującym , że przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne. Dodatkowo należy wskazać , że na terenie nieruchomości co do których pozwana wykonała prawo pierwokupu przebiega droga dojazdowa do wyrobiska , o której mowa już w decyzji Wojewody (...) z 22 września 1994 –(k. 40 ). Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane droga znajdująca się na nieruchomości jako urządzenie techniczne trwale z gruntem związane jest budowlą. W orzecznictwie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Ł. z dnia 15 marca 2000 r. w sprawie (...) SA/Łd 278/97) wskazuje się że obiektem budowlanym może być także nałożenie na powierzchnie gruntu warstwy betonu czy warstwy kamiennie-żużlowej, ale związanej betonem. Ta droga warunki te spełnia i można ją uznać za budowlę. Wskazać należy również na treść art. 8 ust 1 ustawy z dnia 21 maja 1985 roku o drogach publicznych , z którego wynika , że pojęcie drogi odnosi się nie tylko do definicji zawartej w art. 4 pkt 2 tej ustawy ( na co powołuje się pozwana w piśmie procesowym z dnia 03.12.2012 roku - k. 112) ale również do dróg określonych w art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, a takie właściwości droga technologiczna posiada.

Niezależnie od tego, jak wspomniano wyżej działki (...) usytuowane są na terenie **istniejącej zabudowy**.

Co do terenów określonym w punkcie b) należy wskazać, że nie ma definicji nieruchomości przeznaczonych na cele leśne ale pomocniczo należałoby stosować art. . 92 ust. 2 u.g.n.. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Także definicja lasu z ustawy 28.09.1991 o lasach (art. 3 pkt.1a) wskazuje, że jest to grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - **lub przejściowo jej pozbawiony** przeznaczony do produkcji leśnej l. Biorąc pod uwagę fakt , że część działek znajduje się na terenach eksploatacji ( użytki kopalne) i przeznaczony jest do rekultywacji przez zalesienie ( a więc jest przejściowo pozbawiony roślinności leśnej ale przeznaczony do produkcji leśnej) można przyjąć, że grunty te mają charakter gruntów leśnych.

Co do działek wymienionych w punkcie c) są to -tereny upraw polowych łąk i pastwisk

a więc przeznaczone na cele rolnicze .

Gmina nie mogła złożyć oświadczenia tej treści również dlatego, że sprzedaż obejmuje zorganizowaną całość - wyrobisko, (jeszcze eksploatowane – na co wskazuje decyzja o przedłużeniu terminu do przeprowadzenia rekultywacji –k. 142 a decyzja koncesyjna nie wygasła) .

W ocenie Sądu wykonanie prawa pierwokupu wyłączone jest wówczas, gdy nieruchomość lub użytkowanie wieczyste sprzedawane są jako składnik większej całości a tak jest w niniejszej sprawie. Aby gminie przysługiwało prawo pierwokupu, muszą być spełnione przesłanki jednego z punktów art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do całej nieruchomości, a nie jej części, chociażby ta część była wyodrębnioną działką. Ustawowy pierwokup jest wyjątkiem od zasady wolności umów (w tym doboru kontrahenta) i jako taki nie może być interpretowany rozszerzająco. Taki pogląd reprezentowany jest w piśmiennictwie (por. artykuł J. Góreckiego publ. Rejent 1998/12/37 i artykuł T. Mroza publikowany Rejent 1998/9/120) i w ocenie Sądu zasługuje na poparcie. Wykonanie prawa pierwokupu w takiej formie (gdyby przysługiwało Gminie) mogłoby zmierzać do pozostawienia stronom umowy części przedmiotu sprzedaży niemającej dla nich znaczenia.

Złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu ma bezpośrednio ten skutek prawny, że rodzi się między stronami umowa sprzedaży o tej samej w zasadzie treści co wcześniejsza umowa warunkowa pomiędzy zobowiązanym z prawa pierwokupu a osobą trzecią - nabywcą.

Dotyczy to tak ceny, jak i dodatkowych klauzul umownych. Wniosek ten wpływa z konstrukcji prawa pierwokupu, zakładającej, że uprawniony z tytułu tego prawa, jeśli zechce je wykonać, wstępuje w miejsce kupującego rzecz lub prawo objęte prawem pierwokupu.

Taką regulację przewiduje wprost art. 600 § 1 zdanie 1 k.c. z zastrzeżeniem, że przepis szczególny może stanowić inaczej. W tym względzie zapisu art. 600 kc nie zmieniają zapisy art. 109-111 u.g.n. dotyczące prawa pierwokupu. Przyjmuje się, że wykonanie prawa pierwokupu prowadzi do zawarcia umowy sprzedaży z gminą na warunkach określonych wcześniej w umowie zawartej z osobą trzecią. (zob. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2002r W sprawie sygn. I ACa 913/01)

Zgodnie z art. 111u.g.n. prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

Gmina zatem winna wykonać umowę o tej samej treści co kontrahenci czyli na pewno za taką samą cenę . O świadczenie z dnia 23 maja 2012 roku nie zawiera kupna za taka samą cenę. Nie można uznać, że jeżeli pozwana kupuje jedynie część nieruchomości stanowiących przedmiot umowy to cena tej części jest ułamkiem ceny całości. Już z samego charakteru nieruchomości wynika, że ceny poszczególnych działek (wynikających chociażby z ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego w chwili wykonania prawa pierwokupu i zawierania umowy jest różna) Już tylko na podstawie zasad szacowania nieruchomości i metod szacowania wynika, że cena nieruchomości do rekultywacji przez zalesienie jest inna niż nieruchomości przeznaczonej do zabudowy i znajdująca się w terenach intensywnej zabudowy.

Na marginesie , odnosząc się do zastrzeżeń stron w zakresie przejęcia lub nie obowiązków rekultywacji i ich wpływu na cenę należy wskazać co słusznie podniosła pozwana, że zastrzeżenia umowne i świadczeń dodatkowe z art. 600 § 2 kc nie wiążą pozwanej jako jednostki samorządu terytorialnego i uważa się je za niezastrzeżone , aczkolwiek w tej sprawie to nie ma znaczenia bowiem wbrew twierdzeniu powoda obowiązki rekultywacji nie zostały przekazane w bliżej wskazanym zakresie, a obowiązki rekultywacyjne wynikające z decyzji z 27.08.2007 ustalającej leśny kierunek rekultywacji, które pozostawił sobie powód do wykonania dalej go obciążają i zostały przedłużone decyzją Starosty (...) do 31.12.2015 roku. Również bez znaczenia dla ceny było przejęcie koncesji bowiem koncesja nie jest przekazywana lecz przyznawana w drodze administracyjnej.

Co do prawa pierwokupu które istniało w umowie nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przez powoda od syndyka (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w upadłości – to istniało one z innej podstawy prawnej a to z uwagi na nabycie nieruchomości Przez upadłe przedsiębiorstwo , od Skarbu Państwa –tj na podstawie art. 109 ust 1 pkt. 1 u.g. n.- tu tej podstawy już nie ma .

Reasumując Sąd stwierdził, że wykonane przez pozwaną gminę prawo pierwokupu jest sprzeczne z :

-art. 109 ust 1 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie oświadczenia dotyczącego niezabudowanych nieruchomości a nieruchomości te niezabudowanymi nie były.

- z art. 109 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączającym prawo pierwokupu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne ( a nieruchomości były przeznaczone na cele rolne i leśne)

- art. 111 u .g.n. i art. 600 kc w zakresie ułamkowego ustalenia ceny .

Zgodnie z art. 58 §1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna.

W niniejszej sprawie czynność prawna w postaci oświadczenia Wójta Gminy G. z dnia 23 maja 2012 roku o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do praw wieczystego użytkowania gruntów, będących przedmiotem (częściowo) umowy warunkowej powoda z P. D. i A. D. z dnia 20.04.2012r jest sprzeczna z wyżej wskazanymi przepisami w związku z czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku .

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 98 kpc. Sąd od strony przegrywającej zasądził na rzecz powoda kwotę 9.137 zł tytułem opłaty od pozwu i kwotę 3617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w myśl § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.)