

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie zażalenia Pienińskiego Parku Narodowego [...] na odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusza [...] z dnia 18 grudnia 2017 r.

Czy w celu nabycia przez dyrektora parku narodowego na rzecz tego parku prawa własności nieruchomości leśnej położonej w jego granicach, na podstawie umowy sprzedaży zawieranej z osobą fizyczną, notariusz powinien sporządzić umowę bezwarunkową, czy też dla zachowania ważności konieczne jest sporządzenie umowy warunkowej, wskazującej na prawa pierwokupu Skarbu Państwa ustanowione w art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, a następnie w art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach?

UZASADNIENIE

Notariusz [...] 18.12.2017 r. odmówił dokonania czynności sporządzenia aktu notarialnego, którego przedmiotem miała być warunkowa umowa sprzedaży przez M. Z. nieruchomości stanowiącej działkę leśną nr ewidencyjny [...] o powierzchni 0,0345 ha na rzecz Pienińskiego Parku Narodowego [...] pod warunkami, że Skarb Państwa nie skorzysta z praw pierwokupu przysługujących na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach.

W ocenie notariusza zawarcie warunkowej umowy sprzedaży pod nieistniejącymi warunkami, a takimi w jego ocenie są te wynikające z obu wskazanych wyżej podstaw prawnych, skutkuje nieważnością umowy i z tej przyczyny nabycie przedmiotowej nieruchomości powinno być bezwarunkowe.

Argumentował dalej, że w przepisie art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody ustanowione zostało prawo pierwokupu przysługujące parkowi narodowemu dotyczące nabycia nieruchomości położonej w granicach parku takiego

na rzecz Skarbu Państwa. W myśl ust. 5c wskazanego wyżej przepisu opisane prawo pierwokupu jest zawsze wykonywane przez dyrektora parku poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego. Pierwokup ten wyprzedza inne, w tym również pierwokup na ustanowiony na rzecz Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości leśnych, wynikający z art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach. Taka hierarchia wynika bowiem z regulacji zawartej w art. 37a ust. 6 powołanej ustawy o lasach.

Tak więc jeżeli dyrektor parku narodowego nabywa na rzecz tegoż parku nieruchomość leżącą w jego granicach w wyniku dobrowolnie zawieranej umowy, to realizuje on zasady wynikające z ustawy o ochronie przyrody dotyczące nabywania nieruchomości z wyprzedzeniem innych podmiotów. Zagwarantowane ustawowo prawo pierwokupu odnosi się bowiem wyłącznie do takich sytuacji, kiedy prawo własności miałyby zostać przeniesione na rzecz innego niż park podmiotu. I w takim wypadku pierwokup dotyczy nabycia własności na rzecz Skarbu Państwa przez organ parku, jakim jest jego dyrektor.

Wobec takiej regulacji bezpośrednio nabycie przez park narodowy własności nieruchomości, co do której przysługiwałby pierwokup określony w art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, w żaden sposób nie narusza wskazanego przepisu ustawy. Zakup gruntu przez park narodowy sprawia bowiem, że nieruchomość staje się własnością podmiotu uprawnionego w pierwszej kolejności do władania nim.

Ponadto w ocenie notariusza skoro podmiotem uprawnionym do wykonania pierwokupu ustanowionego na podstawie ustawy o ochronie przyrody jest dyrektor parku narodowego, występujący jako przedstawiciel Skarbu Państwa, to w przypadku umowy dotyczącej nieruchomości położonej w granicach parku zawieranej dobrowolnie, musi on występować niejako w podwójnej roli. Najpierw wyrażając stanowisko w imieniu Skarbu Państwa, a następnie w przypadku niewykonania prawa pierwokupu, jako organ państwowej osoby prawnej. Taka sytuacja zdaniem notariusza obarczona jest zbytnim formalizmem. Wobec powyższego samo złożenie przez dyrektora parku narodowego oświadczenia o zakupie nieruchomości jest równoznaczne z nieskorzystaniem z ustawowego prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa.

Zdaniem notariusza w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma również podstaw do formułowania warunku dotyczącego realizacji pierwokupu wynikającego

z art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach, nie tylko z powodów wskazywanych wyżej, ale również z tej przyczyny, że właściwość miejscowa nadleśniczych będących reprezentantami Skarbu Państwa przy wykonywaniu w/w prawa, nie została w żaden sposób określona odnośnie nieruchomości położonych w obrębie parków narodowych. Stąd też brak jest organu, do którego winno zostać skierowane zapytanie odnośnie wykonania takiego pierwokupu.

Na koniec notariusz wskazał, że w jego ocenie do powstania prawa pierwokupu dochodzi wówczas, kiedy mamy do czynienia z wielością podmiotów, co w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi. Zarówno w przypadku ustawy o ochronie przyrody, jak i ustawy o lasach mamy bowiem do czynienia z jednym podmiotem jakim jest Skarb Państwa. W takim zaś przypadku nie można mówić o pierwszeństwie Skarbu Państwa, przed Skarbem Państwa.

Zażalenie na odmowę czynności złożył Dyrektor Pienińskiego Parku Narodowego [...]. Wnosząc o uchylenie tej odmowy i zasądzenie kosztów postępowania zarzucił, że wskazane w przepisach art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach prawa pierwokupu są pierwokupami rozdzielnymi, albowiem zostały ustanowione w innych celach. Ponadto wskazał, że w wyniku prawa pierwokupu z ustawy o ochronie przyrody nabycie nieruchomości następuje na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz samego parku narodowego. Wszystko to w ocenie skarżącego sprawia, iż pominięcie wskazanych pierwokupów spowoduje skutek wynikający z art. 599 § 2 k.c., to jest nieważność umowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Przy rozpoznawaniu zażalenia powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, w związku z którym Sąd Okręgowy wydał przedmiotowe postanowienie.

W ocenie Sądu Okręgowego w stanie faktycznym wynikającym z niniejszej sprawy istotną kwestią jest ustalenie w pierwszej kolejności czy park narodowy jako podmiot prawa może nabywać na swoją rzecz własność nieruchomości położonych w granicach tegoż parku.

Zgodnie z art. 6 ust.1 pkt.1 ustawy o ochronie przyrody park narodowy jest wymieniony w katalogu form chronienia przyrody. W myśl art.8 ust. 1, stanowi on

wydzielony obszar gruntu wyróżniający się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 ha, na którym ochronie podlega cała przyroda oraz walory krajobrazowe. Jednak oprócz funkcji obszarowej, zgodnie z wolą ustawodawcy park narodowy przyjmuje również pewną zinstytucjonalizowaną i upodmiotowioną prawnie formę w postaci państwowej osoby prawnej w rozumieniu art. 9 pkt. 14 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

Zgodnie z tym przepisem sektor finansów publicznych tworzą różnego rodzaju podmioty, wśród których wymienione zostały inne państwowe lub samorządowe osoby prawne utworzone na podstawie odrębnych ustaw w celu wykonywania zadań publicznych, z wyłączeniem przedsiębiorstw, instytutów badawczych, banków i spółek prawa handlowego.

W ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym z 16.12.2016 r., w art. 3 ust.1 pkt. 14 parki narodowe zostały wymienione, jako państwowe osoby prawne, które są uprawnione do zarządzania mieniem państwowym zgodnie z art. 4 w/w ustawy, która określa zasady zarządzania mieniem państwowym, w zakresie nieuregulowanym w przepisach szczególnych. W rozdziale 7 uregulowano nadzór nad czynnościami prawnymi państwowych osób prawnych, jednakże odnosi się on wyłącznie do rozporządzania mieniem państwowym, nie określono natomiast sposobu i możliwości nabywania składników na poczet takiego mienia.

Wobec takiej regulacji uprawnień w zakresie nabywania mienia na własność parku narodowego poszukiwać należy w samej ustawie o ochronie przyrody. Wskazana ustawa zawiera zaś regulacje dotyczące sposobu wyposażania parku narodowego w nieruchomości Skarbu Państwa, które znalazły się na obszarze utworzonego lub powiększonego parku, jak też sposobu utraty praw do nieruchomości, które w wyniku zmiany granic parku czy też jego likwidacji znalazły się poza jego obszarem. Ponadto przepisy ustawy regulują wyłącznie jeden sposób nabycia nieruchomości nie stanowiących własności państwowej, co następuje w wyniku wykonania prawa pierwokupu. Regulacja w tych zakresach przewiduje w każdym przypadku nabycie przez park narodowy prawa wieczystego użytkowania w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Tak więc wyposażenie parku narodowego następuje poprzez powstanie z mocy samego prawa z datą wejścia w życie regulacji odnoszących się do jego powstania czy też powiększenia obszaru, prawa wieczystego użytkowania gruntu

Skarbu Państwa. Podobnie w przypadku likwidacji lub zmniejszenia obszarowego parku z mocy prawa wieczyste użytkowanie wygasa.

W sposób szczególny uregulowane zostało również prawo pierwokupu, albowiem zgodnie z art. 10 ust. 5 przysługuje ono odnośnie nieruchomości położonej w jego granicach parkowi narodowemu, jednak nabycie następuje na rzecz Skarbu Państwa. Pierwokup wykonuje dyrektor parku poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego. Tak nabyta na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość, jest następnie oddawana w użytkowanie wieczyste parkowi narodowemu na wniosek dyrektora (art. 10 ust.5j).

Ustawa przyznaje również pierwszeństwo temu pierwokupowi przed innymi, w przypadkach gdy prawo pierwokupu nieruchomości położonej na obszarze parku narodowego z mocy przepisów odrębnych przysługuje jednocześnie kilku podmiotom (art. 10 ust. 5i).

Przepisy ustawy regulują jeszcze kwestię rozporządzania mieniem państwowym w zakresie trybu przetargowego czy też bezprzetargowego.

Ustawa o ochronie przyrody nie reguluje innych sytuacji dotyczących nabywania przez park narodowy nieruchomości położonych na jego obszarze.

Czy jednak brak regulacji w tym zakresie, na gruncie zasad ogólnych obowiązujących w obrocie cywilnym stanowi ograniczenie co do możliwości nabywania przez park własności nieruchomości, w wyniku dobrowolnie zawieranych umów sprzedaży.

Przepisy odnoszące się do parków narodowych nie zawierają żadnych ograniczeń w tym zakresie, jak chociażby jest to w przypadku regulacji dotyczącej Agencji Mienia Wojskowego, która jest również w ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym z 16.12.2016 r. (art. 3 ust.1 pkt.2 lit. c.) wymieniona, jako państwowa osoba prawna - agencja wykonawcza, której Skarb Państwa powierzył tylko wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych także w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność (art. 6 ust. 1 ustawy). Z tej regulacji wynika jednak, że to wyłącznie Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję przysługuje prawo własności lub inne prawa uzyskane z tytułu zbycia lub obciążenia prawem rzeczowym lub innym prawem mienia, wchodzącego w zakres regulacji tej ustawy.

Okoliczność, że parki narodowe zostały wymienione w art. 3 ust.1 pkt.14, jako państwowe osoby prawne bez jakichkolwiek ograniczeń wskazuje zdaniem Sądu

Okręgowego, na brak ograniczeń także w zakresie dotyczącym możliwości nabywania i wykonywania praw związanych i wynikających z posiadanej osobowości prawnej. Istota osobowości prawnej polega bowiem na samodzielności w odniesieniu do nabywania praw i obowiązków. Samodzielność ta odnosi się do sfery publicznej jaka została ustawowo powierzona do realizacji konkretnej państwowej osobie prawnej.

Wobec tego należałoby uznać, że możliwe jest nabycie przez park narodowy w wyniku dobrowolnie zawieranej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, a nie tylko uzyskanie prawa wieczystego użytkowania poprzez uprzednie nabycie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Na tak rozumiane uprawnienia parków narodowych wskazuje także, ustalona przez Sąd Okręgowy praktyka notarialna odnosząca się do nabywania własności nieruchomości leżących w obszarze konkretnego parku.

W takim przypadku zgodzić należy się więc z notariuszem, że nabycie w wyniku wykonania pierwokupu jest regulacją szczególną, w celu zapewnienia Skarbowi Państwa możliwości nabycia nieruchomości położonej na obszarze parku narodowego, która wcześniej nie była własnością państwową. Pozyskiwanie nieruchomości w sposób ograniczający swobodę umów, determinowała również okoliczność, że nabycie w wyniku pierwokupu następuje wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa, co daje temu podmiotowi pełną kontrolę nad nabywaną nieruchomością, a w konsekwencji również możliwość realizacji uprawnień wynikających z przepisów związanych ze zmianą – zmniejszeniem obszaru parku narodowego.

W przypadku nabycia przez park narodowy prawa własności nieruchomości położonej na jego obszarze, kiedy następnie w wyniku zmian obszarowych znajdzie się ona poza jego granicami, uprawnienia Skarbu Państwa musiałyby być nadal wykonywane przez osobę prawną, na rzecz której nabycie nastąpiło.

Przyjmując możliwość nabycia przez Dyrektora Pienińskiego Parku Narodowego prawa własności bezpośrednio na rzecz reprezentowanej przez niego osoby prawnej, należy bowiem wskazać, że nabyta nieruchomość będzie wprowadzie stanowić własność parku narodowego, który jednak ze swej istoty, jako państwowa osoba prawna, pozostaje pod kontrolą i nadzorem wykonywanym nad jego organami i ich działalnością przez bezpośredniego reprezentanta Skarbu Państwa – będącego jego stacio fisci.

Zgodnie z art. 9 ustawy o ochronie przyrody nadzór nad działalnością parków narodowych sprawuje minister właściwy do spraw środowiska, a jego wykonywanie obejmuje w szczególności:

- zatwierdzanie rocznych zadań rzeczowych wynikających z planu ochrony, o którym mowa w art. 18, lub zadań ochronnych, o których mowa w art. 22;
- kontrolę funkcjonowania parków narodowych;
- kontrolę wykonywanej przez parki narodowe działalności gospodarczej;
- kontrolę realizacji zadań parków narodowych;
- kontrolę realizacji planów finansowych parków narodowych;
- kontrolę działań dyrektora parku narodowego podejmowanych jako organ ochrony przyrody.

Jak wynika z tego ustawowego wyliczenia, które z uwagi na użyty zwrot „w szczególności” nie stanowi zamkniętej listy zakresu sprawowanego nadzoru, kontrola nad funkcjonowaniem parku narodowego obejmuje wszystkie dziedziny jego działalności. Mając już to na uwadze brak jest podstaw do przyjęcia, że fakt nabywania nieruchomości bezpośrednio na własność parku narodowego może w jakikolwiek sposób zagrażać interesom Skarbu Państwa. Co więcej z art. 1 pkt. 1 lit. c ustawy o zasadach wykonywania zarządzania mieniem państwowym wynika, że w razie rozwiązania albo innej utraty bytu prawnego przez państwową osobę prawną, prawa do jej majątku, w tym do dysponowania tym majątkiem, przysługują wyłącznie Skarbowi Państwa.

Tak więc pomimo formalnej odrębności podmiotowej w zakresie wykonywania uprawnień z tytułu prawa własności, jest to odrębność pozorna, albowiem Skarb Państwa nie traci kontroli nad nieruchomościami nabywanymi na rzecz parku narodowego przez jego organ. W każdym z tych przypadków nieruchomość stanowi własność państwową.

Akceptując takie stanowisko pozostaje odpowiedzieć na pytanie czy nabycie to może nastąpić w wyniku umowy bezwarunkowej czy też warunkowej, a jeżeli winno mieć zastosowanie drugie z wskazanych rozwiązań, to jakie warunki musi ona zawierać.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii pierwokupu wynikającego z art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody zdaniem Sądu Okręgowego trzeba stwierdzić, że charakter wyprzedzający omawianego pierwokupu

odnieść należy nie tylko do podmiotów prywatnych, ale również do podmiotów prawa publicznego, w tym także innych podmiotów reprezentujących Skarb Państwa. Skoro bowiem przyznamy parkowi narodowemu uprawnienie do nabywania nieruchomości bezpośrednio na swoją rzecz, to uprawnienie takie przysługiwać może jeszcze innym państwowym osobom prawnym. Ponadto również może ono przysługiwać innym podmiotom działającym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, które osobowości prawnej nie posiadają (art. 3 pkt. 1 ustawy o zasadach wykonywania zarządzania mieniem państwowym). Omawiana wyżej sytuacja dotyczy więc również Państwowych Gospodarstw Leśnych - Lasów Państwowych, które jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej reprezentują Skarb Państwa w zakresie zarządzanego mienia art. 32 ust. 1 ustawy o lasach państwowych. W sytuacji więc kiedy nieruchomość położona na obszarze parku mogłaby zostać nabyta na rzecz różnych podmiotów – w tym także reprezentujących Skarb Państwa, to pierwszeństwo takiego nabycia powinno zostać wykonane przez dyrektora parku.

Wobec tego wskazany pierwokup wbrew stanowisku notariusza gwarantuje nabycie nieruchomości położonej w obrębie parku narodowego nie tylko na rzecz samego Skarbu Państwa, ale również z jej bezpośrednim przeznaczeniem na potrzeby takiego parku. W sytuacji istnienia konfliktu - również pomiędzy podmiotami reprezentującymi własność państwową - w sposób ustawowy ustalone zostało pierwszeństwo nabycia.

Wobec takich wniosków ocenić należy czy kwestia realizacji pierwokupów ma znaczenie dla zawieranych dobrowolnie umów nabycia własności nieruchomości bezpośrednio na rzecz parku narodowego.

Niewątpliwie nadrzędnym celem ustawy o ochronie przyrody jest poddanie szczególnym zasadom pewnych określonych w ustawie obszarów, na których ochronie podlegać powinna cała przyroda oraz walory krajobrazowe. Tak określony cel skłonił ustawodawcę do ustanowienia w pewnych wypadkach przymusowej sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem na potrzeby parku narodowego. Na rzecz Skarbu Państwa nabycia dokonuje dyrektor parku narodowego (art. 10 ust. 5c ustawy o ochronie przyrody). Również dyrektor parku jako uprawniony do jego reprezentowania na zewnątrz, stanowiąc jego jednoosobowy organ (art. 8c i 8d w/w ustawy) posiada uprawnienie do składania w imieniu parku oświadczenia o nabyciu prawa własności nieruchomości. W tym stanie rzeczy trafne wydaje się spostrzeżenie notariusza, że konieczność wystąpienia w

podwójnej roli jest zbytnim formalizmem, skoro jego działania zmierzają do realizacji tego samego celu.

Należałoby więc uznać, że zawarcie w umowie warunku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez park narodowy na rzecz Skarbu Państwa nie jest konieczne, co więcej wydaje się ono w takim wypadku nawet zbędne. Zawarcie w umowie warunku pierwokupu z art. 10 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody, a następnie rezygnacja z jego wykonania stanowiłoby bowiem potwierdzenie tego, że parkowi narodowemu nieruchomości będąca przedmiotem obrotu nie jest potrzebna. Stoi to jednak w jaskrawej sprzeczności z działaniami związanymi z jej pozyskaniem w drodze dobrowolnej umowy na potrzeby parku. Ponadto rezygnacja z prawa wykonania pierwokupu na wskazanej podstawie otwierałaby ewentualną drogę do wykonania drugiego ze wskazywanych pierwokupów na rzecz Skarbu Państwa z art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach.

Zauważenia wymaga okoliczność, że zawarcie takiego warunku, a przez to możliwość nabycia przez właściwą jednostkę Lasów Państwowych nieruchomości położonej na terenie parku narodowego, stanowiłoby pewnego rodzaju rezygnację z celu określonego w ustawie o ochronie przyrody, albowiem Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe są powołane do prowadzenia w imieniu Skarbu Państwa gospodarki leśnej, która może pozostawać w sprzeczności z celami wskazanej ustawy. Sposób uregulowania praw pierwokupu z obu omawianych podstaw wskazuje zaś jednoznacznie, że wolą ustawodawcy było przyznanie priorytetu celom zawartym w ustawie z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody przed celami ustawy z 28.09.1991 r. o lasach.

W kontekście tych rozważań dla realizacji nadrzędnego celu ustawodawcy właściwe byłoby więc zawarcie umowy bezwarunkowej na podstawie, której Pieniński Park Narodowy nabyłby od M. Z. własność nieruchomości stanowiącej działkę leśną nr ewidencyjny [...] o powierzchni 0,0345 ha.

Sąd Najwyższy w wyroku z 7.03.2008 r. III CSK 317/07, odnosząc się do zakresu stosowania prawa pierwokupu wynikającego z art. 10 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody wskazał, że przywołany przepis jako przepis szczególny i ograniczający prawo własności nieruchomości położonych w granicach parku narodowego, musi być wykładany ściśle. Nie można więc uznać za nieważną każdą umowę przenoszącą własność nieruchomości położonej na terenie parku. Istotnym

przy dokonywaniu oceny ważności zawartej umowy jest bowiem stwierdzenie konkretnych okoliczności w każdym badanym przypadku.

Skoro więc dopuszczona jest możliwość uznania za ważnie zawartą umowę przenoszącą własność pomiędzy podmiotami prywatnymi, z wyłączeniem jakiegokolwiek nabycia wynikającego z prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, to za możliwe należałoby uznać również bezwarunkowe przeniesienie własności na rzecz państwowej osoby prawnej, skoro własność w tym zakresie tylko w nieco innej formule stanowi również prawo należące do państwa. Możliwość taką odnieść można zarówno do pierwokupu przysługujących na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody oraz art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach.

Stosując wskazaną zasadę do ustalonego sprawie stanu faktycznego i przyjmując za dopuszczalne nabycie prawa własności bezpośrednio na rzecz parku narodowego, przy uznaniu prawa pierwokupu za regulację szczególną służącą do nabywania nieruchomości położonych na obszarze parku narodowego, w sytuacjach kiedy dotychczasowy właściciel nie zamierza jej zbyć na rzecz tegoż parku, ale na rzecz innego podmiotu, jak również, że nabycie nieruchomości w celu wynikającym z ustawy o ochronie przyrody eliminuje pierwokup z art. 37a ust. 1 ustawy z 28.09.1991 r. o lasach, zasadnym byłby wniosek, że pomimo tego, iż z mocy przepisów ustawy Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu odnośnie będącej przedmiotem obrotu nieruchomości nie będzie zachodziła nieważność zawartej umowy bezwarunkowej, wskazana w art. 599 § 2 k.p.c. Sprzedaż następuje bowiem osobie wykonującej uprawnienia Skarbu Państwa, a więc nie jest to osoba trzecia w rozumieniu przepisu art. 599 § 1 k.c.

Przy spełnieniu wskazanych wyżej przesłanek należałoby przyznać rację notariuszowi co do tego, że realizacja uprawnień związanych z nadrzędnym celem, jakim jest ochrona przyrody na obszarze wyróżniającym się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi, na którym ochronie podlegać powinna cała przyroda oraz walory krajobrazowe, może nastąpić również poprzez zawarcie dobrowolnej umowy sprzedaży powodującej nabycie własności bezpośrednio przez park narodowy, co winno nastąpić na podstawie umowy bezwarunkowej.

Wobec powyższego orzeczono jak w treści sentencji na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i 13 § 2 k.p.c.