

Sygnatura akt XII C 930/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 9 czerwca 2022 r.

Sąd Okręgowy w P. XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Maria Prusinowska

Protokolant: starszy protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu 5 maja 2022 r. w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa T. L.

przeciwko B. K., I. M., P. M.

o unieważnienie aktu notarialnego

1. Oddała powództwo,
2. Kosztami procesu obciąża powoda i na tej podstawie zasądza od niego na rzecz pozwanych I. M. i P. M. kwotę 5417 zł.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Powód T. L. wniósł w niniejszej sprawie przeciwko pozwanym B. L. (obecnie K.), P. M. oraz I. M. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 30 kwietnia 2019 roku przed notariuszem A. Ś., rep. A nr(...), dotyczącej udziału 1/2 w nieruchomości położonej w miejscowości C. (Gmina S.), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...). Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych solidarnie kosztów niniejszego postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wraz z B. L. (obecnie K.) tworzyli związek małżeński do dnia 27 czerwca 2014 roku oraz byli współwłaścicielami nieruchomości rolnych położonych w miejscowości C., Gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości położonej w miejscowości C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą (...) T. L. podkreślił, że obie nieruchomości są nieruchomościami rolnymi i od ponad 10 lat prowadzi on na nich gospodarkę rolną odprowadzając jednocześnie należny podatek rolny. Powód zaznaczył, że latem 2019 roku powziął informację, że jego była małżonka sprzedała swój udział w przedmiotowych nieruchomościach na rzecz P. M. oraz I. M.. T. L. stwierdził, że jego była żona sprzedając swój udział we wspólnych nieruchomościach rolnych małżonkom M. naruszyła przysługujące mu ustawowe prawo pierwokupu. Powód nie widzi jednocześnie możliwości ugodowego zakończenia sporu z uwagi na postawę strony pozwanej.

Postanowieniem Referendarza Sądowego tut. Sądu z dnia 8 grudnia 2020 roku powód został zwolniony od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwani I. M. i P. M. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z kwotą 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe w niniejszej sprawie strona pozwani ad.2 i ad. 3 potwierdzili, że nabyli nieruchomości wskazane w pozwie od B. K. (L.). Pozwani nie zgodzili się jednak, by zawarcie przez nich przedmiotowej umowy naruszyło jakiekolwiek prawa powoda, w tym w szczególności prawo pierwokupu określone w art. 166 § 1 k.c. Małżonkowie M. zaznaczyli, że powód na spornych nieruchomościach nigdy nie prowadził działalności rolniczej (zarówno na swojej części, jak i na części byłej żony), lecz ziemia ta już w 2016 roku została oddana w dzierżawę lub użytkowanie w celu prowadzenia na nich działalności rolniczej i gospodarstwa rolnego M. D. (1) i taka sytuacja ma miejsce do dnia dzisiejszego nawet po zmianie właściciela przedmiotowych nieruchomości. Pozwani ad. 2 i ad. 3 stanowczo podkreślili, że powód nigdy nie prowadzi działalności rolniczej na spornych nieruchomościach, albowiem w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmuje się przetwórstwem mięsa, co nie stanowi działalności rolniczej, jak również nie kwalifikuje się pod prowadzenie gospodarstwa rolnego. Niezależnie od powyższego I. M. i P. M. podali, że powód nigdy nie był zainteresowany nabyciem spornych nieruchomości i nigdy nie przyjął składanych przez B. K. ofert nabycia udziału we wskazanych gruntach.

Pozwana B. K. w odpowiedzi na pozew oświadczyła, że uznaje powództwo w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana ad. 1 wskazała, że decyzja o sprzedaży spornych nieruchomości podyktowana była trudną sytuacją w jakiej się ona znalazła, niemniej jednak sama umowa została zawarta w formie prawem przepisanej. B. K. zaznaczyła jednocześnie, że nie miała świadomości, iż jej byłemu mężowi przysługuje prawo pierwokupu przedmiotowych gruntów.

Pismem z dnia 13 lipca 2021 roku pozwani I. M. i P. M. ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew B. K. nie wyrazili zgody na uznanie powództwa.

Do końca procesu strony pozostały przy swoich stanowiskach w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. L. oraz pozwana B. K. (poprzednio: L.) byli małżeństwem, przy czym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 27 czerwca 2014 roku został orzeczony rozwód pomiędzy stronami bez orzekania o winie. Jednocześnie w wyroku rozwodowym powód zobowiązał się do uiszczania comiesięcznej renty alimentacyjnej na rzecz byłej żony w kwocie 3.000 zł miesięcznie.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 27 czerwca 2014 roku w sprawie I C (...) (k. 6), odpis skrócony aktu małżeństwa B. K. (k. 131, 157) oraz częściowo zeznania powoda T. L. (k. 279), zeznania pozwanej B. K. (k. 279).

T. L. i B. K. byli jednocześnie współwłaścicielami w 1/2 części nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C., Gmina S., powiat (...), woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy wS. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą nr(...) oraz nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C., Gmina S., powiat (...), woj. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 2,2392 ha, dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą (...)

Obie wskazane nieruchomości są nieruchomościami rolnymi, od których T. L. odprowadza należny podatek rolny. Powód nigdy nie prowadził jednak działalności rolniczej na spornych gruntach, albowiem od dnia 1 kwietnia 2001 roku prowadzi on działalność gospodarczą w zakresie przetwórstwa funkcjonującą pod (...) T. L. z siedzibą w G., a przedsiębiorstwo jest położone w zupełnie innej lokalizacji, tj. w miejscowości G.. T. L. jako główny profil prowadzonej przez siebie działalności wskazał „przetwarzanie i konserwowanie mięsa, z wyłączeniem mięsa z drobiu”. Firma powoda od kilku lat zajmuje się produkcją trzody chlewnej w ramach tzw. tuczu nakładczego. Do świniańi przedsiębiorstwo (...) ma wstawione do 1.500 sztuk prosiąt bądź małych warchlaków, a produkcja trwa ok. 3 miesięcy

i w roku mają miejsce 3 – 4 cykle produkcyjne. W przedsiębiorstwie powoda oprócz niego samego zatrudniona jest również jego córka K. B. (1), która zajmuje się sprawami administracyjnymi oraz G. M. pracujący strictly przy hodowli świń. Przy każdym wywozie świń uczestniczy również zięć powoda – M. B..

Od 2016 roku przedmiotowe grunty zostały udostępnione M. D. (1), który uprawia na nich zboża stosując płodozmian (pszen – żyto lub kukurydzę). Jednocześnie M. D. (1) nie konsultuje w żaden sposób z powodem jakie zboża danego roku mają być zasiane na jego części nieruchomości (grunty należące do M. D. (1) bezpośrednio sąsiadują z nieruchomościami, których współwłaścicielami są strony) zatrzymując zebrane ziarno w formie rozliczeń z właścicielami nieruchomości, a słomę przekazuje T. L. na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz rozlicza się również z małżeństwem M.. Ilość przekazywanej powodowi słomy przez M. D. (1) jest jednak zbyt mała na potrzeby hodowli świń prowadzonej przez powoda pokrywając jedynie ok. 1/3 zapotrzebowania w tym zakresie, wobec czego T. L. musi się zaopatrywać w ten produkt również u innych podmiotów.

Dowód: zaświadczenie Burmistrza Gminy S. z dnia 6 maja 2020 roku nr (...).(k. 7), odpis zupełny księgi wieczystej(...) (k. 9 – 23), odpis zupełny księgi wieczystej(...) (k. 24 – 39), operat szacunkowy nieruchomości rolnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr(...) (k. 54 – 68), operat szacunkowy nieruchomości rolnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta(...) (k. 69 – 84), wydruk z (...) firmy (...) z siedzibą w G. (k. 150) oraz zeznania świadków złożone na piśmie: M. D. (2) (k. 221 – 223), K. D. (k. 226 – 229), G. M. (k. 247 – 249), K. B. (1) (k. 261), M. B. (k. 264), zeznania powoda T. L. (k. 279), częściowo zeznania powoda T. L. (k. 279), zeznania pozwanej B. K. (k. 279), zeznania pozwanej P. M. (k. 279), zeznania pozwanej I. M. (k. 279).

Od momentu orzeczenia rozvodu relacje pomiędzy T. L. a B. K. znacznie się pogorszyły, szczególnie że od grudnia 2018 roku powód zaprzestał regulowania na rzecz swojej byłej żony renty alimentacyjnej. Sytuacja ta była konsekwencją wydania przez Powiatowego Lekarza Weterynarii w M. decyzji o wstrzymaniu zatwierdzenia zakładu mięsnego prowadzonego przez powoda, która to decyzja została następnie utrzymana w mocy przez (...) Wojewódzkiego Lekarza Weterynarii w P. i nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja (...) Wojewódzkiego Lekarza Weterynarii w P. została wprawdzie uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w następstwie skargi wystosowanej przez powoda, niemniej jednak na pewien okres czasu T. L. utracił swoje główne źródło dochodu.

Jednocześnie w związku z zaleganiem przez powoda w płatności rat alimentacyjnych za kolejne 3 miesiące B. K. skierowała przeciwko swojemu byłemu małżonkowi postępowanie egzekucyjne do udziałów w nieruchomościach stanowiących ich współwłasność, które prowadzone było przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach R. N. w sprawie o sygnaturze akt Kmp(...)

Dowód: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 20 listopada 2019 roku w sprawie (...) SA/Po (...) (k. 40 – 51), zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z dnia 25 marca 2019 roku (k. 52 - 53).

Aktem notarialnym (umową sprzedaży) sporządzonym w dniu 30 kwietnia 2019 roku Rep. A nr(...) przed notariuszem A. Ś. pozwani I. M. i P. M. nabyli od B. K. za kwotę 30.000 zł ½ udziału w nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C., Gmina S., powiat (...), woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz ½ udziału w nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C., Gmina S., powiat (...), woj. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 2,2392 ha, dla której Sąd Rejonowy w S. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą(...) Po zakupie przedmiotowych nieruchomości I. M. i P. M. wyrazili akceptację na kontynuowanie działalności rolniczej przez M. D. (1) na przedmiotowych gruntach w celu prowadzenia przez niego własnego gospodarstwa rolnego we własnym imieniu i na własną rzecz.

Dokonując sprzedaży udziału we wskazanych nieruchomościach B. K. nie proponowała powodowi skorzystania z prawa pierwokupu, a T. L. w żaden sposób nie wyrażał wcześniej woli odkupienia udziału byłej żony w spornych gruntach z uwagi na istniejący pomiędzy nimi konflikt.

Latem 2019 roku w miejscu zamieszkania powoda stawił się pozwany P. M. informując T. L. o okolicznościach nabycia udziałów w nieruchomościach stanowiących dotychczas współwłasność byłych małżonków L.. Okoliczność ta została potwierdzona przez powoda w rozmowie z córką K. B. (1).

Dowód: akt notarialny z dnia 30 kwietnia 2019 roku Repertorium A(...) (k. 142 – 149) oraz zeznania świadka A. Ś. złożone na piśmie (k. 236 – 239) oraz częściowo zeznania powoda T. L. (k. 279), zeznania pozwanej B. K. (k. 279), zeznania pozwanego P. M. (k. 279), zeznania pozwanej I. M. (k. 279).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także kopii dokumentów, przesłuchania stron oraz zeznań świadków złożonych na piśmie.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Sąd jedynie częściowo dał wiarę zeznaniom powoda **T. L.** (płyta – k. 279) w zakresie w jakim korespondowały one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

W pierwszej kolejności skład orzekający wskazuje, że nie było podstaw do odmówienia prawdziwości twierdzeniom powoda odnoszącym się do prawa własności spornych nieruchomości oraz faktu uprawy na tych gruntach zbóż. Jednocześnie całkowicie bezsporna była relacja T. L. w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej dotyczącej hodowli świń, w tym powód całkowicie szczerze stwierdził, że jego przedsiębiorstwo prowadzone jest w zupełnie innym miejscu niż położone nieruchomości będące podstawą sporu w niniejszej sprawie. Powód podał także, że w ewidencji działalności gospodarczej nie miał wpisanej działalności rolnej, lecz wyłącznie hodowlę trzody chlewnej.

Powód utrzymywał, że zarządza działalnością rolną na spornych gruntach, niemniej jednak nie ma on żadnej formalnej umowy z M. D. (1) na tą okoliczność. Powód wskazał również, że z uprawy zbóż na przedmiotowych nieruchomościach M. D. (1) zabiera ziarno, a powód otrzymuje słomę na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie hodowli trzody chlewnej, niemniej jednak ilość uzyskiwanej słomy pokrywa jedynie ok. 1/3 zapotrzebowania strony powodowej na ten surowiec.

T. L. całkowicie szczerze przyznał, że nie informował byłej żony, iż byłby zainteresowany odkupieniem od niej 1/2 udziału we współwłasności należących do nich nieruchomości rolnych z uwagi na istniejący konflikt pomiędzy nimi.

Sąd Okręgowy dokonując oceny zeznań powoda dostrzegł wewnętrzne nieścisłości w zakresie w jakim T. L. starał się wyjaśnić uprawnienia właścicielskie do spornej nieruchomości w zakresie w jakim powód jest jej właścicielem. T. L. utrzymywał bowiem, że jest on formalnie właścicielem przedmiotowego gruntu, natomiast jego córka K. B. (1) uprawia tą ziemię i składa wnioski o dotacje. Twierdzenia powoda stoją jednak w oczywistej sprzeczności nie tylko z zeznaniami M. D. (1) i K. D., którzy oświadczyli, że to oni uprawiają zboża na wskazanym terenie w porozumieniu z powodem, lecz również są one sprzeczne z wcześniejszymi zeznaniami T. L., w których stwierdził, że to on prowadzi działalność rolną na spornym gruncie. Jednocześnie z żadnego dokumentu zgromadzonego w niniejszej sprawie nie wynika, by to K. B. (2) prowadziła gospodarstwo rolne na gruncie stanowiącym pierwotnie współwłasność jej rodziców. Całkowicie niezrozumiałe są twierdzenia powoda, iż on zajmuje się zarządzaniem gospodarstwem rolnym, a jego właścicielką jest córka i składa ona wnioski do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o dotacje, albowiem K. B. (1) w żadnym z dokumentów nie widnieje jako właścicielka nieruchomości będących osiłą konfliktu pomiędzy stronami, na których jest prowadzona działalność rolnicza, w związku z czym całkowicie irracjonalne jest, by K. B. (1)

składała wnioski o dotacje w swoim imieniu. W omawianym zakresie zeznania powoda nie zostały przez Sąd obdarzone przymiotem wiarygodności.

Sąd Okręgowy w całości dał wiarę zeznaniom złożonym w niniejszej sprawie przez pozwaną **B. K.** (płyta – k. 279), która przedstawiła jak wyglądało prowadzenie działalności rolniczej na spornych nieruchomościach w czasie pożycia małżeńskiego stron, a także przybliżyła powody, dla których zdecydowała się sprzedać przedmiotowe grunty. Pozwana zaprzeczyła również, by wiedziała, że powodowi może przysługiwać prawo pierwokupu wskazanej nieruchomości. **B. K.** szczerze zeznała też, że nie proponowała **T. L.** zakupu swojego udziału w spornej nieruchomości.

Skład orzekający nie znalazł podstaw do odmówienia wiarygodności relacji przedstawionej przez byłą żonę powoda, szczególnie, że wobec uznania przez nią powództwa w niniejszej sprawie nie miała ona żadnych podstaw do składania zeznań w sposób instrumentalny w celu wytworzenia korzystnej sytuacji procesowej, dla którejkolwiek ze stron niniejszego sporu.

Pozwani **P. M.** (płyta – k. 279) i **I. M.** (płyta – k. 279) przedstawili okoliczności związane z zakupem nieruchomości będącej przedmiotem pozwu, a także wskazali jak wyglądają rozliczenia z **M. D. (1)** w związku z uzyskiwanymi plonami z tychże gruntów. Wskazani pozwani przedstawili także nieporozumienia jakie powstały pomiędzy nimi i powodem w związku ze współwłasnością spornych ziem oraz jak wygląda relacja pomiędzy stronami. **P. M.** wskazał także, iż pomimo tego, że jest on rolnikiem od wielu lat nie znana mu była instytucja prawa pierwokupu. Sąd Okręgowy nie dostrzegł w zeznaniach małżonków **M.** symptomów pozwalających na stwierdzenie, że relacja przez nich przedstawiona jest nieprawdziwa bądź instrumentalna, w związku z czym Sąd obdarzył ją przymiotem pełnej wiarygodności.

Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia przymiotu prawdziwości zeznaniom świadków **M. D. (1)** (k. 221 – 223) i **K. D.** (k. 226 – 229), którzy potwierdzili, że to oni prowadzą uprawę zbóż na spornych gruntach, za zgodą ich właścicieli (tj. obecnie **T. L.** oraz małżonków **M.**) i zatrzymują dla siebie ziarno w ramach rozliczeń, natomiast słomę przekazują powodowi na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

W zgromadzonym materiale dowodowym nie znalazły wprawdzie potwierdzenia zeznania świadków, iż na spornych nieruchomościach **T. L.** i **B. K.** prowadzili gospodarstwo rolne, przy czym nie wpływa to zdaniem Sądu na wiarygodność tych osobowych źródeł dowodowych, którzy „prowadzenie gospodarstwa rolnego” mieli prawo zrozumieć w potocznym znaczeniu tego słowa, a nie przez pryzmat przepisów k.c. Niewiedza świadków w tym zakresie wynika chociażby z odpowiedzi na pytania zawarte na k. 223 i 228, gdzie **M. D. (1)** i **K. D.** potwierdzili, że **T. L.** prowadzi gospodarstwo rolne, niemniej jednak nie wiedzieli nawet pobieżnie na co nastawiona jest produkcja rolnicza powoda.

Przesłuchana w charakterze świadka notariusz **A. Ś.** przedstawiła okoliczności sporządzenia przez nią aktu notarialnego z dnia 30 kwietnia 2019 roku wskazując przy tym, że wykluczyła prawo pierwokupu przez współwłaściciela, albowiem w dniu zawarcia przedmiotowej umowy posiadała informacje, że powód nie prowadzi działalności rolniczej. Zważywszy, że wiedza świadka w sprawie wynikała wyłącznie z pełnionych przez nią obowiązków służbowych brak było podstaw do negowania relacji **A. Ś.** w jakimkolwiek zakresie, szczególnie że nie była ona w żaden sposób związana ze stronami niniejszego procesu, przez co charakter jej zeznań był całkowicie bezstronny.

Sąd uznał zeznania świadka **G. M.** (k. 245 -249) za w pełni prawdziwe. Świadek będący pracownikiem powoda przedstawił przebieg swojej pracy w przedsiębiorstwie (...) oraz zobrazował czym ta firma dokładnie się zajmuje i jaki występuje w niej podział obowiązków. Biorąc pod uwagę, że relacja świadka była spontaniczna i szczerza Sąd obdarzył ją przymiotem pełnej wiarygodności czyniąc ją podstawą ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do odmówienia prawdziwości zeznaniom złożonym przez **K. B. (1)** (k. 261) i **M. B.** (k. 264), którzy zobrazowali czym zajmuje się przedsiębiorstwo prowadzone przez **T. L.**, a także w jaki sposób wykorzystywana jest słoma uzyskiwana ze spornych nieruchomości. Jednocześnie świadkowie zaznaczyli, że ilość słomy dostarczana przez **M. D. (1)** jest niewystarczająca dla zakładu produkcyjnego powoda, który musi się

zaopatrywać w ten produkt również na wolnym rynku. Zważywszy, że twierdzenia świadków nie były negowane w żaden sposób przez strony procesu Sąd uznał je za pełnoprawny dowód w niniejszej sprawie.

Świadek **W. D.** jako córka T. L. i B. K. skorzystała z przysługującego jej prawa do odmowy złożenia zeznań w niniejszej sprawie.

Świadek **H. K.** jako małżonek pozwanej B. K. również skorzystał z przysługującego mu prawa do odmowy składania zeznań.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie okazało się być bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, że powód opierał swoje roszczenie w niniejszej sprawie na podstawie art. 166 § 1 k.c. i na żadnym etapie procesu nie wskazywał, by o przysługującym mu prawie pierwokupu miała decydować okoliczności, iż jest on rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.), wobec czego Sąd odstąpi od bardziej szczegółowych rozważań w tym zakresie.

Z mocy art. 166 § 1 k.c., w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. Art. 599 § 2 k.c. stanowi natomiast, że jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Przesłanką prawa pierwokupu wynikającą z art. 166 k.c. jest prowadzenie przez uprawnionego "gospodarstwa rolnego na gruncie wspólnym". Za prowadzenie gospodarstwa rolnego, w rozumieniu art. 166 § 1 k.c., uważa się zarówno prowadzenie wspólnie przez wszystkich współwłaścicieli gospodarstwa na wspólnym gruncie, jak i prowadzenie na wspólnym gruncie gospodarstwa przez jednego z nich (tego, który w wyniku porozumienia współwłaścicieli zarządza całą nieruchomością) oraz prowadzenie odrębnego gospodarstwa na części gruntu wydzielonej w ramach podziału quoad usum (do użytkowania) lub w wyniku nieformalnej, a więc nieważnej umowy o zniesienie współwłasności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1992 roku, III CZP (...) 1993, nr 1-2, poz. 12).

Jednocześnie z mocy art. 55³ k.c. za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 roku, I CSK (...), OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 117).

W ocenie Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na uznanie, że T. L. na nieruchomości, której jest współwłaścicielem prowadził gospodarstwo rolne, co uprawniałoby go do skorzystania z prawa pierwokupu udziału byłej żony w myśl art. 166 § 1 k.c. W pierwszej kolejności skład orzekający wskazuje, że powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie chowu trzody chlewnej, a jego przedsiębiorstwo zlokalizowane jest w miejscowości G. i nie jest położone na spornej nieruchomości. Grunty będące przedmiotem konfliktu pomiędzy stronami są wprawdzie uprawiane, lecz nie przez T. L., ale przez M. D. (1), który w żaden sposób nie konsultuje z powodem rodzaju zasiewanych danego roku zbóż. M. D. (1) z uprawianego gruntu należącego do powoda przekazuje mu co prawda słomę na potrzeby hodowanych przez T. L. świń, niemniej jednak powód wykorzystuje ją w całości na potrzeby własne, co nie może być utożsamiane z prowadzeniem działalności rolniczej nastawionej na zbyt. Ilość uzyskiwanej przez T. L. słomy ze swojej części nieruchomości jest raczej symboliczna, albowiem pokrywa raptem 1/3 zapotrzebowania jego przedsiębiorstwa na ten produkt. Sąd Najwyższy stanowczo wypowiedział się, że gospodarstwem rolnym jest jednostka gospodarcza zorganizowana na nieruchomości rolnej o takim obszarze, że możliwe jest prowadzenie

działalności wytwórczej przeznaczanej na zbył (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000 roku w sprawie II CKN (...), Legalis nr 47872), który to pogląd Sąd Okręgowy w pełni podziela. Wyłącznie na marginesie skład orzekający wskazuje, że o prowadzeniu gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 166 § 1 k.c. nie przesądza fakt opłacania podatku rolnego, albowiem jest to wyłącznie obowiązek fiskalny ciążyący na każdorazowym właścicielu nieruchomości i nie jest w żaden sposób powiązany z rzeczywistym wykorzystaniem gruntu.

Powód nie potrafił w żaden racjonalny sposób wyjaśnić w jaki sposób prowadził gospodarstwo rolne na spornych nieruchomościach twierdząc w pierwszej kolejności, że prowadzi działalność rolną na terenie będącym przedmiotem konfliktu w niniejszej sprawie, a następnie wskazywał, że gospodarstwo prowadzi jego córka, a on nim jedynie zarządza. Córka powoda – K. B. (1) nie jest jednak ujawniona jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości, a także jako właścicielka gospodarstwa rolnego.

Mając wszystkie powyższe rozważania na uwadze Sąd uznał, że T. L. nie prowadzi na nieruchomościach będących przedmiotem współwłasności pomiędzy stronami gospodarstwa rolnego w myśl przepisów prawa cywilnego, wobec czego nie przysługiwało mu prawo pierwokupu udziału jego byłej żony w tychże gruntach w rozumieniu art. 166 § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił powództwo w całości orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą niniejszą sprawę.

Na koszty procesu poniesione przez pozwanych I. M. i P. M. złożyła się kwota 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w sprawie obliczona na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) oraz kwota opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Jednocześnie pozwana B. K. nie poniosła żadnych kosztów związanych z przedmiotowym procesem.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych I. M. i P. M. kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł w punkcie 2 wyroku.

Sędzia Maria Prusinowska