

Sygnatura akt XVIII C 960/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko **Z. L. (1) i Ł. T.**

o ustalenie

1. oddała powództwo,
2. kosztami procesu obciąża w całości powoda i z tego tytułu:
 - a) zasądza od powoda na rzecz pozwanego Z. L. (1) kwotę 3.617 zł,
 - b) zasądza od powoda na rzecz pozwanego Ł. T. kwotę 3.617 zł.

SSO Iwona Godlewska

XVIII C 960/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 25 maja 2015r. J. W. wniósł o ustalenie, że zawarta pomiędzy pozwanymi Z. L. (1) i Ł. T. umowa sprzedaży z 22 maja 2012r. obejmująca sprzedaż udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości S., jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Domagał się również zwolnienia od opłaty od pozwu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że na terenie nieruchomości prowadzi gospodarstwo agroturystyczne. Podał, że pozwany Z. L. (1) sprzedał udziały we własności nieruchomości Ł. T., nie informując o umowie powoda, który w związku z powyższym nie mógł wykonać przysługującego mu prawa pierwokupu. Powołał się na przepis art. 166 § 1 zd. 1 kc.

W odpowiedzi na pozew, pozwany Ł. T. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych. Podniósł, że powodowi nie przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 166 kc, gdyż nieruchomości wykorzystuje jako tereny rekreacyjne i nie prowadzi gospodarstwa rolnego. Pozwany Z. L. (1) w złożonej przez siebie odpowiedzi na pozew, również domagał się oddalenia powództwa z tych samych przyczyn i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód i pozwany Z. L. (2) byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w miejscowości S. zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu oraz nieruchomości położonej w miejscowości

S. zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu. Zakupili ją w 1998r. w celu prowadzenia ośrodka wczasowego, wynajmu dla turystów.

Dowód: treść KW nr (...) i nr (...) k. 6-26

Nieruchomość stanowią tereny łąk, pastwisk i nieużytków. Na terenie opisanych nieruchomości powód prowadzi działalność gospodarczą – w zakresie agroturystyki. (...) są używane jako rekreacyjne, a na ich terenie znajduje się zespół budynków Młodzieżowo-Dziecięca W. Ekologiczna. Na nieruchomości nigdy nie było prowadzone gospodarstwo rolne – nie była uprawiana ziemia, ani hodowane zwierzęta.

Dowód: umowa sprzedaży z 29.12.1998r. k. 27-30, zeznania powoda k. 163-165, 202-203, zeznania Z. L. (2) k. 204-205, zeznania Ł. T. k. 205-206

W dniu 22 maja 2012r. Z. L. (1) i Ł. T. zawarli umowę sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej należących do Z. L. (2). Umowa została zawarta bezwarunkowo, powód nie został o niej poinformowany. Powód zamierzał skorzystać z prawa pierwokupu na podstawie art. 166 § 1 kc.

Dowód: umowa sprzedaży z 22.05.2012r. k. 31-37, zeznania powoda k. 202-203, zeznania Z. L. (2) k. 204-205, zeznania Ł. T. k. 205-206

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych dowodów.

Dokumenty urzędowe Sąd uznał za w pełni wiarygodne, bowiem zostały one sporządzone przez powołane do tego organy, w ramach przysługujących im kompetencji, jak i w przewidzianej prawem formie. Dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 244 k.p.c.) i z tego względu ich moc dowodowa nie budzi wątpliwości.

Podkreślić należy, że okoliczności faktyczne sprawy były w zasadzie bezsporne między stronami, albowiem powód przyznawał, iż na spornej nieruchomości nigdy nie prowadził gospodarstwa rolnego. Sporne pozostawało, czy w przypadku nieruchomości rolnej, na której nie jest prowadzone gospodarstwo rolne, współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu z art. 166 kc, a przesądzenie powyższego było rzeczą Sądu.

Wobec tego, iż spór w sprawie dotyczył kwestii prawnych, Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań G. O., które jedynie niepotrzebnie przedłużyłyby postępowanie.

Sąd zważył, co następuje:

Przesłanką skuteczności powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa jest istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Należy go rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1987 r., wydany w sprawie III CRN (...), opublikowany OSNPG z 1987 r., nr (...), poz. (...)). Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w judykaturze (por. m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r. III AUa (...); wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014r. I ACa (...)).

Natomiast ocena interesu prawnego strony dokonywana jest na tle skonkretyzowanych okoliczności, które pozwalają ocenić rzeczywistą potrzebę ochrony jej sfery prywatnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 r., wydany w sprawie II CKN (...), niepublikowany). Zatem istnienie interesu prawnego powinno być wskazane przez powoda. On też obowiązany jest przytoczyć fakty uzasadniające ten interes, przy czym muszą być one udowodnione, a nie tylko uprawdopodobnione.

W ocenie Sądu powodowi przysługuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Fakt, iż czynność prawna, co do której powód domaga się ustalenia jej nieważności, ma wpływ na sytuację faktyczną i prawną powoda przesądza o występowaniu po jego stronie interesu prawnego.

Pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała ocena czy powodowi - co do zasady - przysługuje roszczenie o ustalenie nieważności zawartej przez pozwaną umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, wywodzone z prawa pierwokupu, z naruszeniem którego miało dojść do zawarcia tej umowy.

Zgodnie z dyspozycją art. 166 § 1 kc 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.

Z kolei art. 599 § 1 kc stanowi, że jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (§ 2).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy powód powoływał się na opisane wyżej przepisy wskazując, że nieruchomość ma charakter rolny.

Definicję nieruchomości rolnej zawiera art. 461 k.c. Zgodnie z tym przepisem nieruchomościami (gruntami) rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Współwłaściciel nieruchomości rolnej może bez zgody pozostałych współwłaścicieli rozporządzać swoim udziałem w tej nieruchomości (art. 198 k.c.). Ograniczeniem w swobodnym obrocie udziałem w nieruchomości rolnej jest art. 166 § 1 k.c. Przepis ten ustanawia na korzyść pozostałych współwłaścicieli prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej jednakże wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego. Ograniczenie to uzasadnione jest ochroną istniejących gospodarstw rolnych i ma zapobiec ich podziałowi. Nie są zatem objęte prawem pierwokupu przewidzianym w art. 166 § 1 k.c. takie nieruchomości rolne, które nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego.

Za gospodarstwo rolne uważa się zaś grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 553 k.c.).

Prawo pierwokupu ustanowione w art. 166 § 1 k.c. trwa tak długo jak istnieje współwłasność nieruchomości rolnej, a współwłaściciele prowadzą na niej wspólne gospodarstwo rolne. Pozostałym współwłaścicielom nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje jedynie wówczas, jeżeli prowadzą gospodarstwo na gruncie objętym współwłasnością.

Reasumując powyższe rozważania, zdaniem Sądu w żadnym razie nie można utożsamiać pojęcia nieruchomości rolnej z pojęciem gospodarstwa rolnego. Jak trafnie twierdziła strona pozwana, definicje legalne gospodarstwa rolnego nawiązują do ekonomicznej kategorii gospodarstwa jako jednostki wytwórczej, natomiast powód prowadzi działalność agroturystyczną polegającą na wynajmowaniu pokoi, nie wykonuje prac rolniczych na nieruchomości.

Wobec treści żądania pozwu (ustalenie nieważności umowy), przesądzenie, że powodowi nie przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu, albowiem nie jest on współwłaścicielem nieruchomości rolnej, na której jest prowadzone gospodarstwo rolne, spowodowało, że powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie, niejako tylko przy okazji, warto pamiętać o treści art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła powyższa powtórzona została w art. 232 kpc, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., I CKU (...), OSNC 1997, nr (...), poz. (...)z glosą A. Z., P.. 1998, nr (...), s. (...)i nast., Sąd Najwyższy stwierdził zaś, iż rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Powód nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że prowadzi gospodarstwo rolne, co więcej – sam potwierdził, że na nieruchomości nie było nigdy prowadzone gospodarstwo rolne, a prowadzona przez niego działalność polega na wynajmowaniu pokoi turystom. W tym stanie rzeczy – w oparciu o ustalenia faktyczne poczynione na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez stronę powodową należało uznać, iż po stronie powodowej brak było uzasadnienia na potwierdzenie zasadności zgłoszonego roszczenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z powyższym, Sąd zasądził od powoda na rzecz obu pozwanych kwoty po 3.617zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Iwona Godlewska