

Sygn. akt I C 197/18

POSTANOWIENIE

Dnia 2 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Antoni Gołębiowski		

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2018 roku w Lublinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. K., P. K.

przeciwko P. W.

o wydanie nieruchomości

w przedmiocie wniosku R. K. i P. K. o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

udzielić zabezpieczenia w niniejszej sprawie poprzez nakazanie pozwanemu P. W., aby ten na czas trwania postępowania wydał powodom R. K. i P. K. część nieruchomości gruntowej położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta-tj. pas gruntu ornego, położonego pomiędzy gruntem rolnym zabudowanym oznaczonym linią przerywaną na wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanej dnia 30 kwietnia 2018r. przez Starostę L. za nr (...). (...).5.644.2018.AP2, a granicą prawną tejże nieruchomości gruntowej przebiegającej z nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów numerami 185, 358/1, 183/1, 182/1, 359 oznaczoną na tymże wyrysie z mapy ewidencyjnej linią ciągłą do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy niniejszej.

UZASADNIENIE

Powód R. K. w imieniu własnym i małoletniego P. K. w pozwie wnosił o nakazanie pozwanemu P. W. wydania powodom nieruchomości o pow. 3,70ha położona w Z. gm. K. składającej się z działki gruntu ornego i gruntu rolnego zabudowanego oznaczonej jako działka nr (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, zaś z ostrożności procesowej wnosił o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy zawartej pomiędzy pozwanym, a M. K., L. K., K. K. (1) z dnia 20 maja 2014r. mocą której M. K., L. K., K. K. (1) wdzierżawili P. W. gospodarstwo rolne o powierzchni 3,70ha w Z. gm. K. stanowiącej działkę nr (...).

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż spadek po J. K. obejmujący gospodarstwo rolne w Z. nabyły dzieci spadkodawczyni B. K., L. K., K. K. (1) po 1/3 części. Działka (...) uległa podziałowi, a następnie dokonano zmian w rejestrze gruntów, a po zatwierdzeniu projektu wymiany części gruntów gospodarstwo spadkobierców J. K. posiadające przed wymianą działki (...) o pow. 3,28ha i nr 184 o pow. 0,42ha otrzymało po wymianie działkę nr (...) o pow. 3,70ha.

Spadek i wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne po B. K. zmarłym 10 maja 2008r. nabyli żona M. K. i dzieci R. K., K. K. (2) po 1/3 części, a zatem udział każdego powoda w tej nieruchomości wynosi po 1/9 części.

Matka powodów bez konsultacji z powodem, nie pytając o zgodę wydała tą nieruchomości wraz z pozostałymi współwłaścicielami pozwanemu, którą włada do dnia dzisiejszego.

Obecnie powodowie żądają wydania całej nieruchomości powołując się na art. 222 § 1 k.c. i art. 209k.c. jako czynności zmierzającej do zachowania wspólnego prawa.

Pozwany nie wydał powodom nieruchomości powołując się na umowę dzierżawy z dnia 20 maja 2014r.

Powodowie podnieśli, iż przedmiotowa umowa dzierżawy jest nieważna, bowiem została zawarta przez M. K. bez zezwolenia Sądu opiekuńczego na wydzierżawienie tej nieruchomości w imieniu małoletnich dzieci (powodów).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu i złożył do akt umowę dzierżawy z dnia 20 maja 2014r.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego podniósł, iż umowa dzierżawy jest ważna, a żądanie powodów jest sprzeczne zasadami współżycia społecznego.

Powód R. K. w imieniu własnym i brata P. K. w piśmie z dnia 25 września 2018r. zmienił żądanie w ten sposób, że zamiast żądania określonego w pozwie, żądał nakazanie pozwanemu, by wydał powodom część orną nieruchomości położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 3,53ha.

Nadto w tym piśmie złożył wniosek o udzielenie zabezpieczenia zmienionego powództwa poprzez : 1. nakazanie pozwanemu, aby opuścił część orną nieruchomości położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...). zakazania pozwanemu oraz osobom działającym w jego imieniu po opuszczeniu części ornej dokonywania prac rolniczych na części rolnej do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy, 3. powstrzymania się od wstępu na nieruchomość składającą się z gruntu ornego i rolnego pod jakimkolwiek pozorem do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy, 4. zagrożenie pozwanemu nakazem zapłaty kwoty 17.000zł. na rzecz powodów na wypadek naruszenia obowiązków 1,2,3. W uzasadnieniu wniosku podał, iż wobec nieważnej umowy dzierżawy pozwany, nie ma skutecznego wobec powodów prawa do władania częścią orną przedmiotowej nieruchomości, gdyż brak zgody sądu opiekuńczego na zawarcie umowy dzierżawy na okres 15 lat stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd roszczenie jest uprawdopodobnione, czym wyczerpuje jedną z koniecznych przesłanek do udzielenia zabezpieczenia. Także powodowie mają interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, albowiem postępowanie może toczyć się długo, aż wyrok w niniejszej sprawie stanie się prawomocny. Brak zabezpieczenia utrudni zatem wykonanie prawomocnego orzeczenia, bowiem odciągnie się ten fakt w czasie. Interes prawny wyraża się potrzebą uzyskania natychmiastowej ochrony prawnej w celu uchronienia uprawnionego przed szkodą lub innymi negatywnymi następstwami, które dotknęłyby go pomimo ostatecznego wygrania sprawy. Powołał się na to, iż uzyskał atrakcyjne oferty na dzierżawę gruntów położonych w tej samej miejscowości co ta nieruchomość, albowiem chciałby rozpocząć wykonywanie działalności rolniczej. Jednocześnie podniósł, iż , że prowadzi negocjacje, celem pozyskania kolejnych ofert. Ma przedstawioną przez Firmę Handlowo-Usługową (...) atrakcyjną ofertę nabycia nawozów i środków ochrony roślin, oferując długotrwałą współpracę, udzielenie prolongaty terminu zapłaty oraz została uzgodniona wstępna rezerwacja nawozów.

W wypadku rozpoczęcia prowadzenia gospodarstwa rolnego planuje pozyskanie środków publicznych na jego dalszy rozwój i w tym celu zamierza wystąpić do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie pomocy finansowej w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich pod nazwą „Poddziałanie 6.1 Premie dla młodych rolników”. W ocenie powoda może uzyskać pomoc w kwocie 100.000zł., bowiem spełnia wszystkie kryteria konieczne do uzyskania pomocy. Z uwagi na dziedziczenie gospodarstwa rolnego jako niepełnoletni spadkobierca do dnia 23 maja 2019r. może rozpocząć działalność i złożenie w tym terminie wniosku. Brak rozpoczęcia urządzenia gospodarstwa rolnego w tym okresie bezpowrotnie uniemożliwi mu uzyskanie wspomnianej dotacji, a pozwolenie pozwanemu, aby dalej uprawiał część orną doprowadzi do tego, że nigdy nie będzie miał szansy uzyskania wspomnianej dotacji. Zdaniem powoda wobec braku wydania nieruchomości lub opóźnienia zostanie powodowi wyrządzona niepowetowana strata, którą wyliczył na kwotę ok. 145.000zł.

W piśmie z dnia 9 października 2018r. pełnomocnik powodów w imieniu powodów sprecyzował pismo z dnia 25 września 2018r. wnosząc nakazanie pozwanemu P. W. wydania powodom części nieruchomości gruntowej położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta-tj. pas gruntu ornego, położony pomiędzy gruntem rolnym zabudowanym oznaczonym linią przerywaną na wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanej dnia 30 kwietnia 2018r. przez Starostę L. za nr (...). (...).5.644.2018.AP2, a granicą prawną tejże nieruchomości gruntowej przebiegającej z nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów numerami 185, 358/1, 183/1. 359 oznaczoną na tymże wyrysie z mapy ewidencyjną linią ciągłą.

W dalszej części pisma sprecyzował wniosek o udzielenie zabezpieczenia wnosząc o nakazanie pozwanemu P. W., aby ten na czas trwania postępowania wydał powodom części nieruchomości gruntowej położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta-tj. pas gruntu ornego, położony pomiędzy gruntem rolnym zabudowanym oznaczonym linią przerywaną na wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanej dnia 30 kwietnia 2018r. przez Starostę L. za nr (...). (...).5.644.2018.AP2, a granicą prawną tejże nieruchomości gruntowej przebiegającej z nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów numerami 185, 358/1, 183/1, 182/1, 359 oznaczoną na tymże wyrysie z mapy ewidencyjnej linią ciągłą do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy niniejszej.

W uzasadnieniu podniósł, iż podtrzymuje argumentację z pisma z dnia 25 września 2018r. podnosząc, iż zakres władania gruntem ornym przez pozwanego na działce (...) nie jest sporny, powołując się na wyjaśnienia pozwanego i wyrys z mapy ewidencyjnej wydanej dnia 30 kwietnia 2018r. przez Starostę L. za nr (...). (...).5.644.2018.AP2. wskazał, iż powodowie uprawdopodobnili roszczenie windykacyjne zmienione pismem 9 października 2018r. jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia oraz , że wskutek braku zabezpieczenia grozi powodowi niepowetowana szkoda lub niekorzystne dla uprawnionego skutki. Zabezpieczenie musi zmierzać do zaspokojenia roszczenia, albowiem nie ma innego sposobu, aby odwrócić grożącą starszemu z powodów szkodę, jaka byłaby utrata uzyskania dotacji.

Pełnomocnik pozwanego w odpowiedzi na złożone pismo z dnia 25 września 2018r. przez pełnomocnika powodów wniósł o oddalenie zmodyfikowanego powództwa i oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia.

W uzasadnieniu swego stanowiska podniósł, iż pozostali współwłaściciele L. K. oraz K. K. (1) posiadający udziały razem 2/3 części w tej nieruchomości sprzeciwiają się wydaniu nieruchomości o nr 183/3 wyłącznie powodom. Nadto zaprzeczył jakoby pozwany władał nieruchomością w zakresie wskazanym przez powoda. Odnośnie wniosku o udzielenie zabezpieczenia wniósł o jego oddalenie podnosząc, że jego uwzględnienie będzie zmierzało do zaspokojenia roszczenia, a powodowie nie uprawdopodobnili przesłanek udzielenia zabezpieczenia w postaci istnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Sąd zważył, co następuje:

Udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.(art. 730¹ § 1kpc).

Zgodnie z § 2 tego przepisu interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Zgodnie z § 3 tego przepisu przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

Jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, w szczególności sąd może unormować prawa i obowiązki stron lub uczestników postępowania na czas trwania postępowania (art.755 § 1 p. 1 k.p.c.)

Roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa na jego istnienie. Uprawdopodobnienie (semiplena probatio), pojmowane jest jako środek zastępczy dowodu w ścisłym znaczeniu, nie dający pewności, a wyłącznie prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie.

Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. W ocenie Sądu powodowie uprawdopodobnili swoje roszczenie powołując się na swoje twierdzenia poparte złożonymi dokumentami oraz przyznanym przez pozwanego zakresem posiadania części nieruchomości tj. w zakresie gruntu ornego działki (...). Bezsprzeczne jest, iż udział każdego z powodów w tej działce jako współwłaścicieli wynosi po 1/9 części i powodowie jako współwłaściciele mają roszczenie o wystąpienie o wydanie tej nieruchomości w celu zachowania prawa.

W sprawie zostało uprawdopodobnione, że umowa dzierżawy zawarta na okres 15 lat przez pozostałych dwóch właścicieli oraz matkę powodów w imieniu małoletnich powodów, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością i wobec braku zgody sądu opiekuńczego na jej zawarcie przez matkę powodów, jest ona umową nieważną, co powoduje, iż pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powodów uprawnienie do władania tą nieruchomością.

Także powodowie uprawdopodobnili interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia bowiem brak udzielenia zabezpieczenia utrudni wykonanie prawomocnego orzeczenia lub uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w niniejszej sprawie, uchroni uprawnionego przed szkodą lub innymi negatywnymi następstwami, które dotknęłyby go pomimo ostatecznego wygrania sprawy.

Zgodnie z art. 731k.p.c. zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia, chyba, że ustawa stanowi inaczej.

Zgodnie z art. 755 § 2¹ k.p.c. przepisu art. 731k.p.c. nie stosuje się, jeżeli zabezpieczenie jest konieczne dla odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków.

W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko strony powodowej i argumentację powoda zajętą w piśmie z dnia 25 września 2018r., iż zabezpieczenie jest konieczne dla odwrócenia grożącej szkody powoda lub innych niekorzystnych dla niego skutków. Zważyć należy iż powód R. K. jest osobą młodą i ma perspektywę rozpocząć wykonywanie działalności rolniczej i uzyskać od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o pomoc finansową w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich pod nazwą „Poddziałanie 6.1 Premie dla młodych rolników”.

Przedstawił, iż uzyskał atrakcyjne oferty na dzierżawę gruntów położonych w tej samej miejscowości co ta nieruchomość, prowadzi negocjacje, celem pozyskania kolejnych ofert. Ma przedstawić przez Firmę Handlowo-Usługową (...) atrakcyjną ofertę nabycia nawozów i środków ochrony roślin, oferując długotrwałą współpracę, udzielenie prolongaty terminu zapłaty oraz została uzgodniona wstępna rezerwacja nawozów. Powód jako niepełnoletni spadkobierca do dnia 23 maja 2019r. może rozpocząć działalność i złożenie w tym terminie wniosku. Brak rozpoczęcia urzędowania gospodarstwa rolnego w tym okresie bezpowrotnie uniemożliwi mu uzyskanie wspomnianej dotacji (ok. 100.000zł.), a pozwolenie pozwanemu, aby dalej uprawiał część orną doprowadzi do tego, że nie będzie miał szansy uzyskania wspomnianej dotacji z uwagi na termin do jej uzyskania.

Mając na uwadze powyższe Sąd nakazał pozwanemu P. W., aby ten na czas trwania postępowania wydał powodom R. K. i P. K. część nieruchomości gruntowej położonej w Z. gm. K. oznaczonej jako działka nr (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta-tj. pas gruntu ornego, położonego pomiędzy gruntem rolnym zabudowanym oznaczonym linią przerywaną na wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanej dnia 30 kwietnia 2018r. przez Starostę L. za nr (...). (...).5.644.2018.AP2, a granicą prawną tejże nieruchomości gruntowej przebiegającej z nieruchomościami oznaczonymi w ewidencji gruntów numerami 185, 358/1, 183/1, 182/1, 359 oznaczoną na tymże wyrysie z mapy ewidencyjnej linią ciągłą do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy niniejszej na podstawie art. 730 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art.755 § 1 p. 1 k.p.c.