

Sygnatura akt I C 21/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2019 r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa J. D. i R. D.

przeciwko K. G. i E. G.

o wydanie nieruchomości

I nakazuje pozwanym K. G. i E. G. aby w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wydali powodom J. D. i R. D. grunt o powierzchni 0,4253 ha wraz ze znajdującymi się na nim zabudowaniami, stanowiący część działki nr (...), która jest częścią nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), według oznaczenia biegłego mgr inż. L. S. zawartego w opinii z 20 lipca 2018 r. stanowiącego załącznik nr 1, to jest grunt wyznaczony na „mapie zasięgu władania przez pozwanych E. i K. G. nieruchomością objętą księgą wieczystą (...)” (k-605) od punkt 1829 w kierunku na południe przez punkt 513 do punktu 509A i od tego punktu w kierunku na zachód przez punkt 508 i 507 do punktu 504, od tego punktu w kierunku północnym przez punkt 503 do punktu 502 i od tego punktu w kierunku na wschód przez punkt 501 i 1828 do punktu 1829,

II wobec cofnięcia pozwu umarza postępowanie co do żądania wydania gruntu o powierzchni 0,2179 ha,

III dalej idące powództwo oddała,

IV przyznaje biegłemu L. S. od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) kwotę 261,25 zł tytułem wynagrodzenia za stawiennictwo na rozprawie,

V zasądza solidarnie od powodów J. D. i R. D. na rzecz pozwanych K. G. i E. G. kwotę 1.827,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

VI nakazuje powodom J. D. i R. D. aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) kwotę 615,49 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, a pozwanym K. G. i E. G. nakazuje aby z tego tytułu uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) kwotę 377,23 zł.

Sygn. akt I C 21/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. D. i W. D. wnieśli o nakazanie pozwanym E. G. i K. G. wydania nieruchomości o powierzchni 0,4096 ha, stanowiącej część działki nr (...), o łącznej powierzchni 10,4145 ha, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), z wyłączeniem jej części zabudowanej o powierzchni 0,2179 ha, w granicach zakreślonych projektem podziału geodezyjnego, a także o zasądzeniu od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu łącznie z kosztami zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są współwłaścicielami, na prawach wspólności ustawowej, gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 10,4145 ha położonego w K. i w 1982 roku zawarli z pozwanymi nieformalną umowę sprzedaży dawnego siedliska tj. części działki nr (...), przy czym powierzchnia działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi wynosiła 0,2179 ha. Powodowie podnieśli, że pozwani bez zgody powodów wykonali na terenie przylegającym do działki zabudowanej prace ziemne w konsekwencji doszło do zajęcia dalszej części działki nr (...) i powiększenia powierzchni siedliska o 0,4096 ha.

W odpowiedzi pozwani K. G. i E. G. wnieśli o oddalenia powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani zaakcentowali nieprecyzyjne określenie przez powodów jakiej części działki domagają się zwrotu. Pozwani wskazali, że umowa sprzedaży z 1982 r. dotyczyła budynków gospodarczych i domu mieszkalnego wraz z działką nr (...) według mapy z października 1973 r. Pozwani podali, że obu stronom znany był fakt pozostawania gruntu we władaniu Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K., co uniemożliwiało zawarcie umowy sprzedaży z zachowaniem wymaganej formy. Pozwani wyjaśnili, że w latach 70 ubiegłego wieku na skutek postępowań scaleniowych działka nr (...) została włączona w skład działki nr (...), a następnie weszła w skład obecnej działki nr (...). Pozwani podnieśli, że w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, strony postanowiły zlecić geodecie ustalenie granic nieruchomości objętej umową z 1982 r. i naniesienie punktów granicznych – ostatecznie jednak nie doszło do wydzielenia geodezyjnego działki. W przekonaniu pozwanych powierzchnia nieruchomości objęta umową z 1982 r. wynosiła 0,5414 ha. Pozwani wskazali, że w dniu 19.05.1982 r. objęli w posiadanie nieruchomość w dobrej wierze i na skutek upływu dwudziestoletniego okresu zasiedzenia nabyli jego własność. Pozwani podnieśli zarzut nadużycia prawa przez powodów, a także podali, iż ponieśli nakłady na nieruchomość jaką zajmowali w kwocie co najmniej 700 000 zł.

W toku postępowania zmarł powód W. D., po którym spadek odziedziczyli żona J. D. oraz dzieci M. D. i R. D.. M. D. darowała swojej matce J. D. udział w spadku po zmarłym W. D. (k.252-255).

Powodowie J. D. oraz R. D. rozszerzyli żądanie wydania nieruchomości (k.257-259) również na działkę zabudowaną o powierzchni 0,2179 ha, stanowiącą część działki nr (...), o łącznej powierzchni 10,4145 ha, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie zatem dochodzili wydania łącznie gruntu o powierzchni 0,6275 ha (0,4096 ha + 0,2179 ha).

Pozwani K. G. i E. G. wnieśli o oddalenie powództwa w całości w rozszerzonym zakresie, dodatkowo powołując się na prawo zatrzymania wobec nie zwrócenia nakładów w kwocie nie mniejszej niż 378 000 zł na budynek mieszkalny oraz w kwocie 360 000 zł na budynki gospodarcze (k.274-277).

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 13.09.2016 r. stwierdził, że E. G. i K. G. nabyli z dniem 20 maja 2012 r. przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,2179 ha.

Powodowie J. D. oraz R. D. w dniu 18.10.2017 r. cofnęli żądanie pozwu co do działki nr (...) o powierzchni 0,2179 ha wobec jej zasiedzenia, rozszerzając żądanie wydania nieruchomości o powierzchni 0,5155 ha, stanowiącej część działki nr (...) (k.513,516-517).

Pozwani nie wyrazili zgody na cofnięcie powództwa. Pozwani wnieśli również o oddalenie powództwa w rozszerzonym zakresie (k.533-536), powołali się na prawo zatrzymania i rozliczenia nakładów na nieruchomość zakupioną w dniu 19.05.1982 r., na budynek składowania odpadów i trocin wraz z urządzeniami oraz nakładów na teren zagospodarowany i uzbrojony w sieci - w kwocie nie mniejszej niż 100 000 zł. Ponadto pozwani wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania w podwójnej wysokości, w tym kosztów przejazdu za 7 rozpraw w kwocie 335 zł (k.706).

Przy takim stanowisku pozwanych powodowie cofnęli pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do gruntu o powierzchni 0,2179 ha, co do którego orzeczono zasiedzenie na rzecz E. G. i K. G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 maja 1982 r. W. D. i K. G. zawarli pisemną umowę kupna – sprzedaży części działki nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej budynkami gospodarczymi i budynkiem gospodarczym. Sprzedającym był W. D., a kupującym K. G.. Strony umowy oznaczyły grunt będący przedmiotem sprzedaży przez odniesienie się do jego klasyfikacji i sposobu użytkowania wskazanych na mapie z 15.10.1973 r. Były to grunty rolne V klasy, grunty rolne zabudowane i pastwiska oznaczone symbolami R V kl, Ps IV kl, Bps IV kl, Ps IV kl i za drogą klin Ps IV kl). Uzgodniona cena sprzedaży wynosiła 500.000 zł, z której została w dniu umowy uiszczona kwota 250.000 zł a pozostała część tj. 250.000 zł miała zostać zapłacona po opuszczeniu budynków gospodarczych przez (...) w K.. Właścicielami nieruchomości byli wówczas W. D. i J. D. na prawach wspólności ustawowej.

Dowody: umowa kupna – sprzedaży z 19.05.1982 r. k. 44-45, mapa z 15.10.1973 r. k.47, odpis księgi wieczystej nr (...) k.20-22, wypis z rejestru gruntów k.23.

W. i J. małżonkowie D. całą nieruchomość, stanowiącą gospodarstwo rolne, przekazali do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K..

(okoliczności bezsporne)

W latach 70 ubiegłego wieku, na skutek podjętych postępowań scaleniowych działka nr (...) została włączona do działki nr (...), a następnie weszła w skład działki nr (...).

Dowody: protokół z 28.10.1977 r. k. 48, decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu częściowego scalenia gruntów k.49-51, decyzja w sprawie podjęcia postępowania częściowego scalenia gruntów k.52-54, wyciąg z wykazu zmian gruntowych k.56-59.

W październiku 2000 r. Likwidator Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K. poinformował Starostwo Powiatowe o zwrocie właścicielowi W. D. działek nr (...) o łącznej powierzchni 10,46 ha – według stanu ewidencji gruntów na dzień 31.01.1991 r.

Dowód: pismo likwidatora (...) w K. do Starostwa Powiatowego – k.55.

Po formalnym zwrocie gruntów przez (...) na rzecz małżonków D., strony umowy sprzedaży z 19 maja 1982 r. podjęły próby zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Na zlecenie wnioskodawcy geodeta K. F. sporządził projekt wyodrębnienia granic gruntu według umowy z 1982 roku. Do zawarcia aktu notarialnego ostatecznie nie doszło.

Dowody: umowa z 23.09.2002 r. z mapą k.60-61, pismo notariusza z 24.10.2000r. k.62.

W dniu 19 kwietnia 2011 r. małżonkowie J. i W. D. wystąpili z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej - wydzielenia z działki nr (...) gruntu o powierzchni 0,2179 ha i przeniesienia jej własności na rzecz J. i W. D.. Do zawarcia ugody nie doszło. W dniu 28 grudnia 2011 roku małżonkowie J. D. i W. D. wystąpili z powództwem przeciwko E. G. i K. G. o wydanie nieruchomości o powierzchni 0,4096 ha, stanowiącej część działki nr (...) będącej częścią nieruchomości położonej w K. przy ul (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), z wyłączeniem jej części zabudowanej o powierzchni 0,2179 ha, w granicach określonych projektem podziału geodezyjnego sporządzonym przez geodetę E. S. (1).

Dowód: zawezwanie do próby ugodowej k. 1-2 akt I Co 620/11, protokół posiedzenia z 26.07.2011 r. akt I Co 620/11, pozew o wydanie nieruchomości k. 1-3, propozycja dotycząca wydzielenia powierzchni gruntu k. 7.

E. G. i K. G. w dniu 4.12.2014 r. wystąpili z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 19.05.2002 r. nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5414 ha, stanowiącej część działki nr (...). Sąd stwierdził, że E. G. i K. G. nabyli z dniem 20 maja 2012 r. w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,2179 ha wraz ze stanowiącymi jego części składowe zabudowaniami stanowiącej poprzednio część działki gruntu nr (...) położonej w K., Gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą (...) zgodnie z wersją II opinii biegłego z dziedziny geodezji L. S. z dnia 28 czerwca 2016 r. oraz mapą do zasiedzenia – wersja II stanowiącej załącznik nr 2 do opinii.

Dowód: pozew k. 1-4 akt I Ns 234/15, postanowienie Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 13.09.2016 r. k. 255 akt I Ns 234/15.

Wskutek zasiedzenia prawa własności części działki gruntu nr (...) przez E. G. i K. G., z działki tej wydzielono działkę nr (...).

(okoliczności bezsporne)

W dniu 3 lutego 2014 r. zmarł W. D. i spadek po nim odziedziczyli żona J. D., córka M. D., syn R. D., wszyscy po 1/3 części. Umową darowizny z 20.03.2014 r. M. D. darowała swojej matce J. D. cały swój udział wynoszący 1/6 w nieruchomości rolnej zabudowanej, składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 10,4145 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W wyniku tego właścicielami przedmiotowej nieruchomości pozostali J. D. w udziale 5/6 części i R. D. w 1/6 części.

Dowody: akt poświadczenia dziedziczenia k.252, umowa darowizny z 20.03.2014 r. – k. 253-255.

Po stwierdzeniu zasiedzenia i nadaniu innych numerów działek niż pierwotnie, właścicielami działki nr (...), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze księga wieczysta nr (...) są J. D. w udziale 5/6 i R. D. w udziale 1/6 części.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k.664-666.

K. G. i E. G., władają należącym do J. D. i R. D. gruntem o powierzchni 0,4253 ha wraz ze znajdującymi się na nim zabudowaniami, stanowiącym część działki nr (...), która jest częścią nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), według oznaczenia biegłego mgr inż. L. S. zawartego w opinii z 20 lipca 2018 r. stanowiącego załącznik nr 1, to jest gruntem wyznaczonym na „mapie zasięgu władania przez pozwanych E. i K. G. nieruchomością objętą księgą wieczystą (...)” od punkt 1829 w kierunku na południe przez punkt 513 do punktu 509A i od tego punktu w kierunku na zachód przez punkt 508 i 507 do punktu 504, od tego punktu w kierunku północnym przez punkt 503 do punktu 502 i od tego punktu w kierunku na wschód przez punkt 501 i 1828 do punktu 1829. Powodowie nie zostali pozbawieni możliwości władania terenem zielonym, położonym na wschód od linii 1829-513-509.

Dowód: opinia biegłego L. S. z 20.07.2018 r. k. 595-619, wyjaśnienia do opinii biegłego L. S. z 22.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:01:36 do 00:47:41, zeznania pozwanego K. G. z 22.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:10:05 do 01:40:07.

Na działce nr (...) K. G. i E. G. wybudowali silos – budynek trwale związany z gruntem.

Dowody: zeznania R. D. z 22.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:47:41 do 01:10:05, zeznania K. G. z 22.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:10:05 do 01:40:07, zeznania J. D. z 22.05.2019 r. e-protokół rozprawy od 01:40:07 do 01:49:07.

Sąd zważył co następuje:

Powodowie wystąpili z roszczeniem windykacyjnym. Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne

względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powodowie zmieniali stanowisko co do zakresu wydania nieruchomości (łącznie wyrazili trzy żądania w tym przedmiocie). W tym miejscu należy wskazać, iż zakres żądań powodów determinował rozstrzygnięcie w sprawie, a co za tym idzie decydował o zakresie wygrania i przegrania sprawy przez strony. To z kolei wpływało na rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Odnotowanie zmiany stanowiska powodów wymaga zatem uporządkowania.

Początkowo powodowie J. i W. małżonkowie D. domagali się zwrotu gruntu o powierzchni 0,4096 ha, z wyłączeniem jej części zabudowanej o powierzchni 0,2179 ha. Pozew został złożony w dniu 28.12.2011 r. (data prezentaty – k. 1). Następnie, po śmierci W. D., w dniu 16.05.2014 powodowie rozszerzyli żądanie o wydanie również działki o powierzchni 0,2179 ha (k.258-259). W toku niniejszego procesu zakończono sprawę z wniosku E. i K. G. o zasiedzenie. W orzeczeniu z 13.09.2016 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze stwierdził, że E. G. i K. G. nabyli z dniem r. przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,2179 ha wraz ze stanowiącymi jego części składowe zabudowaniami stanowiącej poprzednio część działki gruntu nr (...). Na marginesie godzi się zaakcentować, że zasiedzenie części działki przez małżonków G. nastąpiło po 30 latach od zawarcia pisemnej umowy sprzedaży z 19 maja 1982 r. toteż ich posiadanie miało charakter posiadania rzeczy w złej wierze. Ostatecznie, po stwierdzeniu zasiedzenia, powodowie cofnęli skutecznie żądanie co do wydania działki powierzchni 0,2179 ha. Rozszerzyli zaś żądanie wydania nieruchomości w pozostałej części i w miejsce pierwotnie dochodzonego wydania gruntu o powierzchni 0,4096 ha dochodzili wydania gruntu o powierzchni 0,5155 ha.

Pozwani przez cały czas procesu zgłaszali zarzut zasiedzenia nieruchomości objętej żądaniem pozwu. W sprawie I Ns 234/15 rozstrzygnięto kwestię zasiedzenia gruntu objętego wnioskiem w tej sprawie. Z przedstawionych tam do zasiedzenia gruntu o powierzchni 0,5414 ha stwierdzono zasiedzenie gruntu o powierzchni 0,2179 ha. Rozważenia wymagała także kwestia czy pozwani nie nabyli przez zasiedzenie gruntu, którego powodowie żądali wydania (szczególnie po ostatnim rozszerzeniu powództwa), a który to grunt nie był przedmiotem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia. Żądanie powodów w niniejszej sprawie dotyczyło łącznie gruntu o powierzchni 0,7334 ha (0,5155 ha + 0,2179 ha), podczas gdy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia dotyczył gruntu o powierzchni 0,5414 ha. Analiza wniosku o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie I Co 620/11 oraz żądań pozwu i map wykonanych przed wytoczeniem powództwa (na przykład mapy sporządzonej przez geodetę E. S. (2) – k. 202) pokazuje, iż powodowie już w pierwotnym żądaniu dochodzili zwrotu całego gruntu zajętego przez pozwanych, oczywiście oprócz gruntu o powierzchni 0,2179 ha, z którym to żądaniem wystąpili w dniu 3.06.2014 r. (k.257-259). Co do gruntu, który był obkaszany przez pozwanych, to taki stan zaczął występować od początku 2000 r., oceniono, że nie został zawładnięty, to pozwani wykonywali czynności naruszające własność dopiero w ostatnich latach, a więc nie może być mowy o jego zasiedzeniu. Zresztą co do tej części działki nr (...) powództwo zostało oddalone. Z tych przyczyn należało zdecydowanie wykluczyć możliwość zasiedzenia przez pozwanych również części gruntu, który nie był przedmiotem badania w sprawie I Ns 234/15.

Oznaczenia terenu jakim władali faktycznie pozwani dokonał biegły sądowy geodeta L. S. w swojej opinii z dnia 20.07.2018 r. Sąd uznał opinię za pełną, spójną i fachową, mogącą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Tym samym oddalono wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego geodety. L. S. dokonał oględzin nieruchomości, dokonał stosownych pomiarów, wziął pod uwagę stanowiska stron. Prawdłowo biegły sądowy uznał, że pozwani władają gruntem aż do podstawy skarpy, gdyż to pozwani swoim działaniem (równaniem terenu) doprowadzili do zajęcia terenu przyległego przez usypanie tam skarpy. Co się tyczy terenu na wschód od linii 1829-513-509 to wprawdzie pozwani koszą te tereny zielone, jednak go nie zajęli. W tej mierze za wiarygodne uznano twierdzenia pozwanych, które korespondowały z wnioskami biegłego po oględzinach nieruchomości. Biegły prawidłowo przyjął, że wprawdzie korzystanie z tej części gruntów jest utrudnione, to nie nastąpiło wyzucie powodów z posiadania. Należy mieć na uwadze, że powodowie wystąpili z roszczeniem windykacyjnym, a w jego ramach nie mieszczą się sytuacje utrudniania sprawowania władztwa nad rzeczą. Temu celowi służą roszczenia negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.) tj. o zaniechanie naruszeń. Skoro pozwani nie są we władaniu terenu na wschód od linii 1829-513-509 to w tym zakresie powództwo należało oddalić. Ostatecznie obszar wyznaczony przez biegłego sądowego L. S., jakim władają pozwani wynosi 0,4253 ha i taki też obszar sąd nakazał pozwany zwrócić powodom.

W tym miejscu należy odnieść się do zgłoszonego przez pozwanych zarzutu prawa zatrzymania w związku z dokonanymi nakładami na rzecz. Stanowisko pozwanych w tym zakresie ewoluowało – początkowo domagali rozliczenia się nakładów na całą nieruchomość, a po stwierdzeniu przez sąd zasiedzenia – rozliczenia nakładów na pozostałą część nieruchomości. Chodziło tu o nakłady na zagospodarowanie i uzbrojenie nieruchomości w sieci. W myśl przepisu art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Wykładni pojęcia nakładów w tym przepisie dokonał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 354/00. Sąd ten podniósł, że kodeks cywilny w art. 461 § 1 używa pojęcia nakłady w takim samym znaczeniu jak w art. 226 k.c. Prawo zatrzymania ustanowione w powołanym przepisie jest skuteczne tylko wtedy, gdy pozwany ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów. Do wykładni art. 461 § 1 k.c. należy stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających. Przez nakłady w rozumieniu art. 226 k.c. należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę (zob. wyrok SN z 15 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 354/00, LEX). Pozwani niewątpliwie są posiadaczami części działki nr (...) w złej wierze. Opinię taką wyraził już Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w wyroku z 13.09.2016 r. w sprawie o zasiedzenie części działki nr (...) o powierzchni 0,2179 ha i została ona potwierdzona przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 czerwca 2017 r., sygn. akt V CSK 4/17 k. 308-313 akt I Ns 234/15. Można również wskazać, iż Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 22 stycznia 2013 r. zaznaczył, że osoba, która weszła w posiadanie działki na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej przewidzianej w art. 158 k.c. nie może być uznana za samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze (zob. wyrok SA w Katowicach z 22 stycznia 2013r., I ACa 900/12, LEX). Dlatego do sytuacji pozwanych zastosowanie znajdzie przepis art. 226 § 2 k.c., który stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Rozliczeniu zatem mogą podlegać tylko nakłady konieczne. Końcowe stanowisko pozwanych w zakresie rozliczenia nakładów dotyczyło nakładów na nieruchomość obejmującą obszar gruntu, którego pozwani nie zasiedzieli. Jak zeznali powodowie i co przyznał w zeznaniach pozwany K. G. (k.705v) – na działce nr (...) należącej do powodów, posadowiony został silos (budynek składowania odpadów i trocin, o którym mowa w piśmie pozwanych z 14.12.2017 r. –k.535). Silos jest urządzeniem trwale związanym z gruntem. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2005 r. zaznaczył, iż nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku, a następnie jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy (zob. wyrok SN z 19.01.2005 r., sygn. akt I CK 476/04, LEX). Stanowisko takie tutaj sąd w pełni aprobuje. Wybudowanie przez pozwanych budynku składowania odpadów i trocin oraz wyposażenie go w instalacje, w sytuacji pozostawania przez pozwanych w złej wierze co do posiadania gruntu, na którym on się znajduje, nie stanowiło wydatków koniecznych, które mogły zostać rozliczone w ramach prawa zatrzymania. Te same względy przemawiały za oddaleniem wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. Skoro roszczenie pozwanych co do zasady jest niezasadne, to brak podstaw do przeliczenia jego wysokości.

Powodowie, po stwierdzeniu zasiedzenia przez pozwanych gruntu o powierzchni 0,2179 ha, w tym zakresie cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia. Zgodnie z przepisem art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Należało zatem umorzyć postępowanie co do żądania wydania powodom gruntu o powierzchni 0,2179 ha, o czym orzeczono w pkt. II.

Powództwo w zakresie ponad wydanie gruntu o powierzchni 0,4253 ha (szczegółowo opisanym w pkt. I) należało oddalić.

Biegły sądowy L. S. zgłosił należność w kwocie 261,25 zł (k.708) w związku z przygotowaniem i udziałem na rozprawie w dniu 22.05.2019 r. Wynagrodzenie i zwrot kosztów w tej wysokości jest w pełni usprawiedliwione – biegły przyjął stawki w prawidłowej wysokości, a ponadto oświadczył, że poniósł wydatki w kwocie 63,52 zł. W tych warunkach należało na podstawie przepisu art. 288 k.p.c. przyznać biegłemu L. S. żadaną kwotę 261,25 zł - ze środków Skarbu Państwa.

Koszty procesu zostały stosunkowo rozdzielone. Zgodnie bowiem z przepisem art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powodowie wygrali sprawę w 38 % (w całości wygrali sprawę w zakresie pierwotnego żądania, gdzie wartość przedmiotu sporu wynosiła 9 000 zł; przegrali sprawę co do części działki, której własność pozwani zasiedzieli tj. co do zwrotu 0,2179 ha, gdzie wartość przedmiotu sporu wynosiła 13 074 zł. Z kolei co do ostatniego rozszerzonego żądania wygrali sprawę w 15 %, gdzie wartość przedmiotu sporu wynosiła 2 250 zł). Pozwani wygrali sprawę w 62 %. Poniesione koszty powodów to 6 352 zł (opłaty sądowe od żądań, koszty zastępstwa prawnego, koszty postępowania zażaleniowego). Z kolei pozwani ponieśli koszty procesu w kwocie 6 847 zł (koszt zastępstwa prawnego, koszty postępowania zażaleniowego, zaliczka na biegłego). Na uwzględnienie nie zasługiwał wniosek pozwanych o przyznaniu stawki zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, gdyż niniejsza sprawa nie nosiła znamion sprawy szczególnie skomplikowanej – jej rozstrzygnięcie determinowała sprawa o zasiedzenie. Pozwani nie wykazali kosztów dojazdu swojego pełnomocnika, tak więc te koszty nie zasługiwały na uwzględnienie. Po stosunkowym rozdzieleniu (4 245,14 – 2 417,56 zł) należało zasądzić solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1 827,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze wyłożył tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłego L. S. w łącznej kwocie 992,72 zł (731,47 zł + 261,25 zł). Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stosownie do stopnia wygranej i przegranej sprawy, nakazano powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 615,49 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo, a pozwanym z tego tytułu – kwotę 377,23 zł.