

Sygn. akt I C 52/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Katarzyna Powalska

Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa C. N. i W. N. (1)

przeciwko E. Ś. i S. Ś. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych E. Ś. i S. Ś. (1) solidarnie na rzecz powodów C. N. i W. N. (1) kwotę 295,05 ( dwieście dziewięćdziesiąt pięć 05/100 ) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2012 roku do dnia zapłaty ;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. oddala wniosek powodów o zasądzenie kosztów procesu;
4. nie obciąża stron kosztami sądowymi, które przejmują na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 52/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 września 2011 r. powodowie C. i W. małżonkowie N. wnieśli o zasądzenie od pozwanych E. i S. małżonków Ś. kwoty 22.000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości należącej do powodów. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od wskazanej wyżej kwoty odsetek ustawowych od dnia wniesienia niniejszego pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu swojego pozwu C. i W. N. (2) podnieśli, że postanowieniem Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 23 marca 2011 r. sygn. akt I Ca 66/11 orzeczono, że część zabudowań gospodarczych będących własnością E. i S. Ś. (1) została wybudowana na gruncie będącym własnością C. i W. N. (1). W związku z powyższym za wybudowanie na nieruchomości będącej własnością powodów budynków gospodarczych i garażu samochodowego oraz za bezumowne użytkowanie ich nieruchomości przez okres dziesięciu lat wnieśli o zapłatę wyżej wymienionej kwoty, (pozew k. 2).

Pozwany S. Ś. (1) w swej odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i wywodził, że przejął gospodarstwo w 1995 r. oraz że na dobudowanie stodoły do istniejącej już stodoły N., wymieniony sąsiad wyraził zgodę za odpłatnością. Natomiast garaż o wymiarach 3,40 x 5 wybudowali A. i B. Ś. (1) w 1981 r. przystając na propozycje sąsiadów N., aby garaż stykał się z ich dobudową ganku w ten sposób, że nie będzie ogrodzenia lecz mur. Pozwany oświadczył, że kwota jakiej żądają powodowie jest dla niego niezrozumiała, gdyż gdyby oni nie wyrazili zgody to by tych budynków nie było. Nadmienił, że to co zbudowali na działce to powstało za ich pieniądze i ciężką pracę. Pozwany nie

zgodził się z żądaniem N. co do zapłaty albowiem to było kwestią uzgodnień między ich rodzicami i zostało zapłacone, (odpowiedź na pozew k. 31).

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2011 r. w sprawie VIII C 112/11 Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. skierował sprawę do mediacji, (postanowienie Sądu Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejskowego Wydziału Cywilnego w P. k. 14).

Strona powodowa nie wyraziła zgody na uczestnictwo w mediacji (protokół z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego k. 13-14).

Stanowisko procesowe strony powodowej w toku postępowania ewoluowało i ostatecznie pełnomocnik powodów pismem z dnia 08 stycznia 2013 r. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty 186.544,00 zł tytułem zapłaty za bezumowne użytkowanie gruntów z działki nr (...). Powyższe stanowisko powodowie potwierdzili w dniu 01 października 2013 r. w toku rozprawy przed Sądem Rejonowym w Wieluniu VIII Zamiejskowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w P., (pismo pełnomocnika powodów k. 191-193, protokół rozprawy SR w Wieluniu VIII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. k. 279).

Postanowieniem z dnia 01 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. wobec zmiany powództwa wpływającej na właściwość stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Sieradzu Wydziałowi I Cywilnemu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu, (protokół rozprawy SR w Wieluniu VIII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. k. 279).

#### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powodowie C. i W. N. (2) na podstawie aktu notarialnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 23 listopada 1989 roku sporządzonego za rep. (...) w Państwowym Biurze Notarialnym w W. nabyli na prawach wspólności ustawowej, od E. i W. N. (3), własność gospodarstwa rolnego położonego w obrębie K. S. o łącznej powierzchni 12,08 ha i ujawnili prawo własności w treści księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Wieluniu o numerze Kw (...). W skład przedmiotowego gospodarstwa wchodziła także zabudowana działka siedliskowa oznaczona numerem ewidencyjnym (...), na której posadowiony był murowany dom mieszkalny trzyizbowy, murowana obora i stodoła oraz murowana szopa. E. i W. N. (4) uzyskali wcześniej tytuł własności przedmiotowego gospodarstwa na podstawie aktu własności ziemi ON (...) z dnia 08 kwietnia 1976 roku oraz aktu własności ziemi ON (...) /76A z dnia 06 czerwca 1977 roku, (dowód: kserokopia aktów własności ziemi k 150-151, kserokopia odpisu aktu notarialnego k. 148-148a, kserokopia odpisu księgi wieczystej Kw (...) k. 149; zeznania powoda C. N. k. 51, k. 473, zeznania powódki W. N. (1) k. 50-51, k. 472v).

Przedmiotowe gospodarstwo rolne znajdowało się w posiadaniu rodziców powoda C. N. już wcześniej przed uregulowaniem jego stanu prawnego. W 1957 roku na działce siedliskowej ojciec powoda E. N. (1) wybudował dom, a następnie w kolejnych latach około 1970 roku w głębi działki postawił budynek gospodarczy, do którego przylegała postawiona wcześniej w poprzek stodoła wybudowana w 1966 roku. Od strony drogi oraz od strony sąsiedniej działki nr (...), będącej wówczas własnością M. Ś., działka powodów była ogrodzona płotem drewnianym, który był odsunięty od murowanego domu mieszkalnego rodziny N. około pół metra. Za ścianą budynku domu znajdowała się mała furтка, a za nią dalej ogrodzenie drewnianego płotu dochodzące do stodoły. Granica pomiędzy działkami nie szła po linii prostej, ale po skosie tworząc jakby „klin”, (dowód: zeznania powoda C. N. k. 51, k. 473, zeznania powódki W. N. (1) k. 50-51, k. 472v, zeznania pozwanej E. Ś. k. 51, k. 472v, zeznania pozwanego S. Ś. (1) k. 51v, k. 472v, zeznania świadka B. Ś.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:00:22-00:41:10 w zw. z k. 325v-326, zeznania świadka E. T.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:41:10-01:02:31 w zw. z k. 326-326v, zeznania świadka M. Z.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 01:02:31-01:18:09 w zw. z k. 326v).

Działka rodziny N. sąsiadowała bezpośrednio z działką nr (...) należącą do rodziny Ś.. Właścicielem działki nr (...) był najpierw dziadek pozwanego S. Ś. (1), a następnie jego rodzice A. i B. Ś. (2). Na początku lat 70-tych rodzice pozwanego S. Ś. (1) wybudowali w głębi podwórka na swojej działce w poprzek budynek murowanej stodoły, który

został dostawiony do budynku stodoły sąsiadów N.. Ojciec powoda C. N. wyraził wówczas zgodę na to, by sąsiedzi weszli częścią swojego budynku w jego działkę, tak aby oba budynki stodoły przylegały do siebie. Budynek murowanej stodoły rodzina Ś. postawiła prawdopodobnie w latach 1970-72 roku i rozbierając ogrodzenie drewnianego płotu przejęła w swoje samoistne posiadanie do użytkowania pod budynkiem stodoły i za stodołą część przygranicznego pasa gruntu (tzw. „klina”) z działki sąsiada E. N. (1). Na swojej działce w granicy z działką sąsiada N. przy płocie, za domem sąsiada N., rodzina Ś. miała także postawiony jeszcze w latach 60-tych z pustaków parnik, a przy nim kurnik oraz garaż na ciągnik i rozrzutnik. Na końcu przy stodole znajdowała się drewniana szopa. Od strony ulicy przy ogrodzeniu drewnianego płotu rodzina Ś. miała postawiony drewniany garaż. W 1981 roku ojciec S. Ś. (1) rozebrał stary garaż chcąc w tym samym miejscu postawić murowany. Wówczas to rodzina N. zaproponowała, aby sąsiad Ś. dostawił garaż do granicy, gdyż oni planują dostawienie ganku w granicy do budynku swojego domu. Relacje pomiędzy sąsiadami były wówczas dobre i za obopólną zgodą A. Ś. rozebrał stary drewniany płot na długości swojego starego garażu i postawił w tym miejscu mały murowany garaż, za którym to na jego działce znajdowały się nadal stare zabudowania w postaci parnika, kurnika i garażu na ciągnik. W 1992 roku C. N. dobudował na swojej działce do budynku domu murowany ganek, który przylegał do ściany budynku małego garażu posadowionego na działce rodziny Ś., ( dowód: zeznania powoda C. N. k. 51, k.473, zeznania powódki W. N. (1) k. 50-51, k. 472v, zeznania pozwanej E. Ś. k. 51, 120v-121, k. 472v zeznania pozwanego S. Ś. (1) k. 51v, 121, k. 472v, zeznania świadka B. Ś.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:00:22-00:41:10 w zw. z k. 325v-326, zeznania świadka E. T.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:41:10-01:02:31 w zw. z k. 326-326v, zeznania świadka M. Z.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 01:02:31-01:18:09 w zw. z k. 326v, )

W 1993 roku S. i E. Ś. przejęli od A. i B. Ś. (3) własność gospodarstwa rolnego wraz z zabudowaną działką siedliskową, sąsiadującą z działką C. i W. N. (1) oraz prawo własności do przedmiotowej nieruchomości ujawnili w treści księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Wieluniu Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w P. o numerze Kw (...), (dowód: zeznania pozwanej E. Ś. k. 51,120v-121, zeznania pozwanego S. Ś. (1) k. 51v, 121, zeznania świadka B. Ś.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:00:22-00:41:10 w zw. z k. 325v-326 ).

W styczniu 1995 roku pomiędzy C. N. a S. Ś. (1) doszło do zawarcia ugody w Urzędzie Rejonowym w W., na podstawie której C. N. wyraził zgodę S. Ś. (1) na budowę budynku gospodarczego w dobudowie do swojego budynku gospodarczego zlokalizowanego w granicy działki przy założeniu, że początek projektowanego budynku gospodarczego ze ścianą szczytową pełną zlokalizowany będzie w odległości 5,1 m od budynku mieszkalnego C. N. tj. w licu istniejącego budynku gospodarczego. Natomiast S. Ś. (1) wyraził zgodę C. N. na nadbudowę istniejącego budynku gospodarczego w granicy działki oraz nadbudowę budynku mieszkalnego zlokalizowanego granicy działki. Jednocześnie C. N. zgodził się także na pozostawienie istniejącego garażu zlokalizowanego na działce S. Ś. przylegającego do jego budynku mieszkalnego bez możliwości rozbudowy tego budynku. (dowód: kserokopia postanowienia (...) Rejowego w W. w przedmiocie zatwierdzenia ugody k. 84)

Zawarta pomiędzy stronami ugoda ostatecznie nie uprawomocniła się, albowiem C. N. złożył zażalenie na postanowienie Urzędu Rejonowego w W. z dnia 27.01.1995 roku w przedmiocie zatwierdzenia ugody zawartej pomiędzy S. Ś. (1) a C. N.. Od 1995 roku w związku z bezskuteczną próbą ugodowego załatwienia sprawy realizacji inwestycji budowlanych pomiędzy właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości stanowiących działki o numerach (...) tj. C. N. i S. Ś. (1) zrodził się konflikt, który zaostrzał się na przestrzeni kolejnych lat. Z udziałem powodów N. i pozwanych Ś. toczyły się liczne postępowania przed organami administracyjnymi i sądami dotyczące uregulowania kwestii warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach będących ich własnością. (dowód: kserokopia dokumentów w aktach na k. 57-76; bezsporne)

Począwszy od 2000 roku i w kolejnych latach S. Ś. (2) uzyskał od nadzoru budowlanego decyzje dotyczące zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na rozbudowę budynku domu, stwierdzenia zdadności do użytku budynku małego garażu i udzielenia pozwolenia na jego użytkowanie. W 2002 rok małżonkowie Ś. uzyskali także zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę budynku gospodarczego w miejscu istniejących starych budynków gospodarczych do rozbioru. W 2003 roku małżonkowie Ś. na swojej działce rozebrali stare budynki w postaci parnika, kurnika i garażu na ciągnik, a na ich miejsce tuż za murowanym małym garażem wybudowali nowy

budynek gospodarczy garaży przylegający do budynku gospodarczego sąsiada C. N., zgodnie z decyzją pozwalającą na budowę. W 2003 roku także S. Ś. (1) rozebrał stary drewniany płot za stodołą, który dochodził do tzw. drogi tj. widocznego na gruncie utwardzonego w wyniku użytkowania pasa gruntu i w tym samym miejscu postawił płot betonowy, (dowód: decyzja administracyjna k. 353-354, zeznania pozwanej E. Ś. k. 51,120v-121, 472v zeznania pozwanego S. Ś. (1) k. 51v, 121, 472v zeznania świadka B. Ś.- protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2014 r. 00:00:22-00:41:10 w zw. z k. 325v-326).

Postanowieniem z dnia 29 maja 2008 roku Nr (...)(...) Burmistrz Urzędu Miasta i Gminy w D., wszczął na wniosek C. i W. N. (1) postępowanie rozgraniczeniowe nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym K. S. gm. D. oznaczonych numerem ewidencyjnym działki (...) stanowiącej na prawach wspólności ustawowej własność powodów C. i W. N. (1) z nieruchomości oznaczoną jako działka o nr ewidencyjnym (...) stanowiącej na prawach wspólności ustawowej własność S. i E. małżonków Ś. i upoważnił do przeprowadzenia czynności ustalenia przebiegu granic w/ w nieruchomości geodetę R. R. (dowód: postanowienia o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego k. 3 akt I Ns 227/09, zeznania świadka R. R. k. 472-472v)

W wyniku przeprowadzonych czynności i analiz materiałów znajdujących się w zasobach (...) Ośrodka (...) w P., upoważniony geodeta stwierdził, że materiały te są niejednoznaczne i nie wystarczają do ustalenia przebiegu granicy. Wobec braku dokumentów jednoznacznie określających przebieg granic opartych na osnowie geodezyjnej, na podstawie oświadczeń stron dotyczących przebiegu granicy oraz wyników wywiadu w terenie i zagospodarowania granicy, uprawniony geodeta R. R. podjął czynności mające na celu ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego opartego na tytułach własności, czyli aktów własności ziemi wydanych w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, to jest według stanu samoistnego posiadania nieruchomości w dniu 04 listopada 1971 roku. Geodeta określił w ten sposób przebieg granicy po linii punktów od (...) poprzez punkty (...) do punktu (...) przedstawiając na szkicu granicznym jej przebieg w kolorze zielonym. Taki stan przebiegu granicy nie został zaakceptowany przez strony postępowania. Uczestnicy postępowania małżonkowie Ś. częściowo zaakceptowali przebieg granicy wskazanej przez geodetę wskazując, iż granica winna przebiegać po linii punktów (...)poprzez (...)do punktu(...) - to jest według stanu użytkowania na gruncie. Powodowie małżonkowie N. przedstawili z kolei swój przebieg granicy wskazując, iż przebiega ona od punktu(...) poprzez punkt(...)do punktu (...). Decyzją nr (...) (...) z dnia 05 maja 2009 roku Burmistrz Miasta i Gminy D. umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie rozgraniczenia w/w nieruchomości i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wieluniu celem jej rozstrzygnięcia. (dowód: odpis decyzji k.16 akt I Ns 227/09, zeznania świadka R. R. k. 472-472v )

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie XI Ns 227/09 Sąd Rejonowy w Wieluniu VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. po rozpoznaniu sprawy z wniosku C. i W. małżonków N. z udziałem S. i E. małżonków Ś., gminy D. o rozgraniczenie postanowił dokonać rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w obrębie K. S. gmina D. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) stanowiącą własność C. i W. małżonków N. posiadającą w Sądzie Rejonowym w Wieluniu Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z/s w P. księgę wieczystą KW nr (...), a nieruchomością sąsiednią oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) należącą do S. i E. małżonków Ś. posiadającą w Sądzie Rejonowym w Wieluniu Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z/s w P. księgę wieczystą KW nr (...)- w ten sposób, że zgodnie z opinią i szkicem sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę M. B. z dnia 04 lutego 2010 roku stanowiącą załącznik niniejszego postanowienia- granicę działki nr (...) z działką (...) ustalić według spokojnego stanu posiadania wzdłuż linii oznaczonej kolorem zielonym wyznaczonej od punktu 12 przez punkty (...) do punktu 10, (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Wieluniu VIII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie XI Ns 227/09 k. 254 akt XI Ns 227/09).

Postanowieniem z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 Sąd Okręgowy w Sieradzu po rozpoznaniu sprawy z wniosku C. N., W. N. (1) z udziałem E. S., S. Ś. (1), Gminy D. o rozgraniczenie na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu VIII Zamiejskowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w P. z dnia 29 grudnia 2010 r. sygn. akt XI Ns 227/09 zmienił sposób rozgraniczenia , ustalając granicę między działkami według stanu prawnego wzdłuż linii wyznaczonej od punktu 12 przez punkty 14, 30, 23, 25, 8, 9 do punktu 10, oznaczonej na szkicu początkowo kolorem niebieskim a od punktu 25 kolorem zielonym. Ustalając przebieg granicy prawnej

pomiędzy nieruchomościami spornymi Sąd odwoławczy przyjął zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu na rzecz rodziny Ś., najpóźniej z dniem 1 stycznia 2003 roku Orzeczenie to uprawomocniło się, (dowód: postanowienie i uzasadnienie Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 k. 307 – 310 akt XI Ns 227/09).

Granica prawomocnie ustalona w sądowym postępowaniu rozgraniczeniowym biegnie przez jednoznacznie identyfikowane punkty graniczne stanowiące elementy trwałej zabudowy (narożniki budynków i ogrodzeń) tj. wyznacza ją linia przebiegająca przez punkty nr (...) Na linii tej nie występują kolizje pomiędzy trwałą zabudową a przebiegiem granicy prawomocnie ustalonej przez sąd. Powierzchnia nieruchomości państwa N. zajęta przez budynek gospodarczy w postaci garażu państwa Ś. wynosi 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy). Jako powierzchnię nieruchomości państwa N., która znajduje się w aktualnym stanie posiadania państwa Ś. należy uznać pas gruntu niezabudowanego ograniczonego punktami 14-15-17, linią ściany budynku garażowego (17-18) oraz linią 14-30. Powierzchnia ta wynosi 6 m<sup>2</sup> (sześć metrów kwadratowych), (dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji M. B. k. 179-181, k. 230-231v, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Z. B. k. 364-368, 458-458v).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części działki powodów, położonej w obrębie K. S. gm. D., oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0007 ha za okres dziesięciu lat od października 2001 r. do 2011 r. wynosi łącznie 295,05 zł. Kształtuje się ono za poszczególne lata według kryterium relacji stawki czynszu dzierżawnego odnoszonej do wartości gruntów na spornym terenie następująco: rok 2001 – 14,08 zł., rok 2002 – 14,08 zł., rok 2003 – 16,37 zł., rok 2004 – 17,10 zł., rok 2005 – 20,14 zł., rok 2006 – 20,19 zł., rok 2007 – 23,20 zł., rok 2008 – 34,96 zł., rok 2009 – 36,23 zł., rok 2010 – 50,22 zł., rok 2011 – 48,48 zł. (dowód: opinia sądowego z zakresu rolnictwa i szacowania nieruchomości B. M. k. 431-441).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał co do szeregu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia bezsporny. Spór co do faktów w niniejszym procesie koncentrował się przede wszystkim na wysokości wynagrodzenia, jakie uprawnionym powinno przysługiwać z uwagi na bezumowne korzystanie z ich własności oraz rzeczywistej powierzchni gruntu powodów, jaką pozwani bezprawnie wykorzystywali. Ustalenie tych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, dlatego też koniecznym było powołanie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji oraz do spraw szacowania nieruchomości.

Sąd przyznał walor wiarygodności opiniom sporządzonym przez biegłych sądowych. Zostały one sporządzone w sposób rzetelny, z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy, a ponadto w swojej treści zawierały wyczerpujące i jednoznaczne wnioski. Biegli precyzując wnioski na okoliczności wskazane w tezach dowodowych zakreślonych przez Sąd dokonali niezbędnych ustaleń stwarzających podstawę do przedstawienia obiektywnego stanu rzeczy. Obliczenia dokonane przez biegłych geodetów zostały przyjęte jako podstawa do ustalenia wielkości powierzchni gruntu, należącego do powodów, jaka była przez pozwanych bezprawnie użytkowana, zaś obliczenia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości stanowiły dla Sądu obiektywną podstawę do ustalenia wysokości należnego powodom wynagrodzenia. Tok rozumowania przedstawiony przez biegłych w ocenie Sądu należy uznać za logiczny, spójny ze sobą, a nadto konsekwentny. Istotne znaczenie miały także załączniki do opinii biegłych geodetów, szczególnie obrazujące przebieg granicy między nieruchomościami stron. W zakresie oszacowania wartości wynagrodzenia powodowie, reprezentowani w tym procesie przez profesjonalnego pełnomocnika, ostatecznie nie zakwestionowali skutecznie wskazanych przez biegłą w opinii pisemnej wartości, rezygnując z przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłej, choć sami powodowie twierdzili jedynie, że się nie zgadzają z podanymi wartościami.

Sąd nie podzielił zgłaszanych przez stronę powodową zarzutów do opinii zarówno biegłych geodetów M. B. oraz Z. B., jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim strona powodowa zdawała się zupełnie nie dostrzegać, że rolą powołanych w niniejszej sprawie biegłych geodetów nie było ponowne dokonywanie rozgraniczenia między nieruchomościami stron, bo to już zostało dokonane przez Sąd Okręgowy w Sieradzu prawomocnym orzeczeniem z dnia 23 marca 2011 r. sygn. akt I Ca 66/11 i wiązało Sąd w przedmiotowym postępowaniu, lecz ich zadaniem zleconym przez Sąd stało się ustalenie czy istotnie, jak twierdzi strona powodowa, część pomieszczeń gospodarczych będących własnością E. i S. Ś. (1) została wybudowana na gruncie stanowiącym własność C. i

E. N. (2) i czy posiadają oni jakiegokolwiek inne grunty należące do powodów, a jeśli tak to ustalenie w jakim zakresie budynki pozwanych stoją na gruncie powodów i z jakiej powierzchni gruntów powodów korzystają pozwani, biorąc pod uwagę przebieg granicy prawnej, ustalony w postępowaniu rozgraniczeniowym. Z zadania tego biegli geodeci wywiązali się w sposób należyty, obszernie i jednoznacznie wskazując jakimi urządzeniami i programami się kierowali przy wykonywaniu powierzonych obowiązków, jakie pomiary przyjęli za podstawę swoich obliczeń oraz wyjaśniając w jaki sposób doszli do konkretnych wyników. Dla oceny wiarygodności obu opinii biegłych geodetów nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż wydając dwie niezależne od siebie opinie doszli oni to tożsamego wniosku odnośnie powierzchni nieruchomości powodów zajętej przez budynek garażowy pozwanych (1 m<sup>2</sup>). Istotne z punktu widzenia rzetelności opinii biegłego geodety Z. B. pozostaje niewątpliwie fakt, że biegły ów w swej opinii podkreślił, że najistotniejszych obliczeń z punktu widzenia ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia sprawy tzn. obliczeń powierzchni nieruchomości powodów zajętej przez budynek garażowy pozwanych oraz powierzchni nieruchomości powodów znajdującej się w aktualnym stanie posiadania pozwanych w postaci pasa gruntu, dokonywał dwukrotnie. Zauważyć należy, że nowych pomiarów w 2015 r. biegły dokonał przy zastosowaniu nowej precyzyjnej technologii pomiarowej (wykorzystano technikę pomiarów satelitarnych (...) w systemie A. (...) oraz technikę pomiaru bezlustrwego). Ważka dla oceny wiarygodności opinii biegłego Z. B. pozostaje także okoliczność, iż biegły odniósł się w swojej opinii do rozbieżności pomiędzy pomiarami uzyskanymi w roku 2008 r. oraz w roku 2015 r. i w sposób zrozumiały oraz wyczerpujący wyjaśnił z czego ono wynikają. Wiarygodności opinii wymienionego biegłego, wbrew opinii strony powodowej, nie podważają zeznania świadka R. R., który jako geodeta dokonywał w 2008 r. pomiarów dla celów administracyjnego rozgraniczenia nieruchomości stron i wobec późniejszego rozgraniczenia dokonanego prawomocnie przez sąd, jego odmienny w tym względzie pogląd nie ma znaczenia. Nie bez znaczenia dla oceny opinii biegłych geodetów pozostaje również fakt, iż zarówno biegły M. B. jak i biegły Z. B. w sposób wyczerpujący ustosunkowali się do zastrzeżeń strony powodowej względem ich opinii pisemnych w swych ustnych opiniach uzupełniających składanych w toku rozpraw przed Sądem.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego B. M. (2) w zakresie, w jakim biegły oszacował wartość wynagrodzenia należnego powodom za bezumowne użytkowanie ich gruntu przez pozwanych. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, jak również przekonująco i wyczerpująco odniósł się do zagadnień wskazanych przez Sąd. Biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że B. M. (2) sporządzała opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach, co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Przy braku zastrzeżeń ze strony sądu i braku wniosków dowodowych mających na celu obalenie wyników jej twierdzeń ze strony powodów, opinię tę należy uznać za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Odnośnie osobowych źródeł dowodowych Sąd Okręgowy uznał, że jedynie niewielka część okoliczności wskazanych przez strony postępowania oraz przesłuchanych świadków ma znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego oraz rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Relacje stron oraz świadków, pomimo że wiarygodne, to w zdecydowanej większości sprowadzały się bowiem do prezentowania faktów istotnych jedynie dla postępowania rozgraniczeniowego, które zostało już przeprowadzone i zakończyło się wydaniem przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w dniu 23 marca 2011 r. w sprawie sygn. akt I Ca 66/11 prawomocnego postanowienia, który wiązało Sąd w niniejszym postępowaniu. Sąd przyznając walor wiarygodności zeznaniom powodów C. i W. N. (1) miał na uwadze, że ich treść ogranicza się do zakwestionowania granicy prawnej między nieruchomościami stron wyznaczonej przez Sąd Okręgowy w Sieradzu. Za wiarygodne Sąd uznał również relacje pozwanych E. i S. Ś. (1) z wyjątkiem tej części ich wypowiedzi, w których wymienieni oświadczyli, że część nieruchomości powodów została przed laty wykupiona przez członków ich rodziny od E. N. (1). Wskazana część depozycji pozwanych nie znajduje potwierdzenia w żadnym innym obiektywnym źródle dowodowym. Za takie źródło dowodowe nie mogą bowiem, w ocenie Sądu, być uznane zeznania świadka B. Ś., matki pozwanego, która w jednej części swej relacji podała, że kwota 500 zł tytułem wynagrodzenia za sprzedaż „klina gruntu” została przekazana sprzedającemu E. N. (1), by po chwili nadmieniła, że tydzień po tym jak E. N. (1) dostał pieniądze wypierał się tego faktu. Znamienne dla oceny zeznań świadka B. Ś. pozostaje także, że w toku tych samych

zeznań wskazała ona jednocześnie, że na tym „klinie” ziemi, za które została przekazana gotówka, stoi stodoła, by po chwili stwierdzić, iż na tym klinie nic się nie znajduje. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków E. T. oraz M. Z. podkreślając, że ich zeznania ograniczają się do jedynie do przypomnienia w jakich latach powstawały konkretne budynki na działkach stron, do wskazania jak przebiegała granica między działkami stron oraz jak zmieniały się wzajemne relacje stron i ich rodzin z przebiegiem lat. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają zeznania świadka R. R..

Zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty nie wzbudziły żadnych wątpliwości Sądu, były one sporządzone w sposób prawidłowy, a ich autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron postępowania, stanowią zatem wiarygodny materiał dowodowy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie w wysokości, w jakiej domagała się tego strona powodowa.

Na wstępie rozważań należy podkreślić, że przy ocenie zgłoszonego roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także przy ocenie zasadności podniesionych przez powodów twierdzeń, należało mieć na uwadze fakt, że między stronami niniejszego procesu toczyło się już przed Sądem Rejonowym Wieluniu VIII Zamiejscowym Wydziałem Cywilnym w P. (sygn. akt XI Ns 227/09), a następnie przed Sądem Okręgowym (sygn. akt Ca 66/11) postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości. Wprawdzie Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie XI Ns 227/09 postanowił dokonać rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w obrębie K. S. gmina D. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) stanowiącą własność C. i W. małżonków N. a nieruchomością sąsiednią oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) należącą do S. i E. małżonków Ś. w ten sposób, że granicę ustalił według spokojnego stanu posiadania wzdłuż linii oznaczonej kolorem zielonym wyznaczonej od punktu 12 przez punkty (...) do punktu 10, niemniej na skutek apelacji strony powodowej zaskarżony wyrok został zmieniony i Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 prawomocnie zmienił zaskarżone orzeczenie, w ten tylko sposób, iż ustalić granicę między działkami według stanu prawnego wzdłuż linii wyznaczonej od punktu 12 przez punkty (...) do punktu 10, oznaczonej na szkicu początkowo kolorem niebieskim a od punktu 25 kolorem zielonym.

W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy zastosowanie ma art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Powołany przepis wskazuje na to, że inne sądy i organy państwowe muszą brać pod uwagę nie tylko fakt istnienia, ale także treść prawomocnego orzeczenia sądu. Oznacza to, że inne sądy i organy państwowe są obowiązane uwzględniać treść prawomocnego orzeczenia sądu w wydawanych przez nie rozstrzygnięciach. Ratio legis art. 365 § 1 k.p.c. polega na tym, że gwarantuje on zachowanie spójności logiki działania organów państwowych, zapobiegając funkcjonowaniu w obrocie prawnym rozstrzygnięć nie do pogodzenia w całym systemie sprawowania władzy (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 listopada 2011r., sygn. akt I ACa 528/11, niepubl.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 marca 2014r. w sprawie V CSK 203/13 (LEX nr 1446456), regulacje przewidziane w art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. gwarantują stabilność określonej orzeczeniem sądowym sytuacji prawnej, uniemożliwiając jej podważenie przez stronę niezadowoloną z rozstrzygnięcia i zobowiązując do jej respektowania inne sądy oraz inne organy państwa w określonych przez ustawę granicach. Należy podkreślić, że tym samym regulacje te realizują jedną z najistotniejszych gwarancji konstytucyjnych jaką jest prawo do rozstrzygnięcia sprawy przez niezawisły sąd (art. 45 ust. 1 Konstytucji), która nie byłaby możliwa do osiągnięcia bez stabilności, pewności i niewzruszalności rozstrzygnięć sądowych. Są także jedną z gwarancji powagi wymiaru sprawiedliwości.

Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w art. 365 § 1 k.p.c., że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011r., sygn. akt IV CSK 563/10, LEX 864020). W szczególności nie jest dopuszczalne prowadzenie ponownego sporu co do okoliczności faktycznych stanowiących

podstawę rozstrzygnięcia zakończonego sporu sądowego. Nie jest więc dopuszczalne w świetle art. 365 § 1 k.p.c. odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2011r., sygn. akt PK 225/10, LEX 896456). Określony w art. 365 k.p.c. zakres związania sądu treścią prawomocnego orzeczenia oznacza także zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego. Moc wiążąca jest przedmiotem rozpoznania wtedy, gdy rozpoznawana jest inna sprawa, a kwestia rozstrzygnięta wcześniejszym wyrokiem stanowi zagadnienie wstępne. Odnosi się ona do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia oraz do waloru prawnego rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Skutkiem pozytywnym (materialnym) jest to, że rozstrzygnięcie zawarte w orzeczeniu stwarza taki stan prawny, jaki z niego wynika, czyli sądy rozpoznające spór muszą przyjmować, że dana kwestia kształtuje się tak, jak to przyjęto we wcześniejszym, prawomocnym orzeczeniu. Związanie dotyczy sentencji wyroku i motywów w tych granicach, jakie stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia. W konsekwencji nikt nie może kwestionować faktu istnienia prawomocnego wyroku i jego treści oraz motywów rozstrzygnięcia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2012r., sygn. akt III PK 53/11, OSNP 2013/1-2/11).

Wyżej przytoczone rozważania prawne są w niniejszej sprawie o tyle istotne, że jak wynika z licznych pism procesowych kierowanych do Sądu, a także oświadczeń składanych w toku rozpraw strona powodowa w niniejszym postępowaniu za wszelką cenę starała się wzruszyć prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11w przedmiocie rozgraniczenia pomiędzy nieruchomością położoną w obrębie K. S. gmina D. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) stanowiącą własność C. i W. małżonków N. a nieruchomością sąsiednią oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) należąca do S. i E. małżonków Ś.. Powodowie nie akceptują bowiem ustalonego prawomocnie przebiegu granicy wedle którego ustalono w tym procesie wielkość areału ich gruntu będącego w posiadaniu pozwanych. Tymczasem Sąd rozpoznający niniejszą sprawę był związany zakresem postanowienia o rozgraniczenie wydanego przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w dniu 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 i był obowiązany przyjąć istnienie granicy między działkami stron według stanu prawnego wzdłuż linii wyznaczonej od punktu 12 przez punkty (...) do punktu 10, oznaczonej na szkicu początkowo kolorem niebieskim a od punktu 25 kolorem zielonym, czego strona powodowa zdawała się zupełnie nie dostrzegać. Zadaniem Sądu w przedmiotowym postępowaniu o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości było ustalenie czy istotnie, jak twierdzi strona powodowa, część pomieszczeń gospodarczych będących własnością E. i S. Ś. (1) została wybudowana na gruncie stanowiącym własność C. i E. N. (2), jeżeli tak to ustalenie w jakim zakresie budynki pozwanych stoją na gruncie powodów, w jakiej powierzchni ma to miejsce biorąc pod uwagę przebieg granicy prawnej jaki został ustalony w rozgraniczeniu oraz określenie rynkowej wartości korzystania przez pozwanych z gruntów stanowiących własność powodów. W oparciu o opinie biegłego geodety M. B. oraz opinie biegłego geodety Z. B. Sąd ustalił, że powierzchnia nieruchomości powodów zajęta przez budynek garażowy pozwanych wynosi 1 m<sup>(( 2))</sup>, że jako powierzchnię nieruchomości państwa N., która znajduje się w aktualnym stanie posiadania państwa Ś. należy uznać pas gruntu niezabudowanego ograniczonego punktami 14-15-17, linią ściany budynku garażowego (17-18) i linią 14-30 oraz że powierzchnia ta wynosi 6 m<sup>(( 2.))</sup>. Ma rację strona powodowa wskazując, że pozwani E. i S. Ś. (1) przez okres kilkudziesięciu lat posiadali i korzystali nie tylko z w/w gruntów znajdujących się pod ich garażem i pasa gruntu niezabudowanego ograniczonego punktami 14-15-17, linią ściany budynku garażowego i linią 14-30, ale również z gruntu znajdującego się pod budynkiem stodoły i gruntu znajdującego się za budynkiem- do drogi (tzw. „klina”). C. i E. N. (2) zdają się jednak zupełnie nie dostrzegać, że w orzeczeniu z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 Sąd Okręgowy w Sieradzu przyjął, że w 1972 r. poprzednicy prawni S. i E. Ś. zajęli pod budowę stodoły część działki należącej wówczas do rodziców powoda C. N. i to za ich zgodą oraz że pozwani posiadając w sposób samoistny i nieprzerwany ów przygraniczny pas gruntu zasiedzieli go z dniem 01 stycznia 2003 r. i taki sposób posiadania stał się nową granicą prawną. W tym miejscu zaznaczyć należy, że Sąd Okręgowy w Sieradzu w niniejszym składzie stoi na stanowisku, które przeważa w doktrynie i dogmatyce prawa cywilnego, że upływ terminu zasiedzenia wyłącza możliwość dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości w okresie jego biegu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 września 2013 r. I ACa 425/13 LEX nr 1381441, wyrok



Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 r. I ACa 237/14 LEX nr 1527216, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r. II CSK 258/11 LEX nr 1125088, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r. III VZP 7/11, LEX nr 897712). Funkcja zasiedzenia sprzeciwia się bowiem przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności nieruchomości, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałoby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące, związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia. Takie zapatrywania podzielił również Trybunał Konstytucyjny, który w uzasadnieniu wyroku w sprawie SK 9/98, wprost przyjął między innymi, iż „nie przysługują także właścicielowi wobec posiadacza, który nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.” W tym stanie rzeczy nie sposób uwzględnić roszczenia strony powodowej w części w jakiej domagali się oni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wobec to której Sąd Okręgowy w Sieradzu orzeczeniem z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie Ca 66/11 stwierdził zasiedzenie przez pozwanych nieruchomości należącej do powodów. Powództwo w tym zakresie ze wskazanych wyżej powodów podlegało oddaleniu.

Przytoczone wyżej stanowisko Sądu Okręgowego we wskazanej kwestii w pełni usprawiedliwiało również oddalenie wniosku dowodowego pełnomocnika strony powodowej o rozszerzenie tezy dowodowej dla dowodu z opinii biegłego geodety dopuszczonej przez Sąd na rozprawie w dniu 24 czerwca 2014 r. przez zobowiązanie biegłego również do ustalenia ile metrów kwadratowych nieruchomości powodów- tak gruntów jak i pod budynkami- zajmowali pozwani bez tytułu prawnego w okresie od 29 września 2001 r. do dnia zasiedzenia gruntów powodów z dniem 1 stycznia 2003 r. jak ustalił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 marca 2011 r. sygn. akt Ca 66/11.

Zgłoszone przez powodów żądanie zapłaty opiera na regulacji tzw. roszczeń uzupełniających wynikających z art. 224, 225, 230 k.c.

Zgodnie z art. 225 k.c. znajdującym swe zastosowanie z mocy art. 230 k.c. także do obowiązków posiadacza zależnego obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Z kolei obowiązki posiadacza rzeczy w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wdanie rzeczy określa art. 224 § 2 k.c. Taki posiadacz jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej pogorszenie zużycie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Oznacza to, że roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest uzależniona od następujących przesłanek:

- istnienie po stronie wierzyciela przymiotu właściciela
- posiadanie samoistne lub zależne rzeczy przez dłużnika
- brak zgodności z prawem posiadania dłużnika
- zła wiara posiadacza

Wszystkie wyżej wymienione przesłanki zostały w niniejszej sprawie spełnione. Bezspornie właścicielami gruntu na którym stoi pomieszczenie garażowe pozwanych oraz pasa gruntu niezabudowanego posiadanego przez pozwanych o

łącznej powierzchni 6 m<sup>2</sup> są C. i E. N. (3). Co prawda pozwani próbowali wywodzić, że wskazana część nieruchomości została przed laty zakupiona przez dziadka pozwanego S. Ś. (1) od E. N. (1), nie mniej jednak Sąd odmówił tym oświadczeniom waloru wiarygodności stwierdzając, że nie znajdują one potwierdzenia w żadnym obiektywnym źródle dowodowym. Niewątpliwie pozwani są posiadaczami samoistnymi wskazanej nieruchomości albowiem władają gruntem faktycznie jak właściciele. Posiadanie takie bez najmniejszych wątpliwości sprzeczne jest również ze stanem prawnym ustalonym przez Sąd Okręgowy w Sieradzu orzeczeniem z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie a 66/11. Bezspornie pozwanych należy uznać za posiadaczy w złej wierze albowiem z ich własnych relacji wynika, że mieli i mają świadomość, iż ich pomieszczenie garażowe posadowione jest na gruncie sąsiadków oraz że korzystają z pasa gruntu niezabudowanego, którego właścicielem są C. i E. N. (3).

W przekonaniu Sądu nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanych E. i S. Ś. (1), którzy wskazywali, że niezasadne jest żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres 10 lat albowiem dopiero od czasu prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Sieradzu w przedmiocie rozgraniczenia możliwa jest w ogóle ocena czy pozwani są posiadaczami w złej wierze gdyż to orzeczenie dopiero ukształtowało stan prawny. Z samych zeznań pozwanych E. i S. Ś. (1) jednoznacznie bowiem wynika, że mieli ono świadomość, że nie tylko są oni w posiadaniu części gruntu w postaci niezabudowanego pasa gruntu należącego do powodów ale również że niektóre spośród ich nieruchomości posadowione są na gruncie należącym do C. i E. N. (2). Taka treść relacji pozwanych jednoznacznie dowodzi, że w pełni zasadne jest przyjęcie, iż są oni posiadaczami wskazanych nieruchomości w złej wierze. Odnośnie zaś okresu za jaki powodom należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości to przypomnieć w tym miejscu należy, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z korzystaniem z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej, dlatego też zastosowanie znajduje dziesięcioletni termin przedawnienia. W tej kwestii wypowiedział się wielokrotnie Sąd Najwyższy stwierdzając, że roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego i podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006r., II CSK 139/05, LEX nr 201025). Powodowie dochodzili zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od października 2001 r. do 2011 r. Powództwo zostało wytoczone w dniu 29 września 2011 r. Mając zatem na uwadze obowiązywanie 10 - letniego terminu przedawnienia powodowie mogli się ubiegać o zaległe wynagrodzenie na okres dziesięciu lat wstecz od daty wniesienia pozwu.

Treść opinii biegłych geodetów obligowała Sąd do powołania biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem określenia wartości rynkowej wynagrodzenia za korzystania przez pozwanych z gruntów stanowiących własność powodów. Biegła B. M. (2) ustaliła, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części działki powodów, położonej w obrębie K. S., gm. D., oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0007 ha według opinii biegłego geodety, za okres minionych 10 lat, od października 2001 r. do 2011 r. wynosi 295,05 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu od pozwanych E. i S. S. na rzecz powodów C. i W. N. (1).

Nie udało się stronie powodowej skutecznie zakwestionować wysokości wynagrodzenia ustalonego przez biegłego za 1 m<sup>2</sup> gruntu bezumownie użytkowanego przez pozwanych. Symptomatycznym pozostaje, że W. i C. N. nie podnieśli konkretnych zarzutów pod adresem opinii sporządzonej przez biegłego do spraw szacowania nieruchomości, stwierdzając jedynie, że nie zgadzają się z taką wyceną, która w ich ocenie jest zdecydowanie zaniżona. Sąd tymczasem ustalił, że dokonana przez biegłego B. M. (2) wycena jest rzetelna, wiarygodna i może stanowić podstawę czynienia ustaleń faktycznych. Biegła wyjaśniła w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Wskazała z jakiej literatury fachowej korzystała przy sporządzaniu opinii. Biegła uzasadniła również przyjętą metodologię obliczeń. Wy tłumaczyła, z jakich przyczyn przyjęta przez nią metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Opinia B. M. (2) została szczegółowo uzasadniona i zawiera gruntowną analizę rynku, nie tylko w aspekcie czasowym, lecz również lokalizacyjnym. Biegła sądowa wszechstronnie określiła tendencje na rynku

nieruchomości w okolicy miejsca zamieszkania stron, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny dzierżawy nieruchomości.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy odpowiada kwocie, która posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jak ustalono, korzystanie przez pozwanych z nieruchomości odpowiadało korzystaniu z gruntu przez dzierżawcę. Zastosowanie przy obliczeniu wysokości wynagrodzenia powinna mieć zatem średnia stawka rynkowa za m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod zabudowę zagrodowo-mieszkaniową i taka właśnie, wskutek dokonanych przez biegłego sądowego porównań na rynku nieruchomości została w niniejszej sprawie przyjęta. Sąd pomnożył stawkę przyjętą przez biegłego za 1 m<sup>2</sup> wynoszącą w roku 2001- 5,75 zł, w roku 2002-5,75 zł, w roku 2003- 6,68 zł, w roku 2004- 6,98, w roku 2005- 8,22 zł, w roku 2006-8,22 zł, w roku 2007-9,47 zł, w roku 2008-14,27, w roku 2009-14,79 zł, w roku 2010- 20,50 zł, w roku 2011- 19,79 zł przez powierzchnię wynoszącą 7 m<sup>2</sup>, co dało w sumie kwotę 295,05 zł, którą Sąd zasądził w pkt I wyroku, która stanowiła wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości stanowiących własność powodów przez okres 10 lat.

Sąd za zasadne uznał również przyznać powodom odsetki ustawowe na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 24 lutego 2012 r. to jest od dnia umorzenie postępowania mediacyjnego. Jest to bowiem pierwsza pewna data wynikająca z akt sprawy, w której pozwani dowiedzieli się o pierwotnym roszczeniu powodów ( brak potwierdzenia doręczenia odpisu pozwu ).

Sąd oddalił wnioski powodów o zasądzenie kosztów procesu na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. Powodowie dochodzili bowiem zasądzenia na ich rzecz kwoty 186.544 złotych, a uzyskali 295,05 złotych, co stanowi około 0,16 %. W tych okolicznościach wszystkie koszty procesu, zgodnie z cytowanym wyżej unormowaniem winni ponieść powodowie, gdyż pozwani ulegli co do bardzo nieznacznej części.

O kosztach sądowych orzeczono na mocy art. 102 k.p.c. Zgodnie z zasadą wyżej przyjętą koszty w zakresie poniesionych w toku procesu wydatków winny obciążać powodów. Sąd uznał, że zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, pozwalający na odstąpienie obciążenia strony przegrywającej kosztami .

W judykaturze wskazuje się, że do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych”, o których mowa w art. 102 k.p.c., zaliczane są zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie sąd uznał, że zachodzą po stronie powodów szczególne okoliczności wynikające zarówno z charakteru sprawy, jak i sytuacji majątkowej strony powodowej, które uzasadniają odstąpienie od obciążenia C. i W. N. (1) kosztami procesu. Dodatkowo tylko podkreślić trzeba, że sprawa niniejsza choć nie była zawiła pod względem prawnym i faktycznym dla prawnika, to jednak z analizy pism pełnomocników powodów oraz samych powodów wynika, że wnosząc pozew mogli oni działać w przekonaniu o zasadności swego żądania - tym bardziej, że zawodowi pełnomocnicy podejmowali czynności mogące utrwalać ich w tym przekonaniu. Ponadto co do zasady pozew jest uzasadniony, ale wysokość zasądzonej kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, przy obciążeniu powodów kosztami procesu, nie miałyby dla nich jakiegokolwiek realnej wartości. To wszystko przy uwzględnieniu trudnej sytuacji majątkowej i życiowej powodów uzasadnia przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c. wyroku.

Z tych względów orzeczono jak w wyroku.