

Sygn. akt I ACa 739/15

I ACz 776/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. i A. M.

przeciwko C. Z. i B. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 29 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 310/12

oraz zażalenia pozwanych na zawarte w punkcie 2 tego wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu

1) oddala apelację;

2) oddala zażalenie;

3) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Joanna Kurpierz
-------------------------------------	---------------------------	---------------------

I ACa 739/15

I ACz 776/15 UZASADNIENIE

Powodowie R. M. i A. M. w pozwie z dnia 17 kwietnia 2012r. skierowanym przeciwko B. Z. i C. Z. domagali się:

- zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 607.184,11zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2006 r., za jednoczesnym zobowiązaniem powodów do złożenia oświadczeń woli o przeniesieniu na rzecz pozwanych własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Pszczynie, stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0377 ha zabudowaną budynkiem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, trzykondygnacyjnym (częściowo podpiwniczonym), mieszkalnym, oznaczonym numerem porządkowym 12;
- orzeczenia o prawie zatrzymania przez powodów wyżej opisanej nieruchomości, do czasu zaoferowania przez pozwanych zapłaty kwoty 607.17,11zł, z tytułu zwrotu otrzymanego świadczenia, bądź zabezpieczenia roszczenia powodów;
- zasądzenia kosztów procesu.

Swoje roszczenie powodowie oparli na przepisach dotyczących rękojmi za wady prawne nieruchomości, gdyż budynek stanowiący część składową nieruchomości nabytej przez nich od pozwanych na podstawie umowy sprzedaży, stanowi w części własność osoby trzeciej, tj. właściciela działki sąsiedniej, nr (...). Podali, że w związku z zawarciem umowy sprzedaży ponieśli koszty związane z uiszczeniem ceny zakupu, kosztami zawarcia umowy, ubezpieczenia nieruchomości, podatku od nieruchomości od 2006r., składki melioracyjnej, prowizji oraz odsetek od kredytu, inspekcji nieruchomości przez kredytodawcę, promesy kredytu, koszty przeprowadzki, a łącznie wyniosły one 230.784,11zł. Podali także, że w związku z odstąpieniem od umowy będą zmuszeni ponieść koszty przeprowadzki w wysokości 3600,00zł. Wymienili nakłady, jakie ponieśli na nieruchomości; sama wartość nieruchomości wzrosła od momentu jej zakupu do kwoty 526.900,00zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 7.217,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 2.370,38 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W dniu 14 lipca 2006 r. pozwani B. i C. małżonkowie Z. sprzedali powodom R. M. i B. M. nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr (...), stanowiącą działkę numer (...), o obszarze 0,0377 ha, położoną w B. przy ul. (...), której częścią składową jest jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej (segment), trzykondygnacyjny (częściowo podpiwniczony) budynek mieszkalny (wraz ze stanowiącym integralną część tego budynku garażem), o powierzchni użytkowej około 150 m², o powierzchni zabudowy 127 m², wybudowany w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku, oddany do użytkowania w 1986r. za cenę 200.000,00zł. Sprzedający oświadczyli (co jest bezsporne), że nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń i ograniczeń w rozporządzaniu oraz praw i roszczeń osób trzecich.

Na wyrysie mapy ewidencyjnej z dnia 25 sierpnia 2011r. posadowiony na działce nr (...) budynek w swojej bocznej i przedniej części zachodzi na działkę nr (...).

W dokumentach Starostwa (...) działka numer (...) ma ujawnioną powierzchnię 0,0377 ha, a powierzchnia zabudowy budynku nr (...) stanowi 127 m². W pasie o szerokości 2 metry, mierząc wzdłuż ulicy (...), jest przeznaczona pod tereny dróg publicznych i wewnętrznych (symbol (...)), a pozostałej części pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (symbol MN1).

Przed nabyciem nieruchomości pozwani oraz państwo W. okazali powodom granice w terenie. Okazano im też mapę ewidencyjną, która obrazowała przebieg granic po obrysie budynku. Po nabyciu nieruchomości pozwany C. Z. poprosił

powodów o zwrot mapy. Przed zawarciem umowy powodowie wiedzieli, że brama wjazdowa na posesję nr (...) znajduje się w części na terenie działki nr (...), a także miała zostać ustanowiona na tym terenie służebność drogi koniecznej na rzecz powodów, na co właściciele działki nr (...) - państwo W. wyrazili zgodę, lecz do ustanowienia służebności ostatecznie nie doszło. Przy nabyciu nieruchomości powodowie otrzymali klucze do bramy wjazdowej.

Z bramy tej korzystali głównie powodowie, a sporadycznie także państwo W.. Zapewniono powodów, że budynek ma przyłącze wody oraz szambo, lecz jest ono częściowo zlokalizowane na terenie działki należącej do sąsiadów - państwa W.. Budynek nr (...) ma własne szambo. Budynki nr (...) są podłączone do kanalizacji znajdującej się przy ul. (...).

W dniu 11 kwietnia 2011r. powodowie dowiedzieli się o rzeczywistym przebiegu granic, a miało to związek z postawieniem płotu z tyłu działki, za domami. Sąsiedzi powodów – państwo W. zarzucili powodom, że granica między działkami nr (...) nie przebiega wzdłuż dotychczas istniejącego w tylnej części budynku niewysokiego płotka i wzdłuż linii budynku, a jest przesunięta o 3 metry w głąb działki powodów. Sytuacja ta stała się przyczyną konfliktu pomiędzy powodami i państwem W.. Następnie powodowie uzyskali ze Starostwa mapę, która wskazywała, że przebieg granicy z przodu nieruchomości jest inny, a dom nabyty przez powodów zachodzi na działkę nr (...). W kwietniu 2011 r. pozwani pobrali szkic geodezyjny ze Starostwa z rzeczywistym przebiegiem granic, wówczas dowiedzieli się, że z przodu budynku granica nie przebiega po obrysie budynku numer (...). Również państwo W. będący właścicielami działki nr (...) o tym, że fragment budynku nr (...) znajduje się na ich działce, dowiedzieli się w czerwcu 2011r.

Ustalił dalej Sąd Okręgowy, że konflikt między powodami a sąsiadami - państwem W. narastał, doprowadzając do zainicjowania kilku postępowań cywilnych, dotyczących ochrony posiadania. M. W. w piśmie z dnia 28 maja 2012r. zabronił powodom korzystania z przejazdu do garażu przez bramę wjazdową i jego część posesji, wezwał do niezwłocznego usunięcia drewnianego płotu i ustawienie go w granicy działki, wykonania własnego przyłącza wody i gazu oraz wewnętrznej instalacji gazowej. Z inicjatywy powoda prowadzone jest także postępowanie przygotowawcze przez Prokuraturę Rejonową B. Północ, a w jego toku został przesłuchany między innymi świadek B. S., który podał, że od około 20 lat zna pozwanych C. i B. Z., lecz od czasu swojego rozwodu i wykluczenia go ze społeczności świadków Jehowy nie utrzymuje z nimi kontaktu, przypadkowo poznał natomiast powoda M. M.. B. S. twierdził, że pozwani sprzedali nieruchomość położoną w B., ponieważ mieli problemy z porozumieniem się rodziną (państwem W.) w sprawie dojazdu do budynku, który przebiega po nieruchomości sąsiedniej.

Działki o numerach (...) powstały w 1984r. w wyniku podziału działki nr (...), która w tym czasie była zabudowana budynkiem mieszkalnym nr (...), obecnie jest to dom nr 10. W dniu 21 maja 1984r. geodeta G. B. sporządziła protokół graniczny ustalający granice nieruchomości obejmującej działkę nr (...), a stanowiącej własność J. K. i J. W., w związku z wydzieleniem działki budowlanej. Podziału nieruchomości dokonano na podstawie decyzji Naczelnika Wydziału Gminy w B. nr UA- (...) z dnia 12 grudnia 1983r. oraz projektu podziału dołączonego do decyzji. Wyznaczone nowe granice miały następujący przebieg od punktu nr 11, leżącego w linii prostej między punktami 1 – 2, do punktu 10, od punktu 10 do rogu załamania budynku mieszkalnego i dalej linią łamaną skrajem budynku mieszkalnego przez punkty 9-8-7 i w linii prostej do punktu nr 6, leżącego pomiędzy punktem 5 i 3. W protokole widnieją podpisy J. W., J. K. oraz pozwanych pod oświadczeniem, że opisane linie oraz punkty graniczne zostały im okazane na gruncie i wyrażają na nie zgodę. Wydzielone działki miały następujące powierzchnie: działka nr (...) ha, działka nr (...) ha (protokół graniczny i szkic polowego z dnia 21 maja 1984r. – k. 392-396, operat pomiarowy dot. wydzielenia działki budowlanej z 1984r. nr 343/84 – k. 543-557). Pozwani nie uczestniczyli w czynnościach geodety związanych z wytyczeniem granic. Granica wytyczonych działek pokrywała się punktach A-B-C-D z linią zewnętrzną obrysu budynku nr (...), który w całości jest zlokalizowany na działce nr (...). Punkt graniczny E był położony w odległości 4 metrów od budynku nr (...). Pozwani stali się właścicielami działki o numerze (...) w drodze umowy darowizny z dnia 6 sierpnia 1974r. W tym czasie pozwani dysponowali mapą ewidencyjną. Na działce nr (...) pozwani B. i C. Z. wybudowali budynek oznaczony nr (...) jako dom bliźniaczy, uzyskując w dniu 23 czerwca 1984r. decyzję o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z projektem technicznym budynek miał powierzchnię użytkową 110,1m², a powierzchnia zabudowy wynosiła 109,8m². We wzniesionym budynku zamieszkali w nim w 1986 roku.

Biegły sądowy z zakresu geodezji W. P. w opinii z dnia 15 czerwca 2013r. ustalił przebieg granic działki nr (...) w części frontowej od ulicy (...), wskazując, iż linia granicy działki od punktu D, przez punkt E do punktu F przebiega wewnątrz obrysu budynku nr (...), m. in. przez pomieszczenie garażu, brama wjazdowa oraz podjazd do garażu budynku nr (...) znajdują się na terenie działki nr (...). Zostało to zobrazowane na mapie poglądowej stanowiącej załącznik do opinii (k. 217). Powierzchnia budynku nr (...), która wykracza poza granice działki nr (...), znajdując się na terenie działki nr (...) wynosi 4 metry kwadratowe. Biegły stwierdził, iż granice budynku nr (...) nie pokrywają się z granicami działki nr (...).

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że na zakup nieruchomości położonej w B. powodowie zaciągnęli w (...) Banku S.A. w G. kredyt w wysokości 204.204,00zł indeksowany kursem CHF, którego spłata miała nastąpić w 360 równych miesięcznych ratach kapitałowo – odsetkowych. Na dzień 25 marca 2014r. saldo zadłużenia powodów wynosiło 43.356,21 CHF, a w okresie od 31 lipca 2006r. do 4 marca 2014r. na rachunek kredytu wpłynęła kwota 130.950,30zł (49.864,59 CHF). W okresie od 31 marca 2014r. do 5 stycznia 2015r. powodowie spłacili na rzecz Banku (...) kwotę 1.135,26 CHF tytułem spłaty kredytu.

Powodowie wykonali szereg prac remontowych wewnątrz budynku i na zewnątrz budynku, wymienili instalacje elektryczną, wodno–kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazową, wymienili urządzenia takie jak kocioł gazowy, kominek - instalując kominek z płaszczem wodnym. Wartość nakładów poniesionych przez powodów na nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) została ustalona przez biegłą z zakresu szacowania wartości nieruchomości T. K. w opinii z dnia 5 września 2014r. Biegła wskazała, że wartość prac remontowo – budowlanych przeprowadzonych na terenie nieruchomości w okresie od dnia 4 lipca 2006r. do chwili sporządzania opinii wyniosła 275.000,00zł.

W latach 2008-2013 powód R. M. opłacił składkę melioracyjną na rzecz Gminnej Spółki (...) w B. w kwocie 165,00zł. Nadto powodowie ponosili koszty ubezpieczenia domu uiszczając za okres od 10.05.2013r. do 09.05.2014r. składkę w wysokości 77,90zł. W okresie od 18 lutego 2013r. do 4 stycznia 2015r. uiszcili podatek od nieruchomości w kwocie 352,60zł. Powodowie w roku 2012 uiszcili podatek od nieruchomości w kwocie 169,00zł

W piśmie z dnia 5 grudnia 2011r. pełnomocnik powodów zawiadomił pozwanych o wadach prawnych nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), wskazując, że właściciele sąsiedniej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) na działce nr (...) wystąpili do powodów z roszczeniami dotyczącymi części nieruchomości, informując, że budynek stanowiący własność powodów posadowiony jest częściowo na działce nr (...), do potwierdza uzyskany wyrys z mapy ewidencyjnej. Wezwano pozwanych do zajęcia stanowiska w terminie 14 dni celem rozwiązania zaistniałego sporu. W odpowiedzi zawartej w piśmie z dnia 24 grudnia 2011r. pozwani wyjaśnili, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest wolna od wszelkich wad prawnych i obciążeń, a do pisma dołączyli kopię mapy uzupełniającej z dnia 29 września 1984r. wyrysowaną na podstawie szkicu geodezyjnego nr 343/84. W piśmie z dnia 5 stycznia 2012r. skierowanym do pozwanych powodowie odnosili się do przebiegu granic działki w tylnej części budynku sugerując, że jest on przesunięty o około 3 metry na posesję nr (...) (działkę nr (...)), co zarzucili powodom właściciele tej posesji.

W piśmie z dnia 18 stycznia 2012r., stanowiącym odpowiedź na pismo powodów z dnia 5 stycznia 2012r., pozwani oświadczyli, że przy sprzedaży nieruchomości działka nr (...) była według ich wiedzy wolna od wszelkich obciążeń i wad prawnych, zaś wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 nie jest dokumentem prawnym potwierdzającym wnioski powodów.

W piśmie z dnia 15 lutego 2012r., skierowanym do pozwanych, powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 lipca 2006r. na podstawie art. 560 k.c. w zw. z art. 574 k.c. oraz wezwali pozwanych do stawienia się w wyznaczonej kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy o zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości za zapłatą na ich rzecz świadczenia w kwocie 561.900,00zł oraz należnego odszkodowania w kwocie 17.684,00zł w terminie 7 dni.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z dnia 24 lutego 2012r., pozwani oświadczyli, że roszczenia powodów są bezpodstawne.

W ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie powodów należało rozważać w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego regulujące odpowiedzialność sprzedawcy za wady prawne rzeczy sprzedanej. Wskazał Sąd na treść art. 556³ k.c. (a w stanie prawnym obowiązującym do dnia 24 grudnia 2014r. art. 556 § 2 k.c.). Zaznaczył, że umowa sprzedaży z założenia wywołuje zmiany w stosunkach własnościowych, z mocy art. 155 § 1 k.c. przenosząc własność rzeczy oznaczonej co do tożsamości do majątku kupującego. Ocena, czy rzecz dotknięta jest wadą prawną z tego powodu, że stanowi własność osoby trzeciej, następuje według stanu istniejącego po zawarciu umowy sprzedaży, gdyż wada ta ma dotyczyć rzeczy sprzedanej (art. 556³ k.c. – poprzednio art. 556 § 2 k.c.), a nie rzeczy sprzedawanej. Konieczne jest także, by wada ta istniała również w chwili korzystania przez kupującego z uprawnień z rękojmi.

Wskazując na okoliczności sprawy, Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie nabyli od pozwanych nieruchomości gruntową – działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0377 ha, której część składową stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej około 150m². Budynek ten w części przedniej od strony ulicy (...) jest posadowiony na działce nr (...), zajmując obszar o długości 4 m i szerokości 0,8m i 1,1 m, o powierzchni 4 m². Część budynku zachodząca na działkę nr (...) obejmuje fragment garażu. Sytuacja taka istnienie od momentu wybudowania budynku nr (...) przy ulicy (...). Zatem, jak pisze Sąd I Instancji w motywach zaskarżonego wyroku - przyjąć można, że pozwani sprzedali pozwany nieruchomości, której fragment części składowej (budynek), znajdował się na działce sąsiedniej, czyli zgodnie z zasadą wynikającą z art. 47 § 1 k.c. nie mógł być odrębnym przedmiotem własności. Tym samym uznać można, że przedmiot umowy sprzedaży był dotknięty wadą prawną, gdyż budynek w części zajmującej powierzchnię gruntu 4m² stanowił własność osoby trzeciej, w tym wypadku Państwa W. – właścicieli działki nr (...).

Sąd Okręgowy podkreślił, że dokonał jednak oceny stanu faktycznego w kontekście podniesionego przez pozwanych zarzutu nabycia własności części nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przez zasiedzenie, który będąc zarzutem prawnomaterialnym podlega ocenie Sądu także z urzędu.

Dla zasiedzenia nieruchomości wymagane jest samoistne posiadanie nieruchomości, a więc faktyczne nią władanie jak właściciel (art. 336 k.c.) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od tego, czy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej czy złej wierze. Dla przyjęcia posiadania samoistnego rozstrzygające znaczenie ma zatem rozległy zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności (art. 140 k.c.), chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności. Można tu wskazać, obok właściciela, również nieformalnego nabywcę nieruchomości, nabywcę rzeczy od osoby nieuprawnionej (jeżeli nie nastąpiło skuteczne nabycie własności), nieuczciwego znalazcę zatrzymującego rzecz dla siebie, czy też osobę, która samowolnie zawładnęła cudzą nieruchomością i włada nią jak właściciel. Przyjmuje się aktualnie, że posiadanie jest stanem faktycznym, nie zaś prawem podmiotowym.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w ocenie Sądu I Instancji dała podstawy do przyjęcia, że pozwani C. i B. Z. od momentu wybudowania budynku władali częścią nieruchomości obejmująca fragment działki nr (...) zajęta przez budynek mieszkalny nr (...), w taki sposób jak czyni to właściciel. Pozwani byli przekonani, że budynek w części przedniej został posadowiony w granicach działki nr (...), traktowali go jak swoją własność w całości, nie wyłączając garażu. Faktem jest, że dojazd do garażu odbywał się po działce nr (...), a także brama wjazdowa prowadząca na posesję, częściowo znajduje się na tej działce. Taki stan rzeczy był akceptowany przez właścicieli działki nr (...), którzy przez cały czas od chwili wydzielenia działki nr (...) do połowy 2011r. nie zgłaszali jakichkolwiek roszczeń względem pasa gruntu zajętego przez garaż budynku nr (...), a także nie sprzeciwiali się takiemu korzystaniu z nieruchomości przez właścicieli działki nr (...), zarówno poprzednich (pозwanych C. i B. Z.) jak i aktualnych (powodów R. M. i A. M.).

Wskazał Sąd Okręgowy, że przepis art.172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W zależności od tego, czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej lub

złej wierze, termin zasiedzenia wynosi 20 lub 30 lat. Przy czym dobra lub zła wiara posiadacza jest badana tylko i wyłącznie w chwili uzyskania posiadania nieruchomości.

Wskazał nadto Sąd Okręgowy na znaczenie domniemania prawnego oraz rolę art. 7 k.c. Przepis ten, jeśli chodzi o podstawy domniemania, odsyła w tym zakresie do przepisów szczególnych ("jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od istnienia dobrej lub złej wiary"), precyzuje natomiast fakt domniemywany ("domniemywa się istnienie dobrej wiary"). Kodeks cywilny nie definiuje pojęć dobrej i złej wiary, definicja pojęcia złej wiary zawarta została natomiast w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), zgodnie z którym w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Orzecznictwo Sądu Najwyższego przeniosło tę definicję na grunt kodeksu cywilnego (orzeczenie SN z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, niepubl., postanowienie z dnia 13 sierpnia 2008r., I CSK 33/08, Lex 510964) uznając, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Wiedza wnioskodawcy, że nie jest właścicielem nieruchomości, wyklucza uznanie dobrej wiary, a decydującą dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza jest przede wszystkim jego świadomość. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo.

Dokonując analizy materiału dowodowego sprawy uznał Sąd Okręgowy, że pozwani w momencie budowy domu dokonali przekroczenia granicy nieruchomości, jednakże żaden z dowodów przedstawionych przez powodów nie wykazał, by przekroczenie tej granicy było ich świadomym działaniem. Wręcz przeciwnie, zarówno pozwani, jak i rodzina W. byli przekonani, że dom został posadowiony w granicach działki nr (...), nigdy też z tego tytułu nie wysuwali wobec siebie żadnych roszczeń. Zatem pozwani budując dom byli przekonani, że przysługuje im prawo własności gruntu, na którym został on posadowiony. Zatem co najmniej od momentu rozpoczęcia prac budowlanych w 1984 r. pozwani zajmowali część nieruchomości sąsiedniej jak samoistni posiadacze. Przyjmuje się, że samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym oraz niedbalstwo. Pozwani do połowy 2011r. nie mieli świadomości tego, że część budynku została wzniesiona na działce (...), nie wyłącza ich dobrej wiary sam fakt udziału w czynnościach rozgraniczeniowych oraz złożenie podpisów w protokole granicznym z dnia 21 maja 1984r. Brak także podstaw do przyjęcia, że pozwani w trakcie budowy dokonali samowolnie i celowo zajęcia części gruntu obejmującego działkę sąsiednią. Zajęcie pasa gruntu pod budynkiem nr (...) o wymiarach 4 metry długości i od 0,8m do 1,1m szerokości było na tyle niewielkie, że w trakcie prowadzenia robót budowlanych mogło zostać niezauważone przekroczenie granicy nieruchomości. Dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje bowiem wówczas, gdy samoistne posiadanie cudzej własności rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, dochodzi do stosowania domniemania faktycznego dla ustalenia stanu świadomości wnioskodawcy. Z twierdzeń pozwanych oraz świadków M. W. i J. W. wynikało w sposób nie budzący wątpliwości, że żadna z tych osób do momentu powstania konfliktu z powodami wiosną 2011r. dotyczącego tylnej części działki, nie wiedziała, że przednia część budynku znajduje się na działce nr (...).

W ocenie Sądu I Instancji, treść zeznań złożonych przez B. S., a wskazujących na rzekomą wiedzę pozwanych, co do nieprawidłowego przebiegu granic z przodu budynku nie zasługiwała na uwzględnienie. Przede wszystkim zeznania te nie określały w sposób precyzyjny problemu związanego z przebiegiem granic. Nadto B. S. wskazywał na istniejący problem z dojazdem do domu, który przebiegał po nieruchomości sąsiedniej. Ten fakt był znany powodom przed zawarciem umowy sprzedaży, mieli świadomość, że dojazd do garażu przebiega przez działkę nr (...), a brama wjazdowa znajduje się częściowo w granicach tej działki, co znajduje potwierdzenie zarówno w zeznaniach stron jak i świadków.

W rozpatrywanej sprawie fakt objęcia nieruchomości i jej wieloletniego posiadania nie był kwestionowany przez strony, zaś okoliczności faktyczne pozwalają na przyjęcie, że w chwili objęcia fragmentu nieruchomości obejmującej

działkę nr (...) w posiadanie, tj. w 1984r. pozwani byli dobrej wierze w momencie przekroczenia granic nieruchomości. Ponieważ pozwani nie wskazali dokładnej daty w jakiej rozpoczęli budowę, Sąd Okręgowy przyjął, iż niewątpliwie posiadali część działki nr (...) od dnia 1 stycznia 1985r., gdyż pozwolenie na budowę uzyskali w dniu 23 czerwca 1984 r., a roboty budowlane rozpoczęli w tym samym roku. Dlatego też z dniem 1 stycznia 2006r. nabyli w drodze zasiedzenia pas gruntu o powierzchni 4 m² zajmowany przez fragment budynku mieszkalnego, a znajdujący się w granicach działki nr (...). Z tego też względu w dacie sprzedaży powodom nieruchomości, to jest 14 lipca 2006r. sprzedawana nieruchomość nie była dotknięta wadą prawną. Dlatego też oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie było skuteczne, zaś powodom nie przysługują roszczenie o zwrot ceny zakupu i roszczenia wynikające z art. 574 k.c., które miałyby obejmować poniesione przez powodów nakłady na nieruchomość, koszty zawarcia umowy, koszty ubezpieczenia rzeczy, a w ramach naprawienia szkody na zasadach ogólnych koszty kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości, przeprowadzki, a także poniesionych wydatków z tytułu podatku od nieruchomości, składek melioracyjnych i innych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił powództwo. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą proces. Rozstrzygnięcie o kosztach sądowych zawarte w 3 wyroku Sąd oparł na podstawie art. 113 ust. 1 i ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 k.p.c.

Apelację od opisanego wyżej wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości.

Wyrokowi zarzucili naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej i wybiórczej (a nie swobodnej) oceny dowodów, w szczególności przez bezkrytyczne przyjęcie wszystkich dowodów powołanych przez pozwanych, polegające na błędnym uznaniu, że pozwani w czasie budowy domu dokonali przekroczenia granic nieruchomości nieświadomie, podczas gdy z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności zeznań świadka B. S. wynika, iż pozwani mieli świadomość, że dom nie został posadowiony w granicach działki (...), błędnym uznaniu, że pozwani byli posiadaczami w dobrej wierze, podczas gdy szereg okoliczności sprawy wskazuje na złą wiarę pozwanych, co w konsekwencji powoduje, że iż w dacie sprzedaży powodom nieruchomości (14.07.2006 r.) nieruchomość ta była dotknięta wadą prawną, co czyni nieskuteczny zarzut zasiedzenia podniesiony przez pozwanych, a także przemawia za zasadnością roszczenia powodów, błędnym uznaniu, że pozwani byli samoistnymi posiadaczami działki nr (...), w sytuacji gdy to małżonkowie W. opłacali daniny z nią związane, a na tej działce znajduje się nadto wspólne szambo dla budynków nr (...), przyjęciu, że w niniejszej sprawie zostały łącznie spełnione przesłanki konieczne do zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze, podczas gdy nie przywiązano odpowiedniej wagi do faktu dopuszczenia się samowoli budowlanej przy wznoszeniu spornego budynku, nie przeprowadzono także dowodu z oględzin nieruchomości, mimo iż było to zasadne z uwagi na charakter sprawy, przy czym błędnie ustalono datę ewentualnego początku biegu terminu zasiedzenia nieruchomości przez pozwanych, podniesiono także zarzut naruszenia art. 207 § 3 i 6 k.p.c. w zw. z art. 132 § 1 i 2 k.p.c. oraz 126 k.p.c. przez przyjęcie w poczet materiału dowodowego załącznika do protokołu rozprawy z dnia 15 stycznia 2015 r., podczas gdy w istocie stanowił on pismo procesowe pozwanych, które nie zostało prawidłowo doręczone powodom, a jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd I Instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na zarzucie zasiedzenia, po raz pierwszy zgłoszonym w tym piśmie. Zarzucili nadto naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. w zw. z art. 172 k.c. przez uwzględnienie zarzutu zasiedzenia pasa gruntu o pow. 4 m² zajmowanego przez fragment wzniesionego przez nich budynku, przy jednoczesnym pominięciu wady nieruchomości polegającej na tym, że budynek został wybudowany w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę oraz w przepisach, a w konsekwencji przyjęcie, że zasiedzenie fragmentu bezprawnie zajętej nieruchomości konwaliduje wady przedmiotu sprzedaży, a skutki tych wad ponosić będą powodowie.

W oparciu o te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji. Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powodów dokonał modyfikacji wniosków apelacji wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Powodowie zgłosili też w toku postępowania apelacyjnego wnioski dowodowe, podnosząc nowe okoliczności, które pojawiły się po wydaniu zaskarżonego wyroku, a mianowicie podnieśli, że powodowie wszczęli postępowanie administracyjne przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w B. w zakresie nieprawidłowości dot. budowy spornego budynku (samowoli budowlanej), co w ich mniemaniu świadczy o wadzie prawnej objętej sporem nieruchomości (pismo z 4 maja 2015 r. k 819-824), wnieśli następnie (pismo z 29 września 2015 r. k. 851-852) o dopuszczenie dowodu z dokumentów Państwowego Nadzoru Budowlanego sporządzonych w toku postępowania toczącego się pod sygn. PINB 7356/ (...), które według powodów mają immanentne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a dotyczą stanu prawnego, w kontekście prawa budowlanego, nieruchomości objętej nin. postępowaniem.

Pozwani wnieśli o oddalenie wniosków dowodowych oraz o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwani złożyli zażalenie na zawarte w punkcie 2 rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od powodów solidarnie, na rzecz pozwanych solidarnie kwoty 14.417 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Powołali się na niewzięcie przez Sąd I Instancji pod uwagę nakładu pracy pełnomocnika, w kontekście rodzaju i zawłości sprawy i zasądzenie kosztów w wysokości stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów i zażalenie pozwanych nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z dokumentów Państwowego Nadzoru Budowlanego, sporządzonych w toku postępowania toczącego się pod sygn. PINB 7356/ (...), zainicjowanego przez powodów po wydaniu zaskarżonego wyroku podlegały oddaleniu. Wbrew twierdzeniom powodów, dokumenty te (które, oprócz wniosku powodów inicjującego to postępowanie, nawet bliżej we wniosku nie zostały określone), zgromadzone w niezakończonym jeszcze postępowaniu o nr (...) są irrelewantne dla niniejszego rozstrzygnięcia. Powodowie aktualnie powołują się na dokonanie przez pozwanych samowoli budowlanej, i ta okoliczność ma według nich świadczyć o wadzie prawnej przedmiotu sprzedaży. Trzeba podkreślić, że w toku postępowania przed Sądem I Instancji powodowie powołując się na wadę prawną stanowiącą podstawę oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży, wskazywali na zupełnie inne fakty, a mianowicie posadowienie budynku nr (...) w części na działce sąsiedniej, nie stanowiącej własności sprzedającego, nie zaś na samowolę budowlaną. Trzeba zaznaczyć, że pozwani wybudowali dom w oparciu o pozwolenie na budowę i projekt techniczny, dołączone do akt niniejszej sprawy, a zajęcie (nieświadome, czy świadome, co jest sporne) powierzchni 4 m² sąsiedniej działki pod zabudowę, nie świadczy jeszcze o samowoli budowlanej. Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w kontekście pominięcia przy ocenie dowodów dokonania samowoli budowlanej także nie znajdują uzasadnienia. Powodowie dokonują nadinterpretacji projektu budynku w zestawieniu z opinią biegłej i aktem notarialnym, wskazując na rzekome istotne rozbieżności powierzchni w tych dokumentach, na co słusznie zwrócił uwagę pełnomocnik pozwanych podczas rozprawy apelacyjnej. Rzekome rozbieżności w metrażu powierzchni użytkowej budynku nie były, jak już wskazano, podstawą oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy, bowiem powodowie powoływali się na wadę prawną w postaci sprzedaży nieruchomości, która w części stanowi własność osoby trzeciej. Zarzut braku dokonania oględzin nieruchomości nie może być rozważany jako naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Trudno jednak prowadzić na ten temat rozważania, bowiem tego zarzutu i wpływu tego ewentualnego uchybienia procesowego na rozstrzygnięcie sprawy, powodowie bliżej nie uzasadnili. Należy więc uznać, że zarzut ten wymyka się kontroli instancyjnej.

Rozważając pozostałe zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przede wszystkim przypomnieć trzeba, że wskazany przepis wyraża jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, czyli zasadę swobodnej oceny dowodów. Stanowi on, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Jeśli zatem strona zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., to musi wykazać, że sąd przyjmując wiarygodność określonego dowodu lub odmawiając tej wiarygodności przekroczył granice swobodnej oceny, bądź też, że sąd zignorował zebrane w sprawie dowody. Inne uzasadnienie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest adekwatne do treści tego przepisu. Nie stanowi więc o naruszeniu omawianego przepisu dokonana przez sąd orzekający

ocena prawna, stanowiąca rozważanie czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie konkretna norma prawa materialnego. W okolicznościach niniejszej sprawy ocena czy wystąpiły przesłanki konieczne do zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze nie wchodzi w zakres oceny dowodów, a rozważań natury prawnomaterialnej. Podobnie jak uznanie przez Sąd, że pozwani byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w tym kontekście przyjdzie więc uznać za chybiony. W tym miejscu zauważyć należy, że powodowie bez uzasadnionej podstawy twierdzą, że państwo W. otrzymywali decyzje podatkowe dotyczące spornej nieruchomości i opłacali daniny z nią związane, bowiem okoliczności takie nie zostały potwierdzone żadnym dowodem. Nie mogą więc powodowie wywodzić na tej podstawie, że pozwani nie mogli się legitymować posiadaniem samoistnym. Powodowie wiedzieli też, że część bramy wjazdowej znajduje się na terenie sąsiednim i nie mieli trudności z korzystaniem z niej. Była mowa o ustanowieniu służebności (zeznania powoda). Powodowie jako właściciele domu nr 12 korzystają samodzielnie z szamba, bowiem dom nr 10 ma oddzielne szambo. Szambo dla domu nr 12 posadowione jest w odległości 3 metrów od drogi, wzdłuż ulicy, w połowie na działce należącej obecnie do powodów (zeznania pozwanego, nieoprotestowane). Kwestia usytuowania szamba nie ma zresztą istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Nie można zgodzić się z zarzutem apelacji dotyczącym dokonania błędnej oceny zeznań świadka B. S.. Przede wszystkim świadek ten nie został przesłuchany w sprawie niniejszej, bowiem takiego wniosku dowodowego powodowie nie złożyli. Zawnioskowali jedynie o dołączenie odpisu protokołu przesłuchania tego świadka w innej sprawie, prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Bielsku-Białej Północ sygn. 3Ds 801/14 (k.638-639). Oparcie się na takich zeznaniach nie dość, że stanowiłoby naruszenie zasady bezpośredniości, to w dodatku nie było ku temu podstawy. Treść zeznań tego świadka, złożonych w powołanej wyżej sprawie karnej, znacząco odbiega od spójnych zeznań świadków przesłuchanych w sprawie niniejszej, w dodatku ich analiza wskazuje, że świadek miał bardzo ogólne informacje, sięgające od lat 90-tych, które nie zostały w jakikolwiek sposób poddane weryfikacji w toku niniejszego procesu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, skarżący skutecznie nie zakwestionowali dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny wskazanych w zarzutach apelacji dowodów osobowych.

Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Ocena zeznań należy do Sądu I instancji i nie ulega w zasadzie kontroli odwoławczej, jeżeli jest zgodna z okolicznościami sprawy i nie wykazuje błędu logicznego w rozumowaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt IV CKN 1316/00, LEX nr 80273, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I CKN 1169/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 r., sygn. akt IV CKN 1097/00, LEX nr 52624). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 kwietnia 2002 r. (V CKN 1446/00) „Zarzut naruszenia art.233 § 1 k.p.c. mógłby się okazać skuteczny tylko w wypadku, gdy zastosowane przez sąd kryteria oceny wiarygodności były rzeczywiście błędne”. Tego powodowie nie wykazali.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 207 § 3 i 6 k.p.c. (w zw. z art. 132 § 1 i 2 oraz art. 126 k.p.c.). Przede wszystkim wskazany przepis w obecnym brzmieniu wszedł w życie w dniu 3 maja 2012 r. i ma zastosowanie do postępowań wszczętych po tym dniu (art. 1 pkt 27 i art. 9 pkt 1 z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 233, poz. 1381), zaś sprawa niniejsza została wszczęta przed tym dniem. Nadto, podniesiony przez stronę pozwaną zarzut zasiedzenia nieruchomości, jest zarzutem prawnomaterialnym, co trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, a zatem mógł zostać oceniony przez Sąd także z urzędu.

Podziela Sąd Apelacyjny także rozważania Sądu Okręgowego.

Nie można zgodzić się ze skarżącymi (wypowiedź ich pełnomocnika podczas rozprawy apelacyjnej), jakoby Sąd Okręgowy uznał w sposób kategoryczny, że powodowie nabyli nieruchomość z wadą prawną, bowiem pozwani

sprzedali im tę nieruchomość z budynkiem posadowionym w 4 m² na sąsiedniej działce, co wykluczałoby następnie zasiedzenie tej części. Sąd Okręgowy rozważał bowiem roszczenie powodów, zgłoszone przez nich, a wynikające z umowy sprzedaży nieruchomości i odpowiedzialności z tytułu rękojmi, a konkretnie, odpowiedzialności sprzedawcy w sytuacji, gdy rzecz sprzedana ma wadę prawną i pod tym kątem analizował stan faktyczny. Badał zatem, czy istotnie można taką odpowiedzialność przyjąć. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że dokonał jednak oceny stanu faktycznego pod kątem zarzutu nabycia części własności nieruchomości przez zasiedzenie i doszedł ostatecznie do wniosku, że pozwani nabyli przez zasiedzenie owe 4 m² w części przedniej posesji z dniem 1 stycznia 2006 r., a zatem w dniu nabycia przez powodów, to jest w dniu 14 lipca 2006 r. sprzedawana nieruchomość nie była już dotknięta wadą prawną. Stwierdził zatem – tym razem kategorycznie, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie było skuteczne, a powodom nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi, o zwrot ceny zakupu i z art. 574 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela wywody prawne Sądu I Instancji dotyczące kwestii zasiedzenia i dobrej wiary zawarte w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, zbędne jest zatem ich powtarzanie. Nie mogą ostać się zarzuty skarżących, jakoby pozwani świadomie przekroczyli granice nieruchomości przy wznoszeniu budynku. Z materiału dowodowego, prawidłowo ocenionego przez Sąd Okręgowy, oraz z ustalonego stanu faktycznego wynika, że zarówno pozwani, jak i sąsiedzi - państwo W. byli przekonani, że dom budowany jest w granicach działki nr (...). Jeśli chodzi o przednią część działki, to zarówno strony, jak i państwo W. byli wręcz zdziwieni, że pas o długości 4 metry i szerokości 0,8 do 1 metra w przedniej części posesji (część garażu) leży w granicy działki nr (...). Spór między apelującymi a sąsiadami, który zaczął się w 2011 r. wiązał się z granicą w tylnej części nieruchomości, kiedy powodowie zamierzali postawić tam inny płot. Okazało się jednak, że granica w tylnej części działki przebiega prawidłowo. Przez ponad dwadzieścia lat pozwani, jak i państwo W. nie mieli świadomości, że z przodu nieruchomości granica nie przebiega po obrysie budynku. Pozwani korzystali bez przeszkód z tej części nieruchomości, tak jak właściciele. Trafnie Sąd I Instancji zakwalifikował ich posiadanie jako posiadanie samoistne. Podkreślił Sąd, że z twierdzeń pozwanych oraz świadków M. W. i J. W. wynikało w sposób nie budzący wątpliwości, że żadna z tych osób do momentu powstania konfliktu z powodami wiosną 2011r. dotyczącego tylnej części działki, nie wiedziała, że przednia część budynku znajduje się na działce nr (...).

Pozwani byli też w dobrej wierze, bowiem władając tą częścią nieruchomości pozostawali w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje im prawo własności do tej nieruchomości. W przekonaniu tym pozostawali aż do 2011 r., a jak już wyżej podniesiono, przekonanie takie mieli także właściciele działki nr (...), w tym owych 4 m² - państwo W.. Trafnie Sąd Okręgowy zauważył, że przekroczenie granic i zajęcie tak niewielkiego pasa gruntu podczas budowy mogło zostać niezauważone. Prawidłowo w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I Instancji ustalił, że początek terminu zasiedzenia należy liczyć od 1 lipca 2005 r. Niewątpliwie w 1984 r. rozpoczęto budowę domu. Od tego momentu pozwani traktowali grunt jako własny, zresztą bez jakichkolwiek oporów ze strony sąsiadów. Rozpoczęcie budowy stanowi niewątpliwie przejaw zachowania właścicielskiego. Nie ma więc znaczenia data zamieszkania w budynku, co nastąpiło w 1986 roku. Ważne są faktyczne przejawy własności wykonywane wobec owej części nieruchomości. Co najmniej od 1 stycznia 2005 r. pozwani objęli zatem sporny grunt w posiadanie samoistne. Ustalenie początkowej daty zasiedzenia należy do kompetencji sądu, pozwani nie byli do tego zobowiązani.

Nie może ostać się zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 172 k.c. przez uwzględnienie zarzutu zasiedzenia, co w ocenie skarżących powoduje, że zostali oni pozbawieni możliwości odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości pomimo, że podczas budowy dopuszczono się szeregu nieprawidłowości noszących znamiona samowoli budowlanej, czego skutki ponosić będą powodowie. W kwestii samowoli budowlanej wypowiedziano się już we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia. Zarzuty takie nie były podstawą odstąpienia od umowy przez powodów, zatem tak sformułowany zarzut apelacji zmierza do kreowania nowych podstaw, jak i nowych okoliczności faktycznych. Obszerne wywody apelacji dotyczące nieprawidłowości procesu budowy, niezgodności budynku z przepisami prawa budowlanego dotyczą faktów, które w świetle art. 381 k.p.c. należy pominąć jako spóźnione. Brak podstaw, by stwierdzenie nabycia przez pozwanych nieruchomości o pow. 4 m² w niniejszej sprawie, w wyniku czego nie można

uznać, by powodowie kupili nieruchomości w części należącej do osoby trzeciej, a więc z wadą prawną, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, których to zasad skarżący zresztą nie sprecyzowali.

W świetle powyższego, skoro zarzuty apelacji okazały się nieuzasadnione, apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Oddaleniu podlegało także zażalenie pozwanych (art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.). Niewątpliwie przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika Sąd - stosownie do art. 109 § 2 zdanie drugie k.p.c. - winien uwzględnić niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Te same kryteria przyjmuje § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. W ocenie Sądu Apelacyjnego pełnomocnik pozwanych należycie wywiązał się z obowiązków pełnomocnika strony, jednak nie można uznać, by charakter sprawy uzasadniał przyznanie mu wyższych kosztów, niż zasądzone. Czynności podjęte przez pełnomocnika były standardowe (sporządzenie odpowiedzi na pozew, innych pism procesowych, zgłaszanie wniosków dowodowych, udział w rozprawach). Jakkolwiek żądanie powodów nie zostało uwzględnione, a Sąd uwzględnił argumenty pozwanych, to jednak wcześniejsze podniesienie zarzutu zasiedzenia mogłoby znacznie przyspieszyć zakończenie sprawy. A zatem te okoliczności mające także znaczenie dla oceny „charakteru sprawy”, nie uzasadniały zasądzenia pozwany od powodów kosztów wyższych, niż minimalna stawka określona w rozporządzeniu.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą, mając na uwadze wynik sporu oraz wartość przedmiotu zaskarżenia, uzasadniają przepisy art. 108§1 k.p.c., art. 98 k.p.c., stosowane po myśli art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.163 poz.1349 z późn.zm.).

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Małgorzata Wolczańska SSA Joanna Kurpierz