

Sygn. akt I ACa 376/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SA Tomasz Szabelski SO del. Krystyna Golinowska (spr.)
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. N. (1)**

przeciwko **K. M. i S. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 4 października 2012 r. sygn. akt I C 146/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od K. M. i S. M. solidarnie na rzecz S. N. (1) kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 376/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu zasądził solidarnie od pozwanych K. M. i S. M. na rzecz powoda S. N. (1) kwotę 17.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek od kwoty 17.000 zł od dnia 21 stycznia 2005 r. do dnia 25 stycznia 2011 r.; umorzył postępowanie

w zakresie dochodzonego przez powoda roszczenia powyżej kwoty 17.000 zł oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podziela oraz przyjmuje za własne. Z ustaleń tych wynika, że w dniu 14 października 1968 r. pomiędzy B. M. i jego siostrą Z. M. a M. N. i S. N. (2) doszło do zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży działki leśnej za cenę 10.000 zł, która została zapłacona. Nabywcy weszli w posiadanie nieruchomości z chwilą podpisania tejże umowy. Strony wskazały, że nieruchomość graniczy od południa z nadleśnictwem Państwowym w B., od północy z działką J. K., od zachodu z działką J. Z., a od wschodu z działką J. K. i zastrzegły, że zbywcy na każde wezwanie nabywców zgłoszą się do notariusza w celu sporządzenia umowy notarialnej i wyłączyły możliwość zmiany wysokości zapłaconej ceny chociażby w dacie sporządzenia aktu rynkowa wartość nieruchomości była wyższa.

Pozwany S. M. nie był świadkiem, w obecności którego ta umowa została zawarta.

Opisana w umowie z 1968 r. działka odpowiada działce (...).

Pozwani nie znali treści umowy z 1968 r., ale dysponowali co najmniej wiedzą, że działka leśna granicząca z działką J. Z. została zbyta poprzednikom prawnym powoda w 1973 r. i że B. M. przyjął jako zadatek kwotę 5.000 zł.

W dniu 20 września 1989 r. M. M. i B. M. zawarli z pozwanymi, tj. córką K. M. i jej mężem S. M. umowę przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin - co do którego dysponowali tytułem własności w postaci prawomocnego aktu własności ziemi, w skład którego wchodziła m.in. działka (...). W wykonaniu tego aktu dla nieruchomości została w Sądzie Rejonowym w Łasku założona księga wieczysta nr (...).

Pozwani, choć uważali się za właścicieli, z uwagi na brak umowy sprzedaży zawartej w formie notarialnej, nie korzystali z działki nr (...), bo wiedzieli że z tej działki korzysta powód. Nie wzywali także powoda do jej wydania. Nie przynagłali powoda do zawarcia umowy notarialnej, bo uważali że inicjatywa leży po jego stronie.

Pozwany podupadł na zdrowiu i zaczął wysprzedawać majątek. Był także zadłużony na około 400.000 zł tytułem kredytów uzyskanych w 1988 r. na modernizację gospodarstwa i zakup maszyn rolniczych. Ziemię których był właścicielem zgłosił w 2004 r. do sprzedaży przez pośrednika nieruchomości. Łącznie pozwany sprzedał około 20 ha za cenę 400.000 zł.

Jesienią 2004 r. pozwany zapytał sąsiadkę, która była właścicielką działki sąsiadującej z działką nr (...), czy powód przyjeżdża na tę działkę i po uzyskaniu od niej odpowiedzi, że ona go nie widuje nie podejmował już żadnych innych czynności żeby sprawdzić, czy powód rości sobie jakieś pretensje do tej ziemi.

W dniu 20 stycznia 2005 r. pozwani sprzedali S. i J. małżonkom J. działkę nr (...) o powierzchni 46 arów, położoną w miejscowości C., gmina L., użytkowaną jako las. Zbywcy przy sprzedaży zapewnili nabywców, że działka ta nie jest obciążona prawami rzeczowymi ograniczonymi, wolna jest od zobowiązań podatkowych oraz wszelkich innych zajęć i obciążeń, w tym roszczeń i praw osób trzecich i że nie występują żadne inne ograniczenia w rozporządzaniu nią, a także że działka nie jest zabudowana.

Jeszcze przed sprzedażą pozwany zimą okazał nabywcom granice działki nr (...). Małżonkowie J. jako nabywcy nie dostali od pozwanych kluczy do domków znajdujących się na okazywanym im gruncie. Pozwany wyjaśnił im także, że do tych domków przyjeżdżał ktoś z rodziny pozwanych na wakacje, ale że ci ludzie już zmarli i nikt tam już nie przyjeżdża. Oprócz tej działki pozwany sprzedał małżonkom J. nieruchomości rolne o powierzchni około 3 ha.

Dopiero wiosną 2005 r. po uzyskaniu informacji o tej sprzedaży powód zainicjował przez Sądem Rejonowym w Łasku postępowanie o zasiedzenie,

w wyniku którego uzyskał poświadczenie, że jego rodzice S. i M. N. nabyli przez zasiedzenie z dniem (...) własność działki ziemi położonej w miejscowości C., gmina L.

o powierzchni 46 arów oznaczonej numerem 431, dla której w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona była księga wieczysta nr (...).

Powód uzyskał także poświadczenie, że jego rodzice S. i M. N. nabyli przez zasiedzenie z dniem 17 października 1989 r. także własność drugiej działki ziemi położonej w miejscowości C., gmina L. o powierzchni 34 arów oznaczonej numerem (...), nabytej na podstawie nieformalnej umowy z 1968 r.

Rodzice powoda, S. i M. małżonkowie N. zmarli. Spadek po nich nabyły po połowie ich dzieci powód S. N. (1) i jego siostra W. L.. W wyniku działu spadku po M. N. i S. N. (2), w skład którego wchodziły dwie nieruchomości położone we wsi C., gmina L. oznaczone numerami (...) i (...) ich własność została przyznana powodowi przez sąd postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2007 r. bez obowiązku dopłat na rzecz uczestniczki W. L..

Działki (...) sąsiadują ze sobą i przez poprzedników prawnych powoda, a następnie powoda, były wykorzystywane jako leśne działki, na których postawione są dwa domki letniskowe. Rodzice powoda mieszkali na tych działkach latem w okresie od maja do października. Po ich śmierci powód często przyjeżdżał na te nieruchomości, głównie w weekendy wraz z rodziną.

Działki są zalesione na całej powierzchni, nie są ogrodzone i granica między działkami (...) jest zatarta. Na działce zakupionej od pozwanych stoi ubikacja i pomieszczenie gospodarcze oraz taras przynależny do domku campingowego na fundamencie, który stoi na działce (...). Granicę pomiędzy działkami wyznacza rosnący w niej dąb. Domki były budowane po zakupieniu działek (...) z desek z odzysku, nie mają powybijanych okien i nie są zdewastowane a ich wygląd świadczy o tym, że są użytkowane.

Obie działki posiadane były nieprzerwanie przez rodziców powoda od 1968 r. i nadal pomimo sprzedaży przez pozwanych działki (...) małżonkom J. znajdują się w jego posiadaniu.

Raz do roku poprzednicy prawni powoda oddawali pozwany uiszczony przez nich podatek z działki (...). Powód zwracał podatek także zbywcom działki (...) i mówił do nich, że jedzie do M., żeby także im oddać pieniądze za podatek z działki (...). Powód nie brał pokwitowań od pozwanych. Powód zaprzestał opłacanie podatku, kiedy w 2005 r. dowiedział się o sprzedaży działki małżonkom J..

W 2009 r. nabywcy nieruchomości J. J. (3) i S. J. wystąpili do Sądu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w tej księdze wpisu własności na ich rzecz na prawach wspólności ustawowej w miejsce dotychczasowego wpisu własności na rzecz S. N. (1) syna M. i S., uzyskując korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, gdyż sąd uwzględnił ich powództwo. Wyrok uprawomocnił się 26 stycznia 2011 r.

Wartość rynkowa działki (...) wynosi 17.000 zł. Wielkość ta uwzględnia wartość znajdującego się na działce drzewostanu i uprawy leśnej, w wyłączeniu znajdujących się na niej naniesień w postaci domków. Działka ta znajduje się w dużym kompleksie leśnym i jej granice są zatarte w terenie. Działka jest długa i wąska.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwani swoim zachowaniem wyrządzili powodowi szkodę i w związku z tym obowiązani są do jej naprawienia na podstawie art. 415 k.c. Pozwani wiedzieli, że na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, zawartej najpóźniej w 1973 r., powód posiada należącą do nich nieruchomość, której własność przysługiwała im od 1988 r., a wcześniej należała do rodziców pozwanej i teściów pozwanego. Z treści umowy wynikało, że cena została zapłacona, przyszły nabywca z tej umowy miał otrzymać prawo własności i między stronami doszło do przeniesienia posiadania samoistnego.

Pozwani tolerowali posiadanie działki przez powoda, a zatem ponosili ryzyko, że osoba trzecia może nabyć ich własność przez zasiedzenie. Bezprawność ich działania polegała więc na sprzedaży nieruchomości, co do której powinni byli przypuszczać, że inna osoba mogła już stać się jej właścicielem, pomimo tego że przed 2005 r. powód nie doprowadził jeszcze do uzyskania tytułu własności i nie doszło do zawarcia umowy notarialnej, ponieważ skutek nabycia własności poprzez upływ czasu następuje z mocy prawa, a zatem należało przyjąć, że pozwani zawarli umowę z małżonkami J. z naruszeniem prawa własności powoda. Pozwani nie byli w dobrej wierze, bo z mocy art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chronią tylko nabywcę, a nie zbywców.

Pozwani przed zawarciem umowy sprzedaży działki małżonkom J. nie podjęli skutecznych czynności w celu ustalenia miejsca zamieszkania powoda i zaniechali podjęcia starań o wyjaśnienie faktycznej sytuacji prawnej działki (...), co pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (zasadą uczciwego działania, zasadą dobrych obyczajów, zasadą przyzwoitości, zasadą lojalności). Naruszenie przez pozwanych tych zasad współżycia społecznego stanowi czyn niedozwolony.

W świetle art. 6 k.c. pozwanych nie zwalnia z odpowiedzialności nieudolna, jednorazowo podjęta przez nich próba ustalenia, czy powód przebywa na działce poprzez rozpytanie jednej osoby, gdyż obowiązek należytej dbałości o swoje interesy wynikający także ze zwykłego rozsądku, popartego zasadami doświadczenia nakazywał np. sprawdzenie czy powód korzysta z adresu wskazanego w treści umowy z 1973 r., pozostawienie na terenie działki wiadomości z prośbą o kontakt, częstszego sprawdzania czy powód przebywa na działce lub np. rozważenia możliwości skorzystania z ogłoszenia prasowego. Poprzez ich zaniechanie powód utracił swą własność, uszczuplając swój majątek o wartość nieruchomości, ponieważ nabywcy korzystając z przepisu o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uzyskali wpis swego prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla działki nr (...).

Dodatkowo między zawnionym zaniedbaniem pozwanych a szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Gdyby pozwani podjęli skuteczne działania w celu ustalenia miejsca zamieszkania powoda i podjęli starania o wyjaśnienie faktycznej sytuacji prawnej przedmiotowej działki, nie doszłoby do jej sprzedania i wyrządzenia szkody w majątku powoda.

Z tych względów Sąd Okręgowy zobowiązał solidarnie pozwanych do zapłaty na rzecz powoda kwoty 17.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 26 stycznia 2011 r. i oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek od kwoty 17.000 zł za okres od 21 stycznia 2005 r. do dnia 25 stycznia 2011 r.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. uznając, że pozwani zobowiązani są do naprawienia szkody z tytułu czynu niedozwolonego od daty wyrządzenia szkody, a w przypadku powoda szkoda wystąpiła z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Łasku sygn. akt I C 104/09 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż w tej dacie powód utracił ostatecznie prawo własności nieruchomości.

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy wobec cofnięcia przez powoda roszczenia powyżej kwoty 17.000 zł umorzył w tym zakresie postępowanie, uznając cofnięcie powództwa za dopuszczalne. Czynność ta była zgodna z prawem i zasadami współżycia społecznego i nie zmierzała do obejścia prawa.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zaskarżając go w części dotyczącej punktu 1., 4. i 6., podnosząc jednocześnie następujące zarzuty:

1. Naruszenia przepisów postępowania, a w szczególności:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, fragmentarycznej i sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie materiału dowodowego, w tym dowodu z zeznań pozwanych oraz świadków R. N., J. A. oraz dowodu z dokumentów, takich jak umowa z dnia 27 września 1973 r., co skutkowało błędnym ustaleniu stanu faktycznego i przyjęciu, że:

- działka leśna, granicząca z działką J. Z. została zbyta na rzecz poprzedników prawnych powoda, na mocy umowy z dnia 27 września 1973 r.,
- pozwani nie korzystali z działki ze względu na fakt korzystania z działki przez powoda i w związku z tym tolerowali posiadanie działki przez powoda,
- pozwani mieli świadomość, że powód posiada działkę,
- na działce zakupionej od pozwanych znajdują się naniesienia,
- powód raz do roku zwracał pozwany podatek;

- art. 5 k.p.c. w zw. z art. 207 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 k.p.c. poprzez wskazanie stronie reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika na konieczność złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości,

- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic orzekania, polegające na zasądzeniu w pkt 1 i 4 zaskarżonego wyroku obowiązku solidarnej zapłaty zasądzonej kwoty pomimo braku żądania takiego rozstrzygnięcia ze strony powodowej;

2. naruszenia przepisów prawa materialnego, a w szczególności

art. 415 k.c. poprzez uznanie, że pozwani wyrządzili w sposób zawiniony szkodę w majątku powoda, a co za tym idzie, że są zobowiązani do jej naprawienia.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wnieśli

o zmianę wyroku w zakresie zaskarżenia poprzez oddalenie powództwa

w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych, solidarnie, kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według zestawienia złożonego przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji oraz kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi I instancji wraz z orzeczeniem o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Biorąc pod uwagę, że skarżący w niniejszej apelacji doniosłe znaczenie przypisali zarzutowi błędu w ustaleniach faktycznych, zostanie on poddany ocenie w pierwszej kolejności. Wnioski w tym zakresie determinują bowiem kierunek dalszych rozważań, skoro prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego może być badana jedynie na gruncie niekwestionowanych ustaleń faktycznych.

Skarżący, stawiając powyższy zarzut, nie wskazali przyczyny dyskwalifikującej postępowanie Sądu Okręgowego w objętym apelacją zakresie, a w szczególności nie określili kryteriów oceny, które Sąd ten naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo stwierdzenie

o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 13 września 2012 r., I ACa 445/12, LEX nr 1223454). Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r.,

I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Zgodnie z powyższym, Sąd Okręgowy nie postąpił wbrew ustanowionej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. zasadzie swobodnej oceny dowodów. Nie przekroczył jej granic, dokonał właściwych i pełnych ustaleń faktycznych, prezentując w procesie wnioskowania logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym rozumowanie. Skarżący nie przedstawili przy tym żadnych środków dowodowych, ani nie zgłosili stosownych wniosków, które mogłyby podważyć trafność ustaleń Sądu I instancji. Za niewystarczające należy więc uznać oparcie przez skarżących zarzutów apelacji na własnym przekonaniu

o innej, niż przyjął Sąd Okręgowy doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie względem tej dokonanej przez ten Sąd.

Zarzut odnoszący się do obrazy prawa procesowego, jawi się zatem jako bezzasadny i świadczący o dezaprobachie stanu faktycznego ustalonego na podstawie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału dowodowego tylko z tej przyczyny, że nie wspiera on stanowiska skarżących

o przysługującym im prawie własności przedmiotowej nieruchomości, którym mogliby rozporządzać.

Ustalone okoliczności sprawy, a w szczególności fakt zasiedzenia spornej działki przez poprzedników prawnych powoda, wskazują na to, że jej własność nie mogła przysługiwać już samym rodzicom pozwanej K. M., a teściom pozwanego S. M. w chwili zawierania umowy przekazania gospodarstwa rolnego, obejmującego działkę nr (...). Nasuwa się jednocześnie wniosek, że w dacie tej czynności (20 września 1989 r.) poprzednicy prawni pozwanych winni poczynić ustalenia, czy nadal są właścicielami przekazywanej przez siebie nieruchomości, tym bardziej, że od czasu zasiedzenia, które nastąpiło w dniu 15 października 1988 r., upłynął niemalże rok. Jak wskazuje stan faktyczny sprawy nie zachowali wymaganej ostrożności w tym zakresie i rozporządzili prawem na rzecz pozwanych, które im nie przysługiwało.

W tym miejscu wyraźnie należy podkreślić, że Sąd Okręgowy mając obowiązek orzekania w oparciu o cały materiał dowodowy sprawy nie mógł pominąć postanowienia stwierdzającego zasiedzenie działki nr (...) przez S. N. (2) i M. N.. Wprawdzie zostało ono wydane dopiero

w dniu 10 kwietnia 2006 r., czyli po zawarciu umowy sprzedaży działki małżonkom J., niemniej jednak przesądza ono o konieczności uznania rodziców powoda za właścicieli przedmiotowej. Wniosku tego nie jest w stanie zmienić niezaprzeczalny brak wiedzy pozwanych w dacie zawierania umowy

o wydaniu takiego postanowienia. Niezależnie zatem od ich wiedzy w tym zakresie powyższe postanowienie stwierdziło stan zaistniały z mocy prawa.

Z uwagi na skuteczne zasiedzenie działki nr (...), które spowodowało nabycie jej własności z mocy samego prawa, odwoływanie się w zarzutach apelacji do umowy z dnia 1973 r. jest całkowicie bezprzedmiotowe. Z całą pewnością nie można podzielić stanowiska skarżących, że Sąd Okręgowy przyjął założenie o zbyciu przedmiotowej działki na podstawie wskazanej umowy. Wyszedł bowiem w swych rozważaniach jedynie z założenia, że najpóźniej w 1973 r. nastąpiło przekazanie posiadania tejże nieruchomości, co jednak musiało nastąpić już w 1968 r. wobec przyjętej daty stwierdzonego zasiedzenia. Co wymaga podkreślenia, żadna z umów sprzedaży (z roku 1968 oraz 1973) nie doprowadziła do przeniesienia prawa własności. Jednakże już pierwsza z tych umów zapoczątkowała nieprzerwane posiadanie samoistne spornej działki, konieczne do jej zasiedzenia. Co więcej wiedzieli o władaniu przez powoda a wcześniej jego poprzedników prawnych przedmiotową działką noszącymi cechy posiadania samoistnego, o czym świadczy przyjmowanie pieniędzy z tytułu zwrotu podatku gruntowego, niesprzeciwianie się zabudowie działek, a w końcu podjęcie czynności zmierzających do ustalenia, czy powód nadal korzysta z nieruchomości i wreszcie bezpodstawne poinformowanie nabywców małżonków J. do domków posadowionych na oferowanej do sprzedaży działce przyjeżdżał ktoś z rodziny na wakacje, ale ci ludzie już zmarli i nikt tam już nie przyjeżdża.

Kwestionowanie pozostałych ustaleń wskazanych w zarzutach apelacji ma jedynie charakter polemiczny. Świadczy zarazem o całkowitym pominięciu kluczowej okoliczności zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez poprzedników prawnych powoda. Nie ma zatem istotnego znaczenia przyczyna, dla której pozwani nie korzystali z działki, choć na co wskazuje logika, nie mogła nią być obojętność, brak potrzeby, czy brak czasu na jej użytkowanie

przez pozwanych, zwłaszcza że pozwany w swych zeznaniach przyznał, że miał wiedzę o okoliczności korzystania z działki przez powoda,

a nadto jeszcze w 2004 r. rozpytywał o to, czy powód przyjeżdża na działkę. To wszystko wskazuje na to, że dopuszczalny z punktu widzenia zasady swobodnej oceny dowodów jest wniosek, że przyczyną niekorzystania z działki przez pozwanych był fakt tolerowanego użytkowania jej przez powoda, który nie spotkał się z jakimkolwiek protestem, co stanowi wtórną konsekwencję założenia, w myśl którego pozwany znany był fakt posiadania działki przez powoda.

Poboczna jest także kwestia znajdujących się na nieruchomości naniesień, choć i w tym wypadku, jak wyżej zasygnalizowano, materiał dowodowy sprawy pozwala przyjąć, że pozwani wiedzieli o ich istnieniu. Wskazuje na to przede wszystkim treść zeznań pozwanego, który wprost oznajmił, że pokazując nieruchomość małżonkom J., dostrzegł domki, ale nie miał pewności czy wchodzą one w obręb działki nr (...). To ostatnie twierdzenie jest przy tym sprzeczne z niezakwestionowanymi zeznaniami świadka S. J., który wyjaśnił, że przed zakupem oglądał wraz z pozwanym domki, do których nie dostał kluczy, wobec stwierdzenia przez skarżącego, iż przyjeżdżał tam ktoś z rodziny na wakacje, lecz ci ludzie zmarli i nikt już nie przyjeżdża (zeznania k. 140). Wbrew twierdzeniom pozwanego nie oświadczył on zatem nabywcy, że domki znajdują się na sąsiedniej działce, przeciwnie próbował wyjaśnić przyczyny, dla których nie posiada do nich kluczy. Ustalenie posadowienia na spornej działce choćby części tego rodzaju naniesień zmierzało zaś do wykazania okoliczności korzystania z działki przez powoda, na którą wskazywały także inne zebrane dowody.

Przyczyny poruszenia w apelacji zagadnienia zapłaty podatku od nieruchomości nie zostały bliżej wyjaśnione. Pewne jest tylko zakwestionowanie, z punktu widzenia zarzucanej obrazy art. 233 § 1 k.p.c., przyjętego przez Sąd Okręgowy założenia, że powód dokonywał zwrotu tego podatku pozwanym raz do roku. Pozwani w żaden sposób nie wykazali bowiem, że uiszczane im, a wcześniej ich poprzednikom prawnym pieniądze mogłyby być zarachowywane na inny cel, w szczególności czynsz najmu lub wynagrodzenie za prawo przechodu. Znamienne bowiem, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że pozwani nie potrafili choćby w przybliżeniu określić jego wysokości i zasad płatności. W konsekwencji nie występują podstawy do uznania omawianego ustalenia za sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Konsekwencją właściwej rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy było prawidłowe zastosowanie prawa materialnego przez Sąd I instancji, w tym art. 415 k.c. w kontekście przypisanej pozwanym winy. Wina pozwanych dostrzegalna jest zarówno w aspekcie obiektywnym, jako że pozwani rozporządzili nieprzysługującym im prawem, dopuszczając się deliktu, jak

i subiektywnym. Pozwani wiedzieli bowiem, na co wskazują ustalenia faktyczne, o posiadaniu spornej działki przez powoda, zaś ewentualna nieświadomość istnienia instytucji zasiedzenia nie może uzasadnić oddalenia powództwa tylko z tej przyczyny, że pozwani przekonani byli o możliwości nabycia własności jedynie w drodze umowy notarialnej, zaś niedoprowadzenie do końca transakcji kupna działki przez tak długi okres oznacza rezygnację z przysługujących powodowi roszczeń. W ich zachowaniu widoczne są zatem znamiona winy, choćby w postaci niedbalstwa, która wystarcza dla uznania ich odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c.

Co się zaś tyczy zarzuczonego przekroczenia dopuszczalnych granic orzekania przez Sąd I instancji, w nawiązaniu do wyżej poczynionych rozważań, stwierdzić należy, że delikt będący źródłem odpowiedzialności pozwanych, wyrażony w art. 415 k.c. jest jednocześnie źródłem ich odpowiedzialności solidarnej. Zgodnie bowiem z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej, przy czym takim przepisem ustawy jest art. 441 § 1 k.c., stanowiąc że jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. Brak wyraźnego żądania pozwu, co do solidarnego uregulowania odpowiedzialności pozwanych, nie stoi zatem na przeszkodzie ujęciu jej w ten sposób wskutek właściwego zastosowania przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, zważywszy na konieczność zapewnienia warunków niezbędnych do wykonania zapadłego wyroku.

Wbrew twierdzeniom skarżących nie można też podzielić poglądu, że postępowanie przed Sądem I instancji dotknięte było istotnymi z punktu widzenia wyniku sprawy uchybieniami w zakresie art. 5 k.p.c. w zw.

z art. 207 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 k.p.c. Wniosek strony powodowej

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości wprawdzie poprzedzony został wypowiedzią przewodniczącego zobowiązującą pełnomocnika powoda do potwierdzenia, że nie widzi potrzeby ustalenia wartości szkody z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, której celem było niewątpliwie ukrócenie niejasności dotyczących stanowiska strony powodowej w kwestii dotyczącej treści powództwa. Jednakże nie sposób jest przyjąć, że wypowiedź ta miała charakter sugestii i że służyła jakimkolwiek ułatwieniu powodowi dochodzenia roszczeń, zwłaszcza że wprost

nie nakładała na pełnomocnika powoda obowiązku wystąpienia

z przedmiotowym wnioskiem dowodowym. W tak przedstawionych okolicznościach dążenie przewodniczącego do zapewnienia sprawnego biegu postępowania nie może być postrzegane jako uzasadniona przyczyna uchylenia objętego apelacją wyroku.

Uznając zatem argumenty pozwanych jedynie za nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego oraz trafnymi wnioskami, Sąd Apelacyjny oddalił przedstawioną apelację, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł

na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasadzając od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika powoda, wskazanego w § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).