



Sygn. akt V CSK 335/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. M. i A. Z. M.

przeciwko C. Z. i B. Z.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa (...), I ACz (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

**2) zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 7 200
(siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie, R. M. i A. Z. M., w pozwie z dnia 17 kwietnia 2012 r. zażądali od pozwanych, B. Z. i C. Z., zapłaty kwoty 607.184,11 zł. W uzasadnieniu pozwu powołali się na odstąpienie od zawartej z pozwanymi umowy kupna nieruchomości ze względu na wadę prawną przedmiotu sprzedaży. Dochodzona kwota obejmowała uiszczoną cenę nieruchomości oraz równowartość poniesionych kosztów kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości, kosztów przeprowadzki i nakładów na nieruchomość. Powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz tej kwoty z jednoczesnym zobowiązaniem ich do złożenia oświadczenia o przeniesieniu na pozwanych własności kupionej nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił wyrokiem z dnia 29 stycznia 2015 r. powództwo, a Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 r. apelację powodów.

Z ustaleń leżących u podstaw obu wyroków wynika, że powodowie w dniu 14 lipca 2006 r. kupili od pozwanych za 200.000 zł nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w B., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr [...]. Pozwani oświadczyli, że nieruchomość ta jest wolna od obciążeń i ograniczeń w rozporządzaniu oraz praw i roszczeń osób trzecich. Przed zawarciem umowy pozwani i właściciele nieruchomości sąsiedniej okazali powodom granice w terenie nabytej nieruchomości. Powodowie wówczas dowiedzieli się, że brama wjazdowa jest częściowo położona na nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr [X]. W związku z wskazaną lokalizacją bramy wjazdowej planowano ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej sąsiednią nieruchomość. Właściciele nieruchomości sąsiedniej wyrazili na to zgodę, ale ostatecznie do ustanowienia służebności drogi koniecznej obciążającej tę nieruchomość na rzecz nieruchomości nabytej przez powodów nie doszło.

Po kilku latach od zakupu nieruchomości powodowie w związku z konfliktem z właścicielami nieruchomości sąsiedniej dotyczącym przebiegu granicy w tylnej części nieruchomości otrzymali mapę ze starostwa, z której wynikało, że fragment kupionego domu położony jest na nieruchomości sąsiedniej. O rzeczywistym,

nieodpowiadającym obrysowi domu przebiegu granicy między sąsiadującymi nieruchomościami powodowie dowiedzieli się 11 kwietnia 2011 r.

Działki nr [...] (nieruchomość powodów) i nr [X] (nieruchomość sąsiadów) powstały w 1984 r. w wyniku podziału większej jednostki ewidencyjnej gruntu. Pozwani w dniu 23 czerwca 1984 r. uzyskali pozwolenie na budowę domu na działce nr [...]. W wybudowanym domu zamieszkali w 1986 r. Powierzchnia tej części domu, która wykracza poza granicę działki nr [...] i zachodzi na działkę nr [X], wynosi 4 m². Jest to przednia część domu, fragment garażu.

W piśmie z dnia 5 grudnia 2011 r. powodowie poinformowali pozwanych o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości i wezwali ich do zajęcia stanowiska co do przekazanej informacji, a 15 lutego 2012 r. złożyli na podstawie art. 560 w związku z art. 574 k.c. oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży zawartej z pozwanymi w dniu 14 lipca 2006 r.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że w chwili zawarcia przez strony umowy sprzedaży przedmiot tej umowy nie był dotknięty wadą prawną, na którą powołują się powodowie, ponieważ w tym czasie pozwani byli już, jak trafnie w toku procesu podnieśli, właścicielami także tej części gruntu - o powierzchni 4 m² - która wchodzi w obręb działki nr [X]. Własność tej części gruntu nabyli w wyniku zasiedzenia. Od dnia 1 stycznia 1985 r. byli posiadaczami samoistnymi tej części gruntu. Posiadanie to uzyskali w dobrej wierze i trwało ono przez, wymagany w odniesieniu do takiego przypadku posiadania samoistnego nieruchomości, okres dwudziestu lat (art. 172 § 1 k.c.), który upłynął przed dniem sprzedaży powodom przez pozwanych objętej sporem nieruchomości (14 lipca 2006 r.). Nieistnienie w chwili zawarcia umowy sprzedaży wady prawnej, na którą powołali się powodowie, uzasadniało oddalenie powództwa, a w rezultacie - także apelacji powodów.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili Sądowi Apelacyjnemu wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 316 § 1 i 2 k.p.c. - przez uwzględnienie zarzutu zasiedzenia, podniesionego przez pozwanych już po zamknięciu przewodu sądowego, bez otwarcia przewodu sądowego na nowo, naruszeniem art. 378 k.p.c. - przez zaniechanie odpowiedniego rozważenia zarzutów apelacji, naruszeniem art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 381, 382 i 391 § 1 k.p.c. - przez nieuzasadnione

oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez powodów w postępowaniu apelacyjnym, naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. - przez sporządzenie uzasadnienia wyroku niezgodnie z wymaganiami prawa, oraz naruszeniem art. 172 k.c. - przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić podstawę kasacyjną tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sądu drugiej instancji jest dotknięte wadami, które uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego takich wad nie ma. Uchybienia Sądu Apelacyjnego podniesione przez powodów w ramach skierowanego przeciwko uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. należy zaliczyć do oczywistych omyłek i niedokładności pisarskich, pozostających bez wpływu na wynik sprawy. Takimi uchybieniami są w szczególności podnoszona przez powodów niepoprawna nazwa organu nadzoru budowlanego oraz wskazywane przez powodów nieściśle określenie początku biegu terminu zasiedzenia, a w konsekwencji - i jego końca. Co do rzeczywistej daty początku biegu tego terminu, to Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że akceptuje zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną Sądu Okręgowego, w tym określenie początku biegu terminu zasiedzenia przez pozwanych (por. co do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jako podstawy kasacyjnej np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 324/13 i 16 czerwca 2016 r., V CSK 581/15).

Powodowie nie uzasadnili szerzej powołanego jako podstawa kasacyjna naruszenia art. 378 k.p.c. i nie wykazali, że któryś z zarzutów apelacji został pominięty przez Sąd Apelacyjny. Samo ogólnie sformułowane w skardze kasacyjnej twierdzenie o naruszeniu art. 378 k.p.c. wskutek zaniechania przez Sąd Apelacyjny odpowiedniego rozważenia zarzutów apelacji nie mogło odnieść zamierzonego skutku.

Skarżący nie wykazali też, że wnioskowane w apelacji dowody z powołanych - bez bliższego oznaczenia - dokumentów z akt niezakończonego jeszcze

postępowania przed organem nadzoru budowlanego, zainicjowanego w celu wykazania naruszenia prawa budowlanego przy wznoszeniu kupionego budynku, mogłyby mieć wpływ na ustalenie faktów istotnych w sprawie. Fakt przekroczenia granic przy wznoszeniu budynku w 1984 r. nie budzi wątpliwości, a przy tym nie on sam jest w sprawie istotny, lecz pozostawanie w tym czasie przez pozwanych w dobrej wierze co do przysługiwania im własności zajętego fragmentu działki sąsiedniej, skarżący zaś nie wyjaśnili przekonująco, że przeprowadzenie wnioskowanych przez nich dowodów służyłoby obaleniu domniemania dobrej wiary pozwanych (art. 7 k.c.), ze skutkiem oddziaływającym na możliwość zasiedzenia przez nich spornej części gruntu (art. 172 k.c.). Z tego powodu zarzut kasacyjny naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 381, 382 i 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie wnioskowanych w apelacji dowodów z dokumentów z akt postępowania przed organem nadzoru budowlanego okazał się bezzasadny.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Rozprawa powinna być jednak otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu (art. 316 § 2 k.p.c.). Powodowie naruszenia art. 316 § 1 i 2 k.p.c. upatrują w tym, że Sąd Okręgowy, mimo iż pozwani powołali się po raz pierwszy na zasiedzenie spornej części gruntu dopiero w załączniku do protokołu rozprawy - już więc po zamknięciu rozprawy, uwzględnił zasiedzenie przez pozwanych spornej części gruntu bez otwarcia rozprawy na nowo, a Sąd Apelacyjny to aprobował, nie uwzględniając kwestionującego to zarzutu apelacyjnego powodów. Z akt sprawy, w szczególności z protokołu rozprawy z dnia 15 stycznia 2015 r., wynika jednak, że zarzut zasiedzenia został przez pełnomocnika pozwanych zgłoszony jeszcze podczas rozprawy przed Sądem Okręgowym, a załącznik do protokołu stanowił jedynie pisemne rozwinięcie tego stanowiska - do którego zresztą powodowie odnieśli się jeszcze przed wydaniem wyroku, w piśmie z dnia 19 stycznia 2015 r. (por. w związku z poruszaną kwestią wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., I CK 229/02). Zajętego przez pozwanych stanowiska o nabyciu przez zasiedzenie spornej części gruntu nie można więc uznać za istotną okoliczność ujawnioną dopiero po zamknięciu rozprawy.

Niezależnie od tego, ustalone na podstawie zgromadzonych dowodów nabycie przez pozwanych własności części nieruchomości przez zasiedzenie, rzutujące na ocenę ziszczenia się przesłanek dochodzonego przez powodów roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne sprzedanej rzeczy, mogło zostać uwzględnione także bez powołania się pozwanych na zasiedzenie, gdyż nie chodzi tu o orzeczenie stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie - które zgodnie z art. 609 § 1 k.p.c. może być wydane wyłącznie na wniosek (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14) - a jedynie o uwzględnienie zasiedzenia jako przesłanki orzeczenia co do istoty sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2016 r., II CSK 639/15 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2016 r., III CZP 101/15).

Skoro przebieg postępowania apelacyjnego nie został przez powodów skutecznie podważony za pomocą zarzutów procesowych, oceniając przytoczoną także przez powodów materialnoprawną podstawę kasacyjną w postaci zarzutu naruszenia art. 172 k.c., należało zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. mieć na względzie ustalony w sprawie stan faktyczny, stanowiący podstawę zaskarżonego wyroku. Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że pozwani wznosząc w 1984 r. budynek na działce nr [...] nie mieli świadomości przekroczenia jej granicy i zajęcia pod budowę także części działki sąsiedniej o powierzchni 4 m². Do chwili powstałego w 2011 r. konfliktu dotyczącego tylnej części działki nr [...] ani uczestnicy tego konfliktu (powodowie i ich sąsiedzi), ani pozwani nie wiedzieli, że fragment przedniej części budynku wchodzi w obręb działki nr [X]. To dawało sądom *meriti* podstawę do przyjęcia, że pozwani po upływie dwudziestoletniego okresu posiadania samoistnego, uzyskanego w dobrej wierze 1 stycznia 1985 r., nabyli przez zasiedzenie, zgodnie z art. 172 § 1 k.c., własność części nieruchomości sąsiedniej, na którą zachodzi wybudowany przez nich budynek. W konsekwencji pozwani w dniu zawarcia z powodami umowy sprzedaży - 14 lipca 2006 r. - byli właścicielami także tej części nieruchomości, a to wykluczało uznanie przedmiotu rozpatrywanej umowy za dotknięty wadą prawną, na którą powołują się powodowie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego stanowiły przepisy art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 7 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800) i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U.2016.1668).

jw

l.n