Sygn. akt I C 186/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniach 14 czerwca 2016 roku, 02 sierpnia 2016 roku, 15 grudnia 2016 roku w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa ***M. B., J. B. (1)***

przeciwko ***Gminie B.***

o zapłatę

I. odrzuca pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 314,91 zł (trzysta czternaście złotych 91/100),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od powodów M. B. i J. B. (1) na rzecz pozwanej Gminy B. kwotę 4.800,00 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. zwraca solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.000,00 zł (tysiąc złotych) uiszczoną tytułem zaliczki na poczet opinii biegłego.

Sygn. akt I C 186/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 marca 2016 roku powodowie M. B.
i J. B. (1) wnieśli o zasądzenie solidarnie na swoja rzecz od Gminy B.:

I. kwoty 9 370,14 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości i odszkodowanie
z tytułu rękojmi za wady prawne, w tym: kwoty 2090,40 zł z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, kwoty 7059,74 zł z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za poniesione koszty procesów o wydanie nieruchomości i zasiedzenie oraz kwoty 220,00 zł
z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za poniesione koszty porad prawnych w sprawach o wydanie nieruchomości i zasiedzenie;

II. kwoty 8 998,14 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości, w tym: kwoty 1 466,40 zł z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za niewykonanie zobowiązania i zawyżenie powierzchni nieruchomości zbytej w stosunku do faktycznej powierzchni działki, kwoty 2 216,83 zł

z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za poniesione koszty sporządzenia operatu pomiarowego, kwoty 1 000,00 zł z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za zawyżenie ceny sprzedaży budynku w operacie szacunkowym w stosunku do jego stanu rzeczywistego, kwoty 4 000,00 zł z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości przez zmniejszenie powierzchni działki, a co za tym idzie zmniejszenie stopnia jej funkcjonalności oraz kwoty 314,91 zł
z odsetkami od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za nadpłacony podatek od nieruchomości za lata 2008-2015.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż umową sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 roku nabyli od Gminy B. w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość zabudowaną położoną w B., składającą się z działki nr (...) o obszarze 0,0820 ha za cenę 19 200,00 zł. Już po nabyciu nieruchomości powodowie zorientowali się, że jej powierzchnia jest mniejsza niż wykazana w dokumentacji przetargowej. Operat szacunkowy sporządzony przez geodetę J. F. wykazał, że nieruchomość ma w rzeczywistości powierzchnię 0,0726 ha a nie 0,0820 ha. Powodowie ustalili ponadto, iż część działki pozostaje w bezprawnym użytkowaniu współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej – J., R. i M. W.. Powodowie pozwem z dnia 23 listopada 2011 r. wystąpili przeciwko J., R. i M. W. o wydanie i rozgraniczenie nieruchomości. W toku przedmiotowego postępowania pozwani podnieśli zarzut zasiedzenia części działki (...). Wyrokiem Sądu Rejonowego w G. z dnia 13 lutego 2013 r. sygn. akt VI C (...) dokonano rozgraniczenia działki powodów według linii wyznaczonej przez biegłego pozostawiając po stronie pozwanych sporną część nieruchomości. Następnie wnioskiem z dnia 28 stycznia 2013 r. M. i J. W. (1) wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości stanowiącej działkę powodów nr (...) o pow. 0,0132 ha. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 roku w sprawie VI Ns (...) Sąd dokonał podziału działki położonej w B. nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w G., na działkę nr (...) o powierzchni 0,0134ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0, (...) oraz stwierdził, iż A. W. i J. W. (1), w ustawowej wspólności, nabyli w drodze zasiedzenia w dniu 27 maja 2000 roku własność nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0134 ha. W ocenie powodów wobec powyższego nabyta przez nich nieruchomość obarczona jest wadą prawną.

Ponadto, zdaniem powodów po stronie pozwanej doszło do nienależytego wykonania umowy, co na podstawie art. 471 k.c. rodzi jej odpowiedzialność odszkodowawczą. Zarzucono, iż operat szacunkowy na podstawie którego dokonana została wycena nieruchomości zawiera istotne różnice w stosunku do stanu faktycznego budynku, co miało bezpośredni wpływ na zawyżenie ceny sprzedaży budynku o 1.000,00 zł. Nie zgadzała się również powierzchnia działki wskazana w umowie, od której powodowie uiszczali podatek od nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew /karta 72-77 akt/ Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powodów w zakresie kwoty 9 370,14 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości i odszkodowania z tytułu rękojmi za wady prawne wskazując, iż powodowie już w 2008 roku zdawali sobie sprawę z możliwości wytoczenia powództwa o zasiedzenie przez małżeństwo W.. Ponadto zarzucono, iż strona powodowa opierając swoje roszczenia na podstawie art. 556§2 k.c. nie wykazała istnienia wady prawnej nieruchomości, a w ocenie pozwanej stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości na rzecz M. i J. W. (1) nie przesądza skutków umowy nabycia własności nieruchomości. Nadto pozwana wskazała, iż po wygranym przetargu M. i J. B. (2) poinformowali pracowników gminy, iż powierzchnia działki jaką mają nabyć jest mniejsza od podanej w dokumentacji przetargowej, w konsekwencji czego gmina zaproponowała powodom unieważnienie przetargu. Pozwana wskazała ponadto, iż doszło do wyłączenia jej odpowiedzialności z art. 471 k.c., gdyż pracownicy gminy proponowali powodom unieważnienie przetargu, wznowienie granic i ponowne przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży, na co powodowie nie przystali. Powodowie nie wykazali, iż zmiana opisu budynku miała wpływ na cenę zbywanej nieruchomości oraz treść aktu notarialnego, a protokół został przez powodów podpisany, nie wykazano także kwoty 4.000 zł tytułem rekompensaty za zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnośnie żądania w zakresie odszkodowania za nadpłacony podatek od nieruchomości za lata 2008-2015 podniesiono zarzut niewłaściwości rzeczowej sądu powszechnego.

Pismem z dnia 24 maja 2016 roku /karta 100 akt/ powodowie z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia żądania opisanego w pkt I pozwu opartego o odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady prawne, wnieśli o zasądzenie na rzecz powodów kwoty 9 370,14 zł tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie przy wykonywaniu władzy publicznej na postawie art. 417 k.c.. W uzasadnieniu wskazano, iż z treści ustawy o gospodarce nieruchomościami wynikają zasady zbywania przez gminę nieruchomości stanowiących własność gminy, a w ocenie powodów pozwana nie wykonała należących do niej obowiązków w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami.

W piśmie procesowym z dnia 27 czerwca 2016 r. /karta 109-110 akt/ Gmina B. podniosła zarzut przedawnienia w zakresie roszczenia opartego na treści art. 417 k.c. Niezależnie od powyższego podniesiono, iż po stronie pozwanej zaistniały okoliczności wyłączające winę, albowiem powodowie przystąpili do aktu notarialnego pomimo iż po wygraniu II przetargu dokonali oględzin nieruchomości i znali jej stan.

W piśmie procesowym z dnia 28 lipca 2016 r. /karta 113-114 akt/ strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

Na rozprawach w dniu 2 sierpnia 2016 roku oraz 15 grudnia 2016 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr XXXIII – 248/06 z dnia 31 sierpnia 2006 roku Rada Miejska w B. przeznaczyła do sprzedaży w drodze przetargowej nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w B. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji budynków jako działka nr (...) o powierzchni 0,0820ha, zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...).

dowód: - uchwała nr XXXIII – 248/06 Rady Miejskiej w B. – k. 143 akt,

W dniu 24 listopada 2007 roku na zlecenie Gminy B. rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, określający wartość nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Wartość rynkową prawa własności nieruchomości budynkowej określono na kwotę 5.560,00 zł, a nieruchomości gruntowej na kwotę 12.800,00 zł. Powierzchnia działki została określona na 0,0820ha. Budynek opisano jako jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, częściowo z poddaszem nieużytkowym, na kondygnacji parteru zlokalizowane dwa pokoje, kuchnia, łazienka z ubikacją, w piwnicy znajduje się kotłownia oraz skład opału, budynek w bardzo złym stanie technicznym.

dowód: - operat szacunkowy z dnia 24.11.2007r. – k. 31-41 akt,

- operat szacunkowy z dnia 22.11.2007r. – k. 42-50 akt,

Przy przygotowywaniu nieruchomości do sprzedaży Gmina B. korzystała z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w G., przyjmowano do transakcji sprzedaży powierzchnię gruntów widniejącą w ewidencji. Nie było praktyki dokonywania w każdym przypadku ponownego obmiaru działki i wznowienia granic.

dowód: - pismo Burmistrza Gminy B. z dnia 4.11.2010r. – k. 80 akt,

- zeznania świadka I. S. – k. 121akt (00:17:33 nagrania),

- zeznania świadka E. W. – k. 121 akt (00:39:11 nagrania),

Gmina B. w dniu 12 maja 2008 roku przeprowadziła II przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej na terenie miasta B. – budynku mieszkalnego jednorodzinnego, położonego przy ul. (...), o powierzchni 88,71m^2, na działce nr (...) o powierzchni 0,0820 ha, zapisanego w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w G.. Nabywcami nieruchomości zostali M. B. i J. B. (1), którzy zaproponowali cenę 19 200,00 zł.

dowód: - protokół z dnia 12.05.2008r. – k. 17 akt,

- ogłoszenie o przetargu z dnia 11.04.2008r. – k. 106-107 akt,

Po wygraniu II przetargu w sprawie sprzedaż nieruchomości, powodowie stwierdzili, że działka w rzeczywistości jest mniejsza aniżeli miałoby to wynikać z dokumentów, widzieli, że wjazd na posesję jest wąski, a część działki została zajęta przez sąsiadów W.. Powodowie zgłosili ten problem w Gminie, gdzie poinformowano ich o możliwości unieważnienia przetargu i dokonania wznowienia granic, które miało trwać ok. 3 miesięcy. Powodowie nie zgodzili na wskazana propozycję, albowiem ze względu na ich sytuację życiową zależało im na czasie, chcieli jak najszybciej zakupić przedmiotom nieruchomość. Powodowie zdecydowali, iż po zakupie sami wystąpią o wznowienie granic.

dowód: - pismo Burmistrza Gminy B. z dnia 4.11.2010r. – k. 80 akt,

- zeznania świadka I. S. – k. 121 akt (00:17:33 nagrania),

- zeznania świadka E. W. – k. 121 akt (00:39:11 nagrania),

- częściowo zeznania powódki M. B. – k. 146-147 akt (00:11:08 nagrania),

- częściowo zeznania powoda J. B. (1) – k. 147 akt (00:58:30 nagrania),

Na wniosek notariusz L. M. dokonano uzupełnienia §2 protokołu przetargu z dnia 12 maja 2008 r. w ten sposób, że wskazano, iż budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej – murowanej, pokrycie dachowe wykonano z dachówki ceramicznej opartej na drewnianej konstrukcji dachu, okna i drzwi są drewniane. Budynek jest jednokondygnacyjny częściowo podpiwniczony, część stanowi poddasze nieużytkowe. Na kondygnacji parteru zlokalizowane są dwa pokoje, kuchnia i łazienka z ubikacją. W piwnicy znajduje się kotłownia oraz skład opału. Budynek położony jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0820 ha w B. przy ul. (...). Uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa.

dowód: - protokół przetargu – k. 51, 144-145 akt,

- pismo Burmistrza Gminy B. z dnia 29.11.2010r. z potwierdzeniem odbioru – k. 81-82 akt,

- pismo Burmistrza Gminy B. z dnia 29.11.2010r. z potwierdzeniem odbioru – k. 83-85 akt,

W dniu 11 czerwca 2008 roku w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem L. M., powodowie J. B. (1) i M. B. zawarli z Gminą B. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w B., stanowiącą tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,0820 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Cena sprzedaży określona została na kwotę 19.200,00 zł. Nabywcy J. B. (1) i M. B. oświadczyli, iż znany jest im stan prawny i faktyczny nabywanej nieruchomości. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu 11 czerwca 2008 roku.

dowód: - akt notarialny – k. 15-16 akt,

Na sfinansowanie zakupu M. i J. B. (2) w dniu 28 kwietnia 2008 roku zaciągnęli pożyczkę w kwocie 24.700,00 zł.

dowód: - umowa pożyczki z dnia 28.04.2008r. – k. 116-117 akt,

Wobec wątpliwości co do powierzchni działki powodowie zlecili wykonanie wznowienia granic geodecie A. K., który chciał osadzić słupki graniczne zgodnie z położeniem postawionego przez rodzinę W. płotu, ale powódka się na to nie zgodziła i nie dokończył on swoich prac.

dowód: - dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. sygn. akt VI C(...),

- pismo Burmistrza Gminy B. z dnia 4.11.2010r. – k. 80 akt,

- częściowo zeznania powódki M. B. – k. 146-147 akt (00:11:08 nagrania),

- częściowo zeznania powoda J. B. (1) – k. 147 akt (00:58:30 nagrania),

Następnie powodowie prace te zlecili geodecie J. F., który sporządził operat pomiarowy oraz protokół wznowienia granic, z którego wynikało, że sąsiedzi W. zajmują część działki powodów. Koszt sporządzenia operatu wyniósł 2 216,83 zł. A. i J. W. (2) odmówili podpisania protokołu wskazując, iż nie zlecali pomiarów, a wskazany przebieg granicy od punktu 5 poprzez 4, 3 do punktu 2, zmniejszy im powierzchnię działki.

dowód: - dokumenty znajdujące się w aktach Sądu Rejonowego w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. sygn. akt VI C (...),

- operat pomiarowy i protokół – k. 20-24 akt,

- faktura VAT – k. 53 akt,

Starosta (...) decyzją z dnia 20 października 2010 roku z urzędu wprowadził zmiany w operacie ewidencyjnym obrębu B., gmina B. oraz w księdze wieczystej nr (...), polegające na pomiarze i ponownym obliczeniu powierzchni nieruchomości składającej się z działki nr (...) m.4, według wykazu zmian danych ewidencyjnych sporządzonego przez geodetę J. F..

dowód: - decyzja z dnia 20.10.2010r. – k. 25 akt,

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2010 roku Burmistrz Gminy B. wszczął
z urzędu postępowanie w sprawie zmiany wysokości zobowiązania podatkowego z tytułu zobowiązania pieniężnego za rok 2010.

dowód: - postanowienie z dnia 17.12.2010r. – k. 26 akt

W dniu 29 listopada 2011 r. M. B. i J. B. (1) wnieśli przeciwko J. W. (1), R. W. i M. W. pozew o wydanie im części nieruchomości o powierzchni 80m^2, wchodzącej w skład ich nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) i rozgraniczenie nieruchomości. W toku przedmiotowego postępowania pozwani podnieśli zarzut zasiedzenia nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 roku w sprawie VI C (...) Sąd Rejonowy w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów M. B. i J. B. (1), położonej w B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P., IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w G., z nieruchomością stanowiącą własność pozwanego M. W., położoną w B., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P., IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w G. – według odcinka pomiędzy punktami: 15, 16, 17 i 18, oznaczonymi na mapie stanowiącej załącznik nr 4 do opinii biegłego A. M. z dnia 19 września 2012 r., stanowiącej integralną część niniejszego wyroku, zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w dniu 30 maja 2009 r., pod. nr (...), oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

W pisemnym uzasadnieniu w/w wyroku Sąd odniósł się do podniesionego zarzutu zasiedzenia, stwierdzając, iż J. W. (3) i J. W. (1) w dniu 27 maja 2000 roku nabyli przez zasiedzenie własność spornej części nieruchomości. Wyrok uprawomocnił się w dniu 14 marca 2013 roku.

dowód: - dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w P., VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. sygn. akt VI C (...)

J. W. (1) i M. W. w dniu 30 stycznia 2013 roku złożyli wniosek o zasiedzenie części nieruchomości – działki nr (...) położonej w B.. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 roku w sprawie o sygn. akt VI Ns (...) Sąd Rejonowy w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. dokonał podziału działki położonej w B. nr (...), objętą księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w G., na działkę nr (...) o powierzchni 0,0134ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0, (...) oraz stwierdził, iż A. W. i J. W. (1), w ustawowej wspólności, nabyli w drodze zasiedzenia w dniu 27 maja 2000 roku własność nieruchomości położonej w B., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0134 ha. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 3 lutego 2015 roku.

dowód: - dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. sygn. akt VI Ns (...),

W dniu 11 grudnia 2015 roku M. i J. B. (2) złożyli wniosek
o zawezwanie Gminy B. do próby ugodowej w sprawie obniżenia ceny nabycia
i odszkodowanie na podstawie art. 574 k.c. i 471 k.c. Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody.

dowód: - dokumenty znajdujące się w aktach Sądu Rejonowego w G. sygn. akt I Co(...),

W dniu 31 sierpnia 2016 roku M. i J. B. (2) sprzedali nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) za cenę 50 000,00 zł.

dowód: - umowa sprzedaży z dnia 31.08.2016r. – k. 132-135 akt,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo M. B. i J. B. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożone przez strony, a także znajdujące się w aktach sprawy tutejszego Sądu o sygn. I Co(...) oraz Sądu Rejonowego w P., VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. o sygn. akt VI(...) oraz sygn. akt VI C (...), albowiem ich wiarygodność w ocenie Sąd nie budziła wątpliwości. Wiarygodność i prawdziwość w/w dokumenty, poza protokołem II przetargu z dnia 12 maja 2008 r., nie była również kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka I. S. na okoliczność przebiegu procedury przetargowej, przygotowania nieruchomości do przetargu, zgłaszanych przez powodów zastrzeżeń odnośnie stanu nieruchomości oraz propozycji unieważnienia przetargu i wznowienia granic, stanowiska powodów na w/w propozycje, albowiem przedmiotowe zeznania były spójne, logiczne i znajdują odzwierciedlenie w pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym. Sąd za wiarygodne uznał także zeznania świadka E. W. na okoliczność procedury sprzedaży przez gminę nieruchomości. Odnośnie zeznań powodów M. B. i J. B. (1), to zdaniem Sądu zasługują one na walor wiarygodności w zakresie w jakim powodowie potwierdzili, iż przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego mieli świadomość mniejszej powierzchni działki oraz zajęcia jej części przez sąsiadów, a także stanu technicznego nabywanego budynku i jego ceny.

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2016 r. oddalono wniosek powodów o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na działce nr (...) i aktualnej wartości nieruchomości zabudowanej na działce nr (...) /wniosek k. 130 akt/, albowiem zdaniem Sądu okoliczności które miałby być stwierdzona za pomocą zawnioskowanego dowodu nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przeprowadzenie, zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem, dowodu z opinii biegłego nie byłoby przydatne dla ustalenia wywodzonej szkody polegającej na zawyżeniu ceny budynku, zwłaszcza iż powodowie – jak zeznali - na budynek poczynili liczne nakłady, a zatem aktualny stan nieruchomości jest odmienny aniżeli w dacie zakupu.

W pierwszej kolejności zważyć należy, iż w zakresie żądania zapłaty kwoty 314,91 zł tytułem odszkodowania za nadpłacony podatek od nieruchomości za lata 2008-2015 roku, zdaniem Sądu droga sądowa była niedopuszczalna, wobec czego żądanie pozwu w tejże części podlegało odrzuceniu w myśl przepisu art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd odrzuca pozew jeżeli droga sądowa jest niedopuszczalna. Niedopuszczalność drogi sądowej stanowi bezwzględną ujemną przesłankę procesową w postępowaniu cywilnym, którą Sąd zobowiązany jest uwzględniać z urzędu w każdym etapie sprawy (art. 202 zd. 3 k.p.c.) i w razie jej wystąpienia zobowiązany jest odrzucić pozew.

Droga sądowa jest niedopuszczalna, jeżeli sprawa poddana sądowi pod rozstrzygnięcie nie ma charakteru sprawy cywilnej w znaczeniu materialnym ani formalnym.

Sprawa cywilna w znaczeniu materialnym to sprawa ze stosunku prawa cywilnego, prawa rodzinnego i prawa pracy. Cechą charakterystyczną takiej sprawy jest równorzędność podmiotów stosunku prawnego, a zatem żaden podmiot nie ma uprawnień władczych względem innego podmiotu tego stosunku prawnego. Z kolei sprawą cywilną w znaczeniu formalnym jest sprawa niebędąca sprawą cywilną w znaczeniu materialnym, poddana jednak pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu w postępowaniu cywilnym mocą przepisu szczególnego. Na ogół chodzi o sprawę administracyjną. Przykładem mogą być sprawy z zakresu ubezpieczeń społecznych (art. 4778 KPC) albo z odwołań od decyzji, o których mowa w art. 479^{28}, 479^{46}, 479^{57} i 479^{68} KPC.

Niedopuszczalność drogi sądowej o charakterze bezwzględnym ma miejsce, gdy dana sprawa w ogóle nie może być rozpoznana przez sąd powszechny. albowiem sprawa nie ma charakteru sprawy cywilnej w znaczeniu materialnym i nie została poddana pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu mocą przepisu szczególnego, tj. nie stała się sprawą cywilną w znaczeniu formalnym.

Roszczenia w przedmiocie zwrotu nadpłaconego podatku ureguluje ustawia z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 201). Zgodnie z art. 75 §1 Ordynacji podatkowej, jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku. W decyzji stwierdzającej nadpłatę organ podatkowy określa wysokość zobowiązania podatkowego w prawidłowej wysokości w takim zakresie, w jakim powstanie nadpłaty jest związane ze zmianą wysokości zobowiązania podatkowego. W zakresie, w jakim wniosek jest niezasadny, organ odmawia stwierdzenia nadpłaty (§4a).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, mając na względzie wskazane w pozwie okoliczności faktyczne w zakresie żądania zapłaty kwoty 314,91 zł tytuł zwrotu nadpłaconego podatku, stwierdzić należy, iż niniejsza sprawa nie stanowi sprawy cywilnej, lecz jest sprawę administracyjną i wobec tego nie podlega rozpoznaniu przed sądem powszechnym.

Odnosząc się z kolei do żądania w przedmiocie zasądzenia od Gminy B. kwoty 9.370,14 zł tytułem obniżenia ceny i odszkodowania z tytułu wad prawnych, na wstępie rozważenia wymaga podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). Pod pojęciem wady prawnej należy rozumieć m.in. sytuację, kiedy rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej (art. 556^{3} k.c.).

Stosownie do art. 576 k.c. do wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej stosuje się przepisy art. 568 § 2-5, z tym że bieg terminu, o którym mowa w art. 568 § 2, rozpoczyna się od dnia, w którym kupujący dowiedział się o istnieniu wady, a jeżeli kupujący dowiedział się o istnieniu wady dopiero na skutek powództwa osoby trzeciej - od dnia, w którym orzeczenie wydane w sporze z osobą trzecią stało się prawomocne.

Z kolei po myśli art. 568 § 2 i § 3 k.c. roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminu określonego w § 1 (sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości -

przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu). W terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli kupujący żądał wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady.

Mając na względzie okoliczności niniejszej sprawy, w ocenie Sądu podniesiony zarzut przedawnienia zasługuje na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniem powodów, analiza dokumentów znajdujących się w aktach sprawy Sądu Rejonowego wP. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. sygn. akt VI C (...) nie pozostawia wątpliwości, iż o zasiedzeniu części nabytej przez nich działki nr (...), powodowie dowiedzieli się najpóźniej w dacie uprawomocnienia się wyroku zapadłego w przedmiotowej sprawie, a co miało miejsce w dniu 14 marca 2013 roku. Otóż w toku przedmiotowego postępowania pozwani J. W. (1), R. W. i M. W. podnieśli zarzut zasiedzenia pasa przygranicznego, który to zarzut został przez Sąd uwzględniony i stanowił - w ramach badania stanu prawnego nieruchomości - przesłankę wydane w sprawie rozstrzygnięcia. Jak bowiem wynika z treści pisemnego uzasadniania wyroku z dnia 13 lutego 2013 r. sygn. akt VI C (...) wytoczone przez M. B. i J. B. (1) powództwo o wydanie części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ze względu na stwierdzone nabycie przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. przez J. W. (3) i J. W. (1) własności spornej części nieruchomości nie zostało uwzględnienie. Sąd dokonał rozgraniczenia spornej nieruchomości według stanu prawnego, to jest według stanu własności nieruchomości, z uwzględnieniem granic nieruchomości powstałych w wyniku zasiedzenia.

W konsekwencji, nie sposób uznać, aby bieg terminu przedawnienia w przedmiotowej sprawie miał rozpocząć się dopiero od uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w P. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w G. z dnia 16 grudnia 2014 r. sygn. akt VI Ns (...) w sprawie z wniosku J. W. (1) i M. W. o zasiedzenie. Skoro bowiem powodowie o prawie osoby trzeciej ciążącym na nabytej od Gminy B. nieruchomość wiedzieli już co najmniej w dniu 14 marcu 2013 r., to najpóźniej od tejże daty rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia roszczenia stypizowany w art. 576 k.c. w zw. z art. 568 § 2 k.c., który upłynął dnia 14 marcu 2014 r., a zatem przed złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (sygn. akt I Co (...)) oraz przed złożeniem powództwa w niniejszej sprawie, wobec czego czynności te nie mogły spowodować przerwania biegu terminu przedawnienia, który już upłynął.

Na marginesie, niezależnie od uwzględnionego zarzutu przedawnienia wskazać należy, iż zgodnie z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Jak wynika z zeznań świadka I. S. oraz zeznań samej powódki M. B., po wygranym przetargu powodowie zauważyli, że część nieruchomości zajmowana jest przez sąsiadów państwa W., o czym informowali Gminę B.. Wobec zgłaszanych zastrzeżeń co do powierzchni działki i jej granic zaproponowano powodom unieważnienie przetargu, wznowienie granic i ponowne przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży, na co jednakże J. B. (1) i M. B. nie wyrazili zgody. Powodowie pomimo świadomość zajęcia części nieruchomości przez osoby trzecie, nie zgadzając się na propozycję prawnego wyjaśnienia sytuacji, zdecydowali się na zakup nieruchomości, co uznać należy za działanie na własne niebezpieczeństwo, które nie podlega ochronie.

W ocenie Sądu, żądanie zasądzenie od Gminy B. na rzecz powodów kwoty 9.370,14 zł nie znajduje także oparcia w art. 417 k.c., który powołany został w piśmie procesowym z dnia 30 maja 2016 r. /karta 100-105 akt/ jako podstawa roszczenia ewentualnego.

Zgodnie z art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Po myśli art. 2 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. W myśl natomiast art. 45 cytowanej ustawy podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.

Regulacje art. 417 i nast. k.c., zawierające kompleksowe unormowania dotyczące odpowiedzialności Skarbu Państwa, znajdą zastosowanie wyłącznie do szkód wyrządzonych przy wykonywaniu władzy publicznej (sfera imperium), a więc w wyniku działań lub zaniechania, polegających na wykonywaniu funkcji władczych. W przypadku szkód wyrządzonych przez organy państwowe lub jednostki samorządu terytorialnego poza sferą imperium, tj. w sferze dominium, nie odpowiadają one na podstawie art. 417 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu - I Wydział Cywilny z dnia 17 stycznia 2014 r. I ACa 1428/13). Wykonywanie funkcji władzy publicznej łączy się co do zasady z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. Jednocześnie wskazuje się, że tylko wówczas mamy do czynienia z wykonywaniem władzy publicznej, gdy brak jest formalnej równości stron. Wykonywanie władzy w tym sensie może mieć postać nie tylko wydania decyzji (orzeczenia), lecz także faktycznej ingerencji w sferę praw jednostki, na przykład użycia przymusu zarówno w stosunku do majątku, jak i osoby (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 2 kwietnia 2014 r. I ACa 1272/13).

W świetle przedstawionych rozważań nie sposób uznać, aby sprzedaży nieruchomości przez Gminę B. stanowiła wykonywanie władzy publicznej. Gmina B. w zakresie dysponowania mieniem komunalnym gminy jest samodzielna, działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Pomiędzy powodami a pozwaną nie istniał stosunek dominium, w którym to pozwana miałaby władczo kształtować sytuację powodów. Pomiędzy stronami niewątpliwie doszło do zawarcia umowy cywilnoprawnej – na zasadzie swobody zawierania umów, przy równorzędności podmiotów została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości.

Dodatkowo, bez względu na dokonaną merytoryczną ocenę zasadności zgłoszonego roszczenia, wskazać należy, iż strona pozwana skutecznie podniosła zarzut jego przedawnienia. Stosownie bowiem do treści art. 442^1 § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Jak wyżej wskazywano, już w dacie zawierania umowy sprzedaży powodowie mieli świadomość o zajęciu części nabywanej nieruchomości przez sąsiadów, w 2009 r. dokonywali administracyjnie wznowienia przebiegu granic, a ostatecznie wystąpili z powództwem o wydanie i rozgraniczenie nieruchomości w listopadzie 2011 r. (sygn. akt VI C(...)). Tym samym uznać należy trzyletni termin przedawnienia upłynął przed dniem wytoczenia niniejszego powództwa.

Niezależnie do zgłoszonych pozwie i dalszych pismach procesowych podstaw prawnych żądania stypizowanego w pkt I pozwu (rękojmia za wady prawne, odpowiedzialność za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej), mając na względzie powołane okoliczności faktyczne i zebrany w sprawie materiał dowodowy, w ocenie Sądu brak jest również innych podstaw prawnych do uwzględnienia zgłoszonego roszczenia. W szczególności w sprawie nie zostało wykazane, aby sprzedaż przez Gminę B. działki nr (...), której część o powierzchni 134 m^2 w wyniku zasiedzenia stanowiła własność osób trzecich, uzasadniała odpowiedzialność pozwanej w trybie art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z kolei art. 472 k.c. stanowi, że jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej w ogólności są niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będące następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, szkoda po stronie wierzyciela i związek przyczynowy między zdarzeniem w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a szkodą.

Na wierzycielu spoczywa dowód faktu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, szkody wynikającej z tego faktu oraz związku przyczynowego między tymi zdarzeniami. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż w sprawach cywilnych rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany

do przeprowadzania z urzędu dowód zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która wywodzi z faktów skutki prawne (vide: wyrok Sadu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r. I CKU 45/96).

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali w żaden sposób zaistnienia po stronie Gminy B. przesłanek odpowiedzialności kontraktowej za sprzedaż nieruchomości, której część stanowiła w istocie własność osób trzecich. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w oparciu o zapisy księgi wieczystej Kw nr (...) oraz dokumenty geodezyjne, z których jednoznacznie wynikało, iż zabudowana działka ewidencyjna nr (...) położona w B. stanowiąca teren mieszkaniowy o powierzchni 0,0820 ha jest własnością Gminy B.. Co więcej, wobec zgłoszonych przez powodów wątpliwości co do stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, Gmina B. celem wyjaśnienia tychże kwestii zaproponowała unieważnienie przetargu, wznowienie granic i dopiero wówczas ponowne przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży. W tym zakresie Sąd dał wiarę relacji świadka I. S., która wiarygodnie opisała procedurę przetargu, dokumentację stanowiącą podstawy przyjmowanego stanu nieruchomości oraz wskazała, iż przed zawarciem aktu notarialnego Gmina proponowała unieważnienie przetargu i wznowienie granic. Ponadto w swoich zeznania powódka M. B. także przyznał, iż przed zawarciem aktu notarialnego wiedziała ze państwo W. zajmują częściowo przeznaczoną do sprzedaży nieruchomość, jednakże zależało jej na zakupie nieruchomości wobec czego zdecydowała się na zawarcie umowy. Wobec powyższego, mając na względzie pozostały zgromadzony materiał dowodowy, wobec zgody powodów na nabycie nieruchomości o niewyjaśnionym stanie, brak jest podstaw do przyjęcia braku należytej staranności po stronie pozwanej.

Z analogicznych przyczyn na uwzględnienie nie zasługuje żądanie zasądzenia od pozwanej kwoty 8.998,14 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy objęte pkt II żądania pozwu.

Nie ulega wątpliwości, iż w rzeczywista powierzchnia działki nr (...) była mniejsza aniżeli wskazana w akcie notarialnym Rep. A (...) obejmującym umowę sprzedaży tejże nieruchomości – zamiast wskazanej powierzchni 0,0820 ha działka miała powierzchnię 0,0726 ha. Tym niemniej sama ta okoliczność nie przesadza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej sprzedawcy, albowiem konieczne jest spełnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. Samo naruszenie zobowiązania przez dłużnika nie rodzi jeszcze jego odpowiedzialności kontraktowej, ustawodawca wymaga, aby naruszenie było spowodowane okolicznościami, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Jeżeli zakres odpowiedzialności dłużnika nie jest zmodyfikowany przez ustawę, umowę lub inną czynność prawną, to okolicznością, za którą dłużnik jest odpowiedzialny, jest niezachowanie przez niego należytej staranności (zgodnie z brzmieniem art. 472 k.c.). Stąd można twierdzić, że odpowiedzialność kontraktowa jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie winy.

W ocenie Sądu ustalony stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie nie pozwala na przypisanie Gminie braku należytej staranności. Jak już wskazywano oferta sprzedaży został dokonana na podstawie aktualnej i obowiązującej wówczas dokumentacji geodezyjnej oraz danych ujawnionych w księdze wieczystej, co pozwalało na czynienie na ich podstawie wiarygodnych ustaleń, bez konieczności podejmowania dodatkowych czynności sprawdzających. Natomiast wobec zgłoszonych po II przetargu wątpliwości powodów, Gmina proponowała unieważnienie przetargu celem wyjaśnienia spornych kwestii, na co jednak powodowie nie wyrazili zgody, decydując się na przystąpienie do umowy sprzedaży. Z zeznań świadka I. S. oraz samego powoda J. B. (1), który zeznał, że w momencie zawierania umowy wiedział, że działka faktycznie jest mniejsza /vide: karta 143 akt/, wynika, że powodowie zauważyli niezgodność w zakresie powierzchni oferowanej działki, a przed zawarcie umowy istniała jeszcze możliwość dokonania stosownych pomiarów i ustaleń. Skoro zatem mając wiedzę o niezgodności, pomimo propozycji unieważnienia przetargu, M. B. i J. B. (1) zdecydowali się na zawarcie z Gminą B. umowy sprzedaży przedmiotowej działki, oświadczając w § 1 aktu notarialnego, iż znany jest im stan prawny i faktyczny nabywanej nieruchomości, bezzasadnie domagają się teraz odszkodowania z powyższego tytułu. W ocenie Sądu, zgoda powodów na nabycie nieruchomości o powierzchni w rzeczywistości mniejszej niż opisana w umowie, wyłączą odpowiedzialność Gminy z powyższego tytułu. Powodowie jako osoby dorosłe, mające pełną zdolność do czynności prawnych, decydując się pomimo stwierdzonych wątpliwości na zawarcie umowy z uwagi

na chęć niezwłocznej finalizacji transakcji, działali na własne niebezpieczeństwo i odpowiedzialność, a takie działanie nie podlega ochronie.

W tym stanie żądanie zapłaty: kwoty 1.466,40 zł tytułem odszkodowania za zawyżenie powierzchni nieruchomości w stosunku do faktycznej powierzchni działki, kwoty 2.216,83 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty sporządzenia operatu pomiarowego, kwoty 4.000,00 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez zmniejszenie jej powierzchni, jako bezzasadne nie zasługiwały na uwzględnienie.

Dodatkowo odnosząc się do żądania zasądzenia kwoty 2.216,83 zł tytułem kosztów sporządzenia operatu wskazać trzeba, że skoro Gmina B. proponowała przeprowadzenie tychże czynności, na co powodowie nie przystali decydując się na zakup nieruchomości, to żądanie partycypacji Gminy w tychże kosztach w sytuacji gdy nie jest już ona właścicielem nieruchomości, a jej wcześniejsza propozycja w tym zakresie nie spotkała się z akceptacja, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Odnośnie zaś roszczenia o zapłatę 4.000,00 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez zmniejszenie jej powierzchni zauważyć również należy, iż przedmiotowa kwota nie została w żaden sposób udowodniona. Strona powodowa nie uzasadniła zasadności żądania odszkodowania w w/w kwocie, nie przedstawiła również żadnego sposobu wyliczenia tejże kwoty, co w istocie pozbawia Sąd możliwości weryfikacji zasadności zgłoszonego roszczenia i czyni je całkowicie bezzasadnym.

Przechodząc następnie do roszczenia zapłaty kwoty 1.000,00 zł tytułem odszkodowania za zawyżenie ceny budynku w operacie szacunkowym w stosunku do jego stanu rzeczywistego, to zdaniem Sądu żądanie to jest nie tytko nieudowodnione, ale także niezrozumiałe. Strona powodowa wywodzi, iż doszło do zmiany § 2 protokołu przetargowego z dnia 12 maja 2008 r. poprzez poszerzenie opisu nieruchomości. Pomijając kwestię dopuszczalności wprowadzonych zmian oraz wiedzy powodów w tym zakresie, stwierdzić należy, iż zaoferowana przez nich cena podczas przetargu dotyczyła właśnie budynku opisanego w „pierwotnym" protokole, czyli według nieposzerzonego opisu. Mając wiedzę o określonym w ówczesnym protokole opisie budynku, powodowie zaproponowali cenę 19.200,00 zł, za którą nieruchomość została zakupiona. Wobec tego późniejsze poszerzenie opisu budynku o cechy, których zdaniem powodów budynek nie posiada, nie rodzi odpowiedzialności odszkodowawczej. Skoro bowiem akceptowali oni w/w cenę nieruchomość, w tym za budynek, o cechach wedle pierwotnego, zawężonego opisu, to nielogiczne są zarzuty że opis budynku został rozszerzony, jednakże w istocie tychże cech budynek nie posiada. Zmiana opisu budynku dopiero po wygranym przetargu, w którym ustalona została cena, nie mogła mieć zatem wpływu na jego cenę. Zresztą słuchany na rozprawie z dnia 15 grudnia 2016 r. J. B. (1) jednoznacznie przyznał, że zgadzał się na cenę zakupu budynku według „pierwotnego" protokołu, a w sprawie chodzi o niezgodność powierzchni działki /k. 147 akt, 00:58:30 nagrania/. Również na podstawie zeznań powódki M. B. nie sposób przyjąć zasadności roszczenia. Powódka zeznał, iż kupując nieruchomość nie wiedziała, że budynek ma być wyposażony w media opisane w „drugim" protokole, którego nie podpisywała /k. 147 akt, 00:47:19 nagrania/.

Ponadto wysokość przedmiotowego żądania nie została w sprawie wykazana. Wprawdzie zgłoszony został wniosek o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na działce nr (...) i aktualnej wartości nieruchomości zabudowanej na działce nr (...) /k. 130 akt/, który ze względu na nieprzydatność do stwierdzenia wywodzonych w pozwie okoliczności został oddalony.

Reasumując poczynione rozważania, w ocenie Sądu żądanie M. B. i J. B. (1) nie zasługuje na uwzględnienie, z tym zastrzeżeniem, że odnośnie kwoty 314,91 zł z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej żądanie należało odrzucić.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu uzasadnia brzmienie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, wobec czego Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623) Sąd z urzędu zwrócił solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.000,00 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na poczet opinii biegłego.

Mając na względzie powołane okoliczności, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.