

Sygn. akt IX Ca 1148/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Jacek Barczewski
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Gminie M. M.

o nakazanie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia

5 października 2016 r., sygn. akt I C 185/16,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX 1148/16**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o nakazanie pozwanej rozbiórki części budowli podziemnej zlokalizowanej na nieruchomości oznaczonej, jako działka ewidencyjna numer (...), położonej w M. przy ulicy (...). Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, jest współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej, jako działka ewidencyjna numer (...), położonej w M. przy ulicy (...). W trakcie przygotowywania nieruchomości pod planowaną inwestycję zorientował się, że na części działki jest zlokalizowany obiekt podziemny, który stanowi część większego kompleksu – budowli podziemnej zlokalizowanej na działce przyległej numer (...) stanowiącej własność Gminy M.. Dalej wskazał, że w chwili zakupu nieruchomości nie wiedział o istnieniu budowli, która narusza jego własność oraz obniża użyteczność nieruchomości dla celu realizacji

zamierzonej inwestycji. Powód, jako podstawę dochodzonego roszczenia podał art. 222 § 2 kc. Jednocześnie z ostrożności procesowej powołał się na przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej wskazując, że pozwany zrzekł się w tym zakresie zarzutu przedawnienia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że roszczenie powoda w zakresie rękojmi uległo przedawnieniu, a powód dopiero po 12 latach od daty zakupu nieruchomości powiadomił pozwaną Gminę o istnieniu podziemnej budowli. Pozwana podała, że wniosek jakoby pozwana zrzekała się zarzutu przedawnienia, czy też uznała roszczenie na skutek podjętych omyłkowo prac rozbiórkowych, jest zbyt daleko idący i nieuprawniony. Odnośnie roszczenia negatoryjnego pozwana wskazała, że do skuteczności dochodzenia przywrócenia naruszonego posiadania musi najpierw dojść do jego naruszenia, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż podziemna budowla istniała już w dacie zakupu nieruchomości przez powoda i była widoczna na powierzchni.

Wyrokiem z dnia 5 października 2016r. Sąd Rejonowy w Mrągowie oddalił powództwo oraz nie obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że:

- powód oraz A. B., J. B. i S. B. są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej, jako działka gruntu numer (...), w M. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...),
- nieruchomość tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 maja 1997 roku. W ramach postanowień umowy sprzedaży nabywcy zobowiązali się w ciągu dwóch lat rozpocząć, a w ciągu pięciu lat od daty zawarcia umowy zakończyć budowę domu handlowo-usługowo-mieszkalnego, według projektu zatwierdzonego przez właściwy organ budowlany, zgodnie z opracowaną koncepcją zabudowy działki sporządzoną przez sprzedającego i przekazaną nabywcom oraz z zachowaniem istniejącej na niej zieleni,
- w planie zagospodarowania działki numer (...) przygotowanym wówczas przez Urząd Miejski w M. nie ujawniono istnienia żadnych obiektów podziemnych,
- w trakcie prac inwestycyjnych, które rozpoczęły się w 2011 roku powód zorientował się, że na ww. nieruchomości posadowiona jest podziemna budowla w postaci schronu obronnego, której część zlokalizowana jest na sąsiedniej działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) stanowiącej własność Gminy M. M.,
- w związku z powyższym pismem z dnia 15 września 2011 roku powód wystąpił do pozwanej o przeprowadzenie rozbiórki schronu, który uniemożliwiał mu przeprowadzenie inwestycji,
- w styczniu 2012 roku pozwana zamieściła ogłoszenie o realizacji zamówienia publicznego na wykonanie wznowienia punktów granicznych działki numer (...), obręb (...), położonej przy ulicy (...) w M. oraz określenia usytuowania podziemnej budowli ochronnej zlokalizowanej na działce numer (...) względem granicy działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...),
- w dniu 5 marca 2012 roku na zlecenie pozwanej przeprowadzono procedurę wznowienia znaków granicznych, która potwierdziła istnienie na działkach numer (...) podziemnego schronu obronnego (szczeliny stałej przeciwlotniczej) zbudowanego na przelomie lat 30-tych i 40-tych XX wieku o powierzchni 76,32 m<sup>2</sup>, położonego w narożniku ulic (...) w M. z dwoma wejściami, w tym na działce numer (...) widocznymi na powierzchni. Obiekt figurował również w planie budowli obronnych sporządzonym przez Gminę M. M. w 2010 roku,
- pismem z dnia 7 marca 2012 roku pozwana poinformowała powoda o zamiarze przeprowadzenia rozbiórki schronu po zakończeniu czynności geodezyjnych,

- pismem z dnia 27 marca 2012 roku powód został poinformowany o planowanej rozbiórce części schronu usytuowanego na nieruchomości stanowiącej jego własność i konieczności wyrażenia zgody na rozpoczęcie prac w tym zakresie,

- decyzją nr (...)/M. z dnia 18 czerwca 2012 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na rozbiórkę części szczeliny stałej przy ulicy (...) w M. zlokalizowanej na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...),

- prace rozbiórkowe nie zostały rozpoczęte, a powód złożył skargę na bezczynność Burmistrza Miasta M. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O.. W odpowiedzi na skargę pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku pozwana wniosła o odrzucenie skargi ze względu na niedopuszczalność drogi sądowej, podając jednocześnie, że uznała roszczenie powoda, w związku z czym zdecydowała o wznowieniu granic oraz rozbiórce schronu i winien on od dochodzić swoich praw na drodze postępowania cywilnego,

- następnie pismem z dnia 25 lipca 2012 roku pozwana poinformowała powoda, że jego roszczenie skierowane do pozwanej w sprawie usunięcia budowli nie znajduje żadnego uzasadnienia w obowiązujących przepisach i podtrzymała swoje stanowisko w kolejnych pismach.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że powód nie wykazał, aby strona pozwana dopuściła się względem powoda naruszenia posiadania należącej do niego nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji za takie naruszenie nie może być uznany fakt posadowienia na nieruchomości powoda budowli podziemnej w postaci schronu przeciwlotniczego. Sąd ten zauważył, że stan taki istniał już w dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości i trwał niezmiennie oraz zarazem nieprzerwanie od początku objęcia władztwa powoda nad nabytą działką. W jego trakcie nigdy nie dochodziło zaś do jakichkolwiek działań pozwanej ograniczających lub zakłócających owe władztwo, które uzasadniałoby wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym.

Dalej Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że ratio legis regulacji roszczenia negatoryjnego jest zapewnienie ochrony prawnej właścicielowi nieruchomości przed wkraczającymi w sferę jego władztwa ingerencjami podmiotów zewnętrznych nie legitymujących się żadnym tytułem prawnym do rzeczy.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że brak jest jakiejkolwiek ingerencji strony pozwanej w sferę prawa własności powoda, a tym samym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu, jako pozbawione prawnych podstaw.

W dalszej części Sąd I instancji wyjaśnił, że na uwzględnienie nie zasługiwało również roszczenie powoda z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, z uwagi na skutecznie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia.

W tym zakresie Sąd ten odwołał się do treści art. 568 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy wskazał, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została zawarta w dniu 31 maja 1997 roku, a powód po raz pierwszy zawiadomił pozwanego o istnieniu schronu na nabytej nieruchomości pismem z dnia 15 września 2011 roku, a więc ponad 13 lat po upływie rocznego terminu przedawnienia, co nastąpiło z dniem 31 maja 1998 roku.

W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie nie sposób mówić o tym, że doszło do przerwania biegu przedawnienia oraz zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przez pozwaną gminę.

W tych okolicznościach - na podstawie art. 222 § 2 a contrario kc i art. 568 § 1 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 30 maja 2014 roku - Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 102 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 5 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego wobec powołania się przez pozwaną Gminę na zarzut przedawnienia i nieusunięcia obiektu „schronu” z terenu nieruchomości, w sytuacji, gdy wcześniej Gmina uznała roszczenia kierowane do niej przez powoda i wyrażała wolę usunięcia wady fizycznej rzeczy sprzedanej, a nadto podjęła czynności zmierzające do rozbiórki obiektu;
- art. 222 § 2 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że swoim działaniem pozwana nie narusza prawa własności powoda, podczas gdy pozwana nie dokonując rozbiórki podziemnego obiektu budowlanego, przez który możliwe jest swobodne przemieszczanie się osób trzecich na teren nieruchomości powoda oraz występuje brak możliwości swobodnej zabudowy, pozwana de facto narusza przysługujące powodowi prawo własności w inny sposób niż poprzez pozbawienie władztwa na rzeczą;
- art. 123 § 1 pkt 2 kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że treść pisma pozwanej z dnia 7 marca 2012r., z dnia 27 marca 2012r. oraz odpowiedzi na skargę z dnia 27 czerwca 2012r. nie stanowi uznania roszczenia w rozumieniu tego przepisu, podczas gdy treść ww. pism stanowi oświadczenie pozwanej o uznaniu roszczenia i przerwanie biegu przedawnienia uprawnień z tytułu rękojmi określonego w art. 568 § 1 kc, a w konsekwencji stanowi zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przez pozwaną;
- art. 568 § 1 kc w zw. z art. 5 kc poprzez uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną, podczas gdy pozwana Gmina czyni użytek ze swojego prawa podmiotowego wbrew zasadom współzycia społecznego, a co za tym idzie nie powinna korzystać z ochrony wynikającej z możliwości powołania się na przedawnienie;
- art. 568 § 2 kc w zw. z art. 5 kc poprzez jego nieuwzględnienie w niniejszej sprawie, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wynika, że pozwana Gmina mogła mieć wiedzę dotyczącą lokalizacji podziemnych budowli na nieruchomości powoda, a tym samym zataiła powyższe w toku przeprowadzonego przetargu.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 kpc poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz jego dowolną ocenę, polegającą na przyjęciu, że:
  - a) treść pisma pozwanej z dnia 7 marca 2012r., z dnia 27 marca 2012r. oraz odpowiedzi na skargę z dnia 27 czerwca 2012r. nie stanowi uznania roszczenia w rozumieniu tego przepisu, podczas gdy treść ww. pism stanowi oświadczenie pozwanej o uznaniu roszczenia i przerwaniu biegu przedawnienia uprawnień z tytułu rękojmi określonego w art. 568 § 1 kc, a w konsekwencji stanowi zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przez pozwaną,
  - b) swoim działaniem pozwana nie narusza prawa własności powoda, podczas gdy pozwana nie dokonując rozbiórki obiektu budowlanego, posadowionego pod powierzchnią ziemi, przez które możliwe jest swobodne przemieszczanie się osób trzecich na teren nieruchomości powoda, de facto narusza przysługujące mu prawo własności w inny sposób niż poprzez pozbawienie władztwa na rzeczą,
  - c) powód miałby możliwość stwierdzenia wady tkwiącej w rzeczy sprzedanej w przypadku rozpoczęcia inwestycji zgodnie z treścią aktu notarialnego, podczas gdy pozwana Gmina nie określiła zasad ani obostrzeń dotyczących

konieczności rozpoczęcia prac budowlanych w konkretnych terminach przed przystąpieniem oferentów do przetargu, a powyższe „zasady” pozwana ustaliła dopiero na etapie finalizowania transakcji i sporządzaniu aktu notarialnego, nadto pozwana nie była w żaden sposób zainteresowana egzekwowaniem rzekomych obowiązków powoda.

Mając powyższe na uwadze, powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez nakazanie pozwanej Gminie M. M. rozbiórki części budowli podziemnej zlokalizowanej na nieruchomości oznaczonej, jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w M. przy ulicy (...),
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję, ewentualnie o:
3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za II instancję wg norm przepisanych.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd I instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 kpc swobody osądu.

Poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia.

Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w obszernych, dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego oraz procesowego, ponieważ poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do podjęcia przedmiotowego rozstrzygnięcia. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, niepublikowany i wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09, LEX nr 602700 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, LEX nr 1165079/.

Wyjaśnić również należy, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Legalis nr 92438).

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu

art. 379 kpc. Sąd Okręgowy nie stwierdził również uchybień Sądu Rejonowego, polegających na naruszeniu norm prawa materialnego.

W niniejszym postępowaniu, powód domagał się nakazania pozwanej rozbiórki części budowli podziemnej zlokalizowanej na jego nieruchomości oznaczonej, jako działka ewidencyjna numer (...), położonej w M. przy ulicy (...). W takim zakresie były zgłoszone oba żądania powoda.

Pierwsze żądanie strony powodowej, znajduje oparcie w przepisie art. 222 § 2 kc, które chroni prawo własności za pomocą roszczenia o zakazanie naruszeń (actio negatoria). Zgodnie z wskazanym przepisem, przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Z powyższego poglądu wynika, że roszczenie negatoryjne powstaje, gdy prawo własności zostało naruszone w inny sposób niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą.

W doktrynie, jako przykłady powstania dla właściciela roszczenia negatoryjnego, wskazują się sytuacje, gdy inna osoba, nie będąc do tego uprawnioną, przejeżdża lub przechodzi przez jego nieruchomość, kieruje na nią odpływ wody deszczowej, zakłada urządzenia doprowadzające gaz, łowi ryby w jego jeziorze. Podkreśla się przy tym, że przy roszczeniu negatoryjnym chodzi o taką ingerencję w sferę prawa własności, która stanowi bezprawne jego naruszenie. Określonej osobie może przysługiwać, bowiem prawo do wkroczenia w sferę uprawnień właściciela, na przykład z tytułu służebności drogi koniecznej. Roszczenie negatoryjne przysługuje także, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej dopuszcza się immisji przekraczającej granice przeciętnej miary, wyznaczone przez społeczno- gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe - zakaz takich immisji przewiduje art. 144 kc.

W tej sytuacji należy przyjąć, że o zasadności roszczenia negatoryjnego można mówić tylko w przypadku samowolnego i bezprawnego przekraczania zakresu uprawnień przysługujących danej osobie w odniesieniu do cudzej rzeczy (por. komentarz do art. 222 kc pod red. Gutowskiego z 2016, Legalis)

Mając na uwadze powyższe uwagi, Sąd odwoławczy doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie strona pozwana nie dopuściła się, względem powoda, naruszenia jego własności w jakikolwiek sposób, który mógłby być określony w dyspozycji art. 222 § 2 kc.

Za naruszenie własności w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, nie może być uznane bowiem posiadanie przed osobą trzecią na nieruchomości powoda budowli podziemnej w postaci schronu przeciwlotniczego, jeżeli stan taki istniał on przed zbyciem nieruchomości przez pozwaną na rzecz powoda.

Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, taki stan istniał w dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez powoda, i trwa niezmiennie do dnia dzisiejszego. Trudno zatem uznać, że od momentu objęcia we władanie, a tym bardziej w posiadanie, przez powoda nieruchomości gruntowej położonej w M. przy ul. (...), doszło ingerencji pozwanej w prawo własności powoda, ponieważ nie było takiego zachowania pozwanej.

W tych okolicznościach, Sąd odwoławczy nie mógł uwzględnić zarzutu naruszenia art. 222 § 2 kc i żądania strony powodowej określonej w pozwie.

Dalsza część apelacji powoda, skupia się na alternatywnej podstawie prawnej wskazanej przez powoda, a mianowicie roszczeniu z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Powyższe roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie, jednakże z innych przyczyn niż wskazane przez Sąd pierwszej instancji.

Zgodnie z treścią art. 568 § 1 kc, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc do dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Wyjaśnić należy, że wskazany w ww. przepisie termin na dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, był terminem zawitym.

Terminy zawite określają moment całkowitego wygaśnięcia roszczenia, nie zaś chwilę jego przedawnienia. Upływ terminu zawitego prowadzi do definitywnej utraty roszczenia, a nie do typowego dla upływu terminu przedawnienia stanu, w którym uprawnionemu przysługuje roszczenie, tyle że pozbawione przymiotu zaskarżalności. W przypadku terminu zawitego, dłużnik nie musi podnosić zarzutu przedawnienia, ponieważ sąd uwzględnia upływ tego terminu z urzędu.

W tych okolicznościach, bezprzedmiotowe są rozważania Sądu Rejonowego, dotyczące zasadności twierdzeń powoda o przerwaniu biegu przedawnienia, czy też ewentualnego uznania lub zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przez stronę pozwaną. Chociaż należy podzielić przedstawione tam stanowisko w zakresie teoretycznych wywodów i wniosków.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że przepis art. 5 kc nie ma zastosowania do upływu terminu przewidzianego w art. 568 § 1 kc.

W orzecznictwie jednoznacznie podkreśla się, że nie jest uprawnione stosowanie art. 5 kc do terminów zawitych powodujących wygaśnięcie uprawnień, ponieważ w przypadku takich terminów nie mamy do czynienia z wykonywaniem prawa podmiotowego, które sąd mógłby poddać ocenie.

Chodzi tu bowiem niewątpliwie o wiążącą dla sądu dyspozycję normy prawnej (tu art. 568 § 1 kc) i to o charakterze bezwzględnie obowiązującym, którą to normę sąd ma obowiązek uwzględnić z urzędu, bez potrzeby oczekiwania na zarzut strony przeciwnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 marca 2006 r., I ACa 1947/05, Lex nr 196070, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004r., II CK 270/03, Lex nr 479336 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 listopada 2013r., I ACa 645/13, Legalis numer 748973).

Podsumowaniem tego stanowiska jest uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 20 czerwca 2013r. (III CZP 2/13, OSNC 2014 nr 2, poz. 10), która wskazuje, że przepis art. 5 kc nie ma zastosowania do upływu terminu przewidzianego w art. 568 § 1 kc.

Z powyższych względów zarzuty naruszenia art. 5 kc, art. 123 § 1 pkt 2 kc, oraz art. 568 § 1 kc w zw. z art. 5 kc nie mogły zostać uwzględnione przez Sąd odwoławczy, dlatego zostały uznane za bezzasadne.

Powyższe zarzuty dotyczyły, bowiem zasadności zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną gminę, także w kontekście art. 5 kc.

Natomiast jak wynika z przedstawionych rozważań, termin wymieniony w art. 568 § 1 kc jest terminem zawitym, a zatem przepisy dotyczące instytucji przedawnienia, nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie.

Na marginesie zaznaczyć należy, że nawet przy przyjęciu wersji strony powodowej, o podstępym zatajeniu istnienia schronu pod nieruchomością powoda, to i tak roszczenie z tytułu rękojmi wygasło nawet przy uwzględnieniu innego czasu niż wydanie rzeczy.

Z akt sprawy wynika, że powód najpóźniej dowiedział się o istnieniu schronu 15 września 2011r., kiedy to pismem datowanym na ten dzień, wystąpił do pozwanej o przeprowadzenie rozbiórki schronu, który uniemożliwiał mu przeprowadzenie inwestycji.

Zgodnie natomiast z § 2 art. 568 kc, upływ terminów na dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi, nie wyłącza wykonanie przysługujących kupującemu uprawnień, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Chociaż powód nie wykazał dowodowo zatajenia istnienia spornego schronu.

W tych okolicznościach, upływ rocznego terminu należy liczyć od momentu, w którym kupujący dowiedział się o istnieniu wady. Powód wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej gminie dopiero w dniu 29 marca 2016r. (data stempla

pocztowego). Zatem nawet przy przyjęciu zatajenia przez sprzedawcę informacji o istnieniu pod działką powoda schronu przeciwlotniczego, co nie miało miejsca, należy uznać, że roszczenie powoda wygasło. Nawet od tego czasu upłynęło prawie 5 lat.

Warto zauważyć również na przepisy stosowania prawa międzyczasowego, co pomija powód, że na mocy art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014r. o prawach konsumenta Dz. U. 2014 poz. 827, Dz.U.2017.683 tekst jednolity, do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W tej sytuacji nie może być stosowany w niniejszej sprawie przepis art. 568 kc w treści po zmianach od 24 grudnia 2014r., ponieważ umowa sprzedaży działki gruntu była zawarta przed ww. zmianami tej części kodeksu cywilnego.

W tych okolicznościach, zarzut powoda naruszenia art. 568 § 2 kc w zw. z art. 5 kc, także nie mógł znaleźć akceptacji Sądu Okręgowego.

Warto zauważyć, że cały czas należy mieć na uwadze roczny termin wygaśnięcia roszczenia z tytułu rękojmi, gdyż przedmiotem sprzedaży była działka gruntu, a nie budynek. Tylko do budynku termin dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi wynosił 3 lata, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Dopiero obecna regulacja art. 568 kc, od 25 grudnia 2014r. rozszerza zakres rękojmi również na nieruchomości, co jest szerszym pojęciem w rozumieniu kodeksu cywilnego niż budynek.

Powód w trakcie postępowania i w apelacji powoływał się na nowe zapisy przepisu art. 568 kc, ale jak to zostało to już wskazane, obowiązują one dopiero od 25 grudnia 2014r., dlatego nie mogą mieć zastosowania do niniejszej sprawy, biorąc pod uwagę czas wydania działki, a nawet treść pisma z 15 września 2011r. oraz podjęte zobowiązania zawarte w akcie notarialnym, o czym będzie mowa niżej.

W dalszej części należy odnieść się do zarzutu apelacji, a mianowicie naruszenia art. 233 § 1 kpc, ale tylko odnośnie tych twierdzeń, które nie odnosiły się do kwestii uznania roszczenia, zrzeczenia się przedawnienia oraz naruszenia przez pozwaną prawa własności powoda, gdyż do tych zagadnień, Sąd Okręgowy odniósł się we wcześniejszej części rozważań.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc zależy od wykazania, że sąd - oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy i konstruując podstawę faktyczną rozstrzygnięcia - uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bądź naruszył inne reguły oceny dowodów określone przede wszystkim w treści przepisów art. 227 – 234 kpc, a ponadto, że wadliwości te posiadały taki ciężar gatunkowy, iż mogły mieć wpływ na wynik sprawy.

W kontekście przywołanych wyżej wymogów powyższy zarzut, nie mógł być uznany za usprawiedliwiony.

Powód formułując zarzut naruszenia art. 233 § kpc wskazał, że miałby możliwość stwierdzenia wady tkwiącej w rzeczy sprzedanej w przypadku rozpoczęcia inwestycji zgodnie z treścią aktu notarialnego, podczas gdy pozwana Gmina nie określiła zasad ani obostrzeń dotyczących konieczności rozpoczęcia prac budowlanych w konkretnych terminach i nie była zainteresowana egzekwowaniem rzekomych obowiązków powoda.

Z akt sprawy wynika, że powód w ramach postanowień umowy sprzedaży zobowiązał się w ciągu dwóch lat rozpocząć, a w ciągu pięciu lat od daty zawarcia umowy zakończyć budowę domu handlowo - mieszkalnego.

W tych okolicznościach, przedstawiony przez powoda zarzut jest bezpodstawny. To powód powinien być zainteresowany, jak najszybszym rozpoczęciem robót budowlanych, ponieważ na podstawie umowy przyjął na siebie takie zobowiązanie. Nie jest zawinionym zachowaniem strony pozwanej, że zaplanowana inwestycja została rozpoczęta w 2011r., a więc 14 lat od zawarcia umowy i wydania spornej działki gruntu.

Tak sformułowany zarzut - w ocenie Sądu Okręgowego - stanowi próbę przerzucenia odpowiedzialności za zaniechanie przy rozpoczęciu budowy, na stronę pozwaną, co nie znajduje ani logicznego, ani racjonalnego uzasadnienia.



Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Na koniec należy wskazać, że także wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji nie spełnia wymogów z art. 386 § 2-4 kpc, ponieważ nie zawiera nawet w tej części argumentacji, która powinna być zawarta w uzasadnieniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 98 kpc, mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego.

Agnieszka Żegarska Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski