



Sygn. akt I CSK 325/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa "N." Spółki z o.o.

przeciwko K. S.A.

o wydanie nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 6 lutego 2008 r., sygn. akt [...],

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 września 2007 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo N.O. Spółki z o.o. przeciwko K. S.A. o wydanie opisanej w pozwie nieruchomości położonej w W. przy ul. O. 75.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 5 grudnia 2006 r. powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego rzeczonyj nieruchomości od Spółki z o.o. P. (dawna nazwa P.D. Sp. z o.o.), która 15 maja 2006 r. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości kupiła od P. S.A.. Dnia 28 grudnia 1989 r. P. zawarło ze Spółką z o.o. K. umowę, na podstawie której przekazało jej w dzierżawę do końca 1993 r., a następnie do 1995 r. (aneks z dnia 20 grudnia 1993 r.) zaplecze budowy obejmujące między innymi rzeczonyj nieruchomość. W dniu 12 grudnia 1996 r. strony podpisały dwa aneksy do umowy z 28 grudnia 1989 r. przedłużające do 2021 r. umowę dzierżawy i określające warunki jej rozwiązania. Drugi aneks obejmował część nieruchomości położonej w W. przy ul. O. Powództwo P. przeciwko Spółce K. S.A. o wydanie tej nieruchomości zostało oddalone przez Sąd Okręgowy w W., a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 lipca 2006 r., [...] oddalił apelację. Spółka P. wypowiedziała umowę dzierżawy w dniu 20 czerwca 2006 r., wskazując jako podstawę art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. i § 1 ust. 3 umowy z dnia 28 grudnia 1989 r. Spółka N.O. w dniu 9 lutego 2007 r. skierowała do Spółki K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy i zażądała wydania do dnia 16 lutego 2007 r. rzeczonyj nieruchomości, a następnie wniosła powództwo do Sądu.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa dzierżawy nigdy nie została pozwanemu wypowiedziana w sposób prawnie skuteczny. Paragraf 1 ust. 3 umowy dzierżawy stanowi jedynie, że po upływie okresu użytkowania użytkownik jest obowiązany zwolnić zajmowane obiekty oraz teren. Wskazana przez powódkę podstawa prawna rozwiązania umowy jest, zdaniem Sądu Okręgowego, chybiona, ponieważ umowa dzierżawy została zawarta przez strony na czas oznaczony w formie pisemnej z datą pewną (art. 678 § 2 k.c.).

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, art. 678 § 2 w związku z art. 694 k.c. skutecznie broni najemcę (dzierżawcę) przed wypowiedzeniem umowy przy spełnieniu przesłanek tam wymienionych. W okolicznościach niniejszej sprawy widniejąca na aneksie z dnia 12 grudnia 1996 r. adnotacja urzędu skarbowego dotycząca opłaty skarbowej oznacza, że została zachowana data pewna. Artykuł 81 § 2 pkt 2 k.c. ma bowiem na względzie stwierdzenie istnienia dokumentu w chwili dokonania wzmianki czy też potwierdzenie daty niebudzącej wątpliwości, w której czynność prawna została dokonana (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1978 r., III CRN 232/78, OSNCP 1979, nr 9, poz. 173 i z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 1323/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 177). Powołany w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 455/02 został wydany w innych okolicznościach faktycznych, a poza tym, zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 104/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 162), argumenty w nim zawarte utraciły aktualność.

Powódka w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 678 § 2 w związku z art. 694 k.c., art. 81 § 2 pkt 2 k.c. oraz art. 233 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 678 § 1 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, jednak może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uprawnienie to nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (art. 678 § 2 k.c.). W doktrynie podkreśla się, że zastrzeżenie daty pewnej chroni najemcę przed ewentualną nielojalnością stron, ponieważ zapobiega zawieraniu umów antydatowanych. Przepisy art. 678 k.c. mają odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy (art. 694 k.c.).

Datą pewną jest urzędowe poświadczenie daty, które, według art. 81 § 1 k.c., jest skuteczne również względem osób nieuczestniczących w dokonaniu określonej czynności prawnej. Czynność prawna ma datę pewną także w razie stwierdzenia dokonania czynności prawnej w jakimkolwiek dokumencie urzędowym

- od daty tego dokumentu, a w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza - od daty wzmianki (art. 81 § 2 k.c.). Ustawa może uzależniać od daty pewnej ważność albo określone skutki czynności prawnej. Dokonanie czynności prawnej na piśmie z datą pewną zostało zastrzeżone *ad solemnitatem* w art. 329 § 1 k.c. (zastaw na prawach, z wyjątkiem dotyczącym zastawu finansowego – zob. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. i niektórych zabezpieczeniach finansowych, Dz. U. Nr 91, poz. 871 ze zm.), a dawniej również w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1985 r. o znakach towarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 17 ze zm.; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 1323/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 177; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 455/02, Rejent 2004, nr 10, s. 134). W innych przepisach obowiązującego prawa data pewna została zastrzeżona *ad eventum*, w szczególności w rozważanym art. 678 § 2 k.c., a także w art. 590 § 1 k.c. (sprzedaż z zastrzeżeniem własności rzeczy), w art. 59 ust. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.), w art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm.) i w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.).

W związku z zarzutami naruszenia prawa materialnego podniesionymi w skardze kasacyjnej wymagają rozważenia dwie kwestie. Pierwsza sprowadza się do tego, czy wymaganie zachowania daty pewnej jest spełnione, jak w okolicznościach niniejszej sprawy, w wypadku, gdy na aneksie do umowy dzierżawy została zamieszczona adnotacja urzędu skarbowego dotycząca opłaty skarbowej. Druga kwestia polega na tym, czy czynność prawna ma datę pewną w sytuacji, gdy wspomniana wzmianka została umieszczona na aneksie do umowy dzierżawy, a więc już po zawarciu tej umowy (w okolicznościach niniejszej sprawy – po siedmiu latach), ale przed zbyciem rzeczy wydzierżawionej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1978 r., III CRN 232/78 (OSNCP 1979, nr 9, poz. 173), wydanym w podobnych jak w niniejszej sprawie okolicznościach faktycznych, przyjął, że przez umieszczenie „jakiegokolwiek wzmianki” w myśl art. 81 § 2 pkt 2 k.c. należy rozumieć także datę pobrania opłaty

skarbowej i jej skasowania przez organ państwowy na dokumencie. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela to stanowisko.

W powołanym wyroku z dnia 22 listopada 1978 r., III CRN 232/78 Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 81 § 2 pkt 2 k.c. ma na celu stwierdzenie istnienia dokumentu w chwili dokonywania wzmianki. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 104/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 162), w której wyjaśnił, że umowa przewłaszczenia, o której mowa w art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze, jest skuteczna względem masy upadłości także w wypadku, gdy umowa ta ma datę pewną uzyskaną w sposób określony w art. 81 § 2 i § 3 k.c. Natomiast odmienny pogląd wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2008 r., II CSK 149/08 (Palestra 2008, nr 11-12, s. 309), według którego wspomniana umowa przewłaszczenia jest skuteczna względem masy upadłości tylko wtedy, gdy ma datę pewną w rozumieniu art. 81 § 1 k.c.

Szczególne formy czynności prawnej, jaką jest pismo z datą pewną (art. 81 k.c.), ma charakter niejednorodny. Już z samej konstrukcji powołanego artykułu wynika, że ustawodawca rozróżnia w nim dwie postacie daty pewnej. Właściwa data pewna (data pewna *sensu stricto*), polegająca na urzędowym poświadczeniu daty dokonania czynności prawnej (art. 81 § 1 k.c.), odnosi się do takich sytuacji, gdy ustawa zastrzega rozważaną formę *ad solemnitatem* albo *ad eventum*, co zresztą *expressis verbis* wynika z tego przepisu. Z kolei data pewna w szerokim znaczeniu (*sensu largo*), którą czynność prawna nabywa później niż w dacie jej dokonania (art. 81 § 2 i 3 k.c.), z natury rzeczy nie może mieć zastosowania w razie zastrzeżenia daty pewnej *ad solemnitatem*, co przekonywająco wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanych wyrokach z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 1323/00 i z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 455/02. Cecha pewności dotyczy tu bowiem istnienia czynności prawnej w chwili uzyskania daty pewnej na podstawie wymienionych przepisów. Jest to możliwe tylko wtedy, gdy data pewna została zastrzeżona *ad eventum*, w szczególności w sytuacji określonej w art. 678 § 2 k.c. Przeciwnie stanowisko przedstawione w skardze kasacyjnej, negujące stosowanie art. 81 § 2 w takiej sytuacji, oznaczałoby w istocie podważenie racjonalności

ustawodawcy, który wprowadził przepis nigdy nieznajdujący zastosowania. Takiego zaś założenia z oczywistych względów nie można aprobować.

Jeżeli zatem, jak w sytuacji określonej w art. 678 § 2 k.c., forma pisemna z datą pewną została zastrzeżona do wywołania określonych skutków prawnych (*ad eventum*), data pewna może być uzyskana w sposób określony w art. 81 § 2 k.c. Istotne jest jedynie to, aby uzyskanie daty pewnej w taki sposób nastąpiło przed zbyciem rzeczy najętej (wyzierżawionej).

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 678 § 2 w związku z art. 694 oraz art. 81 § 2 pkt 2 k.c. okazał się zatem nieuzasadniony.

Powódka zarzuciła ponadto naruszenie art. 233 k.p.c. Wspomniany zarzut w ogóle nie mógł być podniesiony w skardze ze względu na art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.