

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 lipca 2017 r., w sprawie z powództwa J. C. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 2 listopada 1998 r. pomiędzy Gminną Spółdzielnią (...) w K. jako wydzierżawiającym, a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (obecnie (...) SA w W.) jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy gruntu o pow. ok. 300 m<sup>2</sup>, stanowiącego część nieruchomości położonej w K., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...). Strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy jest przeznaczony do prowadzenia przez dzierżawcę działalności telekomunikacyjnej w dziedzinie telefonii komórkowej, w związku z tym dzierżawca był uprawniony do wzniesienia na przedmiocie dzierżawy wieży o wysokości do 70 metrów wraz z urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania stacji bazowej telefonii komórkowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat, począwszy od dnia przekazania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Wszelkie zmiany umowy mogły być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązał się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, zgodnym z jego normalnym użytkowaniem, po uprzednim zdemontowaniu wieży oraz urządzeń stacji bazowej.

Na dzierżawionej nieruchomości została zlokalizowana infrastruktura telekomunikacyjna w postaci maszty telefonii komórkowej. (...) bazowa sieci cyfrowej telefonii komórkowej Centertel została wybudowana na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu Starostwa Powiatowego w K. nr p/216/98/99 z 8.01.1999 r., decyzji Wojewody (...) z 3.03.1999 r. nr OS.VI. (...) -H/VI/23/99 uzgadniającej rozwiązanie projektowe i wyrażającej zgodę na zainstalowanie urządzeń nadawczych stacji bazowej cyfrowej telefonii komórkowej oraz decyzji pozwolenia na budowę Starostwa Powiatowego w K. nr AB (...) z 25.03.1999 r.

W dniu 12 kwietnia 2007 r. strony podpisały aneks nr (...) do umowy dzierżawy wskazując, że przedmiotem umowy jest grunt o pow. ok. 300 m<sup>2</sup> stanowiący część nieruchomości położonej w K. oznaczonej jako działka nr (...) pod montaż urządzeń stacji bazowej telefonii komórkowej. Umowa została zawarta na okres 20 lat: od 1 kwietnia 2007 r. do 1 kwietnia 2027 r. Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 700 zł powiększony o należny podatek VAT, waloryzowany w okresach rocznych według wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

Dnia 8 sierpnia 2007 r. o godzinie 10:00 A. L. okazała asesorowi notarialnemu A. S., zastępcy notariusza M. W., prowadzącego Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...) dokument – Aneks nr (...) zawarty w dniu 12 kwietnia 2007 r. do umowy dzierżawy z dnia 2 listopada 1998 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. a Gminną Spółdzielnią (...) w K. na dwóch stronach wraz z 4 załącznikami na trzynastu stronach w języku polskim, gdzie stroną tytułową oznaczono „A2 KUTNO 1”.

Gminna Spółdzielnia (...) w K. poinformowała (...) SA w W. o zamiarze sprzedaży działki nr (...) zlokalizowanej w K. przy ulicy (...), na której posadowiona została wieża telefonii komórkowej. Zapewniła, że nabywca zostanie powiadomiony, iż z chwilą nabycia tej działki stanie się stroną jako wydzierżawiający w miejsce GS (...) w K., a przed sprzedażą zostanie zapoznany z treścią umowy dzierżawy i aneksów do umowy.

12 lutego 2016 r. J. C. kupił od Gminnej Spółdzielni (...) w K. nieruchomość gruntową, składającą się z działek nr (...). Nieruchomość obejmująca działkę nr (...) o pow. 0,3369 ha położona jest przy ul. (...) w K., Sąd Rejonowy w Kutnie prowadzi dla niej księgę wieczystą (...). Przy zakupie nieruchomości J. C. oświadczył, że jest mu znany stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy. Po dokonaniu zakupu J. C. skierował do dzierżawcy na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 678 § 1 k.c. wypowiedzenie umowy dzierżawy z 2.11.1998 r. z późniejszymi aneksami, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przed upływem roku dzierżawnego tj. z zachowaniem

ustawowych terminów wypowiedzenia. Jednocześnie zażądał usunięcia po okresie wypowiedzenia znajdujących się na nieruchomości urządzeń. Po otrzymaniu wypowiedzenia (...) Spółka Akcyjna w W. oświadczyła, że przedmiotowa umowa nie może zostać wypowiedziana z uwagi na ograniczenie wynikające z art. 678 § 2 k.c., bowiem umowa dzierżawy opatrzona jest datą pewną i obowiązuje do 1 kwietnia 2027 r. Wraz z odpowiedzią dzierżawca przesłał datowane na dzień 8.08.2007 r. poświadczenie notarialne, z którego wynika, iż w tym dniu A. L. okazała notariuszowi aneks nr (...) z dnia 12.04.2007 r. do umowy dzierżawy dotyczącej spornej nieruchomości.

Powód podtrzymał złożone wypowiedzenie umowy. (...) SA podtrzymała swoje stanowisko i odmówiła wydania przedmiotu dzierżawy, nadal korzysta z tej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności dokumenty, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron co do ich autentyczności i wiarygodności. Uznał, że aneks nr (...) zawarty 12 kwietnia 2007 r. do umowy dzierżawy, zawartej pomiędzy (...) Spółką z o.o. w W. a Gminną Spółdzielnią (...) w K., posiadał formę dokumentu pisemnego z datą pewną.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Żądanie pozwu dotyczyło przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie pozwanemu usunięcia z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) masztu telefonii komórkowej wraz z infrastrukturą. Powód wykazał, że służy mu prawo własności nieruchomości wskazanej w pozwie. Jednak pozwana wykazała, że przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością w oparciu o łączący strony stosunek dzierżawy.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powód jako nabywca nieruchomości wstąpił w stosunek dzierżawy, jaki łączył Gminną Spółdzielnią (...) w K. oraz pozwaną. Po nabyciu nieruchomości skierował do dzierżawcy na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 678 § 1 k.c. wypowiedzenie umowy dzierżawy. Zgodnie z regulacją art. 694 k.c. w zw. z art. 678 § 2 k.c. w przypadku, gdy umowa dzierżawy na czas oznaczony została zawarta na piśmie z datą pewną, a przedmiot dzierżawy wydano dzierżawcy, wydzierżawiający nie może skorzystać z możliwości wypowiedzenia dzierżawy. W ocenie Sądu Rejonowego zachodziły uzasadnione podstawy do przyjęcia, że poświadczenie przez notariusza w dniu 8.08.2007 r. daty okazania Aneksu nr (...) z 12 kwietnia 2007 r. do umowy dzierżawy z 2.11.1998 r. skutkowało przekształceniem formy tego dokumentu z pisemnej zwykłej na pisemną z datą pewną. Nastąpiło to przed zbyciem rzeczy wydzierżawionej. Nie ulegało wątpliwości, że przedmiot dzierżawy wydano dzierżawcy, o czym powód wiedział na etapie nabywania nieruchomości. W chwili zakupu nieruchomości powód znał również treść umowy dzierżawy wraz z aneksami. Nie sposób zatem przyjąć, że umowa dzierżawy została pozwanej wypowiedziana przez powoda jako nabywcę przedmiotu dzierżawy w sposób prawnie skuteczny. W chwili złożenia przez powoda pisemnego wypowiedzenia łączącej strony umowy dzierżawy nie zachodziły przesłanki uzasadniające przyjęcie, iż doszło do skutecznego złożenia przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, a w konsekwencji rozwiązania umowy. Do rozwiązania umowy nie doszło również na mocy porozumienia stron.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. obrazę przepisów art. 678 k.c. w zw. z art. 81 k.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na niesłusznym uznaniu, że okazanie dokumentu notariuszowi i sporządzenie przez notariusza dokumentu, w którym potwierdza, iż dokument został mu okazany jest tożsame z umieszczeniem na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez notariusza,
2. obrazę przepisu art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na pominięciu w uzasadnieniu wyjaśnienia przyczyn, dla których Sąd „okazanie” dokumentu notariuszowi utożsamia z umieszczeniem przez notariusza wzmianki na tym dokumencie.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości. Nadto, wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, jednakże dokonał niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Przystępując do oceny zarzutów apelacji podkreślić trzeba, że okazały się one zasadne przede wszystkim w części, w jakiej powód kwestionuje uznanie, iż okazanie dokumentu notariuszowi i sporządzenie przez notariusza dokumentu, w którym potwierdza, że dokument został mu okazany jest tożsame z uznaniem, iż pierwotny dokument został opatrzony datą pewną. Bezsporny jest fakt, że 8 sierpnia 2007 r. A. L. okazała asesorowi notarialnemu A. S. Aneks nr (...) z 12 kwietnia 2007 r. do umowy dzierżawy z 2.11.1998 r. Sąd Rejonowy błędnie jednak uznał, że sporządzone przy tej okazji pismo, przedstawione przez powoda wraz z pozwem (aneks – k. 32) stanowi podstawę do uznania, że umowa dzierżawy uzyskała tym samym datę pewną.

Zgodnie z art. 81 k.c. jeżeli ustawa uzależnia ważność albo określone skutki czynności prawnej od urzędowego poświadczenia daty, poświadczenie takie jest skuteczne także względem osób nieuczestniczących w dokonaniu tej czynności prawnej (§ 1). Czynność prawna ma datę pewną także w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza - od daty wzmianki (§ 2 pkt 2).

Powyższy przepis w swojej treści nie reguluje i nie wskazuje jakie czynności należy rozumieć pod pojęciem „umieszczenia jakiegokolwiek wzmianki” na dokumencie. Sąd Najwyższy przyjął m.in., że za taką czynność można uznać datę pobrania opłaty skarbowej i jej skasowania przez organ państwowy na dokumencie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1978 r., sygn. III CRN 232/78, Legalis nr 21189). Z kolei w literaturze przedmiotu spotkać się można ze wskazaniem, że taką czynnością jest postawienie na okazywanym dokumencie tzw. prezentaty tj. potwierdzenia wpływu dokumentu (vide P. K., P. Ś., Data pewna, (...) nr 49/50 z 2012 r.).

Mając powyższe na uwadze, jak również wykładnię literalną w/w przepisu uznać należy, że „jakakolwiek wzmianka na dokumencie” stanowi czynność odzwierciedloną na oryginalnym okazywanym dokumencie, np. poprzez przybicie stosownego stempla bądź złożenie odręcznej adnotacji. W ocenie Sądu Okręgowego na gruncie niniejszej sprawy brak jest przesłanek do uznania, że omawiany Aneks nr (...) do umowy dzierżawy został zaopatrzony w datę pewną przez notariusza. W aktach sprawy znajduje się bowiem wyłącznie kserokopia poświadczenia notariusza z 8 sierpnia 2007 r. Rep. A Nr 8120/2007, przedstawiona przez powoda. Brak w aktach przedmiotowego Aneksu nr (...), na którym widoczna byłaby naniesiona wzmianka przez notariusza, którą poczytywać by można za datę pewną. Przedstawione przez powoda kserokopie poświadczenia notarialnego i Aneksu nr (...) znajdują się na odrębnych kartach i w żaden sposób nie można stwierdzić, czy w oryginale stanowią jeden dokument. Ponadto z poświadczenia wynika, że przedmiotem okazania była umowa dzierżawy z 2.11.1998 r. na dwóch stronach wraz z 4 załącznikami na 13 stronach, gdzie stronę tytułową oznaczono „A2 KUTNO 1”. Sądowi nie przedstawiono takiego dokumentu (a w każdym razie całości takiego dokumentu).

Skoro zaś to strona pozwana podniosła w odpowiedzi na pozew, że w/w umowa zyskała datę pewną poprzez poświadczenie notarialne, to zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu wykazania tej okoliczności spoczywał właśnie na niej. Jednak strona pozwana nie przedstawiła w toku postępowania dokumentu, który by świadczył i potwierdzał, że Aneks nr (...) został opatrzony przez notariusza datą pewną. Przy tym podkreślenia wymaga, że stwierdzenie, iż omawiana umowa jest umową z datą pewną wymagało zapoznania się z jej oryginałem. Tylko w ten sposób Sąd mógłby ocenić, czy zostały spełnione wymagania z art. 81 (§ 2 pkt 2 k.c.). Jak zostało wskazane w trakcie rozprawy apelacyjnej w dniu 24 stycznia 2018 r., strona pozwana nie przedstawiła oryginału umowy dzierżawy oraz oryginałów aneksów także powodowi, mimo kierowanych o to próśb. Powód od strony pozwanej otrzymał jedynie kserokopie tych dokumentów, które znajdują się w aktach niniejszej sprawy (rozprawa – k. 94-95).

Reasumując: Sąd Rejonowy nie dysponował dostatecznym materiałem dowodowym do stwierdzenia, że umowa dzierżawy ma datę pewną. W konsekwencji nie miał podstaw do oceny, że dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy dzierżawy nie było skuteczne, a pozwany ma skuteczne względem niego prawo do korzystania z nieruchomości.

Mając na to względzie, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok poprzez uwzględnienie powództwa - w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.

Modyfikacja rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu skutkowałą koniecznością zmiany orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Pozwany przegrał sprawę w całości i – stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. – musi zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty. Składają się na nie: opłata od pozwu – 450 zł, koszty zastępstwa procesowego - 2400 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 złotych.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł również na podstawie art. 98 k.p.c. Powód wygrał apelację w całości, więc należy mu się zwrot poniesionych kosztów w postępowaniu apelacyjnym, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata - 900 zł, ustalone w oparciu o § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800) oraz opłata od apelacji – 450 złotych.