

Sygn. akt I ACa 413/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2016r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Mirosław Ożóg

SSA Zbigniew Merchel

SSO del. Krzysztof Gajewski (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przeciwko P. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 17 grudnia 2015r. o sygnaturze akt IX GC 910/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punkcie I (pierwszym) zasądza od pozwanego P. T. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 48.921,31 zł (czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych trzydzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 04 listopada 2014r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddala,
- w punkcie II (drugim) zasądza od pozwanego P. T. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 1.644,88 zł (tysiąc sześćset czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie,

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. zasądza od pozwanego P. T. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 4.546,62 zł (cztery tysiące pięćset czterdzieści sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt I ACa 413/16

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła 4 listopada 2014 r. pozew o zasądzenie od pozwanego P. T. kwoty 125.156,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż z pozwanym zawarła umowę najmu budynku przy ul. (...) w G., a pozwany od 2013 r. nie uiszczał umówionego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, co spowodowało wypowiedzenie umowy. Powódka następnie wystawiała pozwanemu noty, w których naliczała karę w wysokości 300 % wartości obowiązującego czynszu za okres od listopada 2013 r. do lipca 2014 r. - przedmiotem żądania była kwota 119.320,29 zł z tego tytułu oraz 5.836,34 zł tytułem odsetek naliczonych od kwot wskazanych w notach.

Pozwany P. T. wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania w sprawie, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany twierdził, że umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana i nadal obowiązuje, a tym samym nie mogło znaleźć zastosowania postanowienie przewidziane w § 7 pkt 1 ppkt 15 umowy najmu. Podpisy pod oświadczeniami o wypowiedzeniu umowy najmu nie były podpisami osób uprawnionych do działania w imieniu powódki. A. M. (1) i G. H. (1) nie posiadali uprawnień do działania w imieniu powódki i nie mogli skutecznie wypowiedzieć umowy najmu.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. (dalej nazywana: Spółdzielnią) miało reprezentować dwóch członków zarządu lub jeden członek zarządu i osoba do tego upoważniona - pełnomocnik. Jako członkowie jej zarządu w rejestrze handlowym byli ujawnieni W. P. (1) i G. S. (od 16 lutego 2006 r. - taki stan utrzymywał się do 19 lutego 2014 r.), a następnie M. S. i A. M. (1).

W dniu 5 września 2008 r. B. J. jako prezes i W. P. (2) jako zastępca prezesa - działając w imieniu (...) (wyzierżawiający) oraz P. T. (dzierżawca) zawarli umowę, której przedmiotem było oddanie przez wydzierżawiającego do używania i pobierania pożytków nieruchomości stanowiącej budynek po byłej kotłowni osiedlowej, położonej w G. przy ul. (...) na działce nr (...) wraz z przyległym terenem zielonym o wymiarach 25 m * 13 m na urządzenie placu zabaw. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy miała zostać przeznaczona na urządzenie osiedlowego przedszkola oraz innych punktów użyteczności publicznej jak poczta, oddział banku itp. lub usług dla ludności takich jak krawiec, szewc itp. Umowa dzierżawy nieruchomości miała obowiązywać w okresie od 1 października 2008 r. do 30 września 2018 r., a strony dopuszczały możliwość jej przedłużenia na dalszy czas określony.

Strony tej umowy ustaliły, iż przez pierwsze 3 lata trwania dzierżawy, tj. do 30 września 2011 r. dzierżawca zobowiązany będzie płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie 1.050 zł + VAT miesięcznie, a od 1 października 2011 r. w wysokości 4.000 PLN + VAT miesięcznie w terminie do 5-tego każdego miesiąca przelewem na konto lub w kasie wydzierżawiającego. Wydzierżawiającemu służyło prawo wypowiedzenia umowy w każdym czasie w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku m. in. zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności, za "wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu. Strony zastrzegły, że wszelkie zmiany tej umowy wymagały dla swojej ważności formy pisemnej.

Przekazanie P. T. budynku przy ul. (...) w G. nastąpiło w dniu zawarcia tej umowy.

W dniu 5 września 2008 r. został zawarty aneks do tej umowy przez określenie, iż wydzierżawiający oddaje do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomości stanowiącą budynek kotłowni wraz z przyległym terenem zieleni o powierzchni 436 m² na urządzenie placu zabaw (działka nr (...)). Ponadto strony ustaliły, iż do 30 września 2011 r.

dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w kwocie 1.050 zł + VAT miesięcznie, a od 1 czerwca 2009 r. ze względu na powiększenie powierzchni terenu dzierżawy wokół budynku z 325 m² na 436 m² w kwocie 1.200 zł + VAT miesięcznie w terminie do 5-tego każdego miesiąca przelewem na konto lub w kasie wydzierżawiającego. Nadto dzierżawca zobowiązał się od 1 października 2011 r. płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 4.150 zł + VAT miesięcznie w terminie do 5-tego każdego miesiąca przelewem na konto lub w kasie wydzierżawiającego, a także zapłacić pełny czynsz w kwocie 4.150 zł + VAT miesięcznie za okres do 30 września 2011 r. w przypadku nie wypełnienia zobowiązań wynikających z § 5 ust. 2 i ust. 3 umowy.

Zgodnie z § 43 statutu (...) rada nadzorcza była wybierana przez Zebrania Grup Członkowskich, które w myśl § 29 statutu zwoływał zarząd. Uchwałami nr (...) II Walnego Zgromadzenia (...) z 19 marca 2010 r. powołano w skład Rady Nadzorczej (...): M. T., G. H. (1), K. S., W. M., K. K. (1), M. P., I. W., K. D. oraz K. J.. Następnie przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I C 407/10 toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa L. G., T. Z., L. D. i Z. D. przeciwko (...) w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwał podjętych przez II Walne Zgromadzenie Członków (...) 19 marca 2010 r., m. in. w przedmiocie wyboru do Rady Nadzorczej M. T., G. H. (1), K. S., W. M., K.

K., M. P., I. W., K. D. oraz K. J.. Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z 14 września

2010 r. stwierdził nieistnienie tych uchwał, gdyż zostały podjęte przez organ do tego nieuprawniony, bo do czasu zarejestrowania zmian statutu jednym organem uprawnionym z mocy dotychczas obowiązujących przepisów statutu (...) do dokonania wyborów nowych członków rady nadzorczej było Zebranie Przedstawicieli (...). Na skutek apelacji (...) od tego wyroku Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem wydanym 25 lutego 2011 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1472/10 oddalił apelację, a Sąd Najwyższy w postanowieniu wydanym 13 grudnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 368/11 odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej złożonej przez (...). W dniu 19 marca 2010 r. Rada Nadzorcza (...) podjęła uchwały: nr (...) w przedmiocie oddelegowania członka Rady Nadzorczej G. H. (1) do pełnienia funkcji członka zarządu (...) oraz nr (...) w przedmiocie wyboru na' członka zarządu Spółdzielni (...). W dniu 26 marca 2010 r. wpłynął do Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku wniosek w przedmiocie zmiany wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym poprzez wpis wskazanych osób jako członków rady nadzorczej i zarządu (...). Postępowanie w przedmiocie zmiany wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało prawomocnie zakończone, poprzez umorzenie postępowania postanowieniem z 20 stycznia

2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VII Ns Rej KRS 7501/10/404. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/2010 z 1 czerwca 2010 r. dokonano wyboru A. M. (2) na członka zarządu (...). Wniosek w przedmiocie zmiany wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym poprzez wpis tej osoby jako członka zarządu (...) wypłynął do Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku 1 lipca 2010 r. Prawomocnym zarządzeniem z 21 listopada 2011 r. wydanym w sprawie VII Ns Rej KRS (...) tenże Sąd Rejonowy dokonał zwrotu wniosku wobec nieusunięcia w zakreślonym terminie braków formalnych.

W dniu 12 kwietnia 2011 r. (...)wniosła o wykreślenie W. P. (1) i G. S. oraz wpisanie nowych członków zarządu w osobach G. H. (2), A. M. (2) i G. N. oraz zmiany w składzie rady nadzorczej poprzez wykreślenie dotychczasowych członków: T. Z., B. R., B. S., G. H. (2), L. G. oraz wpisanie J. S., P. D. (1), M. P., K. S., P. Ś. i A. G.. Postanowieniem z 27 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku oddalił ten wniosek, a postanowieniem z 18 grudnia

2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację (...) od tego postanowienia. Zarząd (...) w osobach G. H. (1), G. N. i A. M. (2) podjął 28 lutego 2011 r. uchwałę nr 36 w przedmiocie zwołania i zatwierdzenia porządku obrad Zebrań Grup Członkowskich nr I-X w dniach 11-13 marca 2011 r., a uchwałą nr 59 z 17 marca 2011 r. zwołał i zatwierdził porządek obrad Zebrań Grup Członkowskich nr I, II, VI, VIII i X na 31 marca 2011 r. Przedmiotem obrad zebrań grup członkowskich określonych w pkt. 7 porządku obrad były wybory członków oraz zastępców Rady Nadzorczej, a pkt 8 przewidywał wybory przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków.

W dniu 11 kwietnia 2011 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej (...), w którym zgodnie z listą obecności brali udział: A. D., K. D., M. P., P. D. (2), A. G., J. S., K. S., W. M., G. H. (1) oraz K. K. (1). Rada Nadzorcza podjęła uchwały

o odwołaniu oraz wyboru składu zarządu (...). Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...)/2011 odwołano prezesa zarządu (...) w osobie W. P. (1), a uchwałą nr 13/2011 odwołano członka zarządu (...) w osobie G. S.. Z kolei uchwałą nr 14/2011 wybrano G. H. (1) na prezesa zarządu (...), a uchwałą nr 15/2011 wybrano G. N. na członka zarządu (...) i uchwałą nr 16/2011 wybrano A. M. (2) na członka zarządu (...).

W dniu 1 lipca 2010 r. G. H. (1) i A. M. (1) działając jako członkowie zarządu (...) złożyli P. T. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zgodnie z § 8 ust. 1 umowy nr (...) z 5 września 2008 r. ze skutkiem natychmiastowym, przy czym wskazali, iż zadłużenie na 30 czerwca 2010 r. wynosiło łącznie 8.998,88 zł.

W dniu 30 września 2010 r. w G. G. H. (1) jako prezes zarządu i A. M. (1) jako członek zarządu (...) (określonej jako wynajmujący) i P. T. (prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) w S. - jako najemca) podpisali umowę najmu budynku nr (...) r.

W tej umowie wynajmujący oświadczył, iż był właścicielem budynku położonego na działce gruntu obręb (...) nr działki (...) przy ul. (...), dla której prowadzona była w Sądzie Rejonowym w Gdańsku księga wieczysta nr GD (...). Budynek wraz z gruntem przylegającym o powierzchni 0,0400 ha oddany był w najem. Nakłady na remont i zwiększenie powierzchni budynku oraz urządzenie terenu w formie placu zabaw były nakładami najemcy na srodku trwałym wynajmującego. Powierzchnia użytkowa budynku wynosiła według dokumentacji 750,30 m². Remont budynku wykonany został w latach 2008/2010, a stan obiektu został uznany za dobry. Wynajmujący wskazał, iż oddaje w najem w trybie bezprzetargowym do używania cały budynek dotychczasowemu najemcy lub członkowi rodziny dotychczasowego najemcy wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami. Najemca zobowiązał się do przedłożenia wynajmującemu kosztorysu powykonawczego lub oświadczenia potwierdzonego przez głównego księgowego najemcy o wysokości poniesionych nakładów na remont i modernizację obiektu w terminie do 31 stycznia 2011 r., a te nakłady w wartości netto miały zostać rozliczone w okresie 5 lat (60 miesięcy) w formie ulgi w opłacie czynszowej. Nakłady te po 30 września 2015 r. miały stać się w całości własnością wynajmującego, za wyjątkiem wyposażenia ruchomego i placu zabaw. Wcześniejsze rozwiązanie umowy wymagało zwrotu i rozliczenia niewykorzystanej części nakładów.

Obiekt miał być użytkowany na potrzeby przedszkola niepublicznego oraz inne usługi oświaty, dopuszczało się usługi fitness, biurowe lub inne nieuciążliwe, przy czym funkcja przedszkola była priorytetowa. W treści tej umowy wskazano, iż najemca zobowiązał się m. in. po zakończeniu najmu do przekazania wynajmującemu lokalu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnej eksploatacji lokalu. Po wygaśnięciu umowy najmu lub jej rozwiązaniu strony miały sporządzić protokół przekazania lokalu podpisany przez obie strony. W przypadku gdy po ustaniu lub rozwiązaniu umowy najmu najemca by nadal używał lokalu i uchyla się od jego przekazania, wynajmującemu miała przysługiwać kara w wysokości 300 % wartości obowiązującego czynszu.

Za okres 1 października 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. miała zostać wystawiona najemcy faktura na łączną kwotę 13.257,80 zł netto + ustawowa stawka podatku VAT, z 90 - dniowym terminem płatności. Od 1 stycznia 2011 r. najemca zobowiązał się do uiszczania na rzecz wynajmującego za użytkowanie przedmiotu najmu kwotę 5,89 zł netto za 1 m² zajmowanych pomieszczeń, tj. razem 4.419,27 zł netto miesięcznie + ustawowa stawka podatku VAT. Te opłaty miały być płatne z góry każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego. Nadto ustalono, że czynsz będzie wzrastać automatycznie o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług według danych publikowanych przez GUS na początku każdego roku kalendarzowego o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy.

Niezależnie od tych opłat najemca zobowiązał się do zapłaty opłat eksploatacyjnych za zużyty wodę według wskazań licznika wody i za wywóz nieczystości płatne dla (...) spółki z o. o., w terminach wynikających z przepisów prawa, umów z dostawcami lub określonych w stosownej fakturze wystawianej przez wynajmującego.

Umowa miała zostać zawarta na czas oznaczony od 1 października 2010 r. do 30 września 2015 r. z możliwością przedłużenia. Każdej ze stron miało również przysługiwać prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 - miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący miał być uprawniony do

rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy m. in. najemca opóźniałby się z zapłatą całości lub części opłat lub innych zobowiązań wskazanych w umowie ponad dwa miesiące, licząc od dnia doręczenia najemcy faktury, a wówczas najemcy miałyby nie przysługiwać zwrot kosztów poniesionych na adaptację budynku.

Pismem z 19 czerwca 2012 r. G. H. (1) jako prezes zarządu (...) i A. M. (2) jako członek zarządu (...) oświadczyli P. T., że wypowiadają umowę najmu nr (...) z 30 września 2010 r. z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z uwagi na nieterminowe regulowanie opłat i brak zapłaty za media w kwocie 618,62 zł, a także nie wykonanie obowiązków z § 7 umowy (nie przedstawił (...) polisy ubezpieczenia w (...) ochrony (...), nie dostarczył umowy na wywóz śmieci, brak zgody na ekspozycje reklam zewnętrznych i brak zabezpieczenia gwarancyjnego kosztów opróżnienia lokalu w formie aktu notarialnego).

Na początku lipca 2012 r. (...) skierowała do podnajemców P. T. pisma, że mają opuścić lokal, bo umowa z P. T. została rozwiązana, po czym uzyskano informację, że wypowiedzenie umowy nie było skuteczne, a następnie przedstawiono propozycję płacenia czynszu dla (...) - we wrześniu 2012 r. (...) zawarła porozumienie (opłaty czynszowe przez podnajemców były płacone bezpośrednio do (...), po czym we wrześniu 2012 r. zostały im zwrócone).

Pismem z 31 października 2012 r. (doręczonym adresatowi 6 listopada

2012 r.) G. H. (1) jako prezes zarządu (...) i A. M. (2) jako członek zarządu (...) oświadczyli P. T., że wypowiadają umowę najmu budynku położonego przy ul. (...) w G., zawartą 30 września 2010 r. z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pismem z 14 listopada 2012 r. A. M. (1) i G. H. (1) jako zarząd (...) poinformowali (...) s.c. w G., że 5 listopada 2012 r. zostało zawarte porozumienie z P. T., a ustalono, że (...) zwróci podnajemcom pieniądze wpłacone tytułem czynszu bezpośrednio do (...) i powiadomi ich o obowiązku uiszczania wszelkich opłat związanych z korzystaniem z zajmowanych lokali na rachunek bankowy P. T..

W piśmie z 19 lutego 2013 r. pełnomocnik P. T. poinformował zarząd (...), iż m. in. według uzyskanej przez niego wiedzy wypowiedzeniu umowy najmu z 31 października 2012 r. nie zostało złożone przez osoby uprawnione do działania w imieniu (...), gdyż G. H. (1) i A. M. (2) nie mieli takiego umocowania, a oczekiwał wykazania ich uprawnienia do działania w imieniu (...). Stanowisko to powtórzył w pismach z 5 marca 2013 r., 14 maja 2013 r., 27 maja 2013 r. i 4 czerwca 2013 r. kierowanych do G. H. (1) i A. M. (1)

Postanowieniem z 25 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku ustanowił dla (...) kuratora w osobie P. K. i upoważnił go do powołania organów (...), a w razie potrzeby do złożenia wniosku o jej rozwiązanie i likwidację.

Pismem z 22 kwietnia 2013 r. administrator (...) - A. M. (1) i kierownik bieżącej działalności (...) - G. H. (1) złożyli P. T. oświadczenie, w którym wskazali, iż - działając w imieniu (...) - w oparciu o § 9 pkt 3 lit. a umowy najmu nr (...) z 30 września 2010 r. wypowiadają tę umowę ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na brak zapłaty: FV NF (...) z 7 listopada 2012 r. w kwocie 5.435,70 zł, FV NF (...) z 7 listopada 2012 r. w kwocie 21.742,80 zł i FV NF (...) z 5 stycznia 2013 r. w kwocie 5.435,70 zł. Wskazano, że protokolarne przejście lokalu nastąpi 15 maja

2013 r., a w przypadku jego nie przekazania (...) zgodnie z § 7 pkt 15 naliczy karę w wysokości 300 wartości obowiązującego czynszu.

Następnie pismem z 15 maja 2013 r. te same osoby poinformowały P. T., że z uwagi na nie przekazanie nieruchomości od 16 maja 2013 r. (...) naliczy karę w wysokości 300 % wartości obowiązującego czynszu.

Księgowa (...) wystawiła dla P. T. noty z tytułu kary w wysokości 300 % wartości obowiązującego czynszu (ze wskazanie, iż dotyczyły § 7 I ppkt 15 um. (...), pismo z 15 maja 2013 r.) za okres od listopada 2013r. do lipca 2014r.

W dniu 24 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza (...) - wybrana przez Zebrania Przedstawicieli Członków (...) zwołane przez kuratora

- podjęła uchwały w przedmiocie odwołania z funkcji prezesa zarządu (...) W. P. (1) i z funkcji zastępcy prezesa zarządu G. S., a następnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały o oddelegowaniu swoich członków G. H. (1), Z. R. i C. P. do czasowego pełnienia funkcji - odpowiednio - prezesa, zastępcy prezesa i członka zarządu (...), a dwóch pierwszych również do pełnienia funkcji kierowników bieżącej działalności, do czasu wyłonienia nowego zarządu na drodze konkursu, nie dłużej niż 3 miesiące, tj. do 25 kwietnia 2014 r.

W dniu 6 lutego 2014 r. Rada Nadzorcza (...) podjęła uchwały o wyborze zarządu (...) w osobach G. H. (1) jako prezesa zarządu, A. M. (1) jako zastępcy prezesa zarządu i G. N. jako członka zarządu. W piśmie z 16 czerwca 2014 r. (...) - odnosząc się do propozycji ugody przedstawionej przez pełnomocnika P. T. - wskazywała, że m. in. jeśli w terminie do 30 czerwca 2014 r. nie zostanie przedstawiona dokumentacja techniczna budynku, a budynek nie zostanie przekazany protokolarnie do 15 lipca 2014 r., to zastrzegała sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym zgodnie z art. 9 ust. 3a umowy z 30 września 2010 r. bez zwrotu poniesionych kosztów na adaptację budynku.

Pismem z sierpnia 2014 r. (...) wezwała P. T. do zapłaty kwoty 125.156,63 zł ze wskazanych wyżej not odsetkowych (w tym odsetki za okres 1 listopada 2013 r. do 31 lipca 2014 r.

- 5.836,30 zł) w terminie 7 dni.

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia kwestiach Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, których prawdziwość nie budziła większych wątpliwości, gdyż strony nie kwestionowały ich, jak również nie negowały wynikających z nich okoliczności, a jednocześnie nie ujawniły się inne okoliczności, które uzasadniałyby odmówienie im mocy dowodowej. Sąd I instancji odniósł się do zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazując, w jakim zakresie dał mu wiarę.

Sąd I instancji wskazał, iż powódka zawierając z pozwanym umowę najmu z 30 września 2010r. nie działała przez osoby upoważnione do działania w jej imieniu (tj. przez swoje organy), gdyż nie posiadała wówczas skutecznie powołanego zarządu, podobnie jak w momencie wypowiedzania umowy pozwanemu (sytuacja ta zmieniła się dopiero 24 stycznia 2014 r.). W obu wypadkach osoby działające za powódkę (G. H. (1) i A. M. (1)) - co nie zostało w istocie przez nią zakwestionowane, a znajdowało w pełni odzwierciedlenie w uzasadnieniach wskazanych wyżej orzeczeń Sądów - nie były do tego umocowane, przy czym było to konsekwencją wadliwie wybranej rady nadzorczej powódki, która następnie wybrała zarząd powódki. Powódka nie wykazała przeciwnej okoliczności, a to przede wszystkim ją obciążał ciężar dowodu zgodnie z regułą z art. 6 k.c., iż wypowiedzenie umowy najmu z pozwanym zostało dokonane przez osoby stanowiące jej zarząd i prawidłowo umocowane do działania w imieniu spółdzielni (były to przy tym o tyle istotne, iż osoby te nie figurowały w rejestrze handlowym, co nie pozwalało również na przyjęcie jakiegokolwiek domniemania w tym zakresie). Niezależnie od tego wątpliwości również budziła - nie kwestionowana przez strony - prawidłowość umocowania osób zawierających w imieniu powódki z pozwanym wcześniejszą umowę dzierżawy. Konsekwencją wadliwej reprezentacji powódki przy zawieraniu pisemnej umowy z pozwanym był brak związania stron jej postanowieniami, w tym odnoszącymi się do wysokości kary umownej stanowiącej element tej pisemnej- umowy.

Wskazać jednak należało, iż nie było generalnie przeszkód, aby zawarcie takiej umowy zostało potwierdzone przez osoby działające w imieniu powódki, co było możliwe dopiero po skutecznym i prawidłowym ustanowieniu jej zarządu. Pośrednio na fakt związania taką umową i jej potwierdzenie powódka wskazywała w swoim piśmie z 16 czerwca 2014 r. (k. 57 akt), w którym odnosząc się do propozycji ugody przedstawionej przez pełnomocnika pozwanego wskazywała, że m. in. jeśli w terminie do 30 czerwca 2014 r. nie zostanie przedstawiona dokumentacja techniczna budynku, a budynek nie zostanie przekazany protokolarnie do 15 lipca 2014 r., to zastrzegała sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym zgodnie z art. 9 ust. 3a umowy z 30 września 2010 r. bez zwrotu poniesionych kosztów na adaptację budynku, a tym samym wskazywała na wolę związania stron tym stosunkiem prawnym.

Umowa najmu może również zostać zawarta w sposób dorozumiany, przy czym - jak się wydaje - było to możliwe również w przypadku braku organów uprawnionych do złożenia oświadczenia woli w imieniu powódki jako wynajmującego. Za taką sytuację należało uznać faktyczne przekazanie najemcy (pozwanemu) przedmiotu najmu do

używania oraz zobowiązanie się pozwanego do zapłaty umówionego czynszu - poza sporem bowiem pozostawało, iż pozwany faktycznie korzystał z przedmiotu najmu przekazanego mu przez osoby nieuprawnione do takiego działania ze strony powódki, co powódka również akceptowała, gdyż nie podejmowała żadnych działań, które miałyby doprowadzić do zwrotu budynku stanowiącego jej własność, a przy tym pozwany również wykazywał wolę związania stosunkiem prawnym najmu, gdyż w różnych okresach uiszczał ustalony z tymi osobami czynsz najmu na rzecz powódki. Taki stan faktyczny należało zakwalifikować jako zawarcie umowy najmu w sposób dorozumiany, przy czym nie pozwalało to na uznanie, iż elementem tej umowy były wszystkie postanowienia nieważnej umowy najmu zawartej w formie pisemnej 30 września 2010 r., w szczególności w zakresie kar umownych.

Niezależnie od tego w jakim działaniu stron należałoby upatrywać łączącego je stosunku prawnego - umowy dzierżawy zawartej 5 września 2008r., czy umowy najmu zawartej w sposób dorozumiany lub

potwierdzonej przez powódkę po ustanowieniu jej zarządu - to wypowiedzenie tego stosunku prawnego wymagało złożenia stosownego oświadczenia woli, a nie można było w sposób dorozumiany przyjmować, iż oświadczenie woli o wypowiedzeniu złożone przez osoby nie posiadające umocowania do działania w imieniu powódki spowodowało rozwiązanie umowy łączącej strony, bez względu na to czy były ku temu podstawy wynikające z umowy stron, czy przepisów prawa. Tym samym oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (nie skutkujące jednak wypowiedzeniem wcześniejszej umowy dzierżawy) składane przez G. H. (1) i A. M. (2) nie mogły wywołać zamierzonego skutku w postaci rozwiązania umowy najmu z pozwanym, a w konsekwencji nie dawały powódce podstaw do naliczania kar umownych przewidzianych w nieważnej umowie najmu zawartej w formie pisemnej, jak również nie uprawniały powódki do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w najmowanym budynku. Powódka miała przy tym również świadomość tego faktu, gdyż także w swoim piśmie z 16 czerwca 2014 r. (k. 57 akt) wskazywała, że dopiero odstąpi od umowy w trybie natychmiastowym zgodnie z art. 9 ust. 3a umowy z 30 września 2010 r., co pozwalało na uznanie, iż nowo wybrany zarząd powódki zdawał sobie sprawę z bezskuteczności wcześniejszych wypowiedzeń umowy.

W świetle wskazanych okoliczności trafne pozostawało stanowisko pozwanego, iż skoro umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana to nie mogło znaleźć zastosowania postanowienie przewidziane w § 7 pkt 1 ppkt 15 umowy najmu. Powódka natomiast nie wykazała, aby kiedykolwiek pozwany otrzymał wypowiedzenia umowy najmu od osób uprawnionych do działania w imieniu spółdzielni.

W konsekwencji powódka nie mogła skutecznie dochodzić zapłaty kary umownej we wskazanej przez siebie wysokości lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu przez pozwanego za wskazany przez siebie okres od listopada 2013 r. do lipca 2014 r. Nie zmieniało to natomiast faktu, iż pozwanego obciążał obowiązek zapłaty czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z budynku, ale takich żądań powódka nie sformułowała i mogły one być przedmiotem osobnego powództwa. Także nie zmieniała niczego w tym zakresie okoliczność, iż zgodnie z § 8 pkt 3 nieważnej umowy najmu opłaty czynszowe miały być płatne na podstawie faktury VAT wystawionej przez powódkę, która zobowiązała się do wystawienia i doręczenia faktur do 10-go dnia każdego miesiąca. Takich faktur powódka nie wystawiała we wskazanych miesiącach, co jednak nie zwalniało pozwanego z obowiązku zapłaty opłat czynszowych - wystawienie faktury VAT w tej umowie nie stanowiło bowiem warunku płatności lub nie służyło określeniu wymagalności świadczenia należnego powódce, a miała służyć jedynie kwestiom fiskalnym związanym z koniecznością uiszczenia podatku VAT od należnych opłat. Pozwany nigdy zresztą się nie domagał faktur za miesiące objęte żądaniem pozwu, a niewątpliwie również wiedział na jaki rachunek i w jakich terminach miał płacić opłaty czynszowe.

Nie było natomiast podstaw do upatrywania istnienia podstaw do oparcia roszczenia powódki na przepisach art. 224 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c., czy przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Skoro stosunki faktyczne pomiędzy stronami odpowiadały treści zawartej umowy najmu - jak sama wskazywała powódka - to można było się jedynie doszukiwać zawarcia takiej umowy najmu w sposób dorozumiany, zwłaszcza, że pozwany zgadzał się na płacenie powódce czynszu w zaakceptowanej przez siebie wysokości, jak również nie kwestionował wysokości należności czynszowych, z których zapłaty wcześniej się wywiązywał. Nie dawało to natomiast podstaw do

konstruowania roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z własności powódki w okresie objętym powództwem - takie roszczenie mogłoby przysługiwać powódce dopiero po skutecznym wypowiedzeniu umowy jako konkurencyjne do odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku lub dochodzonej kary umownej.

Ponadto z faktu, iż pozwany nie przeczył, że w okresie objętym żądaniem pozwu faktycznie korzystał z nieruchomości i nie udowodnił, że podnajemcy nie regulowali czynszu podnajmu na jego rzecz w tym okresie, nie było podstaw do wywodzenia roszczeń opartych na bezpodstawnym wzbogaceniu pozwanego, gdy z powódką łączył go w tym okresie stosunek najmu (bezpodstawne wzbogacenie jako podstawa roszczeń powódki byłaby możliwa w wypadku braku związania stron umową). Pozwany pobierał czynsz za podnajmowanie powierzchni budynku innym podmiotom, które regularnie czynsz mu płaciły, co jednak nie pozwalało na wniosek, iż roszczenie powódki znajdowało oparcie także w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Pozwany uzyskiwał bowiem korzyści majątkowe w postaci pożytków z nieruchomości powódki, ale nie jej kosztem, choć powódka z tej nieruchomości w tym okresie nie korzystała, gdyż łączyła go z powódką umowa najmu. Tym samym nie było jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, iż uznanie nieodpłatności takiego korzystania wobec powódki prowadziłoby do nieuzasadnionego prawnie wzbogacenia pozwanego kosztem powódki, gdyż powódka winna realizować swoje roszczenia wynikające z umowy najmu. Okoliczność, iż pozwany nie regulował na rzecz powódki opłat czynszowych nie pozwalała na wniosek, iż powódka mogła dowolnie (odwołując się przy tym w sposób nieuprawniony - jak to czyniła - do zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów w obrocie) kształtować podstawy prawne swoich żądań i poszukiwać podstaw odpowiedzialności pozwanego w innych zdarzeniach lub czynnościach prawnych, poza łączącą strony umową.

W konsekwencji nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy prowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości przez pozwanego w okresie od marca do października 2013 r. (jak to pierwotnie chciała powódka), jak i w okresie od listopada 2013 r. do lipca 2014 r. (jak to wskazała na rozprawie) w oparciu o stawki czynszu za najem podobnych nieruchomości na wolnym rynku, co skutkowało oddaleniem tego wniosku dowodowego. Dowód taki pozostawałby nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż we wskazanych okresach powódkę i pozwanego łączyła umowa odpłatnego korzystania z nieruchomości.

Nie miały także większego znaczenia twierdzenia pozwanego, iż wskutek niekorzystnych dla pozwanego działań powódki wśród jego podnajemców te osoby zaprzestały wpłacania czynszu do pozwanego, a rozpoczęły wpłacanie go bezpośrednio do kasy powódki, co powodowało pozbawienie go możliwości uzyskiwania dochodów, z którego opłacał stałe miesięczne stawki czynszu do powódki. Okoliczność ta miałaby bowiem znaczenie w przypadku pozytywnej oceny żądania powódki opartej na roszczeniu o zapłatę odszkodowania czy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ale w przedmiotowej sprawie nie ziściły się przesłanki do uwzględnienia takiego roszczenia powódki. Na marginesie należy jedynie wskazać, iż pozwany nie wykazał swych twierdzeń w tym zakresie w stopniu pozwalającym na uznanie, że z wyłącznej winy powódki pozwany zaprzestał uiszczać czynszu najmu, gdyż powódka „odcięła pozwanego od dochodów”, co nie pozwalało również na doszukiwanie się w działaniach powódki sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe okoliczności na względzie należało oddalić powództwo na podstawie przepisu art. 484 § 1 k.c. a contrario, jak i wskazywanych następnie przez powódkę podstaw prawnych z art. 405 k.c. oraz art. 224 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 38 i 39 kc poprzez błędne uznanie, iż umowa najmu nr (...) z dnia 30.09.2010r. z której powódka wywodzi swoje roszczenie w niniejszej sprawie, mogła zostać skutecznie potwierdzona (konwalidowana) przez Zarząd powódki ustanowiony w 2014r., a także że strony nawiązały stosunek najmu w sposób dorozumiany, pomimo, że powódka do 2014r. nie posiadała należycie umocowanego organu reprezentacji zdolnego do wyrażenia woli w jej imieniu,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 60 kc poprzez błędne przyjęcie, że powódka była zdolna do wyrażenia swojej woli w sposób dorozumiany, pomimo iż do 2014r. nie posiadała należycie umocowanego Zarządu, ani Rady Nadzorczej,

III. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 58 kc na skutek błędnego przyjęcia, iż bezwzględnie nieważną czynność prawną można konwalidować poprzez następcze potwierdzenie tej czynności ze skutkiem ex tunc oraz że do skutecznego potwierdzenia przez powódkę nieważnej umowy najmu doszło w niniejszej sprawie,

IV. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 224 § 1 kc i art. 225 kc w związku z art. 230 kc poprzez błędne przyjęcie, iż przepisy te nie uzasadniają roszczeń powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki a także brak rozważenia powództwa w kontekście tych przepisów,

V. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 405 kc i nast. poprzez błędne przyjęcie, iż przepisy te nie uzasadniają roszczeń powódki z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego na skutek korzystania przez niego z nieruchomości powódki, a także brak rozważania powództwa w kontekście tych przepisów,

VI. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 kpc poprzez nierozpoznanie istoty sprawy oraz wydanie orzeczenia bez wszechstronnego wyjaśnienia sprawy i z naruszeniem dozwolonych granic swobodnej oceny dowodów a także dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, a w szczególności poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż powódka była zdolna do wyrażenia w sposób dorozumiany woli co do nawiązania stosunku najmu z pozwanym, pomimo ustalenia, że nie posiadała należycie umocowanego zarządu, który taką wolę mogłyby rzeczywiście wyrazić, a nadto że powódka potwierdziła nieważnie zawartą umowę a także nie ustalenie z winy Sądu pomimo stosownych wniosków dowodowych powódki okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia tj. nie ustalenia wysokości wolnorynkowego czynszu z tytułu korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości w okresie od listopada 2013r. do lipca 2014r. jaki powódka mogłaby uzyskać gdyby doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu, a to na skutek bezpodstawnego oddalenia wniosku dowodowego powódki o powołanie biegłego sądowego na tę okoliczność względnie nie uwzględnienia roszczeń powódki choćby w zakresie kwoty czynszu wynikającego przedmiotowej umowy najmu jak i również nie rozpoznanie sprawy w kontekście przepisów o zwrocie bezpodstawnego wzbogacenia lub wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy

Mając na uwadze powyższe zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa wraz kosztami postępowania za obie instancje ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu obszernie odniesiono się do wspomnianych zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w części zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny uzupełnić należy o okoliczność, iż wyrokiem z dnia 14 listopada 2008r. Sąd Okręgowy w Gdańsku m.in. stwierdził nieważność uchwały nr (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. z dnia 10 kwietnia 2008r. w sprawie wyboru na członka Zarządu W. L. - P.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 12 marca 2009r. Sąd Okręgowy w Gdańsku odrzucił apelacja pozwanej, co do powyższego orzeczenia, (dowód: odpis z KRS powódki k. 784-788, uchwała nr (...) k. 736, wyrok z dnia 14.11.2008r.k.737-741, wyrok z dnia 19.08.2009r.k. 744).

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym odpis z KRS-u (k. 784-788) oraz wyrok z dnia 14 listopada 2008r. (k. 737) okoliczność powyższą uznać należy za nie budzącą wątpliwości. Stwierdzenie nieważności uchwał wymienionych w wyroku z 14 listopada 2008r. stanowi natomiast podstawę do przyjęcia, iż także umowa z dnia 5 września 2008r. zawarta została z pozwanym przez wadliwy powołany organ powódki.

Odnosząc się do zawartych w apelacji zarzutów na wstępie wskazania wymaga, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody i okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z wyrażoną w art. 233 kpc zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Wskazania wymaga, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo - wbrew zasadom doświadczenia życiowego - nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357).

W n/n sprawie okoliczności faktyczne, co do zasady uznać należy, za bezsporne, przede wszystkim w zakresie, w jakim Sąd I instancji słusznie wskazał na reprezentowanie powódki w spornym okresie przez nieprawidłowo umocowany organ. Podkreślenia przy tym wymaga, iż na fakt ten powoływał się konsekwentnie w toku postępowania pozwany, jak również stanowi on podstawę wniesionej przez powódkę apelacji. Powoływanie się zatem skarżącej na naruszenie art. 233 § 1 kpc w kontekście zarzutu bezpodstawnego przyjęcia, iż powódka była ^ zdolna do potwierdzenia lub wyrażenia, w sposób dorozumiany, woli co do nawiązania stosunku najmu z pozwanym, pomimo ustalenia, że nie posiada należycie umocowanego zarządu, nie zasługuje na aprobatę. Twierdzenia te należy bowiem rozpatrywać z punktu widzenia naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 38 i 39 kc, a nie przepisów stanowiących podstawę oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego tzn. art. 233 § 1 kpc.

Dla rozpoznania n/n sprawy zasadnicze znaczenie ma zarzut dotyczący naruszenia art. 39 kc. Określenie bowiem wynikającego z tego przepisu rygoru dokonania czynności przez rzekomy organ osoby prawnej, przesądza o zasadności pozostałych zarzutów, w tym dotyczących naruszenia art. 58 kc, art. 60 kc, jak również art. 224 § 1 kc, 245 kc w zw. z art. 230 kc oraz 405 kc.

Zgodnie z art. 39 § 1 kc, kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie poglądy dotyczące skutków działania rzekomego organu osoby prawnej nie są jednoznaczne. Część sądów oraz przedstawicieli doktryny przyjmuje, że w przypadku działania nieumocowanego organu nie jest możliwe potwierdzenie umowy przez właściwy organ, co powoduje natychmiastową nieważność umowy i natychmiastową odpowiedzialność - na podstawie art. 39 - tego, kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu, nie będąc organem lub przekraczając zakres umocowania. Takie stanowisko zajął np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 14 stycznia 2004 r., I CK 54/2003, czy wyroku z dnia 8 października 2009r., II CSK 180/09.

W nowszym orzecznictwie dominuje jednak pogląd odmienny. W wyroku z dnia 26 kwietnia 2013r. (II CSK 482/12) Sąd Najwyższy uznał, iż ustawodawca - normując w art. 39 k.c. sankcję dokonania czynności prawnej w imieniu osoby prawnej w charakterze jej organu bez kompetencji do tego - ustalenie jej pozostawił sądom przy zastosowaniu ogólnych reguł wykładni prawa, podobieństwo zaś instytucji organu osoby prawnej i pełnomocnictwa przemawia za stosowaniem w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. w zakresie nienormowanym przepisami szczególnymi do umów zawartych w imieniu osoby prawnej przez osoby działające w charakterze organu osoby prawnej bez kompetencji do tego. Sankcja bezskuteczności zawieszonyj nie tylko skutecznie chroni interesy osoby prawnej, której zasady

reprezentacji zostały naruszone, ale także lepiej odpowiada potrzebom bezpieczeństwa obrotu; w szczególności wyklucza kwestionowanie czynności prawnej przez kontrahenta osoby prawnej tylko dlatego, że czynność ta przestała mu odpowiadać. Orzeczenie powyższe nawiązywało do uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 14 września 2007 r. (III CZP 31/2007) w którym stwierdzono, iż to że art. 39 § 1 k.c. zawiera jedynie normę odpowiadającą art. 103 § 3 k.c., a brak w nim odpowiedników art. 103 § 1 i 2, nie oznacza woli ustawodawcy uznania wszystkich czynności prawnych dokonanych przez osoby działające w imieniu osoby prawnej w charakterze jej organu bez kompetencji do tego za bezwzględnie nieważne. Nie normując w art. 39 k.c. sankcji dokonania czynności prawnej w imieniu osoby prawnej w charakterze jej organu bez kompetencji do tego, ustawodawca pozostawił ustalenie tej sankcji sądom przy zastosowaniu ogólnych reguł wykładni prawa, wskazane zaś wyżej podobieństwo instytucji organu osoby prawnej i pełnomocnictwa przemawia za stosowaniem w drodze analogii przewidującego sankcję bezskuteczności zawieszoną art. 103 § 1 i 2 k.c. w zakresie nienormowanym przepisami szczególnymi do umów zawartych w imieniu osoby prawnej przez osoby działające w charakterze organu osoby prawnej bez kompetencji do tego. (OSNC 2008, nr 2, poz. 14, z glosami S. Sołtyśńskiego, OSP 2008, nr 5, poz. 56; P. Letolca, R.L. Kwaśnickiego, MoP 2008, nr 3, s. 154; J.P. Naworskiego, MoP 2008, nr 8, s. 432; Z. Kuniewicz, „Glosa” 2008, nr 3, s. 57; T. Szczurowskiego, „Glosa” 2008, nr 3, s. 69; J. Grykiela, Pr.Spółek 2008, nr 11, s. 46 i M. Borkowskiego, SIP nr 298667: „Do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c.”).

Podobne stanowisko wyrażone zostało także w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego, jak również pogląd ten podzielili przedstawiciele doktryny (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 9 listopada 2007 r., V CSK 278/2006 (LexisNexis nr 2272870, z glosą M. Borkowskiego, SIP nr 467478); z 29 listopada 2007 r., III CSK 169/2007, LexisNexis nr 1900386 (OSNC 2009, nr 1, poz. 17, z glosami: T. Kurnickiego, Pr. Spółek 2009, nr 1, s. 52, J. Grykiela, Pr. Spółek 2009, nr 4, s. 54; Z. Kuniewicz, „Glosa” 2010, nr 1, s. 43; M. Smyka, SIP nr 471369, i M. Purgała, SIP nr 471369, oraz z komentarzem M. Romatowskiej, w: Orzecznictwo Sądu Najwyższego w sprawach z zakresu prawa spółek handlowych 2006-2009, red. R.L. Kwaśnicki, Warszawa 2010, s. 34); z 5 lutego 2009 r., I CSK 297/2008, LexisNexis nr 1998142 (OSNC-ZD 2011, nr C, poz. 86, z glosami M. Borkowskiego, SIP nr 494004, i K. Baryś, SIP nr 494004, oraz z omówieniem K. Osajdy, „Glosa” 2011, nr 1, s. 13); z 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/2008, LexisNexis nr 2143622 (z glosami: Z. Banaszczyka, Pal. 2011, nr 1-2, s. 110, oraz P. Letolca, MoP 2010, nr 19, dodatek, s. 42; M. Smyka, SIP nr 511002, i M. Borkowskiego, SIP nr 511002); z 15 kwietnia 2010 r., II CSK 526/2009 (LexisNexis nr 2247089, z glosą R. Uliasa, SIP nr 602232, oraz z omówieniem K. Osajdy, „Glosa” 2011, nr 4, s. 9) oraz postanowienie SN z 11 marca 2010 r., IV CSK 413/2009 (LexisNexis nr 3991059, z glosą M. Borkowskiego, SIP nr 677902, oraz z omówieniem K. Osajdy, „Glosa” 2011, nr 4, s. 11); wyrok SN z 24 maja 2012 r., V CSK 305/2011 (LexisNexis nr 4940553); uchwałę SN z 6 grudnia 2012 r., III CZP 76/2012, LexisNexis nr 5026005 (OSNC 2013, nr 6, poz. 72, z glosą M. Tenenbaum-Kulig, OSP 2013, nr 12, poz. 121: „Do umowy darowizny nieruchomości stanowiącej własność powiatu, zawartej bez wymaganej do jej ważności zgody rady powiatu (art. 13 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), ma zastosowanie art. 103 k.c.”); wyrok SN z 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/2012 (LexisNexis nr 4911665); wyrok SN z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 482/2012 (LexisNexis nr 7252681); por. jednak wyrok SN z 8 października 2009 r., II CSK 180/2009 (LexisNexis nr 2086864);, wyrok SN z dnia 22 lipca 1998r., I PKN 223/98, S. Sołtyśński, Skutki działań..., s. 1382 i n.; zob. też S. Grzybowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. 1, s. 375). (por. Komentarz do art. 39 kc, S. Dmowski, R. Trzaskowski Lex, Komentarz W. Robaczyńskiego do art. 103 kc, Lex).

Sąd Apelacyjny powyższy pogląd podziela uznając, iż możliwość zastosowania w sytuacjach wynikających z art. 39 kc konstrukcji bezskuteczności zawieszony (art. 103 kc), w aktualnych realiach społeczno- gospodarczych, które cechują się znaczną ilością osób prawnych, występujących w olbrzymiej ilości stosunków prawnych, pozwala na bardziej elastyczne odniesienie się do czynności dotkniętych wadą, w postaci działania osób nieumocowanych do ich reprezentowania. Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy są najlepszym tego przykładem, jeżeli weźmie się pod uwagę długotrwałość reprezentowania powodowej (...) przez członków zarządu, którzy nie byli do tego upoważnieni. Przyjęcie, iż dokonywane w tym okresie czynności są bezwzględnie nieważne prowadziłyby do konieczności przeprowadzenia licznych rozliczeń pomiędzy ich stronami, a także wnikanie się w znaczną ilość sporów,

co w sposób istotny mogłoby wpływać na stabilność poszczególnych podmiotów, jak również bezpieczeństwo obrotu prawnego. Konstrukcja bezskuteczności zawieszonej pozwala, w dużej mierze, na uniknięcie powyższych problemów, zapewniając przy tym stosowną ochronę zarówno osobie prawnej, działającej za pośrednictwem wadliwego organu, jak i jej kontrahentowi. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 38 i 39 kc, jak również art. 58 kc i 60 kc.

W okolicznościach n/n sprawy Sąd Apelacyjny uznał, iż dopuszczalne było potwierdzenie przez powódkę czynności uprzednio dokonanych w relacjach z pozwanym. Potwierdzenie stanowi czynność prawną, w związku z tym dotyczą go ogólne reguły skuteczności czynności prawnych, także w przypadku oświadczenia o potwierdzeniu dotkniętego wadą oświadczenia woli. Przepisy art. 103 § 1 i 2 kc nie wyznaczają terminu do potwierdzenia czy odmowy potwierdzenia czynności, zaś skuteczne dokonanie potwierdzenia powoduje usunięcie stanu niepewności i aktualizację skutków umowy ex tunc w sferze praw i obowiązków osoby prawnej, w której imieniu rzekomy organ zawarł umowę. Potwierdzenie nie wymaga zachowania szczególnej formy, może ono nastąpić także w sposób dorozumiany.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Apelacyjny podzielił wyrażony przez Sąd Okręgowy pogląd, że treść pisma z dnia 16 czerwca 2014r. (k. 57), pozwala na przyjęcie, iż skarżąca potwierdziła fakt zawarcia z pozwanym umowy z 30 września 2010r. Wynika to jednoznacznie z jego treści, w którym „(...) zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym zgodnie z 9 ust. 3a umowy z dnia 30.09.2010 roku..”. Jeżeli zatem powódka, reprezentowana przez należycie umocowanych członków zarządu (k. 786), kieruje do pozwanego określone żądania, zastrzegając możliwość odstąpienia od wspomnianej umowy, to znaczy, że potwierdza fakt jej zawarcia i obowiązywania. Nie można interpretować treści tego pisma w sposób odmienny. Podkreślenia przy tym wymaga, iż podstawą żądania powódki była właśnie umowa z 30 września 2010r., a zatem także na etapie wniesienia pozwu skarżąca przyznała, iż umowa ta wiąże strony. W n/n sprawie (...) domaga się należności za okres od listopada 2013r. do lipca 2014r. Uwzględniając okoliczność, iż pismo potwierdzające obowiązywanie umowy zostało sporządzone w czerwcu 2014r., zaś powódka nie wykazała, aby doszło do jej rozwiązania w lipcu 2014r., przyjąć należało, że w spornym okresie umowa z 30 września 2010r. wiązała strony, a tym samym brak było podstaw do żądania zasądzenia kary w wysokości 300 % wartości obowiązującego czynszu, albowiem możliwość domagania się jej uzależniona była od ustania lub rozwiązania umowy najmu (§ 7 pkt. I ppkt. 15 umowy z 30.09.10r.), do czego nie doszło. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie powódki zasądzenia kary w wysokości 300% nie zasługuje na uwzględnienie. Podobnie niezasadne okazało się żądanie oparte na treści art. 405 kc i nast. oraz 224 § 1 i art. 225 kc w związku z art. 230 kc. Jeżeli bowiem w spornym okresie wiązała strony umowa najmu to brak jest podstaw do stosowania konstrukcji wynikających z bezpodstawnego wzbogacenia, jak również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku. W tym zakresie Sąd Apelacyjny za prawidłowe uznał rozważania Sądu I instancji i się do nich odwołuje.

Sąd Apelacyjny podzielił natomiast zarzut skarżącej, iż w piśmie z dnia 26 lutego 2015r. (k.74-77) obok roszczeń opartych na wspomnianych powyżej przepisach, powódka sformułowała żądanie zasądzenia umownego czynszu za sporny okres, który błędnie nie został przez Sąd Okręgowy zasądzony, pomimo prawidłowego przyjęcia, iż się on (...) niewątpliwie należy (k. 725). Zasadnie przy tym Sąd ten wskazał, iż niewystawienie faktur VAT przez powódkę nie zwalniało pozwanego z obowiązku zapłaty opłat czynszowych, które winny być płacone w okresie miesięcznym (§ 8 pkt. 3 umowy z dnia 30 września 2010r.) albowiem nie stanowiło ono warunku płatności, a miało jedynie wymiar fiskalny. § 8 pkt. 2 wspomnianej umowy przewidywał, iż od dnia 1 stycznia 2011r. pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powódki za używanie przedmiotu najmu razem 4.419,27 zł netto miesięcznie plus ustawową stawkę podatku VAT. W taki również sposób wysokość czynszu netto określały noty stanowiące podstawy naliczenia kar (k. 15-23). W n/n sprawie powódka domagała się zaległego czynszu za okres od listopada 2013r. do lipca 2014r. (9 miesięcy), a zatem na uwzględnienie zasługuje jej żądanie w wysokości 48.921,31 zł brutto (§ 8 pkt. 2 umowy z dnia 30.09.2010r. oraz art. 5 ust. 1 pkt. 1 w związku z art. 15 ustawy o VAT, por. orz. SN z dnia 21 lipca 2006r., III CZP 54/06).

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i zasądził kwotę 48.921, 31 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014r. do dnia zapłaty, oddalając zarówno powództwo, jak i apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania za I instancję Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 100 kpc w związku z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2002 nr 163 poz. 1349 ze zm.) przyjmując, iż strona powodowa wygrała proces w 39 %. Z kolei o kosztach postępowania za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł w pkt. 3 wyroku na mocy art. 100 kpc w związku z § 2 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015/1804), przyjmując, iż na tym etapie postępowania powódka wygrała także w 39 % (5.400 zł + 6.258 zł x 39 %).