

Sygn. akt I C 1058/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka- Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 lutego 2023 r. w G.

sprawy z powództwa P. M. (1)

przeciwko J. S.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki kosztami procesu ponad już uiszczoną opłatę od pozwu.

Sygn. akt **I C 1058/19**

UZASADNIENIE

Powódka A. M. (1) domagała się od pozwanej J. S. zapłaty kwoty 40.810,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 6.890,00 zł od dnia 9 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,
- 8.480,00 zł od dnia 23 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,
- 8.840,00 zł od dnia 9 marca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 16.960,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

a także zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że pozwana działająca pod firmą (...) w P., za pośrednictwem delegowanego pracownika P. K., dnia 11 stycznia 2019 roku zawarła z powódką umowę najmu lokali mieszkalnych w budynku powódki przy ul. (...) w G. dla zakwaterowania swoich pracowników narodowości albańskiej. Powódka wynajęła wszystkie lokale w budynku i zakwaterowała tam wstępnie 16 swoich pracowników, a docelowo 25 pracowników. Umowa zawarta była na czas określony 2 tygodni do dnia 25 stycznia 2019 roku z opcją przedłużania na dalsze 2-tygodniowe okresu najmu. Czynsz najmu miał wynosić po 530,00 zł za każdego zakwaterowanego pracownika za 2-tygodniowy okres najmu. Powódka w ramach umowy mogła też parkować na terenie posesji swój pojazd dostawczy. Pozwana w dniu podpisania umowy uiściła zapłatę w kwocie 6.000,00 zł i później kwotę 2.840,00 zł zgodnie z rachunkiem nr (...) z dnia 11 stycznia 2019 roku. Później pozwana płaciła z opóźnieniem, a na dzień 8 marca 2019 roku zaległości wyniosły 23.850,00 zł. Powódka monitowała pozwaną o zapłatę przez jej przedstawiciela P. K.. Odmówił podania numeru telefonu do J. S.. Nie był w stanie określić, kiedy pozwana zapłaci zaległości. Wobec tego powódka rozwiązała umowę najmu. Powódka obciążyła pozwaną karą umowną za bezumowne zatrzymanie lokalu na kwotę 16.960,00 zł, tj. dwukrotnością czynszu najmu za 2-tygodniowy okres płatności. Pismem z dnia 4 kwietnia 2019 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty

zaległości czynszowych na kwotę 23.850,00 zł oraz do zapłaty kary umownej w kwocie 16.960,00 zł. W określonym 3-dniowym terminie pozwana nie uregulowała należności. Osoby narodowości albańskiej, które były pozostawione bez wynagrodzenia i środków do życia, opuściły lokale powódki dopiero dnia 30 kwietnia 2019 roku.

(pozew – k. 3-7)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Potwierdziła, że P. K. w powołaniu na pełnomocnictwo pozwanej zawarł umowę najmu o treści przedstawionej przez powódkę.

Zaprzeczyła jednak, aby P. K. miał ku temu umocowanie. Pozwana nigdy nie upoważniała P. K. do zawarcia umowy najmu z powódką, nigdy nie polecała mu dokonania takiej czynności, ani jej nie zlecała. Nie miała też w tym interesu.

Zaprzeczyła także roszczeniu co do wysokości podając, że powódka nie wykazała żadnych okoliczności, które pozwoliłyby na wyliczenie roszczenia i jego weryfikację.

(odpowiedź na pozew – k. 95-95v.)

Stan faktyczny:

(...) sp. z o.o. w P. (KRS: (...)) po uzyskaniu zezwoleń typu A na pracę cudzoziemców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zatrudniła pracowników narodowości albańskiej do wykonywania prac budowlanych na inwestycji w G..

(dowód: zezwolenia – k. 108-123)

W związku z tym zaszła konieczność ich zakwaterowania. Prezes tej spółki K. A. powierzył pracownikowi tej spółki (...) podjęcie czynności w tym zakresie.

(dowód: zeznania świadka K. A. – k. 330-331v., płyta – k. 333)

W odpowiedzi na ogłoszenie powódki, dnia 11 stycznia 2019 roku, P. K. zawarł umowę najmu należących do powódki lokali mieszkalnych, położonych w budynku przy ul. (...) w G.. Powódkę reprezentowała jej matka – A. M. (1). Natomiast P. K. nie posiadał umocowania do działania w imieniu pozwanej. Podpisał jednak umowę, w której jako najemcę wskazano firmę pozwanej prowadzoną w formie jednoosobowej działalności gospodarczej: JS Projekt J. S. (NIP: 766-17-55-549).

(dowód: umowa najmu – k. 10-14, zeznania świadka A. M. (2) – k. 169-171, płyta – k. 174, zeznania świadka P. K. – k. 239v.-241, płyta – k. 243, zeznania świadka A. M. (1) – k. 313-315, płyta – k. 317, pełnomocnictwo – k. 326-326v., zeznania pozwanej J. S. – k. 332-332v. płyta – k. 333, pisemne zeznania powódki – k. 344-346,)

Wpłaty na poczet zawartej umowy najmu dokonywał P. K. osobiście do rąk P. M. (1), na co otrzymywał dowód wpłaty ze wskazaniem na każdej z nich, że dokonywana jest w imieniu J. S.. Pieniądze na zapłatę otrzymywał od prezesa (...) sp. z o.o. w P. K. A..

(dowód: pokwitowania wpłat – k. 236, potwierdzenia wpłat – k. 237, zeznania świadka P. K. – k. 239v.-241, płyta – k. 243, zeznania świadka K. A. – k. 330-331v., płyta – k. 333)

Pozwana prowadziła firmę pod tym samym adresem co (...) sp. z o.o. w P.. P. K. był wówczas zatrudniony w obu tych firmach w każdej w wymiarze 1/2 czasu pracy. Z kolei prezes (...) sp. z o.o. w P. K. A. jest ojcem pozwanej J. S.. Pozwana była również współnikiem tej spółki. K. A. posiadał notarialne umocowanie do działania w jej imieniu w sprawach prowadzenia działalności gospodarczej

(dowód: zeznania świadka P. K. – k. 239v.-241, płyta – k. 243, zeznania pozwanej J. S. – k. 332-332v., płyta – k. 333, zeznania świadka K. A. – k. 330-331v., płyta – k. 333)

Pozwana nie zgłosiła do ubezpieczenia żadnego obywatela Albanii. Nie występowała również o wydanie pozwolenia na pracę dla cudzoziemców na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. W dacie zawarcia umowy najmu i później nie zatrudniała żadnego obcokrajowca. Jej działalność gospodarcza została zawieszona w 2020 roku.

(dowód: lista osób zgłoszonych do ubezpieczeń – k. 190-191, informacja (...) Urzędu Wojewódzkiego – k. 221, zeznania pozwanej – k. 332-332v., płyta – k. 333, zaświadczenie Wojewody (...) – k. 329, zeznania pozwanej J. S. – k. 332-332v., płyta – k. 333)

Pozwana w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w podatkowej księdze rozchodów i przychodów do pozostałych wydatków zaliczyła kwotę 6.625,00 zł wpłaconą na rzecz P. M. (2) z tytułu czynszu najmu w oparciu o dokument księgowy nr (...) z 28 lutego 2019 roku. W księdze tej widnieje również kwota 102.500,00 zł jako wartość sprzedanych towarów i usług ze wskazaniem kontrahenta (...) sp. z o.o. ze zdarzenia wynikającego z protokołu wykonania robót z dnia 1 lutego 2019 roku. Usługi księgowe prowadzone były dla pozwanej przez zewnętrzny podmiot: C. E. D..

(dowód: podatkowa księga przychodów i rozchodów – k. 192-197v.)

Pismem z dnia 15 marca 2019 roku P. M. (1) złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Pismo doręczono dnia 21 marca 2019 roku. Natomiast pismem z dnia 4 kwietnia 2019 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. Pismo doręczono dnia 17 kwietnia 2019 roku. Pozwana nie zareagowała.

(dowód: oświadczenie – k. 15, wezwanie do zapłaty – k. 17-18, potwierdzenia nadania – k. 14a, k. 15a, wydruk z systemu śledzenia przesyłek – k. 16, k. 19)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zeznań świadków oraz stron, dokumentów przedłożonych przez strony, a także dokumentów nadesłanych przez wezwane do tego instytucje. Dokumenty te nie budziły wątpliwości, co do swojej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy obdarzenia ich wiarą i mocą dowodową.

Sąd z dużą ostrożnością podszedł do oceny zeznań świadków oraz stron, mając na uwadze, że każdy z nich przynajmniej pośrednio, poprzez osobowe powiązania, miał interes w składaniu zeznań określonej treści, zwłaszcza w zakresie relacjonowania przebiegu, zawarcia i wykonywania umowy. Jeżeli mowa o zeznaniach A. M. (1) oraz A. M. (2) nie znalazły potwierdzenia relacje dotyczące uzyskania przez P. K. danych pozwanej dopiero podczas zawierania umowy, a także rozmowy z nią w ich obecności. Zważyć należało, że nie istnieje wewnętrzna sprzeczność w zeznaniach świadka A. M. (1), zgodnie z którymi P. K. miał wskazać dane pozwanej z (...) po rozmowie telefonicznej, a tym, że dane pozwanej zostały mu podyktowane. Zupełnie teoretycznie możliwa była sekwencja zdarzeń, wedle której dane pozwanej zostały podyktowane P. K., po czym pokazał on te dane A. i A. M. (2) na telefonie (np. w formie informacji z (...)). Nie mniej świadek P. K. oraz pozwana nie potwierdzili tego faktu, a brak jest innych dowodów całkowicie przekonujących do takiej wersji zdarzeń. Prima facie świadek P. K. nie był osobą, której zeznania można byłoby uznać za wiarygodne w całości. Nie do pogodzenia z zasadami doświadczenia życiowego byłoby uznanie, że osoba ta nie była umocowana do zawarcia umowy najmu w imieniu (...) sp. z o.o. Prezes tej firmy (...) podał zresztą, że P. K. zajmował się m.in. zorganizowaniem zakwaterowania, co zostało mu przez Prezesa zarządu spółki (...) zlecone. Skoro bowiem P. K. nie posiadał umocowania do działania w imieniu (...) sp. z o.o., zupełnie nielogiczne, jak i niezgodne z zasadami rachunkowości czy racjonalnego prowadzenia przedsiębiorstwa, byłoby, aby prezes tej spółki – jak wynika z jego zeznań – przekazywał pracownikowi spółki (P. K.) pieniądze na pokrycie kosztów najmu. Bez znaczenia pozostaje zatem, jak rozbudowana była księgowość tejże firmy. W ostateczności prezes tej spółki w sposób dorozumiany potwierdzał umocowanie do zawarcia takiej umowy, będąc ewentualnie w przekonaniu, że

umowa zawarta została w imieniu tej spółki. Sądu nie przekonały również zeznania P. K., co do faktu, że dopiero przy tzw. „kłopotach z Albańczykami” okazało się, że umowa podpisana została z użyciem danych pozwanej. Nie licuje z zasadami zdrowego rozsądku, aby P. K. już w momencie przekazywania danych do umowy nie pozostawał w przekonaniu, że pozostaje w błędzie. Tym bardziej, że wydawane mu pokwitowania również były wydawane ze wskazaniem danych pozwanej. Stąd usprawiedliwienie, że nie czytał dokładnie umowy, którą podpisywał, a później zagubił pierwszą stronę tej umowy, stanowią, w o cenie Sądu, jedynie przyjętą przez niego taktykę procesową, być może również w kontekście wysoce prawdopodobnego roszczenia przeciwko rzekomemu pełnomocnikowi. Świadek P. K. nie potrafił wyjaśnić, dlaczego zawarł umowę w imieniu (...) sp. z o.o. skoro nie posiadał w tym zakresie pełnomocnictwa. Próbował odpowiadać w sposób wymijający np. w ten sposób, że „nie bardzo rozumiem, pieniądze były płacone z góry”, aż wreszcie wskazał: „widocznie zawarłem tę umowę nieprawnie” (znacznik czasowy: 01:18:25-01:20:39 protokołu rozprawy z dnia 2 marca 2022 roku – k. 240-241, płyta – k. 243). Istniały również sprzeczności co do tego, w jaki sposób P. K. informowany był o należności do zapłaty z tytułu umowy. Oczywistym jest, że faktury z tytułu najmu, a przynajmniej ich część, przekazywane były do firmy pozwanej, skoro przynajmniej jedna z nich została zaksięgowana w jej podatkowej księdze przychodów i rozchodów ze wskazaniem konkretnego numeru. Świadek P. K. podał zresztą, że wszystkie rachunki były przekazywane do księgowości firmy (...) sp. z o.o. Jeżeli mowa o zeznaniach pozwanej, wynikał z nich obraz wzajemnych relacji jej firmy oraz (...) sp. z o.o., a przede wszystkim to, że w zakresie działalności prowadzonej na terenie G. wszelkie sprawy w jej imieniu załatwiane były przez jej ojca, który posiadał notarialne pełnomocnictwo do działania w jej imieniu. Nie mniej za wiarygodne należało uznać, że zaksięgowanie jednej faktury w związku z zawartą umową najmu nastąpiło omyłkowo. Wersję tę potwierdza fakt, że pozostałe faktury nie zostały księgowane u pozwanej. Było to o tyle możliwe, gdyż siedziby obu tych firm znajdowały się w jednym miejscu, a obsługą księgową zajmował się zewnętrzny podmiot. Zeznania pozwanej w żadnym razie nie potwierdzały, aby P. K. posiadał umocowanie do działania w jej imieniu, a także, aby nawet w sposób dorozumiany pozwana potwierdziła czynności w zakresie zawarcia umowy dokonane przez tę osobę. Z kolei złożone pisemnie zeznania powódki nie miały znaczącego wpływu na rozstrzygnięcie, albowiem potwierdzały przede wszystkim umocowanie jej matki A. M. (1) do działania w jej imieniu, co wynikało wprost ze złożonego do akt sprawy pełnomocnictwa. Powódka nie brała bezpośredniego udziału w zawarciu umowy, a jej relacje pochodzą od osób trzecich.

W pozostałym zakresie za podstawę stanu faktycznego wzięto bezsprzeczne fakty wynikające z zeznań lub posiadające potwierdzenie w dowodach nieosobowych. Jak wspomniano, w sprawie nie występowali świadkowie oderwani od interesów którejkolwiek ze stron.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. należało pominąć dowód z ponownego przesłuchania świadka A. M. (2), który uzasadniany był niemożnością wzięcia w nim udziału pełnomocnika pozwanej. Sekwencja zdarzeń była następująca. Pismem z dnia 8 listopada 2021 roku (vide: k. 162) pełnomocnik pozwanej poinformowała o wypowiedzeniu pełnomocnictwa do działania w imieniu pozwanej. Dnia 26 listopada 2016 roku ta sama pełnomocnik nadała do Sądu pismo, w którym wskazała, że ponownie została ustanowiona pełnomocnikiem pozwanej. E-mailem z dnia 30 listopada 2021 roku ta sama pełnomocnik nadesłała pismo z wnioskiem o odroczenie rozprawy wyznaczonej na kolejny dzień, tj. na dzień 1 grudnia 2021 roku z uwagi na uzyskanie skierowania na test w kierunku choroby (...)19 na dzień rozprawy. Podała, że nie jest w stanie zagwarantować stawiennictwa pełnomocnika substytucyjnego. Do e-maila nie dołączono informacji o ponownym udzieleniu jej pełnomocnictwa, a korespondencja pocztowa w tym przedmiocie nie wpłynęła jeszcze do Sądu. Pismo wpłynęło do Sądu dopiero w dzień rozprawy wyznaczonej na godz. 10:30. Oczywistym jest zatem, że nie mogło zostać dołączone do akt niniejszej sprawy przed jej rozpoczęciem. Pełnomocnik winien przeliczyć czas niezbędny na obieg korespondencji. W sposób oczywisty na pełnomocniku – jako profesjonalistce – ciążył obowiązek takiego powiadomienia Sądu o ustanowieniu go ponownie pełnomocnikiem, aby Sąd dysponował przynajmniej jego kopią na rozprawie. Sąd uznał więc, że wniosek ten zmierzał wyłącznie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Dokumenty związane z wydaniem pojazdu marki M. (...) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem już od dnia 12 grudnia 2018 roku pojazd ten nie stanowił własności pozwanej (vide: umowa – k. 58-59).

Podobnie rzecz miała się do dokumentów wytworzonych w sporze pomiędzy (...) sp. z o.o. a jej pracownikami w kontekście rozważań dotyczących ważności umowy. Potwierdzały one jedynie, że to właśnie ta spółka kwaterowała pracowników z Albanii w lokalu powódki.

Sąd dopuścił dowód z akt postępowania Prokuratury Rejonowej w Gdyni o sygn. PR1.Ds.2860.2019 (k. 266-269) na fakt prowadzenia i przebiegu tego postępowania. Powódka zawiadomiła, że została oszukana (art. 286 k.k.) przez pozwaną oraz P. K.. Nie mniej nie istniały podstawy do zawieszenia niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego, albowiem podstawa prawna roszczenia nie uległa zmianie. W dalszym ciągu powódka wywodziła swoje roszczenie wprost z umowy, starając się wykazać jej ważność. Nie dochodziła odszkodowania za szkodę wyrządzoną jej przez pozwaną, a Sąd nie był uprawniony do orzekania na tak zmienionej podstawie prawnej przy nieziennej podstawie faktycznej.

Roszczenie wywodzone było z umowy najmu, a zatem podstawę roszczenia należało upatrywać w art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zasadnicza oś sporu koncentrowała się wokół ważności umowy. Na stronie powodowej ciążył bowiem obowiązek wykazania, że P. K. posiadał umocowanie do działania w imieniu pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu z powódką.

Ciężaru tego strona powodowa nie zdołała udźwignąć. Przede wszystkim w zgromadzonym materiale dowodowym nie znalazł się żaden formalny dokument pełnomocnictwa udzielonego P. K. przez pozwaną. Jakkolwiek pełnomocnictwo takie nie wymagało żadnej szczególnej formy – mogło zostać zawarte nawet w formie ustnej, również i ten fakt nie został wykazany. Jak już wskazano przy ocenie zeznań, nie istnieją zewnętrzne od interesów powódki dowody, że P. K. takie umocowanie posiadał, w szczególności, aby w czasie zawierania umowy kontaktował się z pozwaną. Świadek (choć w znacznej mierze niewiarygodny), jak również pozwana fakt tego nie potwierdzili. Co więcej firma pozwanej nie zatrudniała obcokrajowców narodowości albańskiej i nie prowadziła prac na terenie G., co wynika nie tylko z zeznań świadków oraz pozwanej, ale także zaświadczenia Wojewody (...) (vide: k. 329), z którego wynikało, że pozwana nigdy nie starała się o wydanie zezwoleń na pracę dla cudzoziemców. Logicznego rozumowania powyższego wniosku nie przekreśla ocena wiarygodności zeznań świadka P. K.. Oczywiście trudno dać wiarę tej osobie co do faktu, kiedy zorientował się, że umowa nie została zawarta w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. Nie zmienia to jednak faktu, że w dalszym ciągu nawet rażące niedbalstwo tej osoby, względnie lekkomyślność i lekceważenie podstawowych norm w obrocie gospodarczym, oderwane jest od woli pozwanej, która owego pełnomocnictwa, nawet ustnie nie udzieliła. Nie była osobą zaangażowaną w działalność gospodarczą wykonywaną na terenie G.. Wszelkie sprawy w jej imieniu załatwiane były przez jej pełnomocnika – ojca K. A. (jednocześnie prezesa (...) sp. z o.o., w której pozwana była udziałowcem). Nie można także uznać, że K. A. umocował P. K. do zawarcia umowy najmu nie w imieniu spółki, której był prezesem, ale w imieniu pozwanej. Charakter i zakres działalności prowadzonych przez oba te podmioty gospodarcze przekonuje, że to (...) sp. z o.o. miała potrzebę wynajęcia lokali dla swoich pracowników, nie zaś pozwana.

Przy takiej właśnie ocenie zastosowanie znajdzie art. 103 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta (§ 1). Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (§ 2). W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, 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 lub o przekroczeniu jego zakresu (§ 3).

Przepis ten określa zasadnicze konsekwencje zawarcia umowy przez osobę, która czyni to bez umocowania lub poza zakresem umocowania, czyli tzw. rzekomego pełnomocnika (falsus procurator). Już na podstawie ogólnych założeń konstrukcyjnych instytucji przedstawicielstwa (zob. art. 95 § 2 k.c.) jest niewątpliwe, że czynność prawna dokonana przez osobę, która nie posiada kompetencji do działania w cudzym imieniu, nie może wyrzucić zamierzonych skutków

prawnych względem reprezentowanego (tzw. rzekomego mocodawcy); odrębnym zagadnieniem jest określenie rodzaju związanej z tym sankcji. Artykuł 103 § 1 k.c. wyważa interesy mocodawcy i osoby, z którą dokonano czynności w ten sposób, iż kwalifikuje umowę zawartą bez umocowania lub poza jego zakresem jako czynność prawną niezupełną (kulejącą; negotium claudicans), dotkniętą sankcją bezskuteczności zawieszanej. Interes drugiej strony jest zabezpieczony przede wszystkim przez możliwość wyznaczenia mocodawcy odpowiedniego terminu do potwierdzenia umowy (art. 103 § 2 k.c.). W razie udzielenia takiego potwierdzenia staje się ona czynnością ważną, natomiast w przeciwnym przypadku będzie nieważna (P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz*, Warszawa 2022).

Niewątpliwie w niniejszej P. K. nie posiadał umocowania do zawarcia umowy najmu w imieniu pozwanej. Ważność umowy zależała więc od potwierdzenia jej przez pozwaną.

W tym miejscu wskazać należało, że potwierdzenie ważności umowy może zostać dokonane nawet w sposób dorozumiany. Wprawdzie w doktrynie pojawia się pogląd co do zasadności stosowania art. 63 k.c. per analogiam w tym przypadku, jednakże jest on odosobniony. Większość doktryny, jak i Sąd, stoi na stanowisku, że przepis ten nie ma zastosowania do *falsus procurator* i do potwierdzenia tej czynności może dojść w sposób dorozumiany, czyli chociażby przez przystąpienie do wykonania umowy. Dla oświadczenia woli mocodawcy o potwierdzeniu umowy zawartej przez fałszywego pełnomocnika ustawodawca nie zastrzega szczególnej formy, co może prowadzić do wniosku, że potwierdzenie może być dokonane nawet w sposób dorozumiany także wtedy, gdy do zawarcia potwierdzanej umowy wymagane jest zachowanie formy szczególnej pod rygorem nieważności. Pomimo tego podstawy do przyjęcia wymogu formy szczególnej dla czynności polegającej na potwierdzeniu umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika niektórzy autorzy upatrują w art. 63 § 2 k.c. (zob. M. Smyk, *Pełnomocnictwo*, s. 296). Słusznie zwraca się jednak uwagę, że art. 63 § 2 k.c. dotyczy potwierdzania czynności prawnych przez osobę trzecią, zaś za taką osobę nie można uznać mocodawcy, który jest przecież stroną czynności dokonywanej przez pełnomocnika (P. Sobolewski, w: K. Osajda, *Komentarz KC, Legalis 2018*, art. 103, teza 7) (por. Komentarz pod red. Załuskiego, wyd. II Uliasz, legalis C.H.Beck).

Zdaniem Sądu nie doszło do wykonywania umowy przez pozwaną. Wszelkie środki pieniężne na poczet zapłaty za najem przekazywane były P. K. przez K. A., przy czym jak już ustalono, działał on w tym zakresie jako prezes (...) sp. z o.o., a nie jako pełnomocnik pozwanej. O przystąpieniu do wykonywania umowy nie świadczy także jedna omyłkowo zaksięgowana faktura z tytułu najmu w podatkowej księdze rozchodów i przychodów pozwanej. Obie firmy działały pod tym samym adresem. Księgowość wykonywana była przez odrębny podmiot. W tej sytuacji możliwe było, że faktura na dane firmy pozwanej, przekazana do księgowości po prostu została zaksięgowana bez dodatkowej weryfikacji. Co istotne inne faktury nie zostały zaksięgowane. Wreszcie w toku procesu pozwana konsekwentnie zaprzeczała, aby kiedykolwiek wyrażała wolę zawarcia umowy i zamierzała ponieść skutki jej zawarcia, kiedy już dowiedziała się o zawarciu jej przez osobę nieuprawnioną. W tej sytuacji irrelevantny dla rozstrzygnięcia był brak zwrócenia się przez powódkę do pozwanej o potwierdzenie umowy.

Na kanwie powyższych rozważań Sąd doszedł do przekonania, że pomiędzy stronami sporu nie doszło do zawarcia ważnej umowy najmu lokalu, z której to umowy powódka wywodziła swoje roszczenia. W braku tej *causy* dla rozstrzygnięcia sprawy nie było istotne ustalenie wysokości roszczenia. Dlatego Sąd nie rozważał przyczyn, dla których pracownicy narodowości albańskiej przebywali w lokalu powódki dłużej niż deklarowany przez stronę pozwaną okres prac przy inwestycji w G., w szczególności w kontekście wypełnienia przez (...) sp. z o.o. obowiązku zapłaty tym pracownikom wynagrodzenia w całości, pomocy prawnej udzielanej im przez stronę powodową, uiszczenia zapłaty czynszu najmu oraz kar umownych i ich wysokości.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 672 k.c. a *contario* powództwo w punkcie 1. wyroku należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania przegrywającej powódki kosztami procesu, ponad już uiszczoną opłatę od pozwu. Zgodnie z podstawową zasadą rozstrzygnięcia o kosztach procesu uregulowaną w art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest

zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Odstępstwo od tej reguły jest przewidziane w art. 102 k.p.c. wyrażającym zasadę słuszności, stosownie do której w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część z tych kosztów albo nie obciążać jej w ogóle tymi kosztami. Uznanie, że w danej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu powołanego przepisu jest przejawem dyskrecjonalnej władzy sądu, a zatem zastosowanie dobrodziejstwa z tego przepisu zależy od swobodnej oceny sądu. Ocena ta nie może być dowolna, lecz winna uwzględniać okoliczności konkretnego przypadku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2010 r. I CZ 112/09, z dnia 27 stycznia 2010 r. II CZ 88/09). W związku z tym

Sąd wyższego rzędu - w ramach kontroli instancyjnej - może ingerować w rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparte na przepisie art. 102 k.p.c. jedynie wyjątkowo, mianowicie gdy dokonanej przez Sąd niższego rzędu ocenie w tej materii można przypisać cechy dowolności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012 r. I CZ 165/11, postanowienie SN z 5.10.2012 r., IV CZ 63/12, LEX nr 1232814). W orzecznictwie, nawet wyżej powołanym, ugruntował się pogląd, że subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia stanowi przypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c.

Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Skoro pozwana twierdziła, że dopiero z pozwu dowiedziała się o zawartej umowie, to z całą pewnością powódka nie mogła wiedzieć o tym wcześniej. Wpłaty za kolejne okresy najmu dokonywane przez P. K., brak jego reakcji na wydawane pokwitowania wpłat na dane pozwanej jedynie utwierdzały powódkę w przekonaniu, że zawarta umowa najmu pozostaje ważna.