

Sygn. akt I ACa 709/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewa Staniszevska
Sędziowie:	SA Mikołaj Tomaszewski SA Marek Górecki /spr./
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej w W.**

przeciwko (...) **Szkole (...)**

w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt I C 272/11

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mikołaj Tomaszewski Ewa Staniszevska Marek Górecki

I ACa 709/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. domagała się orzeczenia nakazem zapłaty, że pozwana (...) Szkoła (...) w Z. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 110.713,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 r. od dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Sumy tej domagała się tytułem czynszu należnego za najem pomieszczenia biurowego na nieruchomości położonej w Z. (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 110.713,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 r. do dnia zapłaty i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne:

Pozwana (...) Szkoła(...) w Z. jest niepaństwową uczelnią zawodową. Na podstawie § 10 statutu tej uczelni do kompetencji rektora należało m.in. kierowanie działalnością uczelni i reprezentowanie jej na zewnątrz. Przy wykonywaniu obowiązków rektor mógł korzystać z pomocy prorektorów, jak również kanclerza (§ 10 ust. 6 statutu). Do kompetencji kanclerza należało między innymi kierowanie administracją i gospodarką uczelni, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla innych organów (§ 11 ust. 4 statutu) i w tym zakresie był on uprawniony do reprezentowania uczelni na zewnątrz (§ 11 ust. 6 statutu).

Pozwana wynajmowała od 2002 r. pomieszczenia biurowe należące do powódki, a znajdujące się w nieruchomości położonej w Z. przy (...). W dniu 28 marca 2007 r. doszło do zawarcia między stronami kolejnej, drugiej umowy najmu części budynku posadowionego na tej nieruchomości o łącznej powierzchni 1.547,01 m⁽²⁾. W treści umowy ustalono wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 11.293,17 zł netto z tym, że w miesiącu lipcu i sierpniu każdego roku czynsz miał być płatny w wysokości 8.469,87 zł netto. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i miała obowiązywać od dnia 1 kwietnia 2007 r. Każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 6 umowy).

W aneksie z dnia 31 lipca 2008 r. czynsz najmu uległ podwyższeniu do kwoty 11.575,50 zł netto, z tym że w miesiącu lipcu i sierpniu miał być płatny w wysokości 8.681,62 zł, począwszy od dnia 1 września 2008 r.

Przedmiotową umowę oraz aneks do niej w imieniu pozwanej podpisała B. C., która pełniła w tym czasie funkcję kanclerza oraz posiadała upoważnienie ówczesnego rektora pozwanej do zawarcia tej umowy. B. C. pełniła funkcję kanclerza do listopada 2008 r. Pismem z dnia 6 listopada 2008 r. rektor pozwanej odwołał wszelkie udzielone jej wcześniej pełnomocnictwa. Jednocześnie podpisał nowe pełnomocnictwa dla trzech osób, które mogły działać w jego imieniu.

Od chwili podpisania w/w umowy najmu pozwana regulowała ustalony czynsz. Pismem z dnia 30 stycznia 2009 r. powódka poinformowała pozwaną, że z dniem 1 lutego

2009 r. ulega zmianie wysokość czynszu za najem o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2008 r. W związku z tym czynsz miał wynosić 12.061,67 zł netto, zaś w miesiącu lipcu i sierpniu 2009 r. 9.046,26 zł netto. Po otrzymaniu tego pisma pozwana regulowała należności czynszowe.

Pod koniec 2009 r. pozwana zamierzała opuścić wynajmowaną część budynku, nie wypowiedziała jednak umowy najmu. W piśmie z dnia 15 stycznia 2010 r., doręczonym powódce w dniu 20 stycznia 2010 r., pozwana nagle złożyła oświadczenie, że wypowiada umowę najmu z dnia 28 marca 2007 r. Jako podstawę prawną wskazała art. 39 kc oraz 58 kc. jednocześnie w tym samym czasie opuściła zajmowaną część budynku i przeniosła się do innego obiektu, który już od dłuższego czasu remontowała. Pierwotnie planowała się tam przenieść wiosną 2010 r.

W odpowiedzi powódka, w piśmie z dnia 11 maja 2010 r., poinformowała, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upływa w dniu 31 lipca 2010 r. W czerwcu 2010 r. powódka wystawiła faktury VAT za miesiące od lutego do lipca 2010 r. na łączną kwotę 112.922,93 zł, którymi obciążyła pozwaną z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Powódka z otrzymanej od pozwanej kaucji rozliczyła

część faktury za miesiąc styczeń 2010 r. w kwocie 2.209,05 zł. Po tej korekcie za okres od lutego 2010 r. do 30 lipca 2010 r. z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych pozostała do zapłaty kwota 110.713,88 zł.

Pismem z dnia 21 października 2010 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty tej należności. Wezwanie, otrzymane w dniu 26 października 2010 r., pozwana pozostawiła bez odpowiedzi.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Powódka domagała się zapłaty czynszu w łącznej wysokości 110.713,88 zł. Kwota ta nie była - co do wysokości - kwestionowana przez strony. Kwestią sporną była natomiast okoliczność, czy umowa z dnia 28 marca 2007 r., aneksowana w dniu 31 lipca 2008 r., była ważna. Pozwana zarzucała bowiem, że umowa i aneks nie zostały podpisane przez osobę upoważnioną do jej reprezentowania.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło jednak, że B. C. miała upoważnienie do zawarcia tej umowy w imieniu i na rzecz pozwanej, a tym samym, że przedmiotowa umowa jest ważna. Takie stanowisko wynika przede wszystkim z zeznań ówczesnej rektor pozwanej uczelni G. B., która wskazała, że upoważniła B. C. do zawarcia tej umowy. Korespondują z tym zeznania świadka B. C.. Potwierdzeniem tego jest również, że kiedy B. C. została odwołana z funkcji kanclerza, rektor odwołał jej wszystkie dotychczasowe pełnomocnictwa. Również aktualnie w pozwanej uczelni uprawnionym do zawierania tego typu umów jest kanclerz. Praktyka, że w wielu czynnościach, rektora pozwanej zastępuje kanclerz czy też ustanowiony pełnomocnik, jest ugruntowana. Jak zeznał świadek T. Z. (były rektor pozwanej), gdy zostałrektorem odwołał pełnomocnictwa B. C. i jednocześnie podpisał nowe pełnomocnictwa dla trzech osób, które mogły działać w jego imieniu.

Znamienne jest, że od 2007 r. aż do początku 2010 r. pozwana nie kwestionowała ważności spornej umowy i wywiązywała się z jej postanowień, a ważność umowy zaczęła podważać gdy opuściła lokal i chciała się uchylić od obowiązku zapłaty czynszu za okres wypowiedzenia. Wówczas złożyła oświadczenie, że wypowiada z dniem 15 stycznia 2010 r.

umowę najmu z dnia 28 marca 2007 r. w trybie natychmiastowym. Co ważne, wypowiadając umowę, potwierdziła, że przedmiotowa umowa łączyła strony.

Sąd powołał się również na przepis art. 103 § 1 kc, z którego wynika, że jeżeli zawierający umowę pełnomocnik nie ma umocowania, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Przepis ten mający również zastosowanie do umów zawartych w imieniu osoby prawnej przez osoby działające bez uprawnienia w charakterze jej organu mógłby zostać zastosowany w niniejszej sprawie wobec następczego potwierdzenia przedmiotowej umowy najmu przez osoby uprawnione do reprezentacji strony pozwanej, w tym rektora pozwanej uczelni.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 471 kc i art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 659 § 1 kc zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 110.713,88 zł. Odsetki zasądzono zgodnie z art. 481 § 1 kc od dnia 3 listopada 2010 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.

Wyrok ten zaskarżyła w całości pozwana, wnosząc o jego uchylenie w całości i oddalenie powództwa, względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpatrzenia.

Skarżąca zarzuciła:

pominięcie kwestii uprawnienia G. B. do udzielenia pełnomocnictwa B. C. do zawarcia i aneksowania umowy z dnia 28 marca 2007 r. w związku z utratą mandatu rektora z mocy prawa,

błędną ocenę zeznań świadków: G. B., T. Z. i B. C.,

bezzasadne oddalenie wniosku o ponowne przesłuchanie świadka P. K..

naruszenie art. 103 § 1 i 2 kc poprzez błędne zastosowanie

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje jego ustalenia faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski jako swoje własne. Zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu. Przede wszystkim za bezzasadny uznać należało zarzut, że Sąd Okręgowy pominął kwestię uprawnienia G. B. (ówczesnego rektora pozwanej) do udzielenia pełnomocnictwa B. C., ówczesnej kanclerz pozwanej.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że B. C., która podpisała umowę ze strony pozwanej uczelni posiadała upoważnienie G. B., która pełniła wówczas funkcję rektora pozwanej uczelni.

Wynika to jasno z zeznań obu tych osób przesłuchanych w charakterze świadka. To, że w aktach sprawy brak jest pisemnego upoważnienia, nie świadczy o tym, że dokument taki nie istniał.

Oczywistym jest, iż powódka nie miała możliwości przedłożenia takiego dokumentu, jak również obaj świadkowie, którzy nie mają dostępu do dokumentacji pozwanej uczelni. Zresztą upoważnienie takie mogło być nawet udzielone ustnie, gdyż z nikąd nie wynika by musiało ono być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 73 § 1 kpc). Co więcej, jak wynika z zeznań świadka B. C., o zawarciu umowy wiedział i akceptował to rektor założyciel pozwanej uczelni R. D..

Okoliczność, że B. C. posiadała pełnomocnictwo do zawarcia umowy

potwierdza pismo byłego rektora pozwanej z dnia 6.11.2008 r., w którym odwołał on

wszelkie pełnomocnictwa udzielone przez poprzedniego rektora.

Świadczy to jednoznacznie, że w pozwanej uczelni była praktyka udzielania pełnomocnictw

dla kanclerza. Zresztą świadek Z. zeznał, iż sam udzielił nowych pełnomocnictw dla

trzech osób.

Nadto należy wskazać, że pozwana uczelnia do momentu wypowiedzenia umowy nie

kwestionowała jej ważności. Przez wiele lat na podstawie tej umowy korzystała z najętych

pomieszczeń i regulowała czynsz określony w umowie.

Twierdzenia o nieważności zawartej umowy należy traktować tylko i wyłącznie jako czynione

na potrzeby niniejszego procesu w celu uwolnienia się od obowiązku uiszczenia czynszu.

Słusznie też zauważył Sąd Okręgowy, że gdyby nawet nie podzielić stanowiska o udzieleniu

pełnomocnictwa dla ówczesnego kanclerza, to niewątpliwie w sprawie znalazłby

zastosowanie art. 103 § 1 kc.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że wszyscy ówcześni rektorzy pozwanej uczelni potwierdzili w sposób dorozumiany fakt zawarcia umowy. Pozwana uczelnia którą reprezentowali korzystała przecież z najętych pomieszczeń i regulowała czynsz, z czego niewątpliwie rektorzy musieli sobie zdawać sprawę. Nie zasługiwały także na uwzględnienie pozostałe zarzuty apelacji.

Sprowadzają się one w istocie do stwierdzenia, że ówczesna rektor uczelni G. B. utraciła mandat rektora, w związku z czym nie była uprawniona do udzielenia pełnomocnictwa B. C..

Przede wszystkim jest to nowy fakt, który strona pozwana mogła powołać przed sądem pierwszej instancji.

Strona pozwana nawet nie twierdzi w apelacji, że nie mogła się na ten fakt powołać przed Sądem Okręgowym, ani żeby potrzeba powołania na ten fakt wynikała później. Już tylko z tego względu, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 381 kpc pominął ten fakt. Niezależnie od tego, pozwana w żaden sposób nie udowodniła tego faktu. Nie wiadomo nawet w jakiej dacie miałyby wygasnąć mandat ówczesnego rektora G. B., pozwana tego bowiem nie precyzuje.

Dlatego też na podstawie art. 381 kpc Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zgłoszone dopiero w postępowaniu apelacyjnym o zwrócenie się do Akademii (...) w P. i Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego o przedstawienie określonych dokumentów.

Brak także było podstaw do ponownego przesłuchania świadka P. K. na okoliczność nowych faktów powołanych dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Na marginesie należy zauważyć, że gdyby przyjąć, że rektor G. B. z określonym dniem utraciła swój mandat, oznaczałoby to, że przez dłuższy okres czasu pozwana uczelnia działała bez organu upoważnionego do jej reprezentacji. Jednakże okoliczność ta w ogóle nie była podnoszona w toku sporu. Nie mogło też odnieść skutku kwestionowanie wiarygodności zeznań świadka G. B. na tej podstawie, że jak wynika z doniesień prasowych, została ona skazana przez sąd karny za plagiat.

Okoliczność ta świadczy jedynie o tym, że pozwana nie mając argumentów prawnych, wszelkimi sposobami stara się zdyskredytować niekorzystne dla niej zeznania świadka.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu był fakt, iż wcześniej był gotowy do użytku budynek do którego zamierzała się przenieść pozwana. Wynika to z zeznań świadka J. P., pełnomocnika rektora, który

zeznał, że pozwana chciała się wyprowadzić z najmowanego budynku na wiosnę 2010 roku, ale sytuacja zmusiła ich do wyprowadzki wcześniej. Chcąc uniknąć płacenia czynszu przez 6-cio miesięczny okres wypowiedzenia pozwana szukała pretekstu do natychmiastowego wypowiedzenia umowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, zarzuty podniesione w apelacji okazały się bezzasadne, co w myśl art. 385 kpc uzasadniało oddalenie apelacji.

Na podstawie zaś art. 98 kpc w zw z art. 108 § 1 kpc zasądzono od pozwanej jako strony przegrywającej spór w postępowaniu apelacyjnym na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Mikołaj Tomaszewski Ewa Staniszevska Marek Górecki