

Sygn. akt I ACa 268/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lilla Mateuszczyk (spr.)
Sędziowie:	SSA Małgorzata Stanek SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 12 grudnia 2012r. sygn. akt X GC 225/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) zł brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej stronie pozwanej z urzędu przez adwokata A. J. w postępowaniu apelacyjnym.**

I A Ca 268/13

UZASADNIENIE

(...) Spółka z o.o. w Ł. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) Spółce z o.o. w Ł. żądając zasądzenia na jej rzecz kwoty 1.400.000 zł. tytułem zwrotu podwójnej wysokości zaliczki wpłaconej w kwocie 700.000 zł. przy zawarciu przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa twierdziła, że

do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wobec nie spełnienia przez stronę pozwaną warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził na rzecz strony pozwanej kwotę 14.417 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych szczegółowo w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne.

Zasadniczą sporną między stronami kwestią był zakres obowiązków strony pozwanej, określony w treści § 3 umowy przedwstępnej.

Powołując się na brzmienie tego postanowienia umowy, strona pozwana utrzymywała, że zobowiązana była do spłaty, w ciągu 4 miesięcy od daty podpisania umowy, całości zadłużenia nieruchomości wynikającego z zaległości w spłacie podatków oraz do wykreślenia, w ciągu 8 miesięcy od daty podpisania umowy, z działu IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych sporem, wpisanych tam hipotek zabezpieczających kredyt w wysokości 150.000 zł. na rzecz Banku (...) w W. oraz należności na rzecz ZUS II Oddziału w Ł. w łącznej kwocie 691.967,90 zł. – i te warunki zostały przez nią spełnione.

Zdaniem strony powodowej – strona pozwana winna była w ciągu 4 miesięcy spłacić całość zadłużenia obciążającego nieruchomość, tj. zarówno zaległości podatkowe w wysokości 5.500 zł., jak i zaległe składki na rzecz ZUS, taki był bowiem cel umowy – spłata całości zadłużenia obciążającego nieruchomość w ciągu 4 miesięcy oraz zgodny zamiar stron wyrażony przez nie w toku negocjacji [art. 65 § 2 kc].

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony powodowej. Podejmując szczegółową interpretację postanowienia § 3 zawartej przez strony umowy przedwstępnej, Sąd zwrócił uwagę na to, że:

- autorem projektu umowy była strona powodowa, zatem – zgodnie z ogólną dyrektywą interpretacyjną wywodzoną z zasad współżycia społecznego – niejasności co do treści tekstu winny być interpretowane na jej niekorzyść,

- § 3 umowy przedwstępnej wyraźnie odróżnia podatki, określając przy tym ich wysokość na kwotę 5.535 zł. [§ 3 ust. 1 umowy] i do nich odnosi 4-miesięczny termin spłaty całości zadłużenia z tego tytułu, od długów z innych tytułów, których spłata zabezpieczona jest hipotekami i do nich odnosi 8-miesięczny termin na wykreślenie tych hipotek [§ 3 ust. 2 umowy]. Podkreślił Sąd przy tym, że składki na rzecz ZUS nie należą do kategorii podatków, czego strona powodowa winna mieć świadomość jako profesjonalista w obrocie gospodarczym, a przynajmniej świadomość taką miał profesjonalny pełnomocnik strony powodowej uczestniczący i w negocjacjach i przy podpisywaniu aktu notarialnego,

- z punktu widzenia celu umowy sprzedaży nieruchomości, zasad współżycia społecznego i zasad logiki, obowiązki nałożone na stronę pozwaną miały doprowadzić do zlikwidowania obciążeń dotyczących sprzedawanych nieruchomości, tj. spłacenia zaległych podatków i wykreślenia hipotek, przy czym z punktu widzenia kupującego nie jest istotne, czy wykreślenie to nastąpi w wyniku spłacenia długów, czy – jak w przypadku objętym sporem – w następstwie zmiany przedmiotu obciążonego hipoteką, istotne natomiast jest, by w chwili sprzedaży nieruchomości były wolne od jakichkolwiek obciążeń, do czego strona pozwana w umówionych terminach doprowadziła.

Zważywszy powyższe Sąd doszedł do przekonania, że nie istnieją podstawy do przyjęcia, by strona pozwana nie dopełniła obowiązków umownych określonych w umowie przedwstępnej, tym samym strona powodowa nie jest uprawniona do żądania zwrotu uiszczony zaliczki w podwójnej wysokości.

Odnosząc się do zarzutu braku umocowania J. S. do reprezentowania strony pozwanej w dacie sporządzenia, w formie aktu notarialnego, przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, Sąd Okręgowy podniósł przede wszystkim, że żadna ze stron procesu nie zakwestionowała formalnej i merytorycznej skuteczności ani wiążącego charakteru umowy przedwstępnej. Strona powodowa dała temu wyraz wywodząc swoje roszczenie i podtrzymując je przez cały tok procesu w oparciu o postanowienia tej umowy. Strona pozwana również nie zakwestionowała faktu mocy

obowiązującej umowy przedwstępnej, mimo podpisania jej w imieniu pozwanej Spółki przez osobę, która w tej dacie nie pełniła funkcji prezesa zarządu, co uznać należy za potwierdzenie skuteczności i prawnowiążącego charakteru tej umowy. Zdaniem Sądu – zastosowanie w takiej sytuacji, przez analogię, ma art. 103 § 1 kc stanowiący, że w przypadku, gdy zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania, ważność umowy zależy od potwierdzenia jej przez osobę, w której imieniu została zawarta. Wobec zatem nie zakwestionowania przez strony związania ich umową i potwierdzenia ważności tej umowy przez pozwaną Spółkę, nastąpiła konwalidacja czynności prawnej dokonanej przez osobę, która nie była uprawniona do reprezentacji pozwanej Spółki.

Od wyroku Sądu Okręgowego strona powodowa złożyła apelację zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i przez to przyjęcie, że strona pozwana dopełniła obowiązku spłat szeroko rozumianych zaległości fiskalnych [podatków i zaległości wobec ZUS], choć fakt taki nie miał miejsca, a strona pozwana nie wywiązała się z reżimu wynikającego z umowy przedwstępnej,

- art. 65 kc przez błędne uznanie, że przedstawiciele strony powodowej dokonywali rozróżnienia pomiędzy pojęciem podatku a świadczeniem na rzecz ZUS, choć z zeznań K. D. oraz świadka E. D. wynika fakt odmienny.

Strona powodowa zaskarżyła również postanowienie w zakresie podwójnej wysokości zasądzonych na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego uznając ją za nadmiernie wygórowaną, jeśli wziąć pod uwagę czas postępowania, nakład pracy pełnomocnika procesowego i kwotę zasądzonego wynagrodzenia.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa podniosła, że w orzecznictwie utrwał się pogląd, iż niedopuszczalne jest stosowanie do skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez osobę nie będącą organem osoby prawnej, przepisów dotyczących skutków działania „fałszywego pełnomocnika”, tj. działania bez umocowania, bądź z jego przekroczeniem. Czynność tak dokonana jest bezwzględnie nieważna i nie podlega konwalidacji. Stąd – chybione jest stanowisko Sądu Okręgowego, który odwołał się w tym przedmiocie do art. 103 kc stwierdzając, że poprzez potwierdzenie przez stronę pozwaną czynności zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej przez J. S., dokonanej mimo braku prawa do reprezentacji, nastąpiła konwalidacja tej czynności.

W konkluzji strona powodowa wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, bądź o uchylene wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony powodowej jest nieuzasadniona.

Apelacja oparta jest na twierdzeniu, że zamiarem i celem stron umowy było doprowadzenie w ciągu 4 miesięcy do spłacenia wszystkich długów obciążających nieruchomości, tj. spłacenie zaległych podatków i składek ZUS, a okoliczność tą miałyby udowadniać – poprzez wykazanie, że przedstawiciele strony powodowej podpisujący umowę nie rozróżniali pojęć podatku i składki na rzecz ZUS – zeznania ówczesnego prezesa Zarządu powodowej Spółki K. D. i zeznania jako świadka E. D. – notariusza, sporządzającej przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości.

Nawet gdyby pominąć jasną treść § 3 ust. 1 i 2 zawartej przez strony umowy oraz fakt, że K. D. jest biznesmenem, od lat prowadzącym działalność gospodarczą, także na terenie Polski, nie sposób więc przyjąć, by nie dostrzegał różnic między tymi pojęciami, to stwierdzić trzeba, że ani jego zeznania ani zeznania E. D., nie potwierdzają przytoczonej wyżej tezy apelacji.

Zeznający jako świadek na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 9 września 2011 r. K. D., dając wyraz rozumieniu różnic między pojęciami podatku i składek na rzecz ZUS, powiedział: „Nie pamiętam, czy była mowa o spłacie podatku od nieruchomości w kwocie ok. 5.500 zł. W wiadomościach mailowych informowano mnie o kwotach wynikających z obciążenia z tytułu niezapłaconych składek do ZUS” oraz wyraźnie przyznał [wbrew tezie apelacji], że „składka do ZUS nie jest podatkiem”, a dalej dał wyraz swemu przekonaniu, że nie jest istotny tytuł obciążenia, a

to, by sprzedawane ostatecznie nieruchomości wolne były od jakichkolwiek obciążeń: „Ważna jest nieruchomość, a wszystko inne to są przeszkody i nie jest ważne, czy hipoteka obciążana jest z tytułu ZUS, czy podatku VAT” [k. 329] – temu celowi zatem miały służyć nałożone w § 3 ust. 2 umowy na stronę pozwaną obowiązki. Z obowiązków tych strona pozwana wywiązała się: w ciągu 4 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej spłaciła całość zadłużenia z tytułu zaległych podatków i nawet przed dniem 29 maja 2008 r., tj. przed upływem uzgodnionych 8 miesięcy, doprowadziła do wykreślenia z prowadzonych dla nieruchomości ksiąg wieczystych, wpisanych w dziale IV hipotek. W dniu 30 czerwca 2008 r., tj. w przyjętej przez strony ostatecznej dacie zawarcia umowy przyrzeczonej [§ 4 ust. 1 umowy], zgodnie z oczekiwaniami strony pozwanej, nieruchomości, które miały być przedmiotem sprzedaży, wolne były od wszelkich obciążeń.

Podnosząc w toku postępowania przed Sądem I instancji i w apelacji zarzut, że zgodnym zamiarem stron umowy i jej celem było, by w ciągu 4 miesięcy spłacona została całość zadłużenia nieruchomości, strona powodowa nie wyjaśnia, dla spełnienia jakiego obowiązku, jej zdaniem, wyznaczony został stronie pozwanej, w § 3 ust. 2 umowy, termin 8-miesięczny. Na marginesie tylko zwrócić można uwagę na to, że – jak zeznawał świadek K. D. – nie był on dalej zainteresowany nieruchomością, ponieważ „miał wcześniej plan, który się nie zrealizował” oraz że termin 4-miesięczny wynikał z tego, że „miał taki plan”, niestety nie ujawniony ani w toku negocjacji nad treścią umowy, ani w chwili jej podpisywania.

Świadek E. D. w swoich zeznaniach nie odnosiła się w ogóle do kwestii, czy przedstawiciele strony powodowej dokonywali rozróżnienia między pojęciem podatku, a świadczeniem na rzecz ZUS. Wyjaśniła natomiast, że to na jej sugestię, podyktowaną jej doświadczeniem zawodowym co do czasu trwania postępowania w sądach wieczystoksięgowych, zróżnicowane zostały terminy spłaty zaległości podatkowych i termin wykreślenia hipotek i ustalony został ostatecznie dłuższy, 8-miesięczny termin do wykreślenia z ksiąg wieczystych wpisanych tam hipotek, choć strona pozwana proponowała termin krótszy

Zeznania obu tych świadków potwierdzają zatem stanowisko przyjęte przez Sąd Okręgowy, że zamiarem obu stron umowy, wyrażonym nie tylko w jej treści, ale też potwierdzonym w zeznaniach świadków przywołanych w apelacji, było doprowadzenie przez stronę pozwaną do likwidacji wszelkich obciążeń nieruchomości we wskazanych w umowie terminach, przed wyznaczoną datą zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie może też budzić wątpliwości to, że – jak wynika wprost [i bez potrzeby interpretacji] z treści § 3 ust. 2 umowy – termin 4-miesięczny odnosił się do spłaty całości zadłużenia z tytułu podatków, zaś termin 8-miesięczny – do wykreślenia hipotek. Sąd Apelacyjny podziela przy tym stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, że z punktu widzenia kupującego nie jest istotne w jaki sposób, tj. poprzez spłatę długu, czy poprzez zmianę przedmiotu obciążonego, dojdzie do zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipotecznego.

Odnosząc się do zarzutu sformułowanego w uzasadnieniu apelacji, a dotyczącego przyjęcia przez Sąd Okręgowy koncepcji opartej na art. 103 kc w związku z ujawnieniem faktu, że w dniu podpisywania umowy przedwstępnej reprezentujący stronę pozwaną J. S. nie był prezesem pozwanej Spółki [choć był wpisany w tym charakterze w KRS], stwierdzić trzeba, że przepis ten rzeczywiście nie może mieć zastosowania w sytuacji objętej sporem. Nie może to jednak prowadzić do wniosku o nieważności zawartej przez strony umowy przedwstępnej.

W uchwale z dnia 5 grudnia 2008 r., wydanej w sprawie III CZP 124/08 [Lex nr 469106], Sąd Najwyższy stwierdził, że choć wadliwa jest czynność prawna dokonana przez osobę nie będącą członkiem zarządu, nawet jeśli jest wpisana w tym charakterze w rejestrze przedsiębiorców KRS, to jednak osoba trzecia nie może skutecznie podnieść zarzutu nieważności umowy zawartej przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, reprezentowaną przez odwołanego członka zarządu, który w chwili zawierania umowy był nadal wpisany do rejestru przedsiębiorców. Tezę tą Sąd Najwyższy wywiódł z przepisów ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym [Dz. U. nr 17 z 2001 r., poz. 209 ze zm.] chroniącym osoby działające w zaufaniu do wpisu i podniósł, że czynność dokonana w takiej sytuacji przez osobę wpisaną do rejestru, lecz nie będącą już uprawnioną do działania za osobę prawną, nie może być skutecznie podważona, skoro z art. 15 ust. 1 oraz art. 17 ust. 1 u.K.Rej.S. wynika, że od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nikt nie może zasłaniać się nieznaną osobą wpisu, a domniemywa się, że dane wpisane są prawdziwe.

Skutkiem dokonania czynności przez osobę, która w chwili dokonywania czynności w imieniu osoby prawnej nie wchodziła w skład jej organu, a była jeszcze wpisana do rejestru jako uprawniona do reprezentacji, nie jest więc nieważność czynności. O tym, czy jest to czynność ważna decydują nie tylko reguły wynikające z art. 38 i 39 k.c., lecz system domniemań przyjęty w przepisach ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym. W tym zakresie osobę trzecią wiąże domniemanie przewidziane w art. 17 ust. 1 i wbrew wpisowi nie może ona wykazywać, że wpis do rejestru nie był prawdziwy. Dokonanie czynności przez osobę, która nie jest członkiem organu osoby prawnej, prowadzi do bezskuteczności zawieszanej, czyli ważność tej czynności zależy od potwierdzenia przez osobę, w której imieniu czynność była zawierana.

Taka też sytuacja miała miejsce w stanie faktycznym objętym sporem – strona pozwana, reprezentowana przez prezesa pozwanej Spółki i jedyne go członka jej zarządu – J. M., wpisanego w KRS w dniu 11 sierpnia 2011 r., poparła wszystkie twierdzenia i wnioski dotychczas zgłaszane przez pozwaną Spółkę [k. 425].

Za nieuzasadniony uznał Sąd Apelacyjny wniosek apelacji o obniżenie zasądzonych na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego do wysokości jednej stawki minimalnej. Wbrew zarzutowi apelacji, sprawa nie była prosta, wymagała dużego nakładu pracy pełnomocnika: w sprawie odbyło się 10 rozpraw w ciągu 3 lat trwania procesu przed Sądem I instancji, pełnomocnik składał wiele pism procesowych prezentując propozycje rozwiązania pojawiających się w sprawie problemów prawnych. Przyjąć zatem należało, że spełnione zostały przesłanki § 2¹ ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Zważywszy powyższe Sąd Apelacyjny apelację strony powodowej uznał za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 kpc, na podstawie zaś art. 98 kpc zasądzona została od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwota 6.642 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej stronie pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.