



Sygn. akt II CK 374/05

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa Centrali Farmaceutycznej "C." -

Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko "M. i F." - Spółce z ograniczoną

odpowiedzialnością w W.

o opróżnienie lokalu użytkowego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 26 stycznia 2006 r.,

kasacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 29 listopada 2004 r.,

oddala kasację i zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1.800 zł
(słownie tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.

Uzasadnienie

Przedsiębiorstwo Państwowe Centrala Farmaceutyczna „C.” (obecnie Centrala Farmaceutyczna „C.” Spółka Akcyjna) w pozwie z dnia 18 grudnia 2002 r. wniosło o nakazanie pozwanej „M. i F.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością opróżnienia lokalu użytkowego (apteki) położonego w Ł. przy ul. K. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana znajduje się w posiadaniu spornego lokalu bez tytułu prawnego, gdyż zawarła przez strony w dniu 28 sierpnia 2001 r. umowa najmu jest nieważna z uwagi na naruszenie przepisów art. 46 ust. 3 w związku z art. 46a z ust. 3 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz.U. z 2002 r., Nr 112, poz. 981).

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2004 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo. Sąd ustalił następujący stan faktyczny. Powódka jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu oznaczonej nr 62/6 położonej w Ł. przy ulicy K. oraz właścicielem wzniesionych na niej budynków i urządzeń. Na podstawie umowy z dnia 18 grudnia 2000 r. powódka zawiązało jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „M. i F.” Członkiem jednoosobowego zarządu spółki od chwili jej zawiązania jest A. R. , który pełnił także obowiązki najpierw tymczasowego kierownika, a następnie dyrektora - zarządcy na podstawie umowy o zarządzanie przedsiębiorstwem w p.p. Centrali Farmaceutycznej „C.” W 2001 r. składnica „C.” w Ł. notowała straty. Podjęto działania restrukturyzacyjne, w ramach których m. in. rozpoczęto prace nad adaptacją części starej hali fabrycznej z przeznaczeniem na aptekę. Początkowo nowa apteka miała stanowić składnik przedsiębiorstwa powódki. W związku z pracami nad projektem nowej ustawy - Prawo farmaceutyczne, który zakładał obowiązek rozdzielania sprzedaży hurtowej i detalicznej środków farmaceutycznych, powódka jako jedyny wspólnik uchwalała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki „M. i F.” z dnia 20 lipca 2001 r. podwyższyła kapitał zakładowy spółki, pokrywając go aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa składającej się z ośmiu aptek. W chwili dokonywania tej czynności apteka w Ł. przy ul. K. nie była jeszcze gotowa i nie weszła w skład aportu. Powódka postanowiła wynająć sporny lokal pozwanej, jako

podmiotowi zależnemu, który miał się zaopatrywać głównie w „C”. Stawka czynszu została ustalona na poziomie wyższym niż w innych lokalach użytkowych wynajmowanych przez Urząd Miasta Ł. w tej strefie miasta. Powódka nie rozważała możliwości wynajęcia nowo powstałego lokalu osobom trzecim. Na wynajęcie tego lokalu nie przeprowadzono przetargu. Ostateczną decyzję o osobie najemcy i warunkach umowy podjął dyrektor A. R. Projekt umowy był opiniowany przez radcę prawnego pod kątem jej zgodności z przepisami ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych. W dniu 28 sierpnia 2001 r. strony zawarły umowę najmu spornego lokalu użytkowego - apteki o powierzchni 216,1 m². Umowa została zawarta na okres 10 lat poczynając od dnia 1 października 2001 r. W myśl § 4 umowy najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 30 zł za 1 m³, łącznie w wysokości 6.483 zł oraz należnego podatku od towarów i usług, z dołu na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury. Strony przewidziały jedynie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku używania lokalu przez najemcę w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbywania lokalu w stopniu powodującym jego uszkodzenia albo gdy najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Umowa została zawarta w „zwykłej” formie pisemnej. W imieniu pozwanej umowę podpisał jako prezes zarządu A. R., zaś ze strony powódki umowę podpisali G. Ź. i D. K. działający na podstawie pełnomocnictw ogólnych udzielonych im przez A. R. jako osobę zarządzającą Przedsiębiorstwem „C”. W chwili podpisywania umowy G. Ź. nie wiedział, że w przypadku wynajęcia składnika majątku trwałego przedsiębiorstwa jest konieczne przeprowadzenie przetargu. W dniu 15 listopada 2001 r. strony zawarły w formie pisemnej aneks nr 1 do umowy z dnia 28 sierpnia 2001 r., na mocy którego przedmiotem najmu stało się także wyposażenie lokalu. Z tego tytułu najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości 1.700 złotych powiększonego o należny podatek VAT. Pozostałe postanowienia umowy z dnia 28 sierpnia 2001 r. pozostawały bez zmian. Po zawarciu umowy najmu spornego lokalu uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 sierpnia 2001 r. podwyższono po raz kolejny kapitał zakładowy Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością „M. i F”. Część podwyższonego kapitału zakładowego objęta została przez trzech nowych wspólników.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w świetle przepisu art. 222 § 1 k.c. W ocenie Sądu pozwana Spółka nie wykazała, iż przysługuje jej skuteczne względem powódki uprawnienie do dysponowania rzeczonym lokalem użytkowym. W chwili zawarcia umowy najmu nieruchomości stanowiła składnik majątku trwałego powódki. Obrót mieniem przedsiębiorstwa państwowego jest ściśle regulowany przez przepisy ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981 ze zm.). Przepis art. 46 ust. 3 powołanej ustawy wprowadza zasadę, iż przedsiębiorstwo państwowe może zbyć mienie zaliczone do rzeczowego majątku trwałego wyłącznie w drodze publicznego przetargu. W myśl przepisu art. 46a ust. 3 ustawy przepis art. 46 ust. 3 stosuje się odpowiednio do odpłatnego oddania mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego. Naruszenie powołanych przepisów powoduje nieważność czynności prawnej (art. 46b cytowanej ustawy). Jest bezsporne, iż powódka nie przeprowadziła publicznego przetargu poprzedzającego zawarcie umowy z dnia 28 sierpnia 2001 r. Argumentacja pozwanej zmierzała do wykazania, iż w okolicznościach faktycznych sprawy istniały dostateczne przesłanki do odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy w rozumieniu przepisu § 28 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad zorganizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwo państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U. Nr 97, poz. 443 ze zm.). Powołany przepis zezwala na sprzedaż (odpłatne oddanie do używania) środka trwałego, gdy środki te mają cenę rynkową i jest oczywiste, że w drodze przetargu nie otrzyma się ceny wyższej. W ocenie Sądu I instancji, przy zawieraniu przez strony umowy najmu lokalu warunki te nie zostały spełnione. Przede wszystkim o odstąpieniu od przetargu można zasadnie mówić jedynie w sytuacji, gdy zbywca wie, iż przetarg jest konieczny i świadomie analizuje ewentualne przesłanki odstąpienia od tej formy sprzedaży. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż powódka w ogóle nie rozważała możliwości wynajęcia lokalu innemu podmiotowi niż pozwany, a jedna z osób, która podpisała

umowę w imieniu powódki, nie miała wiedzy, iż co do zasady przy zawieraniu tego typu transakcji jest wymagany przetarg publiczny. Niewątpliwie intencją powódki był zamiar obejścia ewentualnego zakazu łączenia sprzedaży hurtowej i sprzedaży detalicznej środków farmaceutycznych. Okoliczności te sprawiły, że przed zawarciem umowy powódka dokonała oceny planowanej czynności prawnej pod kątem ustalenia wysokości czynszu najmu na poziomie cen rynkowych. Nawet jeżeli przyjąć, że ustalona w umowie wysokość czynszu odpowiada stawkom rynkowym, to w braku jakichkolwiek działań zmierzających do zbadania potencjalnego zainteresowania wynajęciem lokalu przez inne podmioty, nie sposób przyjąć, iż oczywiste było, że w drodze przetargu nie uzyska się ceny wyższej. Brak przetargu publicznego wymaganego przez art. 46a ust. 3 w zw. z art. 46 ust. 3 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych, przy jednoczesnym braku podstaw dla odstąpienia od niego, sprawia, iż umowa najmu lokalu z dnia 28 sierpnia 2001 r. jest nieważna z mocy przepisu art. 46b powołanej ustawy.

W przekonaniu Sądu Okręgowego będąca przedmiotem oceny umowa najmu jest dotknięta także innymi uchybieniami powodującymi jej nieważność.

Zdaniem Sądu Okręgowego uwadze stron uszło, iż umowa z dnia 28 sierpnia 2002 r. jest czynnością prawną zdaną między pozwanym - spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a powodem - jedynym wspólnikiem spółki. Zgodnie z przepisem art. 173 § 4 k.s.h. w wersji obowiązującej w chwili zawierania umowy w przypadku, gdy wszystkie udziały spółki przysługują jednemu wspólnikowi, oświadczenie woli takiego wspólnika składane spółce wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Powołany przepis dotyczy oświadczeń woli składanych przez wspólnika w stosunkach zewnętrznych (niewynikających z praw korporacyjnych), stanowiących element zarówno jednostronnej czynności prawnej, jak i umowy. Z mocy odesłania zawartego w przepisie art. 2 k.s.h. do oceny braku zachowania tej formy ma zastosowanie przepis art. 73 § 2 k.c. Oświadczenie woli powódki zostało złożone w „zwykłej” formie pisemnej, co w świetle przepisu art. 73 § 2 k.c. w związku z art. 2 k.s.h. i art. 173 § 1 k.s.h. powoduje jego nieważność.

Sąd Okręgowy podkreślił także, iż umowa z dnia 28 sierpnia 2001 r. narusza wyrażony w przepisie art. 108 k.c. zakaz dokonywania czynności „z samym sobą”. Analiza stanu faktycznego prowadzi do wniosku, że wskazana umowa została zawarta między dwiema osobami prawnymi, które reprezentowała ta sama osoba fizyczna, działająca po stronie pozwanej jako zarząd - organ reprezentacji, a po stronie powódki - jako podmiot zarządzający na podstawie umowy o zarządzanie przedsiębiorstwem państwowym. Nie ma przy tym znaczenia, iż po stronie powódki działali pełnomocnicy, bowiem ich uprawnienia płynęły wyłącznie z umocowania udzielonego przez osobę zarządcy. Zarządca nie jest organem przedsiębiorstwa państwowego, a do zawartej przez niego z organem założycielskim umowy o zarządzanie, odpowiednie zastosowanie ma przepis art. 750 k.c. Powołany przepis art. 108 k.c. w zdaniu drugim wprowadza zakaz dokonywania czynności prawnych w sytuacji, gdy obie jej strony reprezentuje jeden pełnomocnik. W ocenie Sądu I instancji *ratio legis* tego przepisu przemawia za jego odpowiednim zastosowaniem także w sytuacji, gdy ta sama osoba jest z jednej strony piastunem osoby prawnej, a z drugiej - występuje w imieniu kontrahenta umowy. Odwołując się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90 (OSNCP 1990, nr 10 - 11, poz. 124) Sąd Okręgowy stwierdził, że co do zasady osoba fizyczna działająca jako organ osoby prawnej nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu tej osoby prawnej, chyba że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów tej osoby prawnej. Inne czynności prawne dokonane przez organ osoby prawnej z samym sobą uznać należy za bezwzględnie nieważne, bowiem z uwagi na treść przepisów normujących działanie osób prawnych, wyłączona jest możliwość potwierdzenia skuteczności takiej czynności prawnej przez osobę prawną. W ocenie Sądu I instancji rozważania te można odnieść także do czynności opisanych w zdaniu drugim art. 108 k.c., a więc do czynności, w których ta sama osoba fizyczna występuje w imieniu obu osób prawnych będących stronami umowy. Czynność taka byłaby ważna, gdyby ze względu na jej treść została wyłączona możliwość naruszenia interesów obu osób prawnych reprezentowanych przez jednego przedstawiciela. Oceny, czy ze względu na treść czynności prawnej jest wyłączona możliwość

naruszenia interesów osoby prawnej, należy dokonywać na podstawie treści złożonych oświadczeń woli wyłącznie według kryteriów obiektywnych. Nie będzie więc wystarczające ustalenie, iż w danym przypadku nie zachodziła kolizja interesów obu mocodawców. Niezbędne jest wykazanie, iż w okolicznościach konkretnej sprawy wspomniana kolizja interesów w ogóle nie mogła powstać (podobnie SN w powołanym wyżej orzeczeniu). W sposób oczywisty umowa najmu z dnia 28 sierpnia 2001 r. nie spełnia tego kryterium, bowiem z istoty swej tego rodzaju czynność prawna nie wyklucza możliwości kolizji interesów wynajmującego i najemcy. Nie podważa tej oceny fakt, iż w chwili podpisania umowy najemca był podmiotem całkowicie zależnym od wynajmującego. Z formy prawnej, w jakiej działa pozwany wynika jej zmienna struktura własnościowa, o czym świadczą bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu spółek handlowych regulujące zbywanie czy dziedziczenie udziałów, a do zmian w kręgu wspólników pozwanej Spółki doszło już w trzy dni po zawarciu umowy najmu. W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że umowa stron jest nieważna również z tego powodu, iż do jej zawarcia doszło z naruszeniem zakazu wyrażonego w art. 108 k.c. Skoro umowa najmu jest nieważna, pozwany włada lokalem bez tytułu prawnego, co czyni żądanie powódki zasadnym.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją pozwanej, która zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 108 k.c., art. 173 k.s.h. oraz § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.), obrazę przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. art. 264 k.p.c., art. 479¹² § 1 k.p.c., art. 299 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. oraz błąd w ustaleniach faktycznych będących podstawą orzekania przez przyjęcie, że osoby odpowiedzialne w CF „C.” za zawarcie umowy z pozwaną Spółką nie wiedziały, jakie są przesłanki odstąpienia od przetargu, oraz że nie sprawdzono zainteresowania rzeczonym lokalem, a także, iż nie ustalono, że stawka czynszu proponowana przez pozwaną jest najlepszą możliwą do uzyskania przez powódkę. W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku

i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 listopada 2004 r. oddalił apelację oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny podkreślił, że wprawdzie zasadny jest zarzut obrazy art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę zeznań świadka G. Ż. (w pozostałym zakresie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. został cofnięty), jednak uchybienie to pozostaje bez wpływu na ocenę zaskarżonego wyroku. Ubocznie należy podnieść, że Sąd Okręgowy przeprowadzając dowód z zeznań G. Ż., prokurenta obecnego na rozprawach, na których byli słuchani świadkowie, nie dopuścił się zarzucanej obrazy art. 264 k.p.c. Jego zeznania podlegały ocenie według reguł wynikających z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Tym regułem Sąd I instancji uchybił. Uznanie za wiarygodne twierdzeń świadka, że nie wiedział, iż w przypadku spornego lokalu było konieczne przeprowadzenie przetargu na wynajem, pozostaje w jaskrawej sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Świadek zajmował w PP „C.” kierownicze stanowisko i zajmował się m. in. przetargami. Nie sposób było zatem przyjąć, że nie wiedział, iż taki przetarg był konieczny do wynajęcia spornego lokalu. Skarżący słusznie zarzucił obrazę art. 299 k.p.c. Uchybienie to zostało naprawione w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym, który przeprowadził dowód z przesłuchania A. R. jako strony. Chybiony jest natomiast zarzut naruszenia art. 479¹² § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. W sprawie nie doszło do naruszenia art. 479¹² § 1 k.p.c. Powód konsekwentnie twierdził, że umowa najmu jest nieważna jako zawarta bez uprzedniego wyczerpania postępowania przetargowego. Podniesiona przez skarżącego w ramach rozwinięcia tego zarzutu kwestia podpisania wezwania do opuszczenia lokalu przez osobę nieuprawnioną do reprezentacji, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ostateczne wezwanie do opróżnienia lokalu stanowi bowiem pozew. Sąd Okręgowy badając ważność umowy najmu na gruncie art. 173 § 1 k.s.h. oraz art. 108 k.c. nie dopuścił się obrazy art. 321 § 1 k.p.c. Ocena ważności złożonej przez powódkę umowy najmu podlegała bowiem badaniu w ramach oceny okoliczności faktycznych przedstawionych przez powódkę na uzasadnienie żądania pozwu. Brak podniesionego przez powódkę zarzutu

naruszenia art. 173 § 1 k.s.h. i art. 108 k.c. nie zwalniał zatem Sądu z obowiązku oceny ważności umowy.

Reasumując rozważania nad podniesionymi w apelacji zarzutami naruszenia przepisów postępowania, Sąd Apelacyjny stwierdził, że dokonana przezeń odmienna ocena zeznań świadka G. Ż. oraz przyjęcie za podstawę ustaleń także zeznań A. R. jako strony, nie uzasadnia odmiennej, niż dokonana przez Sąd Okręgowy, oceny żądania pozwu. W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrane w sprawie dowody czynią uprawnionym ustalenie, że osoby odpowiedzialne w CF „C.” za zawarcie umowy z pozwaną Spółką wiedziały, jakie są przesłanki odstąpienia od przetargu, a co więcej wiedziały, że przetarg jest konieczny i działając z góry powziętym zamiarem przekazania lokalu Spółce „M. i F.” świadomie i celowo nie przeprowadziły przetargu. Do takich wniosków prowadzi nie tylko analiza zeznań A. R., ale także zeznań głównej księgowej - świadka D. K., która: „postanowiliśmy wydzierżawić lokal naszej spółce <<M. i F.>>, aby nie przekazywać lokalu w obce ręce”. W tym stanie rzeczy jest oczywiste, że doszło do naruszenia wskazanych przez powódkę przepisów obligujących przedsiębiorstwo państwowe do przeprowadzenia przetargu. Sąd Okręgowy słusznie stwierdził, że o odstąpieniu od przetargu w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu można mówić wówczas, gdy ma miejsce świadoma analiza przesłanek odstąpienia od tej formy sprzedaży. W sprawie jest oczywiste, że zawarcie spornej umowy nie było poprzedzone taką analizą. Jej brak nie wynikał jednak z niedostatków wiedzy osób zarządzających CF „C.”, lecz był spowodowany z góry podjętym zamiarem wynajęcia lokalu określonemu podmiotowi, tj. spółce „M. i F.”.

Należy zatem stwierdzić, że wyrażony przez Sąd Okręgowy pogląd, iż zawarta umowa jest nieważna, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, zasługuje na aprobatę. Niezasadny jest zarzut obrazy art. 173 § 1 k.s.h. i art. 108 k.c. Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację Sądu I instancji, która przemawia za uznaniem zawartej umowy za nieważną także z uwagi na niedochowanie formy wynikającej z art. 173 § 1 k.s.h. oraz naruszenie przepisu art. 108 k.c. Odnośnie do podniesionego przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 173 § 1 k.s.h przede wszystkim należy podkreślić, iż podstawę do jego oceny może

stanowić przepis art. 173 § 1 k.s.h. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy. Nadto trzeba wskazać, że w sytuacji, gdy do przetargu nie doszło, rozważania skarżącego w kwestii formy czynności prawnej przewidzianej na wypadek przeprowadzenia przetargu są bezprzedmiotowe. W przypadku spornej umowy nie dochowano wymaganej przez przepis art. 173 § 1 k.s.h. formy, co rodzi skutek w postaci nieważności. Zarzucając obrazę art. 108 k.c. skarżący zdaje się nie dostrzegać tego, że umocowanie G. Ź. i D. K. do zawarcia umowy w imieniu CF „C.” wynikało z pełnomocnictwa udzielonego przez A. R., co oznacza, że obie przystępujące do umowy osoby prawne były reprezentowane przez tę samą osobę fizyczną. W świetle powyższych rozważań nie budzi wątpliwości, że umowa najmu rzeczoności lokalu użytkowego jest nieważna, co zrodziło po stronie powódki uprawnienie z art. 222 § 1 k.c. do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

W kasacji pozwana zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 222 § 1 w zw. z art. 6 k.c., § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu, art. 173 § 1 w zw. z art. 1 § 2 k.s.h. w zw. z art. 3 k.c. oraz w zw. z art. 1 pkt 18 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw w zw. z art. L p.w.k.c., art. 108 k.c., a nadto, z ostrożności procesowej, art. 5 k.c. Pozwana zarzuciła ponadto naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, mianowicie art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 264 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 321 § 1 w zw. z art. 479¹² w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie zasługuje na uwzględnienie, mimo że niektóre podniesione w niej zarzuty są trafne.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się przeciwstawiając skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania

rzeczą. Osoba, która faktycznie włada rzeczą (w stanie faktycznym sprawy: posiadacz zależny), może zatem w szczególności wykazać (jak w stanie faktycznym sprawy) tytuł prawny do władania rzeczą wynikający ze stosunku najmu. Aby jednak wspomniany zarzut mógł być skuteczny, ów tytuł prawny musi wynikać z ważnie zawartej umowy najmu, dlatego nie można podzielić twierdzenia skarżącego, jakoby z art. 6 k.c. wynikało, że ciężar dowodu w zakresie nieważności umowy najmu obciążał powoda. Przeciwnie, to pozwany musi wykazać, że skoro umowa najmu jest ważna, przysługuje mu skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do władania rzeczą. Należy zresztą podkreślić, że zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecnictwie i piśmiennictwie poglądem sąd z urzędu uwzględnia bezwzględną nieważność czynności prawnej. W kwestii zaś podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia art. 321 § 1 w zw. z art. 479¹² w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należy podkreślić, że - jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05 (dotychczas niepubl.) – dotyczący postępowania odrębnego w sprawach gospodarczych art. 479¹² § 1 k.p.c. ma na względzie zarzuty co do okoliczności, których sąd nie bierze pod uwagę z urzędu, a dla których żaden inny przepis nie określa terminu końcowego ich podniesienia. Innymi słowy przepis art. 479¹² § 1 k.p.c. nie dotyczy sytuacji, w której zarzut miałby odnosić się do okoliczności, którą sąd i tak bierze pod uwagę z urzędu. Sytuacja taka ma miejsce w odniesieniu do nieważności czynności prawnej, której cechą jest między innymi to, że sąd bierze ją pod uwagę z urzędu w każdym stanie sprawy.

Według art. 46 ust. 3 w zw. z art. 46a ust. 3 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981 ze zm.) jest zasadą, że odpłatne oddanie mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania innym podmiotom na podstawie umowy prawa cywilnego następuje w drodze publicznego przetargu, a dokonanie czynności prawnej z naruszeniem tego przepisu jest nieważne (art. 46b ustawy). W drodze wyjątku od tej zasady, zgodnie z § 28 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U. Nr 97, poz. 443 ze zm.), sprzedawca może sprzedać środki trwałe bez przeprowadzenia przetargu w wypadku, gdy środki te mają cenę rynkową i jest oczywiste, że w drodze

przetargu nie otrzyma się ceny wyższej. Okoliczność ta jednak musi być udowodniona przez sprzedawcę, co w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie miało miejsca. W stanie faktycznym sprawy nie budzi wątpliwości okoliczność, że stawka czynszu najmu została ustalona na poziomie wyższym niż w innych lokalach użytkowych wynajmowanych przez Urząd Miasta Ł. w tej strefie miasta. Nie oznacza to jednak samo przez się, że owa stawka była wyższa od rynkowych stawek czynszu i że w konsekwencji w drodze przetargu nie otrzyma się wyższej stawki czynszu. W każdym zaś wypadku nie została spełniona przesłanka „oczywistości” zgodnie z § 28 pkt 1 rozporządzenia. Ocena w tym zakresie ma znaczenie czysto obiektywne. Zgodzić się w związku z tym wypada ze skarżącym, że w rozważanej sytuacji nie były istotne okoliczności, które świadczyłyby o „świadomości” czy „zamiarze” sprzedawcy co do nieprzeprowadzania przetargu. Zasluguje w związku z tym na uwzględnienie podniesiony w kasacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w kwestii oceny dowodu z przesłuchania A. R. za stronę pozwaną. Nie przekreśla to jednak dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny w zakresie nieważności umowy najmu zawartej bez przeprowadzenia przetargu.

Zgodnie z art. 173 § 1 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu w przypadku, gdy wszystkie udziały spółki przysługiwały jednemu wspólnikowi albo jednemu wspólnikowi i spółce, oświadczenie woli takiego wspólnika składane spółce wymagało zachowania formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że ustawa stanowiła inaczej. Według tego przepisu w brzmieniu nadanym przez art. 1 pkt 18 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 229, poz. 2276) wymagane jest w takiej sytuacji zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że ustawa stanowi inaczej. W żadnym jednak wypadku, wbrew odmiennemu twierdzeniu skarżącego, nie można przyjąć, że wspomniana nowelizacja odnosi się - zgodnie z art. 1 p.w.k.c. i art. 3 k.c. - również do oceny ważności czynności prawnej, dokonanej przed wejściem w życie ustawy. Artykuł 1 p.w.k.c. dotyczy już istniejących zobowiązań m. in. z umowy najmu i nakazuje do nich stosować nową ustawę (tj. kodeks cywilny). Tymczasem nie sposób przyjąć, jakoby w stanie faktycznym niniejszej sprawy z nieważnej umowy najmu mogło

wynikać jakiegokolwiek zobowiązanie, istniejące w rozumieniu tego przepisu, który bynajmniej nie upoważnia do dokonywania oceny ważności umowy zgodnie z nową ustawą. Zgodnie zaś z przeważającym poglądem wypowiedzanym we współczesnym piśmiennictwie, odstępowo od wyrażonej w art. 3 k.c. zasady *lex retro non agit* musi wynikać z wyraźnego brzmienia ustawy, a nie z jej celu. Również Trybunał Konstytucyjny podkreśla w swoim orzecznictwie, że takie odstępowo zawsze powinno wynikać z samej treści ustawy (wyrok TK z 28 maja 1986 r., U 1/86, OTK 1986, poz. 2, s. 47; wyrok TK z 8 listopada 1989 r., K. 7/89, OTK 1989, poz. 8, s. 120). Wypowiedzi te należy zdecydowanie podzielić. Kryterium celu ustawy jest na tyle nieostre i niejasne, że w istocie pozwala sądom na dokonywanie arbitralnych ocen prowadzących do naruszenia pewności prawa, co jest nie do pogodzenia z wypowiedzianą w art. 2 Konstytucji RP zasadą demokratycznego państwa prawnego. Rzecz jednak w tym, że art. 3 k.c. w części dotyczącej celu ustawy od początku jego obowiązywania był przepisem martwym. W orzecznictwie sądowym w ogóle bowiem nie występowały przypadki stosowania ustawy wstecz z powołaniem się na jej cel. Dlatego trzeba przyjąć, że art. 3 k.c. w zakresie, w jakim odwołuje się do celu ustawy, utracił moc obowiązującą ze względu na *desuetudo*. Z natury rzeczy znaczne trudności może sprawiać precyzyjne ustalenie chwili, w której doszło do owej utraty mocy obowiązującej. Najpóźniej jednak nastąpiło to z dniem wejścia w życie obecnie obowiązującej Konstytucji RP. W konkluzji niniejszych rozważań należy podkreślić, że w demokratycznym państwie prawnym nie można wywodzić mocy wstecznej ustawy z jej celu. W konsekwencji nie zasługują na uwzględnienie postawione w kasacji zarzuty naruszenia wymienionych w niej przepisów prawa materialnego oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Powołany w kasacji art. 108 k.c., zamieszczony wśród przepisów o pełnomocnictwie, dotyczy zakazu dokonania przez pełnomocnika czynności prawnej „z samym sobą”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przepis ten trafnie jest odnoszony analogicznie do sytuacji, w której osoba dokonująca czynności prawnej reprezentuje osobę prawną. Według uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90 (OSNC 1990, nr 10 - 11, poz. 124), nie jest ważna umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

i umowa spółki akcyjnej zawarta przez przedsiębiorstwo państwowe i osobę fizyczną, jeżeli osoba ta występuje jednocześnie w imieniu własnym i jako dyrektor przedsiębiorstwa państwowego. Nie jest też ważna umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i umowa spółki akcyjnej zawarta przez osobę występującą jednocześnie w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik przedsiębiorstwa państwowego, jeżeli osoba ta piastuje w tym przedsiębiorstwie stanowisko zastępcy dyrektora, głównego księgowego lub stanowisko równorzędne albo jest członkiem rady pracowniczej tegoż przedsiębiorstwa. W wyroku z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93 (OSNC 1993, nr 9, poz. 165) Sąd Najwyższy z kolei podkreślił, że zakaz dokonywania przez pełnomocnika czynności prawnej „z samym sobą”, wynikający z art. 108 k.c., odnosi się również do sytuacji, gdy ta sama osoba fizyczna jest stroną czynności prawnej, działając z jednej strony jako organ będącego osobą prawną pełnomocnika mocodawcy, a z drugiej strony we własnym imieniu i na własną rzecz. Należy zgodzić się ze skarżącym, że rozszerzona wykładnia art. 108 k.c., wynikająca z wymienionych orzeczeń Sądu Najwyższego, nie może być odniesiona do sytuacji, w której umowa najmu została zawarta między dwiema osobami prawnymi, z których pierwsza była reprezentowana przez osobę fizyczną, działającą jako zarząd, a druga przez pełnomocników, których uprawnienia wynikały z umocowania udzielonego przez wspomnianą osobę fizyczną działającą jako podmiot zarządzający na podstawie umowy o zarządzanie przedsiębiorstwem państwowym. Przewidziany w art. 108 k.c. zakaz dokonywania przez pełnomocnika czynności prawnych „z samym sobą” wymaga istnienia tożsamości osoby występującej po obu stronach czynności, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W konsekwencji uwzględnienia zarzutu naruszenia prawa materialnego w rozważanym zakresie bezprzedmiotowa stała się ocena podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 5 k.c. podniesiony w kasacji „z ostrożności procesowej”. O ile bowiem przepis ten wyjątkowo może stanowić podstawę oddalenia powództwa w sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego, o tyle w zasadzie nie znajduje on zastosowania w sprawach o eksmisję z lokalu o innym przeznaczeniu; zob. odpowiednio wyrok SN

z 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85 (OSNCP 1986, nr 10, poz. 161), dotyczący eksmisji z garażu spółdzielczego; zob. też wyrok SN z 3 października 2000 r., I CKN 287/00 (OSNC 2001, nr 3, poz. 43), dotyczący prowadzenia działalności społecznie użytecznej przez posiadacza nieruchomości.

Co do podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (o takim zarzucie zob. też wyżej), a także zarzutu naruszenia art. 264 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., odnośnie dowodu z zeznań świadka G. Ż., należy podkreślić, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05 (dotychczas niepubl.), strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (art. 162 k.p.c.). Należy w związku z tym konsekwentnie przyjąć, że strona nie mogła podnieść takiego zarzutu również w kasacji.

W kwestii podniesionego w kasacji zarzutu naruszenia art. 385 k.p.c. należy podkreślić, że zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego wymieniony przepis nie może być powoływany jako samodzielna podstawa kasacyjna. W kasacji należy mianowicie wskazać również na inne przepisy postępowania, których naruszenie miało istotny wpływ na bezzasadne oddalenie apelacji (zob. wyrok z 11 lutego 1998 r., III CKN 364/98, Prokuratura i Prawo 1998, nr 10, poz. 32; postanowienie z 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAP 1998 r., nr 20, poz. 602; postanowienie z 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 27/00, niepubl.; wyrok z 7 lipca 2000 r., I PKN 711/95, OSNAP 2002, nr 1, poz. 13; postanowienie z 3 października 2000 r., I CKN 877/00, niepubl.; postanowienie z 12 marca 2002 r., IV CKN 1697/00, niepubl.; postanowienie z 8 maja 2002 r., III CKN 917/00, niepubl.).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹² k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju

sądów powszechnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98). zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego