



Sygn. akt V CSK 525/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa P. Spółki z o.o.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "A."
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 listopada 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 10 sierpnia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Nakazem zapłaty z dnia 18 maja 2010 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „A.” na rzecz P. sp. z o.o. kwotę 109 389,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2009 r. i kosztami procesu. W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 25 marca 2011 r. Sąd Okręgowy zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „A.” na rzecz powódki P. sp. z o.o. kwotę 109.389,08 zł oraz kwotę 9 087 zł tytułem kosztów postępowania. Ustalił, że pozwana spółdzielnia zarządza nieruchomością położoną przy A. 30 - 34 w W. Zgodnie ze statutem, zarząd jest uprawniony do zawierania umów najmu lokali i zaciągania zobowiązań. Oświadczenia woli w imieniu pozwanej składa dwóch członków zarządu lub jeden członek zarządu wraz z pełnomocnikiem.

Decyzją z dnia 16 listopada 2007 r. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał na rzecz P. sp. z o.o. rezerwacji wskazanych w niej częstotliwości z przeznaczeniem do wykorzystania w ruchomej publicznej sieci telefonicznej na obszarze całego kraju. W treści decyzji zobowiązano powódkę do zapewnienia pokrycia zasięgiem sieci w 2007 r obszaru 1,93 % i ludności kraju w 30,7 %, zaś w 2008 r obszaru 4,2 % a ludności w 50,1 %.

W dniu 9 kwietnia 2008 r. powódka z pozwaną jako wynajmującą zawarły umowę najmu, obejmującą około 10 m² powierzchni dachu z przeznaczeniem na instalację anten nadawczych oraz 5 m² powierzchni klatki schodowej, z przeznaczeniem na instalację urządzeń stacji bazowej, w budynku położonym przy A. 30-34.

Strony uzgodniły, że przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przejęcia, po uprzednim zatwierdzeniu przez pozwaną dokumentacji technicznej inwestycji oraz analizy środowiskowej stacji bazowej wraz z kwalifikacją przedsięwzięcia (§ 2 pkt 4 umowy). Umowę zawarto na dziesięć lat, z zastrzeżeniem jej przedłużenia na kolejne pięcioletnie okresy i przewidziano możliwość jej rozwiązania bez wypowiedzenia i za wypowiedzeniem w wypadkach określonych w § 4 umowy. Między innymi uzgodniono, że najemca ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla wynajmującego

jeżeli działania podjęte przez spółdzielnię lub osobę działającą w jej imieniu przeszkodzą w wykorzystaniu przedmiotu najmu zgodnie z umową lub jeżeli stwierdzi w terminie trzech miesięcy po podpisaniu protokołu przejęcia przedmiotu najmu jego nieprzydatność ze względu na planowany sposób jego wykorzystania. Mógł on także między innymi rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli wystąpiły okoliczności faktyczne lub prawne uniemożliwiające korzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu w sposób wskazany w umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji dla instalacji urządzeń.

Wynajmujący nie zapewnił zasilania urządzeń jakie miały być zlokalizowane w obrębie przedmiotu najmu i najemca uprawniony został do wykonania instalacji energetycznej na swój koszt. W § 15 umowy zastrzeżono, że stanowi ona jedyne i całkowite porozumienie między stronami i czyni nieważnymi wszelkie ustalenia lub oświadczenia dokonane w jakiegokolwiek formie przez strony przed zawarciem umowy.

Przy zawarciu umowy, pozwana była reprezentowana zgodnie ze swoim statutem oraz odpisem z KRS przez prezesa zarządu M. K. i członka zarządu J. K., a powódka przez pełnomocnika K. M.

Reprezentował on powódkę w oparciu o dwa pełnomocnictwa z dnia 1 stycznia 2008 r.. Jedno z nich nr 20/2008 upoważniało go do zawierania lub zmiany umów najmu lub umów dzierżawy nieruchomości dla potrzeb budowy infrastruktury telekomunikacyjnej spółki, gdzie wartość zobowiązań spółki w odniesieniu do każdej umowy nie przekraczała rocznie 36.000 zł (bez VAT). Drugie z pełnomocnictw nr 23/2008 zawierało analogiczne umocowanie, z tym, że graniczną wartością zaciąganych zobowiązań była kwota 18.000 zł (bez VAT).

W dniu 30 kwietnia 2008 r. podpisano protokół przejęcia przedmiotu najmu stacji bazowej W. 1091. Za pozwaną podpisała go prezes M. K. i członek zarządu K. O. – K., a za powódkę pełnomocnik D. L. W pierwszych dniach po podpisaniu umowy spółka przystąpiła do prac związanych z montażem instalacji stacji bazowej W. 1091. Nie wykonano niezależnej instalacji energetycznej oraz jej podłączenia i zamontowania na przedmiocie najmu.

W celu realizacji przedsięwzięcia, określonego jako W. 1091 powódka wykonała następujące prace: w kwietniu 2008 r. kwalifikację przedsięwzięcia; w maju 2008 r.: projekt budowy stacji bazowej telefonii komórkowej W. 1091; w czerwcu 2008 r.: projekt zasilania w energię elektryczną projektowanej stacji nadawczej.

W związku budową stacji bazowej W. 1091, powódka poniosła następujące koszty:

- 323,08 zł na rzecz D. C. z tytułu usług projektowo - konsultingowych;
- 1.956 zł na rzecz Urzędu Komunikacji Elektronicznej tytułem opłaty skarbowej za wydanie pozwoleń radiowych;
- 75.268 zł na rzecz H. Polska sp. z o.o. tytułem należności za wykonane roboty instalacyjne (faktura 08066919);
- 12.849 zł na rzecz H. Polska sp. z o.o. tytułem należności za usługi planowania sieci oraz usługi akwizycyjne;
- 18.993 zł na rzecz H. Polska sp. z o.o. tytułem należności za wykonanie projektów zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu zasilania w energię elektryczną, projektu stacji bazowej oraz kwalifikacji środowiskowej przedsięwzięcia.

W piśmie z dnia 9 maja 2008 r. mieszkańcy budynku przy A. 30 - 34 zwrócili się do pozwanej z prośbą o cofnięcie decyzji o zamontowaniu na dachu budynku anteny przekaźnikowej powódki, oświadczając, że nie wyrażają zgody na montaż sprzętu i wyrazili zapatrywanie, że zgodnie z postanowieniami statutu podstawą do zawarcia umowy dotyczącej budowy stacji bazowej W. 1091 mogła być tylko uchwała walnego zgromadzenia członków lub uchwała rady nadzorczej. W pisemnej odpowiedzi z dnia 4 lipca 2008 r. powódka między innymi wyraziła zapatrywanie, że zawarcie umowy z dnia 9 kwietnia 2008 r. nie stanowiła obciążenia nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1448 ze zm., dalej: „pr. sp.”).

W dniu 18 czerwca 2008 r. walne zgromadzenie pozwanej podjęło uchwałę zobowiązującą zarząd do rozwiązania umowy najmu oraz odwołało z funkcji członków zarządu osoby, które w imieniu spółdzielni zawarły tę umowę. Pismem z dnia 11 lipca 2008 r. pozwana wezwała powódkę do demontażu stacji bazowej W. 1091, powołując się na nieważność i nieskuteczność umowy najmu. Spółdzielnia wskazała też, że protokół przejęcia przedmiotu najmu jest niekompletny i zawiera błędy formalne. Choć podpisano go w dniu 30 kwietnia 2008 r., to analizę środowiskową i projekt stacji bazowej powódka przekazała pozwanej dopiero w dniu 14 maja 2008 r. i na tej podstawie uznała, że nie doszło do przekazania przedmiotu najmu.

Pismem z dnia 14 lipca 2008 r. pozwana poinformowała Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o samowoli budowlanej dotyczącej budowy przedmiotowej stacji bazowej telefonii komórkowej i w piśmie z dnia 21 lipca 2008 r. organ ten powiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

W dniu 17 grudnia 2008 r. pozwana wezwała powódkę do wydania, opróżnienia i opuszczenia nieruchomości, wyznaczając termin do dnia 31 stycznia 2009 r. W piśmie z dnia 8 stycznia 2009 r. spółka wskazała, że K. M. był w dniu 9 kwietnia 2008 r. umocowany do zawarcia w jej imieniu spornej umowy najmu. Do pisma załączyła notarialny odpis tego pełnomocnictwa z dnia 1 stycznia 2008 r. i jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty tytułem odszkodowania kwoty 109 389,08 zł, stanowiącej równowartość rzeczywistych nakładów finansowych, udokumentowanych fakturami, poniesionych w związku z zawarciem umowy najmu.

Pismem z dnia 12 czerwca 2009 r., powódka wezwała pozwaną do wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu, w szczególności umożliwienia w terminie 7 dni, z zagrożeniem odstąpienia od umowy bądź jej rozwiązania bez wypowiedzenia, przeprowadzenia instalacji energetycznej i jej podłączenia. W odpowiedzi pozwana podtrzymała swe stanowisko, że umowa najmu była nieważna.

Pismem z dnia 17 września 2009 r., doręczonym spółdzielni w dniu 6 października 2009 r., spółka rozwiązała umowę bez wypowiedzenia z uwagi na

podjęcie przez stronę pozwaną działań uniemożliwiających jej korzystanie z przedmiotu najmu. W piśmie z dnia 25 września 2009 r. powódka zażądała od pozwanej zapłaty kwoty 109 389,08 zł. Stacja W. 1091 nie została ostatecznie uruchomiona ani podłączona do sieci energetycznej, a powódka nie wykorzystała wykonanych prac oraz elementów stacji dla celów innej lokalizacji stacji bazowej.

W grudniu 2009 r. na zlecenie pozwanej sporządzona została ocena stanu technicznego komina, na którym umocowano elementy stacji bazy telefonii komórkowej, w której wskazano, że umocowanie anten narusza przepisy prawa i instalacja ta wymaga demontażu ze względu bezpieczeństwa użytkowników budynku oraz osób utrzymujących budynek w stałej eksploatacji.

W dniu 4 marca 2009 r. P. N. po oświadczeniu, że został upoważniony do demontażu stacji wraz z osprzętem dokonał tylko wymontowania radiolinii. W piśmie z dnia 11 marca 2011 r skierowanym do G. sp. z o.o. pozwana wyraziła zgodę na przeprowadzenie demontażu urządzeń zainstalowanych na nieruchomości przy ul. A. 30-34, proponując terminy w dniach 16 oraz 18-20 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Strony były związane umową najmu i była ona ważna, mimo że na dzień jej zawarcia reprezentujący stronę powodową K. M. legitymował się dwoma pełnomocnictwami o odmiennej górnej granicy zobowiązań, które mógł zaciągnąć w imieniu strony powodowej (36.000 zł - pełnomocnictwo nr 20/2008 oraz 18.000 zł - pełnomocnictwo nr 23/2008). Zauważył, że w ich treści nie odwołano drugiego z nich, a z uwagi na tę samą datę ich udzielenia nie można było przyjąć, że pełnomocnictwo późniejsze uchyliło pełnomocnictwo wcześniejsze. Podkreślił, że u powódki istniała praktyka udzielenia dyrektorowi regionalnemu, którym był K. M., szeregu pełnomocnictw, obowiązujących w tym samym czasie, przy czym żadne z nich nie wyłączało pozostałych. Nadto, Sąd pierwszej instancji podniósł, że skoro powódka przystąpiła do realizacji umowy, to nie było wątpliwości, że potwierdziła działania K. M., tj. dokonała tego, przystępując do wykonania swych umownych obowiązków.

Wskazał, że na zasądzoną na rzecz strony powodowej kwotę 109 389,08 zł złożyły się: wynagrodzenie z tytułu wykonania usługi akwizycji w kwocie 8505 zł, wynagrodzenie z tytułu wykonania usługi planowania sieci dla przedmiotowej lokalizacji w kwocie 4344 zł, wynagrodzenie z tytułu wykonania dokumentacji potrzebnej dla instalacji urządzeń telekomunikacyjnych w kwocie 18 993 zł, wynagrodzenie za roboty instalacyjne w kwocie 75 268 zł, wynagrodzenie z tytułu usługi przygotowania dla stacji bazowej parametrów konfiguracyjno - integracyjnych i optymalizacji transmisji w kwocie 323,08 zł oraz opłata skarbową związana z uzyskaniem pozwolenia na używanie radiokomunikacyjnych urządzeń nadawczych, wynosząca 1 956 zł. Jego zdaniem montaż stacji, świadczył o tym, że powódka w istocie poniosła nakłady związane z realizacją inwestycji.

Sąd Okręgowy podkreślił, że spółdzielnia w toku postępowania podniosła zarzuty dotyczące należności objętych trzema tylko fakturami, tj.: FV/15/08, HW 0806919 oraz HW 0809769. Jego zdaniem okoliczność, że część zapłaty nastąpiła jeszcze przed zawarciem umowy, nie miała znaczenia, albowiem racjonalny przedsiębiorca podejmuje działania związane z planowaniem pod kątem przyszłych inwestycji. Zwrócił uwagę, że na podstawie faktury HW 0806919 strona powodowa zapłaciła H. Polska kwotę 75 268 zł tytułem wynagrodzenia za usługi świadczone przez ten podmiot w związku z lokalizacją stacji W. 1091 i podkreślił, iż strony te łączyła umowa ramowa, a świadek K. K. potwierdził, że powódka dokonała zapłaty kwot wskazanych w fakturach HW 0806919, HW 089769, HW0810138.

Wskazał także, należność obejmowała również kwotę 12.849 zł, tj. koszty związane z planowaniem sieci oraz usługą akwizycji. W tej kwestii Sąd Okręgowy nie podzielił bowiem stanowiska pozwanej, jakoby powódka wyłącznie na własne ryzyko miała ponieść koszty przygotowania do zawarcia umowy. Wyraził zapatrywanie, że ponieważ strony zawarły umowę, to koszty te przekształciły się ostatecznie w należność związaną z prowadzoną inwestycją.

Od wyroku apelację wywiodła strona pozwana, w której podniosła zarzuty naruszenia prawa procesowego tj. art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego, a to; 353 k.c. w zw. z art. 509 k.c., art. 46 § 1 pkt 3 prawa

spółdzielczego, art. 361 § 1 k.c., art. 361 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i w zw. z art. 659 § 1 k.c., art. 471 k.c., 103 § 2 i 3 k.c. i art. 95 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny od wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2011 r. oddalił ten środek odwoławczy Przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i podzielił jego argumentację prawną.

Podkreślił, że równoległe funkcjonowanie kilku pełnomocnictw, różniących się jedynie górną wartością zobowiązań, w sposób spójny wpisywało się w przyjętą przez powódkę taktykę działania na rynku i wyraził zapatrywanie, że nie naruszała ona interesów kontrahentów. Nie było więc podstaw do tego, ażeby wbrew wyrażnie wyrażonej woli powódki, zakładać, że przez udzielenie pełnomocnictwa nr 23/2008 odwołała ona pełnomocnictwo nr 20/2008 r. Zwrócił uwagę na to, że oba pełnomocnictwa pochodziły z tego samego dnia i w świetle wskazań logiki trzeba było przyjąć, że powódka, jako profesjonalista, udziela pełnomocnictw w sposób nieprzypadkowy i przemyślany, dostosowany do założonych przez siebie celów. Gdyby jej wolą było umocowanie K. M. do działania jedynie w zakresie kwoty zobowiązań nieprzekraczającej 18.000 zł, nie udzieliłaby tego samego dnia pełnomocnictwa nr 20/2008 z graniczną kwotą zobowiązań wynoszącą 36.000 zł. Z kolei jeżeliby zaś z jakichkolwiek przyczyn zostało ono udzielone omyłkowo, wówczas strona powodowa, jako racjonalny przedsiębiorca, zadbałaby o to, aby w treści pełnomocnictwa nr 23/2008 została wprost wyrażona informacja o odwołaniu pełnomocnictwa nr 20/2008.

Wskazał też że, ani z art. 95 § 2 k.c., ani też art. 96 k.c. nie wynika zakaz udzielania kilku pełnomocnictw, nawet tożsamyh rodzajowo. Podkreślił, że udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością dobrowolną, a jego przedmiot i zakres jest w każdym wypadku uzależniony od tego, jakie cele przyświecają mocodawcy, zarówno jeśli chodzi o udzielenie umocowania określonej treści, jak i o dokonanie czynności nim objętej. Wyraził zapatrywanie, że powołane przepisy nie stwarzają możliwości do ingerowania w swobodę decyzji mocodawcy, a dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia treści pełnomocnictw nie naruszała art. 65 §1 k.c.

W rezultacie według jego oceny Sąd Okręgowy, oceniając że zawarta przez strony umowa najmu jest skuteczna nie naruszył art. 103 § 2 i 3 k.c. Wskazał też, że skoro K. M. był w dniu 9.04.2008 r. umocowany do zawarcia przedmiotowej umowy najmu w imieniu strony powodowej, to dokonana przez niego czynność prawna nie stanowiła *negotium claudicans*. Wyznaczenie więc przez stronę pozwaną terminu, o którym mowa w przepisie art. 103 § 2 k.c., było bezprzedmiotowe, a jego bezskuteczny upływ nie miał wpływu na obowiązywanie umowy.

Podkreślił, że umowa z dnia 9.04.2008 r., jako zawarta przez osoby do tego umocowane, była ważna i skuteczna bez względu na to, czy podczas jej zawierania K. M. okazał stronie pozwanej dokument pełnomocnictwa, czy też nie, na które to zaniechanie powołała się apelująca. Wyraził pogląd, że w przypadku, gdy strona pozwana zawierając umowę nie zażądała od K. M. okazania dokumentu pełnomocnictwa, to działała na własne ryzyko, przy czym nieprzedłożenie przy zawieraniu umowy dokumentu pełnomocnictwa nie oznacza, że pełnomocnik działa bez umocowania.

Zauważył, że pozwana zażądała okazania dokumentu pełnomocnictwa udzielonego K. M. dopiero w piśmie z dnia 14 sierpnia 2008 r., podczas gdy do uniemożliwienia powódce korzystania z przedmiotu najmu doszło już w maju 2008 r., a zatem odwoływanie się w późniejszym czasie do braku zatwierdzenia czynności dokonanych przez tego pełnomocnika stanowiło jedynie szukanie dodatkowego pretekstu do niewykonania zobowiązań wynikających z umowy najmu, w sytuacji gdy takie postępowanie było już z innych względów przez pozwaną przesądzone. Podkreślił, że montaż urządzeń miał miejsce okresie od dnia 1 do 3 maja 2008 r., a pierwsze przeszkody nastąpiły już po dniu 9 maja 2008 r., kiedy to spółdzielcy skierowali do pozwanej prośbę o demontaż urządzeń (k. 236).

Zdaniem Sądu drugiej instancji, wskazana sekwencja zdarzeń oraz analiza związanej z nimi argumentacji prowadziły do wniosku, że przyczyną odmowy dostępu do przedmiotu najmu nie było, jak wywodziła apelująca, przekonanie o bezskuteczności lub nieważności umowy, ale okoliczności powoływane przez

pozwaną do dnia 11 lipca 2008 r., tj. zatajenie zawarcia umowy przed spółdzielcami przez ich dotychczasowy zarząd, brak powszechnej akceptacji montażu stacji W. 1091 wśród członków spółdzielni oraz wyrażone w uchwale nr 3 z dnia 18 czerwca 2008 r. dążenie do rozwiązania umowy najmu i demontażu anten. Zaniechanie wykonania umowy było zatem, także zdaniem Sądu drugiej instancji, zawinione przez stronę pozwaną, albowiem wynikało wyłącznie z braku akceptacji działań organu uprawnionego do jej reprezentacji. Według oceny Sądu drugiej instancji okoliczności te nie mogły rzutować na obowiązek wykonania ważnej umowy i w konsekwencji nie mogły doprowadzić do ekskulpacji pozwanej.

Jako nietrafny uznał zarzut dotyczący niepowstania po jej stronie zobowiązania wynikającego z umowy najmu ze względu na zapis zawarty § 2 umowy, według którego obowiązek wydania przedmiotu najmu powstawał po stronie pozwanej po zaistnieniu łącznie trzech przesłanek: przekazania dokumentacji technicznej spółdzielni przez powódkę, zatwierdzenia tej dokumentacji przez stronę pozwaną; oraz podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego przez umocowane osoby. Wprawdzie dostrzegł, że do zmiany umowy niezbędna była forma pisemna, zastrzeżona pod rygorem nieważności (§ 9), niemniej jego zdaniem nie ulegało jednak wątpliwości, że sekwencja zdarzeń, w tym - wydanie przedmiotu najmu przed przekazaniem dokumentacji technicznej i jej zatwierdzeniem przez stronę pozwaną - nastąpiło na podstawie zgodnych czynności obu stron umowy. Z tego względu uznał, że w ten sposób, tj. przez czynności konkludentne, strony dokonały zmiany zapisu § 2 ust. 3 umowy. W konsekwencji uznał, że nastąpiło skuteczne przekazanie przedmiotu najmu protokołem zdawczo odbiorczym, uprawniające pozwaną do podjęcia montażu urządzeń.

Podkreślił, że przekazanie przedmiotu najmu odbyło się w wykonaniu ważnie zawartej umowy, stanowiąc czynność faktyczną, a nie prawną. Protokół zdawczo - odbiorczy ma znaczenie jedynie dowodowe; zaświadcza, że do przekazania przedmiotu najmu doszło, a zatem nie sposób było odnosić do niego wymogów dotyczących reprezentacji każdej ze stron. Wyraził też zapatrywanie, że ewentualne prowadzenie przez powódkę inwestycji bez wymaganych pozwoleń nie mogło wpłynąć na obowiązki umowne pozwanej i co

najwyżej mogło zrodzić po stronie powodowej sankcje administracyjnoprawne, w tym przewidziane w prawie budowlanym, niemające znaczenia z punktu widzenia obowiązków kontraktowych każdej ze stron.

Wbrew stanowisku pozwanej podzielił wyrażoną przez Sąd Okręgowy ocenę, że koszty poniesione przez stronę powodową w toku realizacji inwestycji W.01091 stanowiły jej szkodę, bez względu na to, że część z nich została poniesiona jeszcze przed dniem 9.04.2008 r. Podkreślił, że w sytuacji, gdy strony zawarły umowę zgodnie z założeniami istniejącymi już przed dniem 9.04.2008 r., koszty planowania i przygotowania inwestycji, wobec ostatecznego jej unieruchomienia przez stronę pozwaną, stały się składowymi szkody strony powodowej.

Według Sadu drugiej instancji faktury wraz z zeznaniem świadka K. K., to wbrew stanowisku skarżącej, wystarczające dowody do ustalenia wysokości szkody powódki powstałej w związku z wykonaniem umowy z dnia 9.04.2008 r. W konsekwencji uznał przedkładanie przez stronę powodową umowy ramowej z H. Polska było zbędne, a okres, jaki upłynął między wykonaniem czynności a wystawieniem poszczególnych faktur pozostawał bez znaczenia.

Wskazał też, że Sąd Okręgowy, pomimo odmiennych twierdzeń apelującej, nie ustalił, że poniesione przez powódkę koszty inwestycji W. 1091 odpowiadały stawkom rynkowym. Dochodziła ona bowiem zwrotu środków już wydatkowanych na wskazane przedsięwzięcie. W tej sytuacji według jego oceny nie istniał obowiązek poddawania wskazanych przez powódkę kosztów weryfikacji poprzez odniesienie ich do innych stawek, żądanych na rynku przez podmioty świadczące usługi tożsame z zamówionymi przez stronę powodową. Konkludując wskazał, że dokonując ustaleń Sąd Okręgowy nie naruszył reguł przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c. ani też dyspozycji art. 278 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyraził zapatrywanie, że spółdzielnia niezasadnie zarzuciła również nieważność umowy najmu ze względu na obrazę art. 46 § 1 pkt 3 pr. sp. W związku z tym podniósł, że znany mu jest pogląd zawarty w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r. V CK 76/04, (OSNC 2005, nr 10, poz. 175), jednakże wskazał, że został on wyrażony w ściśle określonym stanie

faktycznym. Przepis ten, wprowadzający modyfikację ogólnej zasady reprezentowania spółdzielni przez zarząd, należy jego zdaniem rozumieć „literalnie”, przyjmując tym samym, że obciążenie nieruchomości oznacza ustanowienie na niej ograniczonego prawa rzeczowego. Wskazał, że stosunek najmu, jak i stosunek dzierżawy są umowami powszechnie występującymi w obrocie, z natury rzeczy stanowiącymi podstawę do okresowego jedynie władania rzeczą przez osobę inną niż właściciel, dla którego są one źródłem regularnych, stałych dochodów. Obie umowy można wypowiedzieć w sytuacji, gdy interesy którejś ze stron zostały zagrożone lub naruszone (por. art. 667 § 2 k.c., art. 672 k.c., art. 685 k.c., art. 703 k.c.).

Podniósł, że w sprawie należało nadto mieć na uwadze, że według § 65 pkt 6 statutu pozwanej spółdzielni do kompetencji jej zarządu należy zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów. Jednocześnie do zakresu uprawnień rady nadzorczej zaliczono podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla której potrzeb przeznaczane miały być środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością (§ 58 pkt 3 i pkt 4 statutu). Zdaniem Sadu Apelacyjnego wskazane zapisy prowadziły do wniosku, że sama strona pozwana nie kwalifikowała umowy najmu jako obciążenia nieruchomości, a uczyniła to dopiero na potrzeby niniejszej sprawy.

Sąd drugiej instancji nie podzielił także zarzutów Spółdzielni dotyczących obrazu art 361 § 1 k.c. i art. 471 k.c. Podniósł, że z ustaleń wynikało, iż strona pozwana nie wykonała umownego zobowiązania, nie wykazując jednocześnie, aby nastąpiło to z przyczyn od niej niezależnych, a brak ekskulpacji zrodził po jej stronie obowiązek naprawienia szkody. Jego zdaniem przedstawiona przez Sąd Okręgowy argumentacja w zakresie związku między realizacją prac a zawarciem umowy ze stroną pozwaną prowadziła do wniosku o istnieniu logicznej relacji przyczynowo - skutkowej, o której mowa w przepisie art. 361 § 1 k.c. W kontekście zawarcia przez strony umowy najmu, aspekt chronologiczny, przywołany przez skarżącą, stracił na znaczeniu, albowiem czynności strony

powodowej, zmierzające do zaplanowania, zaprojektowania inwestycji objętej konkretną umową, nie mogły być w tej sytuacji traktowane jako wydatki związane z poszukiwaniem i wyborem kontrahenta. Stały się bowiem wydatkami poniesionymi ściśle z realizacją umowy.

Podniósł, że odmowa dostępu do już zamontowanych urządzeń nadawczych, uniemożliwiająca ich uruchomienie, czyli osiągnięcie założonego przez stronę powodową celu umowy, znanego stronie pozwanej, stanowiła naruszenie obowiązku wynajmującego. Podkreślił, że Sąd Okręgowy analizował każdy z przedstawionych przez stronę powodową elementów szkody i ściśle związał jednostkowe kwoty właśnie z faktem wydatkowania ich w związku z tą inwestycją, a następnie z bezcelowością tegoż wydatku, spowodowaną wyłącznie zachowaniem strony pozwanej i jednoczesną niemożnością spożytkowania podjętych czynności przy realizacji innej inwestycji, mającej za przedmiot stację nadawczą.

Jego zdaniem nietrafny był także zarzut braku legitymacji czynnej powódki. Podkreślił, że skarżąca formułując go, powołała się na zapis § 14 umowy stron, w myśl którego najemca, zgodnie z przepisami art. 509 - 518 k.c. warunkowo przeniósł swoje wierzytelności, wynikające z umowy, na bank PEKAO S.A., działający w charakterze agenta zabezpieczeń, aby zabezpieczyć roszczenia banku, wynikające z umowy międzykredytowej z dnia 31 października 2006 r. W tym celu, wierzytelności należne stronie powodowej, miały zostać przeniesione na rachunek bankowy określony w wezwaniu do zapłaty, po otrzymaniu wezwania do zapłaty z banku, które jednak nie nastąpiło. Wobec więc nie otrzymania takiego wezwania, wszystkie wierzytelności przysługiwały stronie powodowej.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony przez spółdzielnię skargą kasacyjną w całości, która wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości. Skargę kasacyjną skarżąca oparła na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach naruszenia prawa materialnego skarżąca zarzuciła obrazę art. 46 § 1 pkt 3 pr. sp. w zw. z art. 38 i 39 k.c.; art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c.; art. 471 k.c.; art. 659 § 1 k.c. w zw.

z art. 65 k.c.; art. 56 k.c., art. 353¹ k.c., art. 471 k.c.; art 76 k.c. oraz art. 38 i 39 k.c.; art. 361 § 1 i 2 k.c. Z kolei naruszenie prawa procesowego, miało polegać na obrazie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., art. 278 § 1 k.c.; art. 382 w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.; art. 378 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oczywiście bezzasadny był zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c., gdyż podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Artykuł 382 k.p.c. wyraża zasadę, że Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę i orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji i apelacyjnym z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z jego prekluzji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2006 r., III CSK 128/2005, nr 11, poz. 191). W sprawie Sąd drugiej instancji nie prowadził uzupełniającego postępowania dowodowego i nie dokonał odmiennych bądź uzupełniających ustaleń faktycznych, a zatem nie miał obowiązku na nowo oceniać zebranego w sprawie materiału dowodowego stosownie do reguł zawartych w art. 233 § 1 k.p.c. (por. np. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1998 r., III CKN 316/97 niepublikowany). Skoro skarżący w uzasadnieniu omawianego zarzutu nawet nie wskazał jaka część materiału dowodowego została pominięta przez Sąd Apelacyjny, to nie wykazał naruszenia art. 382 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1998 r., II CKN 815/97, Wokanda 1999, nr 1, s. 6).

W toku sprawy sąd może zawiesić postępowanie z urzędu między innymi jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji administracyjnej (art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.). Przesłanka ta występuje tylko wtedy, jeżeli treść decyzji stanowi konieczny element podstawy rozstrzygnięcia merytorycznego bądź formalnego sprawy cywilnej (por. np. orzeczenie Sadu Najwyższego z dnia 18 lipca 1972 r., III CZP 44/72 nr 12, poz. 216). Stanowiąca przedmiot postępowania administracyjnego kwestia, czy sporna stacja bazowa telefonii komórkowej została wykonana zgodnie z prawem budowlanym nie stanowiła bezpośredniego elementu rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy cywilnej, a zatem oddalając wniosek skarżącej o zawieszenie postępowania Sąd Apelacyjny nie dopuścił się istotnego

naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. Wynika to wprost z ustaleń, skoro w umowie zastrzeżono, że nieuzyskanie zezwoleń lub ich cofnięcie upoważniało powódkę do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Oczywiście innym zagadnieniem jest kwestia, czy powódka powinna była rozpocząć prace bez zgłoszenia organowi nadzoru budowlanego i bez zatwierdzenia dokumentacji technicznej przez wynajmującą spółdzielnię. Należy dodać, że poza niewchodzącymi w sprawę w rachubę wyjątkami w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów (art 398¹³ § 2 k.p.c.), a zatem nie można było prowadzić dowodów z dołączonych do skargi kasacyjnej decyzji administracyjnych, czy też wywodzić skutków prawnych z ich treści.

Sąd Apelacyjny nie naruszył także w istotny sposób, tj. mający wpływ na wynik sprawy art. 378 § 1 k.p.c. Przede wszystkim podnieść należy, że podniesione w apelacji zarzuty nie wyznaczają jej granic (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W każdym razie Sad drugiej instancji nie narusza wskazanego unormowania jeżeli wszystkie zarzuty rozpoznaje, choć uznaje je chociażby nietrafnie za bezpodstawne. Z uzasadnienia tego zarzutu wprost wynika, że zarzuty apelacyjne zostały rozpoznane, choć oczywiście nie w sposób oczekiwany przez skarżącą. W dodatku w istocie rzeczy w ramach omawianego zarzutu spółdzielnia zakwestionowała dokonane ustalenia faktyczne oraz przeprowadzoną przez Sądy *meriti* ocenę dowodów, co jest zabiegiem niedopuszczalnym, gdyż podstawa skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398 § 3 k.p.c.)

Trzeba zgodzić się jednak ze skarżącą, że wysokość szkody sąd ustalił wyłącznie na podstawie faktur przedłożonych przez powódkę i zeznań świadka K. K. Skoro strona pozwana zaprzeczyła, że wydatki te były uzasadnione na zbudowanie stacji bazowej W. 1091 tj. podniosła że częściowo nie pozostawały w bezpośrednim związku z tą inwestycją i były wygórowane, a Sądy *meriti* nie ustaliły, iż poniesione przez powódkę koszty inwestycji W. 1091 odpowiadały stawkom rynkowym, to należało odpowiedzieć, czy wskazane dowody były wystarczające do wykazania szkody w dochodzonej wysokości.

W sprawie gospodarczej o odszkodowanie, o tym czy zaistniała potrzeba późniejszego zgłoszenia wniosków dowodowych decydują okoliczności i uwarunkowania związane z tokiem konkretnej sprawy, a przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane bez uwzględnienia przewidzianych w nich wyjątków. W takim postępowaniu dla wykazania wysokości szkody, potrzeba powołania dowodu z opinii biegłego w celu wykazania tej wysokości powstaje z reguły dopiero po zakwestionowaniu przez stronę przeciwną dowodów zgłoszonych na tę okoliczność w pozwie (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 65/08, LEX nr 448045). Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową np. przesłuchaniem świadka. W takim wypadku sąd winien dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie przez skorzystanie z pomocy biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999, I CKN 223/98, Wokanda 2000, nr 3, poz.7)

Z tych względów nie można było odeprzeć mogącego mieć wpływ na wynik sprawy zarzutu naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. Skoro więc uzasadniona okazała się podstawa naruszenia prawa procesowego, to Sąd Najwyższy był zwolniony od dokonywania rozważań dotyczących podstawy naruszenia prawa materialnego. Skuteczne bowiem ich zgłoszenia wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128).

Godzi się jednak zauważyć, że najdalej idący zarzut materialny dotyczył obrazy art. 46 § 1 pkt 3 pr. sp., a jego zasadności nie da się wykluczyć, przy czym odmienna jego wykładnia od dokonanej przez Sąd Apelacyjny, prowadziłaby do całkowicie innej materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia sprawy. Otóż Sąd drugiej instancji przeoczył, że statut może zastrzec do zakresu działania rady spółdzielni jeszcze inne uprawnienia oprócz określonych w art. 46 § 1 pr. sp. oraz przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w jego § 1 pkt 1,3

oraz 5 (art 46 § 2 pr. sp.). Nie budzi więc wątpliwości wynikający z tego ostatniego unormowania wniosek, że mający charakter umowny statut nie może wyłączyć kompetencji rady nadzorczej do podjęcia uchwały w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości (art 46 § 1 pkt 3 pr. sp.). Nietrafne były zatem argumenty Sądu Apelacyjnego sięgające przy wykładni tego przepisu do postanowień § 65 pkt 6 oraz 58 pkt 3 i 4 statutu spółdzielni.

Nie można też zgodzić się jakoby wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r. V CK 76/04, (OSNC 2005 nr 10, poz. 175) pogląd odnosił się do stanu faktycznego tamtej sprawy i miał tylko jednostkowe znaczenie, skoro jego teza została ujęta ogólnie, tj. że najem (dzierżawa) może być obciążeniem nieruchomości w rozumieniu omawianego unormowania. Za odmiennością niż na gruncie kodeksu cywilnego rozumienia w prawie spółdzielczym pojęcia „obciążenie nieruchomości” przemawia ukształtowane jego znaczenie w okresie obowiązywania ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (jedn. tekst: Dz.U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232). Przez obciążenie nieruchomości rozumiano wtedy także oddanie jej w najem lub w dzierżawę i pogląd ten nie budził wątpliwości w literaturze. Stosunki prawne odnoszące się do zabudowanej nieruchomości spółdzielczej charakteryzują się daleko idącą specyfiką i dlatego wykładnia omawianego unormowania powinna w pełni zabezpieczać prawa członków do lokali spółdzielczych. Członkowie spółdzielni niewątpliwie mają z założenia prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości, w której usytuowane są ich lokale. Z językowego punktu widzenia pojęciem obciążenie nieruchomości, można także objąć ograniczenie jej władania w wyniku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.

Najem na wiele lat nieruchomości spółdzielczej może prowadzić do konsekwencji gospodarczych niczym nie różniących się od następstw oddania jej w użytkowanie, bądź obciążenie jej służebnością.

Należy pamiętać, że pomimo kontrowersyjności zagadnienia w literaturze i judykaturze Sąd Najwyższy ostatecznie w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r, III CZP 31/07 (OSNC 2008, nr 2 poz. 14) wyjaśnił, że 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. (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08, LEX nr 511002)

Dodać trzeba, że nawet przy założeniu trafności zakwestionowanej wyżej dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 46 § 1 pkt 3 pr. sp. nie można byłoby odeprzeć zarzutu naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c. Adekwatny związek przyczynowy stanowi nie tylko przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, ale jest także kryterium wyznaczającym jej zakres. W orzecznictwie następstwo uznawane jest za normalne jeżeli w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności szkoda jest zwykłym następstwem tego zdarzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 372/05, OSP 2008, nr 9, poz. 96). Innymi słowy normalne następstwo zdarzenia szkodzącego (w tym wypadku niewykonania umowy) to skutek, który zazwyczaj i w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją tego zdarzenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2001 r., III CKN 578/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 120). Poza tym ocena powiązania przyczynowego między zdarzeniem sprawczym a następstwem powinna być dokonana na podstawie wszelkich danych jakimi dysponuje sąd w chwili orzekania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CKN 473/01, MoP 2006, nr 17, s. 947). Sąd więc nie może się ograniczać do wiadomości, jakie posiadał sprawca szkody, albo jakie były dla niego dostępne w czasie zdarzenia szkodzącego.

Skoro obowiązkiem powódki wynikającym z decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej z dnia 16 listopada 2007 r. było pokrycie siecią w 2008 r. 4,2% obszaru kraju i objęcie nią 50,1 % ludności, to zasadnicze wątpliwości z punktu widzenia związku przyczynowego stanowiłoby w ramach obowiązku naprawienia szkody obciążenie pozwanej np. kosztami zaplanowania sieci na terenie W. Dodać się godzi, że sama powódka przyznała, że do projektu budowlanego planowanej stacji bazowej zostały dołączone tabele opisowe, które dotyczą innej lokalizacji i innego inwestora (por. k.163), a zatem ewentualne objęcie kosztów ich wykonania fakturą VAT HW 0809769 opiewającą na kwotę 12 869 zł nie znajdowałoby podstawy w unormowaniu zawartym w art. 361 § 1 k.c.

Trzeba też zgodzić się ze skarżącą, że strony w zawartej umowie najmu zastrzegły jednoznacznie, że wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, o ile w umowie nie wskazano wyraźnie inaczej (§ 9 umowy). W świetle tego postanowienia zmiana jej § 2 pkt 4 nie mogła nastąpić przez czynności konkludentne tj. w sposób dorozumiany. Dla swej skuteczności strony musiałyby dokonać jej na piśmie. Niezachowanie tej formy wyłączało możliwość powoływania się przez najemcę na wyrażenie dorozumianej zgody wynajmującego na wyeliminowanie postanowienia umowy, że przekazanie przedmiotu najmu może nastąpić jedynie po zatwierdzeniu przez wynajmującego dokumentacji technicznej inwestycji telekomunikacyjnej najemcy i po przekazaniu przez najemcę analizy środowiskowej stacji bazowej wraz z kwalifikacją przedsięwzięcia (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 15 maja 1980 r, II CR 110/80, OSNC 1980, nr 11, poz. 222). Sąd Apelacyjny niewątpliwie zatem naruszył także art. 76 zd. 1 k.c. Nawet więc przy założeniu poprawności zakwestionowanej wykładni art. 46 § 1 pkt 3 pr. sp. należało rozważyć, czy z punktu widzenia istnienia adekwatnego związku przyczynowego, powódka powinna była rozpocząć prace przy montażu stacji przed udostępnieniem pozwanej dokumentacji technicznej, analizy środowiskowej bazy wraz z kwalifikacją przedsięwzięcia i zatwierdzenia dokumentacji przez spółdzielnię.

Ze wskazanych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 orzeczono jak w sentencji.