

## Wyrok z dnia 8 października 2004 r., V CK 76/04

**Najem (dzierżawa) może być obciążeniem nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Dz.U. Nr 188, poz. 1848 ze zm.).**

*Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący)*

*Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Elżbieta Strelcow*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa „U.P.”, spółki z o.o. w P. przeciwko Powszechnej Spółdzielni Spożywców „S.” w O. o wydanie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2004 r. kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 sierpnia 2003 r.

oddalił kasację i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Spółka z o.o. „U.P.” w P. wniosła o nakazanie wydania jej przez pozwaną Powszechną Spółdzielnię Spożywców „S.” w O. położonego w O. pawilonu handlowego nr 60 wraz z przyległym terenem, jako podstawę żądania powołując umowę dzierżawy zawartą w dniu 26 października 1999 r.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, ustalając, że dnia 26 października 1999 r. pozwana zawarła z Regionalną Siecią Handlową „R.”, spółką z o.o. w P. umowę, na podstawie której wydzierżawiła jej określony w pozwie pawilon handlowy o powierzchni 864 m<sup>2</sup> wraz z przyległym terenem na lat 15, z możliwością przedłużenia ustalonego terminu dzierżawy. Wydanie pawilonu dzierżawcy miało nastąpić dnia 20 stycznia 2000 r. W umowie postanowiono, że wydzierżawiający wyraża zgodę na wstąpienie w miejsce dzierżawcy jakiegokolwiek innej spółki, w której dzierżawca lub udziałowiec dzierżawcy ma większość akcji lub udziałów albo głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub zgromadzeniu wspólników. W

imieniu pozwanej umowę dzierżawy podpisali: prezes zarządu Krzysztof D. i Halina S., która była wpisana w rejestrze spółdzielni jako pełnomocnik, przy czym treść i granice jej umocowania określała uchwała zarządu. Uchwała ta stanowiła o udzieleniu Halinie S. pełnomocnictwa do reprezentowania pozwanej w zakresie jej działalności. Pełnomocnictwa o takim zakresie udzielili prezes zarządu Krzysztof D. i członek zarządu Barbara S. Podpisanie umowy dzierżawy w dniu 26 października 1999 r. nastąpiło po długich negocjacjach przedstawicieli spółki „R.”, Mariana D. i Apoloniusza Ś., z prezesem zarządu pozwanej.

Uchwałą zgromadzenia przedstawicieli członków z dnia 14 czerwca 1999 r. zatwierdzono program działania pozwanej na 1999 r. Program ten przewidywał stworzenie z pawilonu nr 60 wzorcowego sklepu i zakładał zwiększenie nakładów na ten cel z pierwotnie planowanej kwoty 90 000 zł do kwoty 380 000 zł. Krzysztof D. długo nie ujawniał w spółdzielni, którą kierował, faktu podpisania umowy dzierżawy pawilonu, ponieważ – jak wyjaśnił – takie było życzenie kontrahenta. Uczynił to dopiero w dniu 17 stycznia 2000 r., a w dniu 20 stycznia 2000 r. strony porozumiały się co do przesunięcia terminu wydania dzierżawcy pawilonu na dzień 24 stycznia 2000 r.

Udziałowcami spółki „R.” byli Jan K., Piotr G., Ewa D. i Jerzy K. Umową z dnia 22 listopada 2001 r. spółka „R.” przeniosła na wspólników spółki cywilnej „M.-2000”, tj. na Jana K., Piotra G., Ewę D. i Iwonę Ś., prawa i zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy zawartej dnia 26 października 1999 r. Pismem z dnia 26 listopada 2001 r. spółka „R.” zawiadomiła pozwaną o wstąpieniu wspólników spółki cywilnej „M.-2000” w miejsce dotychczasowego dzierżawcy. Dnia 4 grudnia 2001 r. spółka cywilna „M.-2000” uległa przekształceniu w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością „U.P.” – stronę powodową w sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego, postanowienia umowy dzierżawy z dnia 26 października 1999 r. nie zapewniały wprowadzenia realizacji przyjętego przez pozwaną programu na 1999 r., a nawet uniemożliwiały stworzenie z pawilonu nr 60 wzorcowego sklepu pozwanej, jednak nie miało to wpływu na ich skuteczność. Naruszenie tego programu mogło stanowić tylko podstawę do odwołania osób reprezentujących pozwaną z zarządu lub do pociągnięcia ich do odpowiedzialności odszkodowawczej albo karnej, nie mogło natomiast pozbawić skuteczności umowy zawartej z podmiotem będącym osobą trzecią względem członków i organów pozwanej.

Reprezentacja pozwanej przy zawarciu umowy dzierżawy przez prezesa zarządu i pełnomocnika pozostawała w zgodzie ze statutem pozwanej. Halina S. jako pełnomocnik była umocowana do reprezentowania pozwanej w zakresie jej działalności, a zawieranie umów dzierżawy – nawet co do istotnej części majątku pozwanej – należało do zwykłych czynności zarządu i nie wymagało pełnomocnictwa szczególnego.

Skuteczne, zdaniem Sądu Okręgowego, było także wstąpienie strony powodowej w pozycję dzierżawcy w miejsce spółki „R.”.

Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo, zgadzając się z apelacją, że pozwana, zawierając umowę dzierżawy, była nienależycie reprezentowana. Działanie Krzysztofa D., członka zarządu, i Haliny S., pełnomocnika, w ramach tzw. mieszanej reprezentacji łącznej (art. 54 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Dz.U. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz." i § 38 statutu pozwanej) wymagało dla swej skuteczności odpowiedniego umocowania obu tych osób. Źródło umocowania Haliny S. stanowiło pełnomocnictwo, o którym mowa w art. 55 § 1 Pr.spółdz. Umocowywało ono wyłącznie do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą pozwanej – zwykłym jej zarządem, tymczasem zawartą w dniu 26 października 1999 r. umowę dzierżawy, dotyczącą istotnego, największego składnika majątku pozwanej, należało uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Stąd wniosek, że Halina S. nie mogła na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa skutecznie reprezentować pozwanej przy zawarciu umowy dzierżawy pawilonu. Powyższej oceny nie mógł zmienić fakt działania Haliny S. wraz z prezesem zarządu Krzysztofem D., fakt ten nie dawał bowiem podstaw do rozciągnięcia umocowania Haliny S. jako pełnomocnika do granic umocowania przysługującego Krzysztofowi D. jako członkowi zarządu. W rezultacie, zawarta w dniu 26 października 1999 r. umowa dzierżawy została uznana za nieważną (art. 58 § 1 w związku z art. 38 k.c.).

Poza tym, gdyby nawet ocenić reprezentację pozwanej jako prawidłową, zawarta przez pozwaną umowa dzierżawy jest nieważna z innej przyczyny, a mianowicie, z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i założeniami Prawa spółdzielczego (art. 1, 36-38 i 67 Pr.spółdz. oraz art. 58 i 353<sup>1</sup> k.c.). Celem tej umowy było niewątpliwie przysporzenie dzierżawcy korzyści z uszczerbkiem dla pozwanej; miała ona zostać pozbawiona na wiele lat możliwości

korzystania z największego pawilonu handlowego. Zawierając tę umowę zlekceważono znaną obu stronom wolę spółdzielców, organu nadzorującego oraz pozostałych członków zarządu. Działano przy tym w tajemnicy przed nimi. Bez eksploataowania wspomnianego pawilonu pozwana nie mogłaby osiągnąć swych statutowych celów.

Skarga kasacyjna powodowej spółki została oparta na naruszeniu art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. przez uznanie, że w niniejszej sprawie nie wiąże prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 30 października 2001 r. oraz prawomocny wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 maja 2002 r., na naruszeniu art. 233 § 1 w związku z art. 382 k.p.c. przez przyjęcie, że powodowa spółka zawierając umowę dzierżawy wiedziała o uchwałach organów pozwanej dotyczących jej planów rozwoju, na naruszeniu art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 38 k.c. oraz art. 8, 46 i 54 § 1 Pr.spółdz. przez uznanie, że umowa dzierżawy była nieważna, gdyż Halina S. przekroczyła granice udzielonego jej umocowania, na naruszeniu art. 55 § 1 Pr.spółdz. przez przyjęcie, że udzielone Halinie S. pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania do zawarcia w imieniu pozwanej umowy dzierżawy, o którą toczy się spór, na naruszeniu art. 103 § 1 k.c. w związku z art. 55 § 1 Pr.spółdz. przez uznanie, że w dniu 20 stycznia 2000 r. nie doszło w następstwie przesunięcia terminu wydania dzierżawcy pawilonu do potwierdzenia umowy dzierżawy przez pozwaną, na naruszeniu art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 1, 36-38 i art. 67 Pr.spółdz. przez stwierdzenie na ich podstawie nieważności umowy dzierżawy, oraz na naruszeniu art. 353<sup>1</sup> k.c. przez przyjęcie, że umowa dzierżawy pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i była także z tego powodu nieważna.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Nie można się zgodzić z twierdzeniami skarżącej o naruszeniu art. 55 § 1 Pr.spółdz. przez przyjęcie, że udzielone Halinie S. pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania do zawarcia w imieniu pozwanej umowy dzierżawy, o którą toczy się spór. Pełnomocnictwo udzielone Halinie S. było – jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny – przewidzianym w art. 55 § 1 Pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym od 26 września 1994 r. pełnomocnictwem do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni. Zestawienie tego pełnomocnictwa w powołanym przepisie, wzorem art. 98 k.c., z pełnomocnictwem do dokonywania czynności określonego rodzaju i

pełnomocnictwem do poszczególnych czynności przemawia za dostrzeganiem w nim swoistej postaci pełnomocnictwa ogólnego w rozumieniu art. 98 zdania pierwszego k.c., tj. pełnomocnictwa umocowującego jedynie do dokonywania czynności zwykłego zarządu, a więc takich tylko czynności, które zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki są nieodzowne do wykonywania przekazanych pełnomocnikowi spraw mocodawcy. Do prawidłowego kierowania bieżącą działalnością gospodarczą pozwanej spółdzielni z pewnością nie było konieczne wyłączenie z przedsiębiorstwa spółdzielni na wiele lat istotnego jego składnika.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że art. 40 ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (jedn. tekst: Dz.U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232), wyraźnie wyłączał z zakresu umocowania pełnomocników ustanowionych do prowadzenia całego przedsiębiorstwa spółdzielczego lub jego oddziału m.in. obciążanie nieruchomości, przez które w piśmiennictwie rozumiano także oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę, podkreślając, że „odmienność prawnej struktury stosunku musi ustąpić na drugi plan, skoro ustawa chce zapobiec pewnym następstwom gospodarczym, te zaś mogą być groźniejsze przy najmie niż np. przy ustanowieniu czasowego użytkowania”.

Ustalenie, że udzielone Halinie S. pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania do zawarcia w imieniu pozwanej spornej umowy dzierżawy, nie przesądzało jednak jeszcze, iż umowa ta nie mieściła się w zakresie czynności, które mogły być dokonane przez Halinę S. wspólnie z Krzysztofem D. w ramach tzw. mieszanej reprezentacji łącznej (art. 54 § 1 Pr.spółdz.).

Zgodnie z art. 54 § 1 Pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym od 26 września 1994 r., oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. Rozwiązanie to przypomina uregulowania kodeksu spółek handlowych wcześniej znane kodeksowi handlowemu. Należy w szczególności przytoczyć obowiązujący w czasie, którego dotyczy spór, przepis art. 199 § 1 k.h., który wymagał do składania oświadczeń woli w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością mającej zarząd wieloosobowy, w braku w tym względzie postanowień w umowie spółki, współdziałania dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. Ustawa o spółdzielniach z 1920 r. nie знаła podobnego rozwiązania do przewidzianego w przytoczonych wyżej przepisach. W przypadku zarządu wieloosobowego też wymagała, aby oświadczenia woli w imieniu spółdzielni składali co najmniej dwaj członkowie

zarządu (art. 36), jednak ewentualne trudności w spełnieniu tego wymagania pozwalała ona rozwiązywać w inny sposób, a mianowicie przez ustanawianie zastępców członków zarządu mogących działać zgodnie z przepisami dotyczącymi członków zarządu (art. 39). Niemożność rozwiązania w ustawie o spółdzielniach z 1920 r. wspomnianych trudności przez dopuszczenie działania członka zarządu łącznie z prokurentem była oczywistą konsekwencją ustanowionego w tej ustawie zakazu udzielania przez spółdzielnie prokury (art. 40 ust. 2). Dopiero ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) przewidziała możliwość składania oświadczeń woli za spółdzielnię, oprócz przynajmniej dwóch członków zarządu, przez członka zarządu i pełnomocnika (art. 47 § 1). Chodziło tu o osobę upoważnioną przez zarząd do składania oświadczeń woli za spółdzielnię łącznie z członkiem zarządu, czyli niejako do zastępowania drugiego członka zarządu, a więc o pełnomocnika szczególnego rodzaju, różnego od znanych tej ustawie również pełnomocników do prowadzenia przedsiębiorstwa lub zakładu spółdzielni bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych (art. 48). Pełnomocnik, którego dotyczył art. 47 § 1 omawianej ustawy, przypominał więc dawniejszego zastępcę członka zarządu, różniąc się od niego tylko sposobem powołania. Ustanawiali go członkowie zarządu, a nie organ powołujący zarząd; poza tym, inaczej niż zastępcę członka zarządu, nie podlegał on wpisowi do rejestru spółdzielni (zob. art. 7 ustawy o spółdzielniach z 1920 r. i art. 7 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r.). Powyższe rozwiązanie zostało przejęte przez art. 54 § 1 Pr.spółdz. w pierwotnym brzmieniu obowiązującym do dnia 25 września 1994 r. (zob. także art. 55 § 1 Pr.spółdz. w pierwotnym brzmieniu, obowiązującym do dnia 25 września 1994 r. oraz art. 10 Pr.spółdz. w pierwotnym brzmieniu, obowiązującym do dnia 31 grudnia 2000 r.).

W świetle stanu prawnego wynikającego z ustawy o spółdzielniach z 1920 r., a następnie z ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. oraz z Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 września 1994 r., nie powinno budzić wątpliwości, że złożenie oświadczenia woli przez członka zarządu łącznie z zastępcą członka zarządu lub przez członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem należało traktować jako działanie zarządu, a zatem, że zakres kompetencji wymienionych osób do reprezentowania spółdzielni wyznaczał zakres

kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi powołanemu do działania za spółdzielnię.

Na tle art. 54 §1 Pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym od dnia 26 września 1994 r. wyłania się natomiast pytanie, o jakim pełnomocniku jest tu mowa: czy, jak uprzednio, o specjalnym pełnomocniku ustanowionym do działania łącznie z członkiem zarządu, czy też o którymś z pełnomocników wymienionych w art. 55 § 1 Pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym od dnia 26 września 1994 r. Za pierwszą ewentualnością trudno się opowiedzieć, ponieważ wtedy niezrozumiałą stałby się sens zmiany wprowadzonej do art. 54 § 1 Pr.spółdz. Najbardziej uzasadnione jest uznanie za mogącego działać łącznie z członkiem zarządu tego pełnomocnika, który stosownie do art. 55 § 1 Pr.spółdz. został umocowany do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

Jak się wyjaśnia w literaturze przedmiotu, art. 54 § 1 Pr.spółdz. w obowiązującym obecnie brzmieniu wzorowany był na art. 199 § 1 i zbieżnym z nim art. 370 § 1 k.h., a z pełnomocnictw, o których mowa w art. 55 § 1 Pr.spółdz., najbliższe prokurze jest pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Poza tym, tylko przy takim rozumieniu art. 54 § 1 Pr.spółdz. wprowadzoną do niego zmianę można ocenić jako racjonalną w związku z tym, że według obowiązującego do 31 grudnia 2000 r. art. 10 Pr.spółdz. jedynie pełnomocnicy, którym udzielono umocowania do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, podlegali, podobnie jak członkowie zarządu, wpisowi do rejestru.

Przyjęcie, że art. 54 § 1 Pr.spółdz. ma na względzie działanie członka zarządu z pełnomocnikiem umocowanym do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, rodzi problem podobny do występującego w związku z mieszaną reprezentacją łączną na gruncie kodeksu spółek handlowych (art. 205 § 1 i art. 373 § 1; zob. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CZP 6/01, OSNC 2001, nr 10, poz. 148), a uprzednio kodeksu handlowego (art. 199 § 1 i art. 370 § 1). Chodzi o rozstrzygnięcie, czy zakres kompetencji osób działających w ramach mieszanej reprezentacji łącznej wyznacza

zakres kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi osoby prawnej, tj. czy umocowanie pełnomocnika działającego razem z członkiem zarządu poszerza się do granic kompetencji zarządu, czy też zakres kompetencji osób działających w ramach mieszanej reprezentacji łącznej wyznacza zakres umocowania udzielonego pełnomocnikowi, tj. czy kompetencja członka zarządu działającego razem z pełnomocnikiem ulega zwężeniu do granic umocowania udzielonego pełnomocnikowi.

Według dominującego w piśmiennictwie poglądu ukształtowanego w czasie obowiązywania kodeksu handlowego, w odniesieniu do mieszanej reprezentacji łącznej członka zarządu spółki kapitałowej oraz prokurenta, właściwy jest pogląd, zgodnie z którym zakres kompetencji osób działających w ramach mieszanej reprezentacji łącznej wyznacza zakres kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi osoby prawnej. W myśl tego poglądu, podczas obowiązywania kodeksu handlowego członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i prokurent działając łącznie mogli więc także zbyć przedsiębiorstwo, wydzierżawić je i ustanowić na nim użytkowanie oraz zbyć i obciążyć nieruchomości, pomimo że art. 61 § 2 k.h. wyłączał te czynności z zakresu umocowania prokurenta. Tak samo rzecz przedstawia się według omawianego poglądu również obecnie. Członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i prokurent działając łącznie mogą zbyć przedsiębiorstwo, oddać je do czasowego korzystania, zbyć nieruchomości lub obciążyć nieruchomości, mimo że art. 109<sup>3</sup> k.c. wyłącza te czynności z zakresu umocowania prokurenta.

Według poglądu, który znalazł odbicie w zaskarżonym wyroku, o możliwości reprezentowania spółki przez członka zarządu współdziałającego z prokurentem decyduje zakres umocowania prokurenta jako węższy od zakresu kompetencji zarządu. U podstaw tego poglądu leży zarzut sprzeczności stanowiska większości z art. 61 § 2 k.h. (art. 109<sup>3</sup> k.c.), wymagającym wyraźnego upoważnienia do dokonania przez prokurenta wymienionych w tym przepisie czynności, oraz z art. 60 k.h. (art. 109<sup>2</sup> § 1 k.c.), wymagającym zachowania formy szczególnej dla oświadczenia woli o udzieleniu prokury, a także z art. 63 k.h. (art. 109<sup>6</sup> k.c.), zakazującym substytucji prokury.

Należy opowiedzieć się za pierwszym, dominującym poglądem. Przytoczona wyżej krytyka tego poglądu opiera się na przyjęciu, że zakłada on poszerzenie umocowania prokurenta przez dorozumiane oświadczenie woli współdziałającego z



prokurentem członka zarządu. Używanie niekiedy przy objaśnianiu przepisów dotyczących współdziałania członka zarządu z prokurentem metaforycznych określeń mówiących o rozszerzeniu zakresu umocowania prokurenta w sytuacjach objętych tymi przepisami nie powinno jednak inspirować do wyciągania z tych określeń wniosku jakoby rozszerzenie to miało oparcie w oświadczeniu woli współdziałającego z prokurentem członka zarządu. Możliwość dokonywania przez prokurenta łącznie z członkiem zarządu wszystkich czynności mieszczących się w zakresie kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi osoby prawnej wynika bowiem z samej ustawy, z samych tych przepisów, które stawiają na równi z działaniem dwóch członków zarządu działaniem członka zarządu i prokurenta. Przepisy, w których reguluje się mieszaną reprezentację łączną prokurenta z członkiem zarządu, jednoznacznie wskazują, że działanie w ramach tej reprezentacji należy z wszystkimi tego konsekwencjami traktować na równi z działaniem zarządu. Dopuszczenie współdziałania prokurenta z członkiem zarządu jedynie w granicach umocowania wynikającego z prokury byłoby zresztą nieracjonalne, w takich granicach prokurent może działać w imieniu spółki sam lub – w razie prokury łącznej – z innym prokurentem.

Z analogicznych przyczyn, w zgodzie z powyższym poglądem należy również interpretować art. 54 § 1 Pr.spółdz. Problem zakresu kompetencji osób działających w ramach przewidzianej w tym przepisie mieszanej reprezentacji łącznej należy zatem rozstrzygnąć na rzecz stanowiska, zgodnie z którym zakres ten odpowiada granicom, w jakich za spółdzielnię może działać jej zarząd, działanie zaś członka spółdzielni łącznie z pełnomocnikiem umocowanym do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki podlega ocenie co do swej skuteczności według zasad dotyczących działania zarządu. To więc, że udzielone Halinie S. pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania do zawarcia w imieniu pozwanej spornej umowy dzierżawy, nie wykluczało kompetencji Haliny S. i Krzysztofa D. do zawarcia tej umowy w ramach tzw. mieszanej reprezentacji łącznej.

Niekiedy jednak kompetencję organu osoby prawnej do dokonywania określonych czynności prawnych ogranicza się przez uzależnienie ważności tych czynności od zgody innego organu tej osoby. Przejawem takiego rozwiązania jest art. 46 § 1 pkt 3 Pr.spółdz. Z przepisu tego, stanowiącego, że do zakresu działania

radę nadzorczą należy podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, wynika, iż uchwała rady nadzorczej zezwalająca na nabycie lub obciążenie nieruchomości jest przesłanką ważności umowy prowadzącej do zbycia lub obciążenia nieruchomości przez spółdzielnię. Nasuwają się dwie możliwości rozumienia użytego w tym przepisie zwrotu mówiącego o obciążeniu nieruchomości. Według pierwszej, przez obciążenie nieruchomości należy rozumieć tylko ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, a według drugiej, również zawarcie takich umów, które nie prowadzą do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, lecz których następstwa gospodarcze są w danym przypadku porównywalne z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Przykładem takich umów mogą być umowy najmu i dzierżawy nieruchomości i to nie tylko wtedy, gdy najem lub dzierżawa mają być wpisane do księgi wieczystej. Podzielając przytoczony wcześniej pogląd wypowiedziany jeszcze na tle ustawy o spółdzielniach z 1920 r., że w przepisach poddających ograniczeniom obciążanie nieruchomości spółdzielczych chodzi przede wszystkim o zapobieżenie określonym następstwom gospodarczym, należy opowiedzieć za drugą możliwością.

Ewentualny zarzut, że bronione zapatrywanie może wywoływać niepewność w sferze związanej z reprezentacją spółdzielni i tym samym zagrażać bezpieczeństwu obrotu, jest łatwy do odparcia. Byłoby inaczej, gdyby w rozpatrywanej sytuacji chodziło o czynności dokonywane zawodowo. Wyzierżawianie na wiele lat nieruchomości spółdzielczych i zawieranie innych podobnych czynności prawnych o charakterze obligacyjnym mających za przedmiot nieruchomości spółdzielcze nie należy jednak do czynności dokonywanych przez spółdzielnie zawodowo. Przy takich zaś czynnościach można wymagać od kontrahentów spółdzielni większej ostrożności. Zgodnie z bronionym zapatrywaniem, umowa dzierżawy, o którą chodzi w sprawie, mogąc prowadzić do konsekwencji gospodarczych niczym nie różniących się od następstw oddania pawilonu nr 60 w wieloletnie użytkowanie, wymagała więc do swej ważności stosownej uchwały rady nadzorczej pozwanej i ostatecznie, wobec braku takiej uchwały, była nieważna na podstawie art. 39 (a nie 58 § 1) w związku z art. 38 k.c. i art. 46 § 1 pkt 3 Pr.spółdz. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 65). Rozpatrywanie w tym kontekście powoływanego w skardze kasacyjnego także art.

8 Pr.spółdz., obowiązującego do 31 grudnia 2000 r., nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wobec tego, że w świetle art. 54 §1 Pr.spółdz. działanie członka zarządu z pełnomocnikiem w ramach mieszanej reprezentacji łącznej należy traktować z wszystkimi tego konsekwencjami na równi z działaniem zarządu spółdzielni, pozbawione doniosłości dla rozstrzygnięcia sprawy są także twierdzenia skargi kasacyjnej o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 103 §1 k.c. w związku z art. 55 §1 Pr.spółdz. Do oceny ważności umowy zawartej przez osobę działającą jako organ osoby prawnej, lecz niebędącą jej organem lub przekraczającą zakres jego umocowania, nie stosuje się bowiem art. 103 k.c., ale art. 39 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKN 22/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 75). (...)

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.). (...)