

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 marca 2013 roku powódka Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe (...) spółka jawna z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Ł. kwoty 176.393 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty: 53.655,47 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 2.463,52 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 278,46 zł od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 53.655,47 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 329,87 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 43,12 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 410,87 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 9.593,60 zł od dnia 15 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 55.962,63 zł od dnia 15 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty i i kosztami postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że w dniu 21 lipca 2009 roku strony zawarły umowę najmu, na podstawie której powódka zobowiązała się oddać pozwanej do używania lokal użytkowy znajdujący się w budynku stanowiącym własność powodowej spółki, zaś pozwana spółka zobowiązała się wziąć powyższy lokal w najem wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z przedmiotowej umowy, w tym z obowiązkiem zapłaty czynszu na rzecz powodowej spółki, oraz prawami i obowiązkami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Umowa została zawarta na czas oznaczony 20 lat, licząc od dnia 3 września 2009 roku. Do października 2012 roku pozwana spółka wywiązywała się z postanowień przedmiotowej umowy, uiszczając na rzecz powodowej spółki czynsz oraz inne należności. W listopadzie 2012 roku stan ten uległ zmianie i był związany z zamknięciem sklepu i pojawieniem się w to miejsce Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, na którą zdaniem pozwanej spółki został przeniesiony ogół praw i obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy, o czym pozwana spółka poinformowała powódkę pismem z dnia 19 października 2012 roku. Powódka podkreśliła, że nie uznaje przejścia praw i obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy na Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Powódka podała, że dochodzi należności z załączonych do pozwu faktur z tytułu czynszu za okres trzech miesięcy tj. od listopada 2012 roku do stycznia 2013 roku, jak również z tytułu tzw. innych płatności tj. m.in. dostarczonej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzonych ścieków od pozwanej. Powódka podała również, że pismem z dnia 30 stycznia 2013 roku rozwiązała bez wypowiedzenia z winy pozwanej umowę najmu.

(pozew k. 2-12)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowanie.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że roszczenia powódki nie zasługują na uwzględnienie, z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej pozwanej. Od dnia 1 listopada 2012 roku Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wstąpiła w miejsce pozwanej spółki jako najemna przedmiotu najmu. Pozwana powiadomiła pisemnie powódkę o dokonanym przeniesieniu a powódka, udzieliła zgody blankietowej na cesję. Pozwana została zwolniona z wszelkich długów wynikających z umowy najmu i przestała być stroną umowy najmu jako najemca. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że twierdzenia powódki w zakresie bezskuteczności dokonanego przez pozwaną przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu są bez jakiegokolwiek znaczenia w związku z dokonanym przez powódkę potwierdzeniem przeniesienia praw i obowiązków na Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w postaci wystawienia na nowego najemcę i doręczenia mu faktury vat z tytułu czynszu najmu za miesiąc listopad 2012 roku. Zdaniem pozwanej faktura ta bezsprzecznie stanowi zgodę na przejęcie długu, gdyż jest pisemnym wezwaniem przejemcy długu do wykonania zobowiązania a zgoda ta może być wyrażona w dowolny sposób.

(odpowiedź na pozew k. 96 – 100)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana spółka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 kwietnia 2002 roku pod numerem KRS (...). Prezes zarządu spółki to M. M. (1).

(odpis z KRS k. 19)

W dniu 21 lipca 2009 roku pomiędzy powódką a pozwaną została zwarta umowa najmu, na podstawie której powodowa spółka (wynajmująca) zobowiązała się oddać pozwanej spółce (najemca) w dniu 3 września 2009 roku do używania lokal użytkowy nr 1s, znajdujący się w budynku stanowiącym własność powodowej spółki położonym P. przy ul. (...), zaś pozwana zobowiązała się wziąć powyższy lokal w najem wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z przedmiotowej umowy.

Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony 20 lat licząc od dnia przekazania.

Pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki czynszu podstawowego oraz kosztów mediów dostarczonych do lokalu. Wysokość miesięcznego czynszu podstawowego wynosiła 46.320,96 zł brutto. Stawka czynszu miała podlegać waloryzacji w okresach rocznych zawsze 1 stycznia roku następnego po przekazaniu lokalu o wskaźnik wzrostu Cen Towarów i Usług ogłoszonym przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie wymagała aneksu do umowy.

Koszty mediów dostarczonych do lokalu obejmowały koszty poniesione przez powódkę w związku z mediami zużytymi przez pozwaną w lokalu tj. elektryczności, wody, odprowadzanie ścieków, płatne miały być w terminie wskazanym na fakturze wystawionej przez powódkę na podstawie wskazań odrębnych podliczników zainstalowanych w lokalu.

Faktury za czynsz i inne należności miały być wystawiane z góry za każdy miesiąc, w miesiącu poprzedzającym ich płatności i miały być doręczane do piątego dnia miesiąca, za który miała nastąpić płatność.

Strony umówiły się, że przelew wierzytelności powódki wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody najemcy pod rygorem nieważności dokonanej czynności (art. 6 § 6.3.5).

Bez uprzedniej, pisemnej zgody powódki, pozwana miało prawo podnajmować część lokalu, lub udostępniać je na podstawie dowolnych tytułów i na dowolnych warunkach, nawet bezpłatnie lub okresowo, na rzecz osób trzecich, nie wskazanych w niniejszej umowie w celu działalności wspomagającej najemcę.

Pozwana zobowiązała się, że nie przeniesie praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, bez uprzedniej pisemnej zgody powódki (art. 9.2 umowy).

W przypadku nieotrzymania wyraźnej, pisemnej zgody wynajmującego na cesję, cesja miała być nieskuteczne względem wynajmującego (art. 9.3 umowy zmieniony aneksem nr (...))

W świetle umowy pozwana miała prawo przenieść w każdym czasie prawa i obowiązki wynikające z umowy na wybrany przez siebie powiązany osobowo i kapitałowo podmiot, który zapewni i nie naruszy realizacji postanowień niniejszej umowy (art. 13.1.2).

(umowa k. 33 – 46)

Następnie umowa była dwukrotnie aneksowana. Aneksem z dnia 23 listopada 2009 roku rozszerzono zakres umowy o lokale „1s”, „1g”. Ustalono, że wysokość czynszu podstawowego wynosi za lokal 1s kwotę 46.320,96 zł (brutto), za lokal 1 g kwotę 1.288,22 zł (brutto), za lokal SP kwotę 42 3.416 zł (brutto)

(aneksy do umowy k. 47-50)

Do października 2012 roku pozwana spółka wywiązywała się z postanowień zawartej umowy najmu, uiszczała na rzecz powodowej spółki czynsz oraz inne należności.

(bezsporne)

W dniu 19 października 2012 roku pozwana zawarła z Centrum (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu. Prezesem tej spółki był M. M. (1). Pozwana oświadczyła, że uzyskała w umowie najmu z dnia 21 lipca 2009 roku zgodę na przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy powołując się na art. 13.1.2. umowy najmu, w którym wynajmujący (powódka) wyraziła z góry zgodę na wstąpienie w miejsce dłużnika przez powiązany z powódką podmiot.

Pozwana oświadczyła, że mocą zawieranej umowy przenosi na Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ogół praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z dnia 21 lipca 2009 roku zawartej z powódką, której przedmiotem jest używanie przez pozwaną m.in. lokalu użytkowego nr 1s o pow. 1.444 m², znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w województwie (...), w P., przy ul. (...). Ze skutkiem wynikającym z art. 509 i nast. K.c. oraz 519 i nast. k.c.

Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oświadczyła, że przejmuje ogół praw i obowiązków wynikających z umowy. Strony umowy ustaliły ponadto, że wszelkie kwoty należne wynajmującemu i dostawcom mediów związane z przedmiotem najmu za okres od dnia 31 października 2012 roku poniesie pozwana bezpośrednio albo na podstawie refaktur wystawionych przez Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i doręczonych pozwanej wraz z kopiami faktur wystawionych przez wynajmującego i dostawców mediów oraz dowodami zapłaty tych faktur, zaś za okres od dnia 1 listopada 2012 roku wszelkie koszty poniesie Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązała się zapłacić pozwanej wynagrodzenie z tytułu opisanego wyżej przeniesienia w kwocie 800.000 zł netto, przelewem na rachunek bankowy pozwanej wskazany w fakturze.

Pozwana oświadczyła, że zawarcie i realizacja postanowień zawieranej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia lub naruszenia praw osób trzecich w szczególności nie prowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli, jak również nie jest działaniem na ich szkodę. W przypadku naruszenia przez pozwaną postanowień zdania poprzedniego, pozwana będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz wierzyciela, którego prawa zostały naruszone przez zawarcie niniejszej umowy żądanej przez tego wierzycielka kwoty wierzytelności lub przystąpi do toczącego się postępowania sądowego i spłaci kwotę zasądzoną prawomocnym wyrokiem sądu, będącego konsekwencją uznania niniejszej umowy za bezskuteczne względem wierzyciela występującego z roszczeniem.

(umowa k. 106 – 107)

Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. była spółką powiązaną osobowo i przedmiotowo z pozwaną spółką osobą M. M. (1), który pełnił funkcje prezesa zarządu Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

(zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...). M. e protokół z dnia 13 lipca 2015 roku, 01:32:42 min, odpis z KRS k. 102, umowa k. 106)

Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie zatrudniała żadnych pracowników. Nie figurowała jako płatnik składek w dniu 19 października 2012 roku. Spółka ta dokonała zgłoszenia jako płatnik składek od 7 marca 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosił 50.000 zł. W 2012 roku spółka nie posiadała wartości materialnych i prawnych, nie posiadała zapasów. Na koniec 2012 roku starta wynosiła – 43.837,44 zł, zobowiązania 53.711,44 zł. Spółka w 2012 roku nie uzyskała żadnych przychodów. Koszty działalności operacyjnej wynosiły 43.837,83 zł. W 2013 roku przychody ze sprzedaży prowadzonej przez spółkę wynosiły 2.346.756,10 zł a zobowiązania były równe 4.836.680,34 zł.

(oświadczenie k. 89, pismo k. 265, por. k. 241, k. 246, bilans k. 276, k. 277)

Pozwana zabrała swoje sprzęty z przedmiotowego lokalu i zamknęła sklep. Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie rozpoczęła w przedmiotowym lokalu żadnych prac związanych z aranżacją nowego sklepu. Nie doszło do objęcia lokalu w posiadanie przez Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

(zeznania świadka D. P. e protokół z dnia 8.10.2013 roku 00:15:59 min, zeznania świadka M M. e protokół z dnia 8.10.2013 roku, 00:02:37 min, 00:243:10 min., 00:31:07 min, zeznania współnika powódki M. B. e protokół z dnia 13.07.2015 roku, 01:13:12 min, 01:23:16 min. zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...). M. e protokół z dnia 13 lipca 2015 roku 01:42:53 min)

Pozwana spółka poinformowała powódkę, pismem z dnia 19 października 2012 roku, że na podstawie umowy z dnia 19 października 2012 roku przeniosła na rzecz powiązanej osobowo spółki Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ogół praw i obowiązków wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 21 lipca 2009 roku w P.. Jednocześnie w piśmie tym pozwana wskazała, że faktury z tytułu czynszu najmu oraz wszelkich innych opłat obciążających najemcę, a wynikających z umowy najmu należy począwszy od faktury za miesiąc listopad 2012 roku wystawić na rzecz Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

W piśmie z dnia 23 października 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanej o przesłanie treści umowy z dnia 19 października 2012 roku o przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu m.in. lokalu użytkowego nr (...) s. Pozwana odmówiła przedstawienia ww umowy podnosząc, że ma charakter poufny i jest objęta tajemnicą kontraktową. Tłumacząc się, że wystarczającym dokumentem potwierdzającym zawarcie umowy o przeniesieniu praw i obowiązków jest doręczone powódce zawiadomienie.

(pismo k. 58, k. 115, k. 116, zeznania współnika powódki M. B. e protokół z dnia 13.07.2015 roku 01:09:31 min, zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...). M. e protokół z dnia 13 lipca 2015 roku, 01:42:53 min)

Wraz z pismem z dnia 31 października 2012 roku powódka przesłała Centrum (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pięć faktur vat wystawionych przez powódkę na spółkę Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością obejmujące m.in. czynsz za miesiąc listopad 2012 (faktura nr (...)), koszty energii elektrycznej za miesiąc październik 2012 roku, koszty energii za reklamę za listopad 2012 roku, koszty energii cieplnej za listopad 2012 roku, koszty wody i ścieków za październik 2012 roku. Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością odesłała powódce przesłane faktury dotyczące opłat za energię, podnosząc że dotyczyły one rozliczenia mediów dostarczonych do lokalu poprzedniemu najemcy. Ponadto spółka oświadczyła, że rezygnuje z ogrzewania całego lokalu.

(pismo k. 109, k. 117, faktury k. 110 – 114)

Pozwana w dniu 9 listopada 2012 roku zamknęła swój sklep prowadzony w wynajmowanym lokalu.

(pismo k. 60)

Powódka fakturę nr (...) z dnia 1 listopada 2012 roku za czynsz za miesiąc listopad 2012 roku omyłkowo wystawiła na Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. O czym poinformowała pozwaną i przesłała jej prawidłowo wystawioną fakturę nr (...). Następnie powódka pismem z dnia 13 listopada 2012 roku zwróciła się do Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o zwrot omyłkowo wystawionej faktury FV (...), wskazując że powinna być wystawiona na pozwaną.

(pismo z potwierdzeniem nadania k. 134 – 135, pismo z potwierdzeniem nadania k. 136-137)

Powódka stanęła na stanowisku, że cesja praw i obowiązków wynikających z umowy jest wobec niej bezskuteczna, ponieważ została dokonana w trybie niezgodnym z postanowieniami art. 9.2 umowy tzn. bez uprzedniej pisemnej

zgody wynajmującego, a nadto zostały naruszone warunki, o których mowa w treści art. 13.1.2. umowy, w szczególności podmiot który miał wstąpić w ogół praw i obowiązków wynajmującego nie dawał rękojmi należytego wywiązywania się z umowy, na co wskazywały liczne naruszenia postanowień umowy. W piśmie z dnia 14 listopada 2012 roku powódka wezwała pozwaną do usunięcia naruszeń postanowień umowy najmu tj. brak pisemnej zgody wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych, przerwanie użytkowania lokalu stosownie do jego przeznaczenia, dokonanie drastycznych zmian w substancji lokalu bez uprzedniej zgody wynajmującego oraz do zapłaty zaległego czynszu w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

(pismo k. 61)

Pismem z dnia 21 listopada 2012 roku pozwana odesłała powódce fakturę vat nr (...) obejmującą czynsz za listopad 2012 roku oraz fakturę nr (...) obejmującą pobór energii za listopad 2012 roku jednocześnie podnosząc, że nie jest już najemcą lokalu nr 1s i informując, że wszelkie wezwania i zapytania należy kierować do nowego najemcy Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

(pismo k. 64)

Strony wymieniały się między sobą pismami obejmującymi kwestię skuteczności zawartej umowy przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Powódka stała na stanowisku, że umowa przelewu praw i obowiązków nie była skutecznie zawarta bo bez jej zgody.

(pisma k. 68 – 75)

Z tytułu zawartej umowy najmu powódka wystawiła pozwanej następujące faktury vat:

- w dniu 1 listopada 2012 roku fakturę nr (...), na kwotę 53.655,47 zł płatną do dnia 14 listopada 2012 roku obejmującą czynsz za listopad 2012 roku,
- w dniu 1 listopada 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.463,52 zł płatną do dnia 14 listopada 2012 roku, obejmującą koszty energii cieplnej za listopad 2012 roku,
- w dniu 1 listopada 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 278,46 zł obejmującą koszty energii za reklamę za listopad 2012 roku, płatną do dnia 14 listopada 2012 roku,
- w dniu 5 grudnia 2012 roku, fakturę nr (...) na kwotę 53.655,47 zł obejmującą czynsz za grudzień 2012 roku, płatną do dnia 14 grudnia 2012 roku,
- w dniu 5 grudnia 2012 roku, fakturę nr (...) na kwotę 329,87 zł obejmującą koszty energii za reklamę za grudzień 2012 roku, płatną do dnia 14 grudnia 2012 roku,
- w dniu 5 grudnia 2012 roku, fakturę nr (...) na kwotę 43,12 zł, obejmującą koszty energii elektrycznej za listopad 2012 roku, z terminem płatności określonym na dzień 14 grudnia 2012 roku,
- w dniu 5 grudnia 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 410,87 zł płatną do dnia 14 grudnia 2012 roku, obejmującą koszty za wodę i odprowadzanie ścieków za listopad 2012 roku płatną do dnia 14 grudnia 2012 roku,
- w dniu 5 grudnia 2012 roku fakturę nr (...) na kwotę 9.593,60 zł obejmującą koszty energii elektrycznej, płatną do dnia 14 grudnia 2012 roku,
- w dniu 2 stycznia 2013 roku fakturę nr (...) na kwotę 55.952,63 zł obejmującą czynsz za styczeń 2013 roku, płatną do dnia 14 stycznia 2012 roku

(faktury k. 76 – 85)

Pozwana nie zapłaciła za ww faktury.

(bezsporne)

W piśmie z dnia 30 stycznia 2013 roku powódka oświadczyła, pozwanej że rozwiązuje bez wypowiedzenia z winy pozwanej umowę najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 21 lipca 2009 roku. Jako powód rozwiązania umowy powódka podała ziszczenie się przesłanek opisanych w art. 11.2 umowy a mianowicie: art. 11.2.2 użytkowaniem lokalu przez najemcę niezgodnie z jego przeznaczeniem, celem i postanowieniami umowy, art. 11.2.3. nieprzestrzeganiem przez najemcę zobowiązań wynikających z postanowień regulaminu wewnętrznego i umowy, a w szczególności obowiązków dotyczących eksploatacji, wyglądu Centrum Handlowego Galerii oraz eksploatacji lokalu – nieprzestrzegania dni i godzin jego otwarcie, art. 11.2.5 przeniesieniem bez zgody wynajmującego praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie.

Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 176.393 zł wynikającej z niezapłaconych faktur.

(pismo k. 37)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów w postaci dokumentów, zeznań świadków i stron. Przedstawione okoliczności nie zostały w skuteczny sposób zakwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd pominął dowody w postaci zdjęć na okoliczność uszkodzenia lokalu jako nie mające znaczenia dla prowadzonego postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Nie zasadny jest zarzut braku legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej.

Zdaniem Sądu wbrew stanowisku pozwanej, Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą W. nie wstąpiła w miejsce pozwanej jako najemca lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w województwie (...), w P., przy ul. (...).

Analizując treść umowy najmu, Sąd doszedł do przekonania, że chybione jest twierdzenie strony pozwanej, że powódka zawierając umowę najmu wyraziła „blankietową zgodę na zawarcie umowy cesji” przez pozwaną.

W art. 13.1.2 strony umówiły się, że najemca ma prawo przenieść w każdym czasie prawa i obowiązki wynikające z umowy na wybrany przez siebie powiązany osobowo lub kapitałowo podmiot, który zapewni i nie naruszy realizacji postanowień niniejszej umowy. Jednocześnie strony ustaliły, że najemca nie może przenieść praw lub obowiązków wynikających z umowy najmu na rzecz osób trzecich, bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego (art. 9.2. umowy). W przypadku nieotrzymania wyraźnej, pisemnej zgody wynajmującego na cesję, cesja miała być nieskuteczne względem wynajmującego (art. 9.3 umowy zmieniony aneksem nr (...))

Z samego już sformułowania treści ww art. umowy wynikało, że powódka nie wyraziła zgody na cesję w sposób blankietowy, po pierwsze zastrzegła konieczność wyrażenia przez nią „pisemnej zgody”, po drugie wprowadziła sankcję bezskuteczności cesji w sytuacji braku jej pisemnej zgody, po trzecie uzależniał przeniesienie praw czy obowiązków wynikających z umowy najmu od tego czy podmiot przejmujący „nie naruszy realizacji postanowień niniejszej umowy”.

Zmiany jednej strony zobowiązania wzajemnego można dokonać w drodze przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcia długu (art. 519 k.vc.).

Celem i skutkiem przelewu wierzytelności jest przejście wierzytelności na nabywcę i utrata jej przez cedenta - zbywcę. Przelew powoduje więc, że cedent przestaje być wierzycielem, a staje się nim cesjonariusz. Dotychczasowy wierzyciel

zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. W wyniku przelewu w rozumieniu art. 509 KC przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki wiązał go z dłużnikiem. Innymi słowy, stosunek zobowiązaniowy nie ulega zmianie, natomiast zmienia się osoba uczestnicząca w nim po stronie wierzyciela. Dla skuteczności przelewu wierzytelności konieczne jest zawarcie umowy pomiędzy cedentem a cesjonariuszem. Umowa przelewu może również dojść do skutku na skutek przyjęcia przez cesjonariusza aktu cesji. Natomiast przejęcie długu (art. 519 KC) następuje w drodze umowy pomiędzy przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem. Jednakże w obu wypadkach do zawarcia umowy przejęcia długu potrzebna będzie zgoda tej strony zobowiązania, która nie uczestniczy w umowie przejęcia długu. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, z dnia 22 stycznia 2014 roku, sygn.. akt I ACa 780/13 Legalis).

Zgodnie z art. 519 § 1 k.c. osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu). § 2 pkt. 2 przejęcie długu może nastąpić przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Oświadczenie może być złożone którejkolwiek ze stron, jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna.

Z treści tego przepisu wyraźnie wynika, że przejęcie długu nie może nastąpić bez zgody wierzyciela.

Zgodnie z art.. 522 k.c. umowa o przejęcie długu powinna być pod nieważnością zawarta na piśmie. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu.

Zgoda na przejęcie długu, o którym mowa w art. 519 § 2 pkt. 2 k.c. może być wyrażona zarówno przed zawarciem umowy o przejęcie długu jak też równoznacznie z zawarciem tej umowy, bądź też po jej zawarciu. Jeżeli zgoda jest wyrażona przed zawarciem umowy między dłużnikiem a przejęciem długu, to musi wskazywać osobę przejmującą dług (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie - I Wydział Cywilny z dnia 19 grudnia 2013 r.

I ACa 491/13, Legalis). Przejęcie długu pod rygorem nieważności powinno być zawarte na piśmie. To samo dotyczy zgody wierzyciela (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 8 lipca 2014 r. VI ACa 1644/13, Legalis). O przyjęciu długu ze skutkiem wobec wierzyciela można mówić tylko wówczas, gdy w czynności prawnej dotyczącej zmiany dłużnika uprawniony wierzyciel albo bezpośrednio uczestniczy lub też wyrazi na tę czynność zgodę. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 24 października 1978 r. III PR 110/78, Legalis)

Z zebranego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego sprawy wyraźnie wynika, że powódka nie wyraziła zgody na przejęcie długu z tytułu umowy najmu przez Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą W. jak również nie uczestniczyła w tej czynności.

Jeżeli zgoda jest wyrażona przed zawarciem umowy między dłużnikiem a przejęciem długu, to musi wskazywać osobę przejmującą dług (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie – I Wydział Cywilny z dnia 19 grudnia 2013 r I ACa 491/13, Legalis).

W przedmiotowej sprawie w umowie najmu powódka w treści umowy nie wyraziła zgody na przejęcie długu przez konkretnie wskazaną osobę przejmującą dług. Dlatego zgoda w takiej formie udzielona w umowie najmu jest nieskuteczna. Zdaniem Sądu określenie w umowie najmu podmiotu przejmującego jako „wybranego przez siebie powiązanego osobowo lub kapitałowo podmiotu, który zapewni i nie naruszy realizacji postanowień niniejszej umowy” jest zbyt ogólne. Wręcz nasuwa się myśl, że powódka miała prawo ocenić przed zawarciem umowy przejmującej dług, czy dany podmiot jest w sytuacji takiej, że nie naruszy realizacji postanowień umowy.

Powódka w pismach kierowanych do pozwanej wyraźnie oświadczyła, że nie zgadza się na zmianę dłużnika. Pozwana fakt wyrażenia zgody przez powódkę wywodzi z tego, że były wystawione faktury vat przez powódkę na Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Zdaniem Sądu zgodna na dokonanie zmiany dłużnika winna być wyraźnym oświadczeniem woli, zaś wystawienie faktury vat nie jest takim oświadczeniem. Z uwagi na funkcje jakie spełnia i ma

spełniać faktura trudno jej treści nadawać cechy oświadczenia woli. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 24 marca 2011 r. V ACa 78/11 LEX nr 846532)

Na treści faktury nie było wyraźnego oświadczenia powódki, że wyraża zgodę na zmianę dłużnika. Przyjmując koncepcję strony pozwanej należałoby przyjąć, że wierzyciel może wyrazić zgodę na przejęcie długu w sposób dorozumiany, poprzez fakt wezwania do zapłaty. Zadaniem Sądu taka zgoda dorozumiana nie jest dopuszczalna przez przepisy kodeksu cywilnego. Art. 522 k.c. w przypadku przejęcia długu wyraźnie wymaga wyrażenia zgody na piśmie pod rygorem nieważności. Wystawienie faktury przez powódkę nie spełniało wymagań wskazanych w cytowanym przepisie.

Wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, że powódka wyraziła zgodę na wstąpienie Centrum (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w miejsce pozwanej to ta zgoda i tak nie byłaby skuteczna w świetle art. 519 § 2 k.c. z uwagi na niewypłacalność tej spółki. Powódka udowodniła, że w chwili kiedy mało nastąpić przejęcie długu Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była niewypłacalna, na co wskazywał bilans spółki za 2012 rok. Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie była w stanie płacić czynszu czy innych opłat.

Nawet gdyby przyjąć, że prawdziwe twierdzenia pozwanej, że art. 13.1.2. stanowił samodzielną podstawę do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu, nie zależną od art. 9.2 i art. 9.3 umowy uzależniających skuteczność cesji czy zmiany dłużnika od zgody powódki to i tak należało przyjąć, że nie doszło do skutecznej zmiany dłużnika.

Powódka udowodniła załączonym do pozwu bilansem, jak również oświadczeniem z ZUS, że Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dacie zawierania umowy o przeniesieniu praw i obowiązków w zasadzie nie prowadziła działalności gospodarczej i była niewypłacalna. Fakt niewypłacalności Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spowodował, że art. 13.1.2 umowy najmu („najemca ma prawo przenieść w każdym czasie prawa i obowiązki wynikające z umowy na wybrany przez siebie powiązany osobowo lub kapitałowo podmiot, który zapewni i nie naruszy realizacji postanowień niniejszej umowy”) nie mógł mieć zastosowania, ponieważ Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie była w stanie zapewnić realizacji postanowień umowy i ich nie naruszać w tym chociażby poprzez to, że z uwagi na niewypłacalność nie była w stanie płacić umówionego czynszu i świadczeń. Pozwana zatem w świetle łączącej strony umowy najmu nie mogła automatycznie (bez zgody powódki), w przypadku złej kondycji finansowej przejmującego przenieść na ww. spółkę praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Podkreślić należy, że w takiej sytuacji argumentacja pozwanej odnośnie wyrażenia przez powódkę „blankietowej zgody na cesję” nie ma znaczenia.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone okoliczności, należało uznać, że powódka nie wyraziła zgody na przejęcie długu, a tym samym na zawarcie umowy o przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Umowa ta była bezskuteczna, a najemcą w dalszym ciągu jest pozwana.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Niewątpliwym jest, że strony procesu łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w P., przy ul. (...).

Bezspornym jest, że powódka nie otrzymała należności z tytułu czynszu a pozwana nie dopełniła podstawowego obowiązku, jaki na niej ciążył z tytułu zawarcia z powódką umowy najmu, tj. nie uiściła czynszu najmu za listopad 2012 roku, grudzień 2012 roku oraz za styczeń 2013 roku jak również płatności m.in. za dostarczenie energii elektrycznej, energii cieplnej, wody odprowadzania ścieków za wskazany wyżej okres.

Z tych też względów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 176.393,01 zł. Obejmując kwotę należności z tytułu czynszu najmu i innych płatności. Zasądzona kwota 176.393,01 zł jest większa 1 grosz od kwoty wskazanej w

pozwie 176.393 zł ale stanowi ona sumę kwot dochodzonych należności wynikających z załączonych do pozwu faktur. Sąd uznał, że podana w pozwie kwota stanowiła błąd rachunkowy.

O odsetkach ustawowych od kwot składających się na zasądzoną należność główną orzeczono w oparciu o przepis art. 482 § 1 k.c., zasądzając je, zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia następnego po terminach spełnienia świadczenia określonych na fakturach.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 12.537 złotych. Na koszty te złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 8.820 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3.600,00 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 złotych, opłata od wniosku o zabezpieczenie w wysokości 100 zł.