

Sygn. akt I ACa 736/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w K.

przeciwko (...) Bank (...) S. A. w W.

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 marca 2017 r. sygn. akt IX GC 706/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik

Sygn. akt IACa 736/17

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagała się ustalenia, że powodowej spółce przysługuje – począwszy od października 2015 r. – prawo do czynszu najmu w kwocie po 27.572,52 zł miesięcznie należnego od strony pozwanej (...) Banku (...) S.A. w W., wynikające z najmu przez pozwanego lokalu użytkowego o powierzchni 286 m<sup>2</sup>, mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w K., zlokalizowanym na nieruchomości, składającej się z działek o nr ewid.(...) objętej księgami wieczystymi nr (...), stanowiącej własność (...) sp. z o.o. w M..

Na uzasadnienie żądania strona powodowa wskazała, że strona pozwana wynajmowała przedmiotowy lokal od 27 lipca 2006 r. W dniu 9 stycznia 2013r. strona powodowa nabyła własność nieruchomości, w której znajduje się lokal, a w związku ze zmianą właściciela doszło do zmiany osoby wynajmującego z poprzedniego właściciela tj. (...) sp. z o.o. na (...) sp. z o.o. Powód podniósł, że w dniu 10 września 2013 r. przeniósł własność nieruchomości na (...) sp. z o.o., jednakże zawarł w dniu 24 września 2013 r. umowę dzierżawy całej nieruchomości z (...) sp. z o.o., a zatem jest uprawniony do pobierania czynszu najmu, który stanowi własną wierzytelność powoda. W ocenie powoda, nawet gdyby doszło do zmiany wynajmującego z mocy prawa na skutek zbycia nieruchomości, został on zniweczony na skutek zawarcia umowy dzierżawy przez powoda z (...) sp. z o.o., skutkiem której było ponowne uzyskanie statusu wynajmującego przez powoda. Powód podał, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. wynika z faktu skutecznego złożenia przedmiotu świadczenia tj. czynszu najmu przez stronę pozwaną do depozytu sądowego, w związku ze sporem co do tego, kto jest wynajmującym w stosunku do strony pozwanej.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Bank (...) S.A. w W. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że na skutek zajęcia wierzytelności o zapłatę czynszu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w N. A. K. w postępowaniu prowadzonym przeciwko (...) sp. z o.o., powzięła wątpliwości co do osoby wynajmującego, w związku z dowiedzeniem się o zbyciu nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal, na rzecz (...) sp. z o.o. Strona pozwana podniosła, że istnieją podstawy, by uznać, że przeniesienie własności lokalu doprowadziło do zmiany po stronie wynajmującego, a zawarcie umowy dzierżawy przez powoda z nabywcą nie jest skuteczne względem strony pozwanej i nie doprowadziło do zmiany stron umowy najmu, zawartej przez pozwaną. Strona pozwana nadto oświadczyła, że nie wiedziała o zbyciu nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. i nie wyrażała zgody na wyłączenie skutków z art. 678 k.c.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2017 r. sygn. akt IX GC 706/16 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz strony pozwanej (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 lipca 2006 r. strona pozwana zawarła z (...) spółką z o.o. w P. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 286 m<sup>2</sup>, mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w K., zlokalizowanym na nieruchomości, składającej się z działek o nr ewid. (...) objętej księgami wieczystymi nr (...) (zwanej dalej „nieruchomością”). W dacie zawarcia umowy wynajmujący był właścicielem budynku, w której znajduje się lokal i użytkownikiem wieczystym gruntu. W dniu 5 lutego 2009 r. (...) sp. z o.o. w P. zbyła nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. w K., obejmując udziały w tej ostatniej spółce. W dniu 26 maja 2009 r. strona pozwana zawarła z (...) spółką z o.o. aneks do umowy z dnia 27 lipca 2006 r., którego treścią była zmiana wynajmującego na (...) sp. z o.o. W dniu 9 stycznia 2013 r. (...) spółka z o.o. zbyła nieruchomość na rzecz (...) spółki z o.o., na mocy umowy wniesienia wkładu niepieniężnego w zamian za objęcie udziałów w kapitale zakładowym (...) sp. z o.o. Następnie strona pozwana zawarła z (...) sp. z o.o. aneks do umowy z dnia 27 lipca 2006 r., którego treścią była zmiana ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 2013 r. wynajmującego na (...) sp. z o.o. W dniu 10 września 2013 r. (...) sp. z o.o. zbyła nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. w organizacji, na mocy umowy wniesienia wkładu niepieniężnego w zamian za objęcie udziałów w kapitale zakładowym (...) sp. z o.o. W dniu 24 września 2013 r. (...) sp. z o.o. w organizacji i (...) – (...) sp. z o.o. zawarły umowę dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przez dzierżawcę (powoda) w dowolnym zakresie, w tym poddzierżawę lub podnajem nieruchomości lub jej części (§ 2 umowy).

Postanowieniem z dnia 30 października 2015 r., sygn. VII Ns 342/15, Sąd Rejonowy w N. zezwolił stronie pozwanej na złożenie do depozytu sądowego kwoty 27.572,52 zł tytułem zaległego czynszu za miesiąc październik 2015 r., a następnie kwot po 27.572,52 zł miesięcznie w terminie do piętnastego dnia każdego kolejnego miesiąca, poczynając od listopada 2015 r., do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z dnia 27 lipca 2006 r., przy czym wskazał, że kwota ta może zostać wydana z depozytu osobie, która wykaże, że jest wierzycielem tego świadczenia. Postanowienie

jest prawomocne. Czynnosc za miesiac pazdziernik 2015 r. i miesiace nastepne wynosi 27.572,52 zł. Strona pozwana dokonala wpłat czynszu do depozytu sądowego.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznal, ze strona powodowa ma interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., skoro warunkiem wydania przedmiotu świadczenia z depozytu sądowego bylo wykazanie przyslugiwanie tej wierzytelności. Kto jest wierzycielem zajętej wierzytelności, wykonujacym prawa wierzyciela, moglo zostac ustalone jedynie przez sąd w drodze powództwa o ustalenie.

Sąd Okręgowy jednak uznal, ze po zbyciu przez powoda nieruchomości, obejmujacej przedmiotowy lokal, powód nie jest juz wynajmujacym. wynajmujacy. Strona powodowa wstapila do stosunku najmu ex lege w chwili nabycia własności nieruchomości, tj w dniu 9 stycznia 2013 r. na mocy art. 678 § 1 k.c., niezaleznie od zawarcia aneksu do umowy najmu który to aneks mial charakter porzadkujacy, jednakze zbycie nieruchomości przez powoda na rzecz (...) sp. z o.o. w organizacji w dniu 10 wrzesnia 2013 r. wywolalo z mocy prawa wstapienie (...) sp. z o.o. w stosunek najmu zawarty ze strona pozwana. (...) sp. z o.o. stala sie wynajmujacym. Na mocy art. 678 k.c. na nabywce rzeczy najętej przechodza od chwili nabycia wszelkie wynikajace z umowy najmu prawa i obowiazki wynajmujacego niezaleznie od tego, czy nabywca wiedzial, ze rzecz jest przedmiotem najmu i czy fakt jej zbycia znany byl najemcy. W szczegolności nabywcy nalezy sie czynsz za czas od chwili powstania jego uprawnienia tzn. od wstapienia w stosunek najmu. Nie moglo tez zniweczyc tego skutku zawarcie w dniu 24 wrzesnia 2013 r. umowy dzierzawy pomiedzy zbywca, a nabywca nieruchomości, skoro strona pozwana nie wyrazila zgody na rozwiązania umowy z nowym wynajmujacym ( (...) sp. z o.o.) i nie wyrazila zgody na zawarcie nowej umowy z powodem. Nie doszlo tez do zadnego trójstronnego porozumienia w tym przedmiocie. Nieuprawnione bylo stwierdzenie, ze umowa dzierzawy zniweczyla automatycznie skutek z art. 678 k.c. – zaden przepis nie daje podstawy do przyjecia takiego skutku, zwlaszcza, ze art. 678 k.c. zostal wprowadzony po to, by chronic najemce (który zachowuje skuteczne wobec nabywcy prawo korzystania z rzeczy mimo jej zbycia przez wynajmujacego), a zatem nie sposob uznac, ze zniweczenie jego skutkow mogloby nastapic poprzez zawarcie umowy dotyczacej korzystania z lokalu przez nowego właściciela z osoba trzecia, z pominięciem najemcy. Umowa dzierzawy wiaze wiec wyłacznie (...) sp. z o.o. i powoda, pozostajac bez wpływu na stosunek najmu laczacy strone pozwana z właścicielem nieruchomości. W konsekwencji to (...) sp. z o.o. jest wynajmujacym w stosunku najmu przedmiotowego lokalu i to ta spolka jest wierzycielem wierzytelności o zaplate czynszu z tej umowy. Z tych przyczyn powództwo podlegalo oddaleniu na mocy art. 659 k.c., jako ze powód nie jest wynajmujacym i nie przysluguje mu roszczenie o zaplate czynszu. Jako podstawe rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powolal art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacje od tego wyroku wniosla strona powodowa zaskarzajac wyrok w calosci zarzucajac naruszenie:

1. przepisow prawa materialnego tj. art. 678§1 k.c. poprzez uznanie, ze na mocy tego przepisu (...) Spolka z o.o. wstapila w miejsce powoda ex lege do umowy najmu lokalu uzytkowego o powierzchni 286 m<sup>2</sup> mieszczacego sie w budynku przy ul. (...) w K., wobec nabycia w dniu 10 wrzesnia 2013r. prawa własności nieruchomości, skutkiem czego powód utracil prawo do czynszu najmu, podczas gdy przy udziale i za zgoda powoda, pozwanego i (...) sp. z o.o. jako właściciela nieruchomości doszlo do nawiązania stosunku najmu pomiedzy powodem a pozwanym najpóźniej od pazdziernika 2013r.,

2. naruszenie przepisow prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

a) niewłasciwą ocene dowodu z dokumentu w postaci umowy dzierzawy zawartej w dniu 24.09.2013r. pomiedzy powodem a (...) sp. z o.o., a nadto pominięcie przy orzekaniu faktow, iz pozwany przez okres od wrzesnia 2013r. do wrzesnia 2015r. co miesiac placil powodowi czynsz najmu lokalu w oparciu o faktury wystawiane przez powoda, w których jako wynajmujacy wskazywany byl powód, skutkiem czego bylo błędne uznanie jakoby umowa ta i powyższe fakty nie zniweczily wynikajacego z art. 678 § 1 k.c. skutku w postaci wstapienia przez (...) sp. z o.o. w stosunek najmu, podczas gdy w związku z zawarciem tej umowy i per facta concludentia, doszlo do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu pomiedzy powodem a pozwanym, przy jednoczesnej aprobacie istnienia tej umowy przez (...) sp. z o.o.,

b) dokonanie błędnego ustalenia faktycznego jakoby pozwany nie wiedział o zbyciu przez powoda na rzecz (...) sp. z o.o. nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, podczas gdy pozwany uzyskało tym fakcie wiedzę najpóźniej z pisma skierowanego do niego przez powoda w dniu 8 maja 2015r., które zostało mu doręczone 13 maja 2015r. i pomimo tej wiedzy w dalszym ciągu do września 2015r. pozwany płacił czynsz najmu powodowi a nie właścicielowi nieruchomości, co dowodzi, iż pozwany aprobował fakt, iż powód posiada status wynajmującego.

Strona powodowa wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje,

ewentualnie

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z jednoczesnym pozostawieniem mu do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego:

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Okoliczność, że pozwany przez okres od września 2013r. do września 2015r. co miesiąc płacił powodowi czynsz najmu lokalu w oparciu o faktury wystawiane przez powoda, w których jako wynajmujący wskazywany była strona powodowa nie może być decydująca, skoro strona pozwana płaciła w przekonaniu, że powód nadal jest właścicielem nieruchomości. Fakt ujawnienia umowy z dnia 24 września 2013r. i kontynuacji uiszczania opłat również nie wskazuje na dorozumiane rozwiązanie umowy z właścicielem skoro strona pozwana nie ujawniała żadnych widocznych czynności względem (...) Spółki z o.o. a ta żadnych wyraźnych czynności ujawnionych względem strony pozwanej wskazujących na wolę rozwiązania umowy z właścicielem i nawiązania nowego stosunku przez dzierżawcę czy też cesję praw wynikających z najmu. Zauważyć należy, że umowa najmu jest umową wzajemną stąd nie jest wystarczające zwarcie umowy z wynajmującym o przejęciu (cesji) praw wynajmującego lecz konieczne jest także wypełnienie dyspozycji przepisów regulujących instytucję przejęcia długu w tym także zgody najemcy jako wierzyciela uprawnionego do korzystania z lokalu wyrażonej w formie określonej w art. 522 k.c. Brak jest zaś nawet dowodów by strona pozwana wyraziła taką wolę w sposób konkludentny. Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, jednakże przepis art. 60 k.c. wymaga by wola ta została ujawniona w sposób dostateczny. Wynikający z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. ciężar dowodu wykazania dorozumianego zniweczenia skutku wstąpienia ex lege Spółki (...) w stosunek najmu i przejęcia uprawnień wynajmującego wymagał wykazania aktywnych czynności wszystkich zainteresowanych a to nie zostało wykazane szczególnie, że dotychczasowa praktyka wskazywała, że zmiany wynajmującego znajdowały odzwierciedlenie w formie pisemnej stąd brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233§1 k.c. Ponadto sama strona powodowa w korespondencji z Bankiem (...) nie powoływała się na nowy stosunek lecz na pierwotną umowę z dnia 27 czerwca 2013r. ( pisma k.137-138), co tylko potwierdza konieczność podjęcia przez stronę pozwaną działań zmierzających do wyjaśnienia kto jest wierzycielem. W konsekwencji należało przyjąć, że strona pozwana świadczyła czynsz w oparciu o umowę z dnia 27 lipca 2006r. i aneks z dnia 26 maja 2009r. a także aneks nr (...) z dnia 27 lipca 2006r. a uiszczanie czynszu do września 2015r. następowało jedynie w braku uświadomienia skutków wynikających z art. 678 § 1 k.c. Zachowanie pozwanej nie stanowiło wyrażenia na zewnątrz jej woli zniweczenia skutków wynikających z tej normy prawnej, niezależnie od powołanej wyżej formy wymaganej dla ewentualnych zmian. Nie doszło więc do zniweczenia wynikającego z art. 678§1 k.c. skutku wstąpienia ex lege przez Spółkę (...) w stosunek najmu. Sąd Apelacyjny podziela rozważania Sądu Okręgowego co do skutków zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, co czyni apelację bezzasadną.

Sam fakt, że strona pozwana kwestionuje, że po przeniesieniu własności na rzecz spółki (...) strony łączy strony stosunek najmu i kwestionuje, że stronie powodowej przysługuje uprawnienie do pobierania czynszu jako wynajmującemu wywołuje interes prawny usunięcia tej niepewności prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. Strona

powodowa mogła mieć także interes w ustaleniu czy na skutek złożenia do depozytu świadczenia strona pozwana zwolniła się z długu, gdyby strony łączył stosunek najmu w okresie wskazanym w pozwie. Sąd Apelacyjny zwraca jednak uwagę, że strona powodowa, uzasadniając interes prawny w ustaleniu, powoływała się na niepewność prawną co do osoby wierzyciela i powoływała się na zezwolenie Sądu Rejonowego wN. VII Zamiejskowy Wydział Cywilny w M. z dnia 30 października 2015r. sygn.. akt VII Ns 342/15. Rozstrzygnięcie tego sporu ma być według strony powodowej podstawą do wydania kwoty czynszu z depozytu. Tymczasem wierzyciel konkurencyjny tj (...) Spółka z o.o. a przede wszystkim wierzyciel egzekwujący, który z mocy zajęcia może na podstawie art. 888k.p.c. wykonywać wszelkie prawa i roszczenia dłużnika nie byli stronami niniejszego procesu . W przeciwieństwie do roszczeń wynikających z umowy dzierżawy z dnia 24 września 2013r. zajęcie zostało wpisane do księgi wieczystej, stąd nawet przy przyjęciu , że wynajmujący zrzekł się prawa do pobierania pożytków z umowy dzierżawy na rzecz strony powodowej ( co nie wynika z twierdzeń pozwu) czy też przekazał na rzecz strony powodowej zarząd nieruchomości, to te czynności nie będą skuteczne względem wynikających ze skutków zajęcia praw (...) Spółki z o.o. przez wierzyciela egzekwującego. Tym samym niniejszy proces nie będzie miał żadnych skutków dla ewentualnej wypłaty kwoty z depozytu skoro wierzyciel egzekwujący nie został pozwany. Przekształcenia podmiotowe w procesie nie mogą nastąpić w postępowaniu apelacyjnym. Uchylenie zaś wyroku celem umożliwienia ewentualnego zapozowania innych osób nie jest celowe w aspekcie przyjęcia , że strony nie łączy umowa najmu a to właśnie z tego tytułu strona powodowa wywodziła swój interes prawny w ustaleniu. Z tych względów apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. , przy zastosowaniu § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015r. poz.1804 ze zm.).

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik