

Sygn. akt I C 448/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Florowska

Protokolant Sylwia Dubowik

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2013r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powoda Z. M. kwotę 3.690,- zł (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powoda Z. M. kwotę 717,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,- zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 448/12

## UZASADNIENIE

Powód, Z. M., wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej, (...) sp. z o.o. we W., kwoty 3.690,- zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011 r. i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, iż w dniu 19 października 2007 r. zawarł ze stroną pozwaną trzy umowy dzierżawy należących do niego gruntów (działek o numerach ewidencyjnych (...)), z tytułu których strona pozwana obowiązana była do uiszczania czynszu dzierżawnego w kwocie po 500,- zł netto, co dwa lata z dołu. W dniu 13 października 2011 r. powód obciążył (...) sp. z o.o. we W. fakturą VAT nr (...) z tytułu należnego mu czynszu (za dwa lata wstecz). Strona pozwana – pomimo skierowania do niej przez powoda wezwań – nie wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku zapłaty, wynikającego z łączących strony umów.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 marca 2012 r. (sygn. akt Nc 153/12) Sąd Rejonowy w Zgorzelcu uwzględnił powództwo w całości (k. 39).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając brak legitymacji biernej. Strona pozwana przyznała, iż zawarła z powodem umowy dzierżawy działek o numerach ewidencyjnych (...), zgodnie z którymi uregulowała czynsz dzierżawny za dwa pierwsze lata. Zarzuciła natomiast, iż powód wiedział o jej zamiarze przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na podmiot trzeci, który będzie kontynuował umowy i korzystał z dzierżawionych działek (w sposób i na zasadach określonych w umowach),

przejmując jednocześnie wszystkie obowiązki pozwanej z nich wynikające. Strona pozwana wskazała, iż w dniu 12 stycznia 2009 r. podpisała ze spółką (...) we W. trzy umowy przeniesienia praw i przejęcia obowiązków dzierżawcy, a zatem spółka ta jest podmiotem zobowiązanym do uregulowania należnego powodowi czynszu dzierżawnego. Wskazała także, że (...) sp. z o. o. we W. wstąpiła w jej miejsce i nabyła opisane w pozwie zobowiązanie, z jednoczesnym zwolnieniem z długu pozwanej i zachowaniem tożsamości przejmowanego zobowiązania (art. 519 § 2 pkt 2 kc). Podkreśliła, że zgoda powoda (jako wierzyciela) na przejęcie długu została wyrażona w formie pisemnej w treści preambuły każdej z umów dzierżawy z dnia 19 października 2007 r., a więc przed zawarciem umów przejęcia długu (k. 43-46).

W piśmie procesowym z dnia 14 maja 2012 r. powód podtrzymał swoje stanowisko, zaś odnosząc się do zarzutów strony pozwanej wskazał, iż nigdy nie został poinformowany o zawarciu umów z dnia 12 stycznia 2009 r., pomimo wskazania na taki obowiązek w ich § 5. Warunkiem przejścia praw i obowiązków wynikających z umów dzierżawy – w ocenie powoda – było pisemne zawiadomienie wydzierżawiającego o zawarciu umowy, dacie jej wejścia w życie oraz terminie przejścia zobowiązań na (...) sp. z o. o.. Powód podniósł, iż zgoda wyrażona przed zawarciem umowy przejęcia musi wskazywać osobę przejemcy, gdyż taka zgoda nie upoważnia dłużnika do zawarcia umowy z kimkolwiek lecz z konkretnie wskazaną osobą. Wierzyciel musi mieć wpływ na to, jaki podmiot wykona zobowiązanie, zatem umowa o przejęcie długu winna zawierać w swej treści wyraźne zwolnienie dotychczasowego dłużnika z długu, a nie tylko per facta concludentia. W przypadku wątpliwości co do zwolnienia z długu, należy traktować nowego dłużnika za dłużnika solidarnego przystępującego do długu, a nie go przejmującego. Powód podniósł także, iż strona pozwana w § 13 ust. 9 umów dzierżawy zobowiązała się do niezawierania z osobami trzecimi – bez zgody wydzierżawiającego – żadnych porozumień, które szkodziłyby jego interesom (k. 69-71).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 października 2007 r. powód – jako wydzierżawiający – zawarł ze stroną pozwaną trzy umowy dzierżawy działek o numerach ewidencyjnych (...), położonych w M. – z przeznaczeniem na budowę i eksploatację siłowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej. W preambule umów zawarty został następujący zapis: „wydzierżawiającemu jest wiadomym, iż dzierżawca w zakresie swojej działalności gospodarczej w przyszłości zamierza przenieść prawa wynikające z umowy dzierżawy na inny podmiot, który będzie kontynuował zawartą umowę dzierżawy i korzystał z działki w sposób określony w niniejszej umowie, przejmując jednocześnie wszystkie obowiązki wynikające z tej umowy. Wydzierżawiający wyraża zgodę na takie przejście praw wynikających z umowy dzierżawy.” Umowy dzierżawy zostały zawarte na okres 30 lat. W § 4 umów strona pozwana zobowiązała się, że do czasu rozpoczęcia prac budowlanych siłowni wiatrowych zapłaci powodowi czynsz dzierżawny w wysokości 500 zł rocznie, powiększonej o podatek VAT – od każdej z działek. Strony ustaliły, iż czynsz będzie płatny z dołu za każde dwa lata obrachunkowe, licząc od dnia podpisania umowy. Projekty łączących strony umów zredagowała pozwana spółka. W dniu 15 kwietnia 2009 r. strony zawarły aneksy do umów, w których zwiększyły wysokość czynszu dzierżawnego rocznego obowiązującego od rozpoczęcia prac budowlanych z 12.000 zł do 18.000 zł.

(dowód: umowy dzierżawy z dnia 19 października 2007r., k. 7 – 30, aneksy, k. 80-81, zeznania powoda, k. 84-85, zeznania J. C., k. 85, zeznania świadka B. C., k. 91 verte)

W dniu 12 stycznia 2009 r. strona pozwana zawarła z (...) sp. z o. o. we W. trzy umowy przeniesienia praw i przejęcia obowiązków dzierżawcy, wynikających z umów dzierżawy działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), położonych w M.. W § 5 tych umów postanowiono, że F. jest zobowiązany zawiadomić pisemnie wydzierżawiającego o ich zawarciu, dacie ich wejścia w życie oraz o terminie, z nadejściem którego wykonywanie zobowiązań dzierżawcy przechodzi na F. I..

(dowód: umowy z dnia 12 stycznia 2009 r., k. 49-52, 55-56)

Strona pozwana nie zawiadomiła powoda o zawarciu powyższych umów, ani o dacie ich wejścia w życie. Powód nie wyraził zgody na przejęcie praw i obowiązków wynikających z umów dzierżawy przez (...) sp. z o. o. we W..

(dowód: zeznania powoda Z. M., k. 84, zeznania świadka B. C., k. 91 verte)

W dniu 13 października 2011 r. powód wystawił stronie pozwanej fakturę VAT nr (...), opiewającą na kwotę 3.690 zł brutto, z tytułu dzierżawy nieruchomości pod elektrownie wiatrowe, zakreślając pozwanej termin zapłaty tej kwoty do dnia 27 października 2011 r..

(dowód: faktura VAT nr (...) k. 33)

Pismami z dnia 22 listopada 2011 r. i 29 grudnia 2011 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty należności objętych fakturą VAT nr (...).

(dowód: wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru k. 33 – 36)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Strony łączyła umowa dzierżawy określona w przep. art. 693 § 1 kc, na mocy której powód – jako wydzierżawiający – zobowiązał się oddać stronie pozwanej – jako dzierżawcy – do używania i pobierania pożytków działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 203/1, 195/2 i 198/9 przez czas oznaczony w umowie, zaś strona pozwana zobowiązała się płacić powodowi umówiony czynsz (w sposób zgodny z postanowieniami umowy).

Podzielając stanowisko powoda, Sąd uznał, iż pomiędzy spółkami (...) nie doszło do skutecznego wobec powoda przejęcia zobowiązania (długu) pozwanej spółki. Wprawdzie przejęcie długu następuje w drodze umowy pomiędzy przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem, jednakże w obu wypadkach do zawarcia umowy przejęcia długu potrzebna jest zgoda tej strony zobowiązania, która nie uczestniczy w umowie przejęcia długu – w tym wypadku wymagana była zgoda powoda (art. 519 § 2 kc). Przejęcie długu jest czynnością prawną dwuczłonową. Pierwszym członem jest umowa między przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem, drugim – oświadczenie zawierające zgodę na zmianę dłużnika. Umowa o przejęcie długu staje się skuteczna dopiero po oświadczeniu zgody przez osobę, której zgoda jest potrzebna do skuteczności przejęcia długu (vide: H. Ciepla (w:) Komentarz..., s. 601; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Zobowiązania..., s. 367). Takiego charakteru – zdaniem Sądu – nie miała blankietowa zgoda zwarta w treści umów z dnia 19 października 2007 r., zredagowanych przez stronę pozwaną. Wprawdzie zgoda powoda – jako wierzyciela – mogła być wyrażona także przed zawarciem umowy o przejęcie długu (vide: art. 63 § 1 kc), jednakże oświadczenie powoda w tym przedmiocie powinno było określać nie tylko przedmiot przejęcia praw i obowiązków, ale również wskazywać podmiot przejmujący. Tymczasem w dacie zawierania umów dzierżawy przez strony nie istniała jeszcze spółka z o.o. (...) we W.. Powód nie miał zatem możliwości dokonania chociażby oceny kondycji finansowej podmiotu przejmującego, zgodnie zaś z treścią art. 519 § 2 pkt 2 kc, zgoda wierzyciela jest bezskuteczna, jeżeli nie wiedział on, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna (przy czym w doktrynie podkreśla się, że niewypłacalność musi istnieć w chwili wyrażenia zgody, a jeśli pojawi się później, to jest to okoliczność bez znaczenia dla oceny skuteczności wyrażenia zgody przez wierzyciela).

Ponadto, wszelkie wątpliwości, co do woli wierzyciela w przedmiocie wstąpienia osoby trzeciej w miejsce dłużnika ze skutkiem w postaci zwolnienia go z długu wykluczają kwalifikację umowy jako przejęcia długu (vide: wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 832/00, wyrok SN z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 72/00). Powód zeznał, iż podpisując umowy z dnia 19 października 2007 r., nie godził się na przejęcie praw i przeniesienie obowiązków z nich wynikających na jakikolwiek abstrakcyjny podmiot (k. 84), a nadto oczekiwał, że do takiego przeniesienia dojdzie po zrealizowaniu projektu związanego z budową siłowni wiatrowych (k. 84 verte). Do uznania, iż doszło do przejęcia długu nieodzowne natomiast było istnienie zgodnej woli stron, co do zwolnienia dotychczasowego dłużnika z długu. Zaznaczyć należy, iż treść umów dzierżawy – zawierających blankietową zgodę na przejęcie długu – redagowała strona pozwana, dlatego też wszelkie wątpliwości w tym zakresie należało tłumaczyć na korzyść powoda (vide: wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 września 2012 r., I Aca 426/12). Ponadto, zeznająca w charakterze strony pozwanej J. C. przyznała, iż zamiarem strony pozwanej było, aby powód dowiedział się na czym rzecz zostaną przeniesione prawa i obowiązki dzierżawcy,

a brak zapisu w umowach stron regulującego sposób poinformowania powoda o zamiarze takiego przeniesienia był wynikiem jej zaniedbania (k. 85 verte).

Zdaniem Sądu niedopuszczalna jest sytuacja, w której wierzyciel – na skutek zaniedbań, a nawet zatajenia przez dłużnika – nie ma wiedzy, kto jest drugą stroną kontraktu. Powód zeznał, że ani strona pozwana, ani (...) sp. z o. o. we W., nie zawiadomiły go o treści umów z dnia 12 stycznia 2009 r., pomimo, że strona pozwana zobowiązała się to uczynić w formie pisemnej. Okoliczności udzielenia powodowi informacji w tym przedmiocie nie potwierdziła natomiast treść zeznań strony pozwanej, ani świadka B. C., którzy przyznali, iż nie wystosowano do powoda pisemnych zawiadomień o przejęciu długu. O nielojalnym zachowaniu strony pozwanej wobec powoda świadczy również fakt, iż pomimo zawarcia umów o przeniesieniu praw i przejęcia obowiązków dzierżawcy w dniu 12 stycznia 2009 r., pozwana – zawierając aneksy z dnia 15 kwietnia 2009 r. – nie ujawniła tego faktu i wskazywała swoje dane jako dzierżawcy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku (vide: art. 354 § 1 kc), przy czym orzeczenie o odsetkach oparł na przep. art. 481 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, albowiem powód wygrał proces. Na koszty procesu składają się kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (stosownie do § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.