

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 8 stycznia 2014 roku w sprawie zarejestrowanej pod sygnaturą akt **X GC 788/14** powód, E. Bank Spółdzielczy w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego, P. Z. kwoty 240.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że należność ta dochodzona jest na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. a powodem jako wierzycielem solidarnym z tytułu czynszu dzierżawy należnego wskazanej wyżej spółce jawnej od pozwanego na mocy umowy dzierżawy łączącej ta spółkę z pozwanym za okres od stycznia do czerwca 2011 roku.

(pozew- k.4-7 i k. 13-14)

Postanowieniem z dnia 1 września 2014 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził swą niewłaściwość funkcjonalną i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi – Sądowi Gospodarczemu.

(postanowienie – k. 46-47)

Pozwany, w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwany podniósł, że wobec zmiany wysokości czynszu dzierżawy – jako wierzytelności przyszłej - dokonanej pomiędzy spółką jawną a pozwanym, powód może swe roszczenia kierować do tej spółki, zaś postanowienie umowy przelewu nakładające na pozwanego obowiązek wcześniejszego uzyskiwania zgody powoda na zmianę umowy dzierżawy jest nieważne. Podniósł on też zarzut nieważności samej umowy przelewu, jako dotyczącej wierzytelności, których przelew sprzeciwia się właściwości zobowiązania. Pozwany w treści odpowiedzi na pozew odniósł się też do zgodnego zamiaru stron i celu umowy przelewu i porozumienia, które zmierzało do zaspokojenia powoda przez spółkę jawną z pominięciem komornika, zaś przelew nastąpił jako zabezpieczenie wykonania porozumienia. Skoro powód wystąpił do komornika o podjęcie czynności egzekucyjnych, porozumienie wygasło, a umowa przelewu stała się bezprzedmiotowa. Nadto w piśmie z dnia 2 czerwca 2015 roku pozwany podniósł, iż oznaczenie wierzytelności przyszłej do kwoty 40.000 złotych stanowi niedostateczne – bo w sposób przybliżony - oznaczenie wierzytelności przyszłej, co sprawia, iż umowa przelewu wierzytelności nie jest ważna. W piśmie z dnia 3 listopada 2015 roku pozwany podniósł zarzut nieważności umowy dzierżawy, skoro wobec będącej przedmiotem tej umowy nieruchomości toczyło się postępowanie egzekucyjne.

(odpowiedź na pozew- k.59-62, pismo – k. 130, pismo – k.138-140)

W piśmie procesowym z dnia 30 marca 2016 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 1.440.000 złotych wraz z odsetkami szczegółowo wskazanymi w treści tego pisma tytułem czynszu dzierżawy za okres od kwietnia 2013 roku do marca 2016 roku.

(pismo – k. 223-230)

Pozwany, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2016 roku, wniósł o oddalenie powództwa w zakresie rozszerzonym.

(pismo – k. 260-262)

Pozwem wniesionym w dniu 4 lipca 2014 roku w sprawie zarejestrowanej pod sygnaturą akt **X GC 262/15** powód, E. Bank Spółdzielczy w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego, P. Z. kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dat i kwot wskazanych w uzasadnieniu oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że należność ta dochodzona jest na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. a powodem jako wierzycielem solidarnym z tytułu

czynszu dzierżawy należnego wskazanej wyżej spółce jawnej od pozwanego na mocy umowy dzierżawy łączącej tą spółkę z pozwanym za okres od lipca do września 2011 roku.

(pozew – k. 4-8 z akt X GC 262/15)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 17 listopada 2014 roku orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz – k. 45 z akt X GC 262/15)

W sprzeciwie od tego nakazu pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwany podniósł, że wobec zmiany wysokości czynszu dzierżawy – jako wierzytelności przyszłej - dokonanej pomiędzy spółką jawną a pozwanym, powód może swe roszczenia kierować do tej spółki, zaś postanowienie umowy przelewu nakładające na pozwanego obowiązek wcześniejszego uzyskiwania zgody powoda na zmianę umowy dzierżawy jest nieważne. Podniósł on też zarzut nieważności samej umowy przelewu, jako dotyczącej wierzytelności, których przelew sprzeciwia się właściwości zobowiązania. Pozwany w treści odpowiedzi na pozew odniósł się też do zgodnego zamiaru stron i celu umowy przelewu i porozumienia, które zmierzało do zaspokojenia powoda przez spółkę jawną z pominięciem komornika, zaś przelew nastąpił jako zabezpieczenie wykonania porozumienia. Skoro powód wystąpił do komornika o podjęcie czynności egzekucyjnych, porozumienie wygasło, a umowa przelewu stała się bezprzedmiotowa.

(sprzeciw – k. 48-51 z akt X GC 262/15)

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził swą niewłaściwość funkcjonalną i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi – Sądowi Gospodarczemu.

(postanowienie – k. 58-59 z akt X GC 262/15)

Zarządzeniem z dnia 10 czerwca 2015 roku na podstawie art. 219 kpc połączono sprawę o sygn. akt X GC 262/15 ze sprawą X GC 788/14 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

(zarządzenie – k. 75 z akt X GC 262/15)

Pozwem wniesionym w dniu 4 czerwca 2013 roku w sprawie zarejestrowanej pod sygnaturą akt **X GC 39/15** powód, E. Bank Spółdzielczy w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego, P. Z. kwoty 265.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że należność ta dochodzona jest na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. a powodem jako wierzycielem solidarnym z tytułu czynszu dzierżawy należnego wskazanej wyżej spółce jawnej od pozwanego na mocy umowy dzierżawy łączącej tą spółkę z pozwanym za okres od czerwca do grudnia 2010 roku.

(pozew – k. 4-8 i k. 9-10 z akt X GC 39/15)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 20 listopada 2014 roku orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz – k. 29 z akt X GC 39/15)

W sprzeciwie od tego nakazu pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwany podniósł, że wobec zmiany wysokości czynszu dzierżawy – jako wierzytelności przyszłej - dokonanej pomiędzy spółką jawną a pozwanym, powód może swe roszczenia kierować do tej spółki, zaś postanowienie umowy przelewu nakładające na pozwanego obowiązek wcześniejszego uzyskiwania zgody powoda na zmianę umowy dzierżawy jest nieważne. Podniósł on też zarzut nieważności samej umowy przelewu, jako dotyczącej wierzytelności, których przelew sprzeciwia się właściwości zobowiązania. Pozwany w treści odpowiedzi

na pozew odniósł się też do zgodnego zamiaru stron i celu umowy przelewu i porozumienia, które zmierzało do zaspokojenia powoda przez spółkę jawną z pominięciem komornika, zaś przelew nastąpił jako zabezpieczenie wykonania porozumienia. Skoro powód wystąpił do komornika o podjęcie czynności egzekucyjnych, porozumienie wygasło, a umowa przelewu stała się bezprzedmiotowa.

(sprzeciw – k. 32-34 z akt X GC 39/15)

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi – Sądowi Gospodarczemu.

(postanowienie – k. 67 z akt X GC 262/15)

Postanowieniem z dnia 6 marca 2015 roku połączono sprawę o sygn. akt X GC 788/14 ze sprawą X GC 39/15 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

(postanowienie – k. 83-84 z akt X GC 788/14)

Na rozprawie w dniu 31 maja 2016 roku pozwany udzielił radcy prawnemu M. B. pełnomocnictwa procesowego we wszystkich trzech połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach prowadzonych pod sygn. akt X GC 788/14 i potwierdził wszystkie czynności procesowe swego pełnomocnika.

(oświadczenie – k. 266)

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

Strony procesu są przedsiębiorcami.

(dowód: odpis z KRS powoda – k. 31-39, zaświadczenie o wpisie do (...) pozwanego – k. 54-55)

W dniu 25 kwietnia 2005 roku powód i (...) Bank (...) w P. zawarli z Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 2.100.000 złotych oraz umowę kredytu obrotowego na kwotę 900.000 złotych. Umowy te były aneksowane. Przyczyną zawarcia umów kredytowych była konieczność restrukturyzacji zakładu.

(dowód: umowy z aneksami – k. 87-117, zeznania świadka E. K. – k. 267)

W dniu 17 listopada 2009 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim S. S. w sprawie KM 1942/08 wezwał Masarnię (...). K., K. K. – spółkę jawną w N. do zapłaty należności wynikającej z tytułu wykonawczego określonego w tym wezwaniu prowadząc egzekucję z wniosku Spółdzielni Ochrony Osób i Mienia (...) w P. z nieruchomości położonej we wsi N., dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wskazując, że nieruchomość ta została zajęta w stosunku do dłużnika z chwilą wezwania go do zapłaty oraz informując, że zajęta nieruchomość pozostaje w zarządzie dłużnika. Wezwanie do odnotowane zostało w księdze wieczystej o numerze (...) w dniu 18 listopada 2009 roku, a wpisane do tej księgi w dniu 26 listopada 2009 roku. Postępowanie KM 1942/08 zostało umorzone postanowieniem komornika wydanym w dniu 14 kwietnia 2011 roku.

(dowód: wezwanie – k. 263, wpis o wezwaniu do zapłaty w księdze wieczystej o numerze (...) – k. 175, data wpływu i wpisu w księdze wieczystej o numerze (...) rubryka 26 – k. 188, wpis o postanowieniu komornika o umorzeniu postępowania KM 1942/08 w księdze wieczystej o numerze (...) – k. 182)

W dniu 9 grudnia 2009 roku została zawarta pomiędzy pozwanym a Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. umowa dzierżawy na okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2020 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki jawnej, obejmującej w szczególności nieruchomość położoną we wsi N., dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – zwaną dalej w tej umowie przedmiotem dzierżawy - z czynszem dzierżawnym wynoszącym 40.000 zł netto miesięcznie. Umowa ta w § 12 pozbawiła mocy wcześniej

obowiązująca strony umowę najmu z dnia 1 czerwca 2007 roku. Aneksem do umowy z dnia 9 grudnia 2009 roku podpisanym w dniu 1 kwietnia 2010 roku zmieniono czynsz dzierżawy od dnia 1 kwietnia 2010 roku na kwotę 15.000 zł netto, aneksem z dnia 31 października 2010 roku do tej umowy ustalono czynsz dzierżawy w okresie 1 listopada 2010 roku – 31 grudnia 2010 roku na kwotę 1.000 zł netto, zaś aneksem z dnia 29 grudnia 2010 roku ustalono czynsz dzierżawy w okresie 1 stycznia 2011 roku na kwotę 1.000 zł netto.

(dowód: umowa dzierżawy – k. 23-25, aneksy – k. 64-66 i k. 123-124)

W dniu 24 marca 2010 roku powód i (...) Bank (...) w P. zawarli z Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N., jako dłużnikiem porozumienie, na mocy którego banki zobowiązały się do złożenia wniosków o zawieszenie egzekucji wszczętych i prowadzonych dla zaspokojenia długów określonych w tym porozumieniu, a wynikających z opisanych wyżej umów kredytowych (§ 1) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim S. S. pod warunkiem zapłaty przez dłużnika kwoty 40.000 zł (§ 3 ust. 1 i 2). W porozumieniu określono sposób zapłaty przez dłużnika części długu w 2010 roku (§ 2). Nadto banki zobowiązały się złożyć dłużnikowi do dnia 31 grudnia 2010 roku ofertę zapłaty pozostałej części długu (§ 3 ust. 4). Strony porozumienia postanowiły też, że w razie uchybienia terminowi zapłaty przez dłużnika lub dokonania zapłaty w niepełnej wysokości lub nie przyjęcia oferty wskazanej w § 3 ust. 4 banki złożą wniosek o podjęcie egzekucji przeciwko dłużnikowi (§ 3 ust. 3), a także, iż porozumienie to zawarte zostało wyłącznie w celu umożliwienia dłużnikowi zapłacenia długów bezpośrednio do rąk banków z pominięciem komornika (§ 5 pkt. 1), zaś zmiany porozumienia wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (§ 6). W treści porozumienia strony zastrzegły także, że dłużnik, w celu zabezpieczenia wykonania tego porozumienia, na podstawie odrębnie zawartej umowy przeniósł na rzecz banków wierzytelności o zapłatę czynszu z tytułu wykonania umowy dzierżawy zawartej w dniu 9 grudnia 2009 roku przez dłużnika i pozwanego (§ 4).

(dowód: porozumienie – k. 17-20, zeznania świadka E. K. – k. 268-269, przesłuchanie pozwanego – k. 269)

W dniu 24 marca 2010 roku powód i (...) Bank (...) w P., jako dłużnicy solidarni (§ 2 ust. 3), zawarli z Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N., jako dłużnikiem umowę przelewu wierzytelności określonej umową dzierżawy zawartą w dniu 9 grudnia 2009 roku przez dłużnika i pozwanego z tytułu czynszu, miesięcznie do wysokości 40.000 zł (§ 2 ust. 1), dłużnik na mocy tej umowy przeniósł na bank wierzytelności z tytułu czynszu przysługującego mu od dnia 1 kwietnia 2010 roku, przy czym przelew objął też wierzytelności przyszłe z tytułu czynszu przez cały okres trwania umowy dzierżawy, która została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2020 roku i może być wypowiedziana na trzy miesiące naprzód (§ 2 ust. 2). Nadto dłużnik zobowiązał się nie dokonywać jakiejkolwiek zmian w umowie dzierżawy bez wcześniejszej zgody banków (§ 3), zaś zmiany umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (§ 6 ust.1).

(dowód: umowa – k. 21-22)

Dłużnik zawiadomił pozwanego, jako płatnika, o przelewie wierzytelności, zaś pozwany potwierdził przyjęcie do wiadomości umowy przelewu.

(dowód: pisma – k. 26 i k. 27)

Pozwany zapłacił na rzecz powoda łącznie kwotę 95.000 złotych zaliczoną na poczet czynszu za kwiecień i maj 2010 roku w całości i czerwiec 2010 roku w kwocie 15.000 złotych.

(dowód: okoliczność niesporna, nadto pismo – k. 28)

Postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim S. S. z dnia 3 września 2010 roku wydanym w sprawie egzekucyjnej z wniosku powoda o sygn.. akt KM 2382/09 podjęto postępowanie egzekucyjne zawieszone postanowieniem tegoż komornika z dnia 28 marca 2010 roku na wniosek powoda jako wierzyciela z dnia 26 marca 2010 roku.

(dowód: postanowienie – k. 63)

Powód wzywał pozwanego do zapłaty należności dochodzonej we wszystkich połączonych sprawach, zaś pozwany odmówił zapłaty.

(dowód: pisma – k. 28-31)

Sąd pominął dowody z pozostałych dokumentów złożonych w toku procesu w sprawie, w tym dowody z wyciągów bankowych i postanowień nadających im klauzule wykonalności (k. 234-248), gdyż nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia tego procesu. Także pominięto dowody z dokumentów w postaci umowy najmu z dnia 1 czerwca 2007 roku (k. 145-146), skoro straciła ona moc na podstawie § 12 umowy dzierżawy z dnia 9 grudnia 2009 roku oraz umowy dzierżawy z dnia 1 września 2009 roku (k. 147-148), skoro nie stanowiła ona podstawy umowy przelewu, na co wprost wskazuje treść § 2 ust. 1 umowy przelewu odnosząc się do umowy dzierżawy z dnia 9 grudnia 2009 roku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwa we wszystkich połączonych sprawach podlegają oddaleniu.

Podstawą żądań powoda we wszystkich połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw są - będące przedmiotem przelewu - wierzytelności, jakie, w ocenie powoda, służą mu z tytułu czynszu dzierżawy wynikającego z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Masarnią (...). K., K. K. – spółką jawną w N. a pozwanym na podstawie zawartej z tą spółką umowy przelewu wierzytelności.

Zgodnie z regulacją art. 509 § 1 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Przelew jest umową, z mocy której wierzyciel-cedent przenosi na nabywcę-cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika, zaś zgoda dłużnika na jej zawarcie jest potrzebna tylko wtedy, gdy w umowie łączącej wierzyciela z dłużnikiem wyłączono możliwość przeniesienia wierzytelności na osobę trzecią. W wyniku przelewu wierzytelność - z wyjątkiem związanej z dokumentem na okaziciela i zabezpieczonej hipoteką - przechodzi na nabywcę solo consensu, tj. przez sam fakt zawarcia umowy. Celem i skutkiem przelewu jest przejście wierzytelności na nabywcę, przy czym wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew, a więc ze wszystkimi związanymi z nią prawami i brakami (np. przedawnieniem).

Przedmiotem przelewu jest wierzytelność, przy czym zarówno doktryna, jak i orzecznictwo nie wyłączają dopuszczalności cesji wierzytelności przyszłych, tj. takich, które w chwili ich przeniesienia nie istnieją, a mają powstać w przyszłości, wskazując jako podstawę dopuszczalności przelewu tych wierzytelności regulację art. 555 kc. Należy jednakże zauważyć, że pełny skutek cesji wierzytelności przyszłej należy łączyć z powstaniem wierzytelności określonej w umowie cesji na rzecz cedenta rozporządzającego prawem przyszłym (wyrok Sądu Najwyższego z 26 września 2002 r., III CKN 346/2001, LexisNexis nr (...), IC 2003, nr 7-8, s. 44). Chodzi tu o powstanie wierzytelności na rzecz cedenta rozporządzającego prawem przyszłym, gdyż w dacie dokonywania cesji wierzytelność cedenta nie istnieje i nie może być przedmiotem przelewu. Do chwili powstania tej wierzytelności istnieje co najwyżej jej ekspektatywa, a więc względne prawo tymczasowe. Pełny, rozporządzający skutek umowy należy łączyć dopiero z powstaniem wierzytelności po stronie cedenta (por. wyrok SN z 15 lutego 2006 r., IV CSK 71/2005, LexisNexis nr (...), OSP 2008, nr 4, poz. 42).

W ocenie sądu dokonany na rzecz powoda przez Masarnię (...). K., K. K. – spółkę jawną w N. przelew przyszłych wierzytelności w postaci należności z tytułu czynszu dzierżawy opisanej wyżej nieruchomości jest nieskuteczny, albowiem umowa dzierżawy z dnia 9 grudnia 2009 roku, z której wierzytelności te wynikają jest nieważna, a to sprawia, iż nie może powstać żadna wierzytelność po stronie cedenta, która stanowić by mogła przedmiot przelewu.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, iż w dacie zawarcia umowy dzierżawy z dnia 9 grudnia 2009 roku przeciwko Masarnia (...). K., K. K. – spółce jawnej w N. toczyło się postępowanie egzekucyjne

KM 1942/08, na mocy którego z wniosku wierzyciela Spółdzielni Ochrony Osób i Mienia (...) w P. prowadzono egzekucję z nieruchomości położonej we wsi N., dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Niewątpliwie też jest, że nieruchomość ta została zajęta w stosunku do dłużnika z chwilą wezwania go do zapłaty z dnia 17 listopada 2009 roku, wpisanego do księgi wieczystej w dniu 26 listopada 2009 roku, na skutek wpływu wniosku w dniu 18 listopada 2009 roku, a zajęta nieruchomość pozostawała w zarządzie dłużnika, a nadto, że postępowanie to zostało umorzone postanowieniem komornika wydanym w dniu 14 kwietnia 2011 roku.

Zgodnie z treścią art. 925 § 1 kpc w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania, a jeśli nie doręczono wezwania dłużnikowi, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Skoro zatem najpóźniej w dniu 26 listopada 2009 roku, to jest w dacie ujawnienia w księdze wieczystej, nastąpiło skuteczne zajęcie nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy zawartej w dniu 9 grudnia 2009 roku, to umowa ta jest nieważna z mocy art. 58 § 1 kc wobec naruszenia bezwzględnie obowiązujących regulacji wynikających z art. 936 zd. 3 kpc w zw. z art. 935 § 3 kpc. Nie może budzić bowiem wątpliwości, iż umowa dzierżawy zawarta została po wszczęciu egzekucji z nieruchomości, gdy nieruchomość ta była przedmiotem zajęcia, a to sprawia, iż spółka jawna jako dłużnik, w którego zarządzie nieruchomość została pozostawiona, nie mogła - stosownie do art. 935 § 3 kpc - bez zgody wierzyciela egzekwującego, bądź w jej braku - bez zezwolenia sądu zawrzeć takiej umowy.

W przypadku gdy zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, stosuje się do niego z mocy art. 931 § 1 kpc, przepisy o zarządzie. Dłużnik uzyskuje wówczas status zarządcy nieruchomości, co oznacza, że działa jako ustanowiony przez sąd organ. W ramach zarządu nieruchomością możliwe jest wydzierżawienie nieruchomości, co wprost wynika z regulacji art. 936 zd. 3 kpc, który przewiduje jednakowoż, że do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku - zezwolenie sądu. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości jest zatem jedną czynnością zarządu zajętej nieruchomości, które dzielą się na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. W art. 936 zd. 3 kpc ustawodawca przesądził, że zawarcie umowy dzierżawy zajętej nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, skoro na podjęcie tej czynności - tak jak w przypadku czynności przekraczającej zwykły zarząd - wymagana jest zgoda stron, a w razie jej braku, zezwolenie sądu. Zgodnie z art. 935 § 3 kpc, w razie braku zgody stron na dokonanie czynności zarządu przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga zezwolenia sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą. Wymagania określone w wymienionych przepisach - zawarcie umowy dzierżawy przez zarządcę nieruchomości, uzyskanie uprzedniej zgody stron postępowania, a w razie jej braku zezwolenie sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne - zawierają warunki prawne zawarcia ważnej umowy dzierżawy zajętej nieruchomości. Przepisy te - jak podniesiono w doktrynie - zawierają normy kompetencyjne, które określają zarządcę jako podmiot uprawniony do zawarcia określonej umowy dzierżawy zajętej nieruchomości oraz uprawnienie innych podmiotów (stron) oraz sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne z nieruchomości do wyrażenia zgody bądź zezwolenia na zawarcie takiej umowy. Naruszenie tych norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym skutkuje z mocy art. 58 § 1 kc, nieważnością czynności prawnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10, OSNC 2011/4/39). W razie zawarcia przez zarządcę nieruchomości, w tym dłużnika, umowy dzierżawy bez wymaganej zgody stron albo zezwolenia sądu, zachodzi sytuacja podobna do tej, w której przepisy prawa materialnego przewidują konieczność uzyskania zgody sądu na dokonanie czynności prawnej. Jest tak na przykład w razie konieczności uzyskania zezwolenia na czynność prawną dotyczącą majątku małoletniego przez przedstawiciela ustawowego. Dokonanie w takim przypadku czynności prawnej przez przedstawiciela małoletniego bez uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego skutkuje jej nieważnością (uchwała składu całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1961 r., 1 CO 16/61, OSNCP 1963, nr 9, poz. 187, uzasadnienie uchwały składu całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76, OSNCP 1978, nr 2, poz. 19 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1997 r., III CZP 127/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 50). Zaznaczyć przy tym wypada, iż ustawodawca nie przewidział procedury uzyskania ex post potwierdzenia zawartej przez zarządcę bez wymaganej zgody stron albo zezwolenia sądu umowy dzierżawy zajętej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania i mając na względzie, iż zawarta pomiędzy powodem a Masarnia (...). K., K. K. – spółką jawną w N. umowa przelewu przyszyłych wierzytelności w postaci należności z tytułu czynszu dzierżawy opisanej wyżej nieruchomości nie może wywołać skutków prawnych, gdyż umowa dzierżawy z dnia 9 grudnia 2009 roku, z której wierzytelności te wynikają jest nieważna, na podstawie powołanych wyżej regulacji, powództwa w każdej z trzech spraw połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia podległy oddaleniu.

O kosztach w każdej z trzech spraw orzeczono na podstawie art. 98 kpc stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych i obejmując nimi koszty zastępstwa procesowego w każdej ze spraw.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej/ pozwanej.

Dnia 7 lipca 2016 roku