

**Sygn. akt X Ga 309/15**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 listopada 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

**o.o.1.Przewodniczący Sędzia SO Leszek Guza**

**o.o.2. Sędzia SO Barbara Przybyła (spr.)**

Sędzia SO Katarzyna Żymelka

Protokolant Grzegorz Kaczmarczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. (dawniej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R.)

przeciwko J. I.

o złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 30 kwietnia 2015r.

sygn. akt VII GC 122/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO Barbara Przybyła SSO Leszek Guza SSO Katarzyna Żymelka

Sygn. akt X Ga 309/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. w pozwie domagała się o zobowiązania pozwanej J. I. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powódką umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się w pawilonie handlowym położonym w R. przy ulicy (...) na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie najmu

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż powódka nie jest następcą prawnym Spółdzielni, z którą pozwana zawarła umowę najmu. Z aktu założycielskiego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie wynika, aby (...) Spółdzielnia (...) w R. wniosła aportem na pokrycie udziałów w spółce

prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu lokalu zawartego z pozwaną oraz umowy przedwstępnej. Podniosła, że przejęcie wierzytelności, wynikających z umowy najmu nie może nastąpić bez przyjęcia zobowiązań to zaś wymaga zgody dłużnika.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 20 kwietnia 1987 roku (...) Spółdzielnia (...) w R. (dalej: (...)) wynajmowała od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w R. (dalej: (...)) lokal użytkowy o powierzchni 229,55 m<sup>2</sup> położony w R. przy ulicy (...) (dawniej ul. (...)) z przeznaczeniem na sklep.

W 2012 roku pozwana wyraziła chęć wykupu tego lokalu.

W dniu 20 marca 2012 roku (...) (najemca) i pozwana J. I. zawarli umowę przedwstępną najmu opisanego wyżej lokalu użytkowego. W umowie pozwana zobowiązała się, z chwilą nabycia (...) prawa własności tego lokalu, do zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą R. Spółdzielnią (...) w R..

W dniu 12 czerwca 2012 roku (...) zawiązała z (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w R.. Na podstawie aktu założycielskiego Spółdzielnia Mieszkaniowa objęła wszystkie 80 100 udziałów, w tym 80 000 udziałów za wkład niepieniężny w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., (...) w R.. W skład przedsiębiorstwa wchodziły prawo własności wymienionych w umowie spółki nieruchomości oraz majątek obrotowy, zgodnie z bilansem spółdzielni na dzień 31 sierpnia 2012 roku, nadto wszystkie składniki materialne i niematerialne prowadzonego przez spółdzielnię przedsiębiorstwa.

W dniu 28 listopada 2013 roku pozwana nabyła prawo własności lokalu użytkowego nr (...) przy ulicy (...) w R..

Pismem z dnia 29 listopada pozwana wypowiedziała powodce umowę najmu z dnia 20 kwietnia 1987 r.

Ponad ustalenia wskazane w uzasadnieniu sądu pierwszej instancji należy dodać, iż pozwana jako podstawę wypowiedzenia wskazała przepis art. 678§1 k.c., za trzymiesięcznym, wynikającym z umowy najmu, okresem wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia upływał z dniem 28 lutego 2013r. W odpowiedzi na powyższe powód pismem z 5 grudnia 2013r. powołał, się na zawartą umowę przedwstępną wskazując, że jest zainteresowany zawarciem umowy najmu. Pozwana odmówiła podpisania z powódką umowy najmu, na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. Z pisma z 5 grudnia wynika jednoznacznie, iż gotowa była zawrzeć umowę najmu lecz na innych warunkach, dotyczących stawki czynszu, proponowała stawkę 45 zł za metr kwadratowy (przy stawce w umowie przedwstępnej 10 zł za m<sup>2</sup> ). Stąd nie zasługują na wiarę twierdzenia pozwanej, że gdyby wiedziała o zamierzanych przekształceniach, nie podpisałaby umowy przedwstępnej bo „nie ma zaufania do spółek”.

Sąd pierwszej instancji uwzględniając powództwo wskazał, na przepis z art. 55<sup>2</sup> k.c. jako podstawę przejścia wierzytelności w postaci roszczenia spółdzielni o zawarcie umowy przyrzeczonej, na skutek wniesienia aportu do powodowej spółki. Powołał się w tej mierze na to, iż umowa przedwstępna ma charakter jednostronnie zobowiązujący i w tym przypadku wierzycielem jest powódka. Do ważności przeniesienia uprawnień z umowy przedwstępnej, nie jest konieczne zawarcie odrębnej umowy cesji (art. 509 k.c.) bowiem zgodnie z art. 510 § 1 k.c. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przenosi wierzytelność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Wniesienie wkładów do spółki jest natomiast "innym zdarzeniem" zobowiązującym do przeniesienia wierzytelności w rozumieniu art. 510 § 1 k.c.

Za skuteczne w świetle art. 14 § 1 k.s.h. są uznał wniesienie do spółki wierzytelności wynikającej z umowy przedwstępnej tytułem wkładu na pokrycie kapitału zakładowego należało uznać za skuteczne, uznając iż roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej może być przedmiotem cesji.

W ocenie Sądu pierwszej instancji brak podstaw do uznania, że pozwana działała pod wpływem błędu, a późniejsze przekształcenie spółdzielni w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, bez uprzedniej wiedzy pozwanej, nie stanowi istotnego błędu dotyczącego czynności prawnej o jakim mowa w art. 84 k.c.

Jako podstawę roszczenia powoda sąd wskazał przepis art. 389 w zw. z 390 § 1 i 2 k.c. i art. art. 64 k.c. i uwzględniając powództwo zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powódką umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się w pawilonie handlowym położonym w R. przy ulicy (...) na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie najmu lokalu użytkowego zawartej w dniu 20 marca 2012 roku.

W apelacji od wyroku pozwana zarzuciła sprzeczność ustaleń sądu z zebranymi w sprawie dowodami, poprzez przyjęcie, że zawarta umowa miała charakter jednostronny mimo, że z treści umowy wynika, że to strony zobowiązały się do zawarcia umowy najmu, niezasadne przyjęcie, że wniesienie aportu w postaci przedsiębiorstwa obejmowało także prawo żądania zawarcia umowy podczas gdy z umowy spółki wynikało, że wniesione zostały wyłącznie składniki przedsiębiorstwa wskazane w bilansie z 2012r., a w nim uprawnienie to nie zostało ujawnione.

Ponadto zarzucił naruszenie przepisów:

- art. 158§ ksh w związku z art. 16 ksh poprzez pominięcie tego, iż prawo do żądania zawarcia umowy nie ma „zdolności bilansowej”, i nie może być przedmiotem aportu i nie zostało wyszczególnione

- art. 509 w związku z art. 519 k.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że spółdzielnia miała prawo przeniesienia żądania zawarcia umowy, podczas gdy prawo to jako dotyczące umowy najmu, jest niezbywalne a ponadto umowa miała charakter dwustronnie zobowiązujący i spółdzielnia nie mogła bez zgody pozwanej dokonać cesji prawa z niej wynikających

- art. 1 prawa spółdzielczego poprzez przyjęcie, że spółdzielnia mogła przenieść na spółkę całe przedsiębiorstwo, podczas gdy jest to sprzeczne z istotą działania spółdzielni.

W odpowiedzi na apelację pozwana domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Rozpoznając apelację sąd ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, opisane powyżej ustalenia faktyczne.

Skarżący w apelacji pominął istotny zapis aktu założycielskiego spółki, z którego wynika, że wnosząc do spółki przedsiębiorstwo na spółkę przeniesiono także „wszystkie składniki materialne i niematerialne prowadzonego przez spółdzielnię przedsiębiorstwa”, tę część zapisu skarżący w apelacji zupełnie pominął.

Dopuszczalność wniesienia aportem przedsiębiorstwa została poddana ocenie na etapie rejestracji spółki. Poza sporem jest to, że spółka została zarejestrowana w oparciu o akt założycielski a (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w zamian za wniesione tytułem aportu przedsiębiorstwo uzyskała udziały w spółce. Stąd niezasadny jest zarzut o niedopuszczalności wniesienia przedsiębiorstwa spółdzielni do spółki, skoro spółka ta została zarejestrowana. Prawomocne orzeczenie sądu rejestrowego, jakim jest postanowienie o wpisie spółki do rejestru przedsiębiorców, wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i organy państwowe /( tak wyrok SN 2005-01-21 I CK 460/04 publ. M.Spół. 2006/1/35).

Skoro doszło do skutecznego przeniesienia przedsiębiorstwa w tym składników materialnych i niematerialnych, o czym świadczy fakt, iż w sprawie nie było sporne to, że to powód obecnie bezumownie korzysta z lokalu, zgoda pozwanej na przeniesienie tej części przedsiębiorstwa nie była wymagana.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r. sygn. II CSK 655/12 umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej, bowiem pomiędzy świadczeniami stron umowy przedwstępnej nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych ( publ. baza prawna LEX nr 1363193) W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż „w piśmiennictwie przeważa pogląd, że umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej bowiem pomiędzy świadczeniami stron umowy przedwstępnej nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych. Podobne stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2013 r., V CSK 80/12, niepubl.; z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06, niepubl.; z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02, niepubl.; z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, niepubl.; z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, publ. w OSNC 2000/6/120). Odnosi się ono zarówno do umów przedwstępnych jedno i dwustronnie zobowiązujących.

Skarżący pomija także fakt, iż przejęta wierzytelność nie obejmowała praw wynikających z zawartej umowy najmu (a tego dotyczyły powoływane w tym zakresie orzeczenia), lecz roszczenia o zwarcie umowy najmu. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji powołał się na orzeczenie Sądu Najwyższego, z 9 maja 2000r. sygn akt IV KN 955/00 w którym Sąd Najwyższy dopuścił możliwość przeniesienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości to, że pozwanej z powódką wcześniej nie łączył stosunek najmu, nie doszło, więc do cesji praw z umowy najmu, lecz wierzytelności obejmującej prawo żądania do zawarcia umowy. Spółdzielnia wynajmowała wcześniej lokal nie od powódki, lecz od poprzedniego właściciela. Umowa najmu, na określonych w umowie przedwstępnej warunkach dopiero miała być zawarta.

Twierdzenia o braku zaufania niechęci zawarcia umowy z powodem z tego powodu o tyle niewiarygodne, że z treści jej pisma z dnia 23 stycznia 2014r. wynika, że była gotowa zawrzeć umowę z powodem umowę najmu jednakże, przy innych stawkach czynszu niż wynikające z umowy przedwstępnej.

Ponadto w przyrzeczonej umowie najmu określono zakres przeznaczenia oraz warunki, na których najemca może oddawać lokal w podnajem, a niezachowanie tych obowiązków, po zawarciu umowy przyrzeczonej nie pozbawia pozwanej skorzystania z uprawnień wynikających z art. 666 - 668 k.c.

Powoływane przez skarżącego orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2011r. dotyczyło niedopuszczalności przelewu wierzytelności o zapłatę wymagalnych alimentów a sąd w uzasadnieniu orzeczenia eksponował fakt właściwości wierzytelności o zapłatę alimentów, jako mających na celu także ukształtowanie właściwych relacji rodzinnych. Orzeczenie to zatem jest nieadekwatne do stanu niniejszej sprawy.

Wobec powyższego Sąd po myśli art. 385 oddalił apelację jako bezzasadną i po myśli art.98 w związku z art.108 orzekł o kosztach procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego powoda.

SSO Barbara Przybyła SSO Leszek Guza SSO Katarzyna Żymełka