

Sygn. akt X GC 336/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Iwona Wańczura

Protokolant: Katarzyna Bocian

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7 217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

SSO Iwona Wańczura

Sygn. akt X GC 336/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej F. C. Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 268 107,42 zł

z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Twierdziła, że jej poprzedniczka prawna – Spółka (...) Sp. z o.o. zawarła w dniu 28 sierpnia 2007 r.

z Agencją (...)A.R. Sp. z o.o. Sp. k. umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 981,94 m⁽²⁾ zlokalizowanego na pierwszym piętrze w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w G., na okres 10 lat. Wobec Agencji J(...) ogłoszona została upadłość i w toku postępowania upadłościowego syndyk

w trybie art.316 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze dokonał sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego na rzecz pozwanej. Zakończenie postępowania upadłościowego zostało stwierdzone postanowieniem

z 26 listopada 2014 r, a 14 stycznia 2015 r. Agencję (...)A. (...). wykreślono

z Krajowego Rejestru Sądowego. Stosownie do art.55⁽¹⁾kc pozwana w związku

z nabyciem przedsiębiorstwa weszła w ogół praw wynikających z umowy najmu, a najdalej w chwili wykreślenia Agencji J(...). również w ogół obowiązków z tej umowy, stąd zobowiązana jest do uiszczania na rzecz powódki czynszu oraz opłat dodatkowych dotyczących eksploatacji powierzchni wspólnych Centrum i jego promocji oraz opłat za

zużycie mediów. Pozwana zaprzestała prowadzenia lokalu 21 stycznia 2015 r, stąd naliczona też została kara umowna za okres 4 dni.

Od wydanego w dniu 2 czerwca 2015 r. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt X GNC 264/15 pozwana złożyła sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powódki kosztów procesu. Zarzuciła, że nabyła przedsiębiorstwo upadłej Agencji J(...). 30 czerwca 2014 roku, w tym prawa wynikające z umowy najmu i zawarła z syndykiem umowę

o przejęcie obowiązków wynikających z poszczególnych umów, przy czym stosownie do art.519 i nast. kc skuteczność umowy o przejęcie obowiązków Spółki z umowy najmu, a tym samym także zaistnienie zdarzenia w postaci zmiany podmiotowej w umowie najmu po stronie najemcy, była uzależniona od zgody powódki. Powódka w okresie istnienia Agencji J(...) nie wyraziła zgody na przejęcie przez pozwaną obowiązków najemcy, wręcz jej odmówiła w rozumieniu art.520 kc, stąd pozwana nie wstąpiła w miejsce upadłej do umowy najmu, zaś umowa ta wygasła z chwilą wykreślenia Spółki z Krajowego Rejestru Sądowego. Do tego czasu powódka obciążała swymi należnościami syndyka upadłej Agencji J(...). Ostatnia z faktur wystawiona w grudniu 2014 r. odnosiła się do należności z umowy najmu za styczeń 2015 r.

Kolejne pisma procesowe stron stanowiły polemikę natury prawnej, popartą stanowiskiem judykatury i orzecznictwa z argumentacją strony przeciwnej odnośnie do kwestii obowiązywania umowy najmu między stronami po wykreśleniu z KRS Agencji (...).W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej powódka podniosła, że z tytułu faktury (...), obejmującej czynsz za styczeń 2015 r. należna jest co najmniej część w wysokości 17/31 (k.230).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 sierpnia 2007 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (wynajmująca) zawarła z Agencją (...)A.R. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową w W. (najemcą) umowę najmu pomieszczeń handlowych zlokalizowanych w Centrum Handlowym (...) na pierwszym piętrze (lokal (...)) o powierzchni 981,94 m² na okres 10 lat, celem prowadzenia przez najemcę handlu detalicznego odzieżą, butami i akcesoriami w postaci salonu (...). Strony umowy określiły opłaty, jakie zobowiązany będzie uiszczać najemca.

W grudniu 2007 r. w prawa i obowiązki Spółki z o.o. (...) jako wynajmującego wobec wniesienia przedsiębiorstwa tytułem aportu weszła (...) Spółka z o.o, a następnie w trybie art.492 § 1 k.s.h. cały majątek tej drugiej spółki przeniesiony został na powódkę jako spółkę przejmującą.

Pozwana była podnajemcą przedmiotowego lokalu.

dowód: umowa najmu – k.39-69, odpis z KRS – k.13-16, akty notarialne – k.24-38, aneks nr (...) – k.70-78

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy postanowieniem z 12 kwietnia 2012 roku ogłosił upadłość Agencji (...). (najemcy) z możliwością zawarcia układu, a następnie 27 września 2013 r. zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego na obejmujące likwidację majątku dłużnika.

W dniu 30 czerwca 2014 r. między syndykiem masy upadłości Agencji(...)i pozwaną jako kupującą zawarta została umowa sprzedaży przedsiębiorstwa upadłej spółki w trybie art.316 ust.1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Syndyk zobowiązał się współpracować z pozwaną

w celu uzyskania zgód kontrahentów upadłego na jej wstąpienie w miejsce upadłego we wszystkich umowach, a w wypadku, gdyby zgody takie nie zostały uzyskane, podjąć starania o rozwiązanie tych umów w najbliższym możliwym terminie. Pismem z 3 lipca 2014 r. syndyk masy upadłości Agencji (...)poinformował powódkę o umowie sprzedaży. W odpowiedzi powódka poinformowała, że umowa sprzedaży nie zwalnia syndyka od obowiązku uiszczania czynszu, natomiast zaproponowała zawarcie umowy przelewu obowiązków wynikających z umowy najmu na pozwaną. Syndyk pismem

z 27 listopada 2014 r. poinformował powódkę o braku zgody pozwanej na proponowane warunki umowy ze względu na zapisy dotyczące zabezpieczenia jej wykonania w postaci dobrowolnego poddania się egzekucji, jednocześnie wezwał powódkę do złożenia oświadczenia, czy zgadza się na przejście praw i przeniesienie obowiązków najemcy z umowy najmu. Powódka nie udzieliła odpowiedzi na to pismo. Pozwana opuściła lokal 21 stycznia 2015 r, przy czym powódka pismem z tego samego dnia nie wyraziła zgody na usuwanie jakichkolwiek ruchomości z lokalu, powołując się na ustawowe prawo zastawu. Utrzymywała, że wykreślenie Agencji(...) z Krajowego Rejestru Sądowego nie oznacza, że umowa najmu wygasła, bo obowiązki z niej wynikające przeszły z tym dniem na nabywcę przedsiębiorstwa.

dowód: postanowienia – k.79,80 i 179, umowa sprzedaży – k.180-183, pismo syndyka – k.82, odpowiedź powódki – k.188, 189, projekt umowy przelewu – k. 190-203, pismo syndyka – k.204, pisma stron – k.209, 210

Postanowieniem z 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego Agencji (...). Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 stycznia 2015 r.

dowód: postanowienie – k.83,84, odpis z MSiG – 85

Powódka obciążyła pozwaną fakturami z tytułu czynszu, opłat dodatkowych, za zużycie mediów za okres od stycznia 2015 r. i karą umowną.

dowód: faktury – k. 113-116, 126-132

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały. Zeznania zawnioskowanych przez powódkę świadków: G. F. i K. B. dotyczyły sposobu naliczania opłat: czynszowych, dodatkowych i za media, a wobec ustalenia przez Sąd, że pozwana nie jest zobowiązana do ich uiszczenia – okazały się nieprzydatne dla dokonania ustaleń faktycznych.

Sąd zważył:

Zgodnie z art.317 ust.2 zd.2 i 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze z 28 lutego 2003 r. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

Zbycie przedsiębiorstwa w ramach postępowania upadłościowego stanowi szczególny przypadek zbycia przedsiębiorstwa. Na podstawie art.317 ust.1 prawa upadłościowego i naprawczego nabywca całości przedsiębiorstwa upadłego nabywa ogół praw w drodze jednej czynności prawnej, w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, a wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa – za wyjątkiem służebności, użytkowania i dożywocia, wskazanych w art.313 ust.3 i 4 p.u.i n. – wygasają. Zbycie w ten sposób całości przedsiębiorstwa skutkuje z jednej strony przejściem wszelkich praw, przysługujących upadłemu, a wchodzących w skład przedsiębiorstwa, z drugiej strony konsekwencją zbycia całości przedsiębiorstwa i utraty bytu spółki kapitałowej jest wygaśnięcie jej zobowiązań.

Zbycie przedsiębiorstwa w rozumieniu art.55¹ kc nie wywołuje skutku następstwa prawnego o charakterze ogólnym po stronie nabywcy (uchwała Sądu Najwyższego z 25.06.2008 r, III CZP 45/08). Okoliczność, że do nabycia przedsiębiorstwa upadłego mają zastosowanie przepisy szczególne: art.316 i 317 prawa upadłościowego i naprawczego nie rzutuje na zasadność tej oceny także w odniesieniu do nabycia przedsiębiorstwa w ramach postępowania upadłościowego. Następstwo prawne pod tytułem ogólnym ma miejsce wówczas, gdy określony podmiot (nabywca) wchodzi w ogół prawa

i obowiązków innego podmiotu (poprzednika prawnego), tymczasem nabywca przedsiębiorstwa upadłego nie przejmuje zobowiązań upadłego. Nie można zatem przyjąć, że wstępuje on w ogół praw i obowiązków upadłego jako

sukcesor. Nabycie to ma więc charakter pierwotny, co pozostaje w sprzeczności z konstrukcją sukcesji uniwersalnej, która jest rozwiązaniem szczególnym i wynika wprost z przepisów (postanowienie Sądu Najwyższego z 24.03.2010 r, V CSK 338/09).

Strony niniejszego postępowania były zgodne co do tego, że umowa sprzedaży z dnia 30 czerwca 2014 r. oznaczała przejście na pozwaną jako nabywcę jedynie praw wynikających z umowy najmu. Różniły się natomiast poglądem w kwestii istnienia umowy najmu po wykreśleniu z KRS dotychczasowego najemcy, powódka twierdziła, że na pozwaną przeszły zobowiązania z tej umowy, obciążające wcześniej zbywcę przedsiębiorstwa.

Sąd nie podziela tego stanowiska, ze względu na przytoczone wyżej wnioski, że nabycie przedsiębiorstwa w trybie art.316 p.u. i n. nie skutkowało następstwem prawnym pod tytułem ogólnym. Skoro utrata bytu prawnego Agencji J.A.R. spowodowała wygaśnięcie jej zobowiązań z tytułu umowy najmu, do przejścia ich na rzecz nabywcy przedsiębiorstwa – pozwanej koniecznym było uregulowanie stosunku najmu między nią i powódką jako wynajmującą.

Skutkiem nabycia przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi stosunek najmu lokalu użytkowego, jest jedynie możliwość korzystania z niego jako składnika przedsiębiorstwa przez nabywcę. Występuje on z mocy ustawy niezależnie od woli wynajmującego i niezależnie od ewentualnego umownego zakazu zawierania umowy podnajmu czy użyczenia, wynajmujący może jednak skorzystać z uprawnień wynikających z art. 667 § 2 i 668 kc. Dla następstwa prawnego nabywcy przedsiębiorstwa w stosunku obligacyjnym najmu po stronie najemcy konieczne jest jednak dokonanie dalszych czynności prawnych. Najem jest umową wzajemną, gdyż obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 kc). Zmiana podmiotowa w tym stosunku i przejście praw powinno nastąpić w drodze odrębnych umów cesji wierzytelności i przejęcia długu, przy zachowaniu wymogów formalnych zakreślonych odpowiednio art. 509 kc i 519 kc (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26.04.2005 r, I ACa 558/04).

Pozwana wykazała, że mimo starań syndyka masy upadłości Agencji J.A.R. powódka nie wyraziła zgody na przejście praw i obowiązków z umowy najmu na pozwaną, proponując inne warunki umowy, na które z kolei nie przystała pozwana. W tej sytuacji uznać należy, że stron nie łączy umowa najmu, a zatem pozwana nie ma obowiązku uiszczania związanych z tym stosunkiem opłat.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art.98 kpc.

SSO Iwona Wańczura