



Sygn. akt I CSK 472/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Bank (...) S.A. w W.

przeciwko J. S.A. w K.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej M. sp. z o.o. w K.

obecnie: I. sp. z o.o. w Z.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 lutego 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 25 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód Bank (...) S.A. w W. wniósł o zasądzenie od J. S.A. w K. kwoty 368.271,58 zł z odsetkami ustawowymi od 7 sierpnia 2014 r. Żądanie to zostało uwzględnione nakazem zapłaty z 28 sierpnia 2014 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w W. w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany J. S.A. w K. wniósł o oddalenie powództwa.

M. sp. z o.o. w K., które zgłosiło interwencję uboczną po stronie pozwanego, wniosło o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 29 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie umowy z 26 stycznia 2010 r. A. sp. z o.o. w K. zobowiązała się do wybudowania i wynajęcia pozwanemu mu na dziesięć lat lokalu użytkowego na działce 4/17 przy ul. B. w K. Strony przyjęły, że żadna z nich nie może bez pisemnej zgody drugiej przenieść na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z umowy z wyjątkiem cesji wierzytelności z tytułu czynszu na rzecz banku udzielającego wynajmującemu kredytu na budowę przedmiotu najmu. Czynsz został ustalony na kwotę 55 zł za 1 m² i miał być płatny z góry, nie wcześniej niż pierwszego dnia danego miesiąca. Strony stwierdziły, że umowa najmu będzie obowiązywać również ich następców prawnych, w tym następnych właścicieli nieruchomości w przypadku jej sprzedaży.

Umową z 23 lipca 2010 r. powód udzielił P. sp. komandytowej w R. kredytu inwestycyjnego w kwocie 7.836.000 zł na sfinansowanie zakupu działki nr 4/17 przy ul. B. w K.

Umową z 6 września 2010 r. A. sp. z o.o. w K. przeniosła „ogół praw z umowy najmu” łączącej ją z pozwanym na P. sp. komandytowej w R., na co pozwany wyraził zgodę 26 kwietnia 2010 r.

Umową z 30 grudnia 2011 r. P. sp. komandytowa w R. w celu zabezpieczenia wierzytelności o spłatę kredytu przełał na powoda wierzytelność, która przysługiwała mu w stosunku do pozwanego o zapłatę czynszu za najem lokalu w budynku przy ul. B. w K. Pozwany został zawiadomiony o przelewie, co potwierdził 17 kwietnia 2012 r. Przelew dokonany został w celu zabezpieczenia, a

zatem pozwany miał świadczyć czynsz najmu wynajmującemu do czasu, aż zostanie wezwany przez powoda o spełnienie tego świadczenia na jego rzecz, w związku z tym, że kredytobiorca zaniechał regulowania zabezpieczonej przelewem wierzytelności. Wierzytelność o spłatę kredytu korzystała też z zabezpieczenia hipoteką na nieruchomości, na której znajdował się wynajmowany lokal.

Umową z 11 grudnia 2012 r. P. sp. komandytowa w R. sprzedał L. B. nieruchomość przy ul. B. w K.

Oświadczeniem z 18 stycznia 2013 r., doręczonym pozwanemu 24 stycznia 2013 r., powód wezwał go do dokonywania na rachunek powoda wszelkich płatności z tytułu czynszu najmu lokali w budynku przy ul. B. w K., które byłyby należne P. sp. komandytowej w R.

Oświadczeniem z 13 marca 2013 r. powód wypowiedział P. sp. komandytowej w R. umowę kredytu i wezwał go do spłaty całego zadłużenia w terminie 30 dni od doręczenia wezwania.

Umową z 22 listopada 2013 r. L. B. sprzedał interwenientowi ubocznemu nieruchomość przy ul. B. w K. W tym samym dniu powód zapewnił sprzedającego, że zwolni nieruchomość z obciążenia hipotekami zabezpieczającymi wierzytelność kredytową, pod warunkiem, że zostanie ona zaspokojona kwotą 8.500.000 zł, zapłaconą jako cena za nieruchomość. Interwenient uboczny przekazał powodowi kwotę 8.500.000 zł, a powód oświadczeniem z 27 listopada 2013 r. zwolnił nieruchomość spod obciążenia hipotekami.

Do listopada 2013 r. pozwany był wzywany o zapłatę czynszu najmu lokalu w budynku przy ul. B. w K. przez P. sp. komandytową w R. W okresie od grudnia 2013 r. do kwietnia 2015 r. interwenient uboczny żądał od pozwanego zapłaty czynu najmu w kwotach po 76.754,94 zł.

Oświadczeniem z 17 marca 2014 r. powód wezwał pozwanego, aby przekazywał mu czynsz za najem lokalu w budynku przy ul. B. w K. do czasu zaspokojenia pozostałej do zapłaty części wierzytelności kredytowej w kwocie 370.699,58 zł. Wystawił też przeciwko kredytobiorcy bankowy tytuł egzekucyjny na pozostałą do spłaty kwotę kredytu w wysokości 368.271,58 zł i przystąpił do jej egzekwowania.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Stwierdził, że powód

wywodził roszczenie, którego dotyczyło żądanie główne z art. 509 § 1 i art. 471 k.c., a odsetkowe z art. 481 k.c. Zgodnie z umową, na którą się powoływał P. sp. komandytowa w R. jako właściciel nieruchomości przy ul. B. w K. i zarazem wynajmujący w stosunku do pozwanego przełał na powoda wierzytelność o zapłatę czynszu najmu. Świadczenia spełniane przez najemcę na podstawie tej umowy miały charakter powtarzalny, a P. sp. komandytowa w R. był ich wierzycielem dopóty, dopóki miał status wynajmującego w relacji do pozwanego. Każda z części ogólnej wierzytelności czynszowej w momencie zawarcia umowy przelewu miała charakter wierzytelności przyszłej. Przelew takiej wierzytelności nie może skutecznie nastąpić do czasu, aż wierzytelność przyszła nie powstanie w majątku cedenta. Sąd Okręgowy uznał, że świadczenia, których spełnienia od najemcy zażądał powód nigdy nie powstały w majątku P. sp. komandytowej w R., a zatem nie mogły być przez ten podmiot przebrane na powoda. Umowa przelewu z 30 grudnia 2011 r. mogła odnieść skutek tylko co do tych świadczeń z tytułu czynszu, które stawały się wymagalne na rzecz P. sp. komandytowej w R. jako cedenta i wynajmującego. Powód zażądał do pozwanego, aby przekazywał mu kwoty należne jako czynsz najmu dopiero 24 stycznia 2013 r., a zatem w czasie, gdy cedent od przeszło miesiąca nie był już stroną umowy najmu. Po zbyciu nieruchomości L. B. jej nabywca stał się wobec pozwanego wynajmującym, a umowa przelewu wierzytelności, której nie był stroną nie mogła pozbawić go uprawnienia do pobierania czynszu od pozwanego. Poczynając od 1 stycznia 2013 r. roszczenie o zapłatę czynszu z umowy najmu aktualizowało się zatem w majątku L. B., a pozwany nie miał żadnych podstaw, aby zaniechać zapłaty czynszu na rzecz L. B. i przekazać go powodowi zgodnie z jego wezwaniem.

Wyrokiem z 25 listopada 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ocenę prawną sprawy przyjętą przez ten Sąd.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 25 listopada 2016 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, t.j. art. 510 § 1 k.c. i art. 678 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że roszczenie cesjonariusza nie może być skuteczne przeciwko osobom trzecim, w tym każdorazowemu nabywcy wynajmowanej nieruchomości, podczas

gdy należy przyjąć, że roszczenie cesjonariusza zachowało skuteczność przeciwko osobom trzecim, w tym każdoczesnemu nabywcy wynajmowanej nieruchomości.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Umowa przelewu wierzytelności prowadzi do jej przeniesienia przez wierzyciela jako cedenta na osobę trzecią - cesjonariusza, zajmującego w następstwie zawarcia umowy miejsce wierzyciela w stosunku zobowiązaniowym, z którego wynika objęta przelewem wierzytelność (art. 509 i 510 k.c.). Przelew prowadzi zatem do sukcesji singularnej w stosunku zobowiązaniowym, którego dotyczy.

Wyznaczenie granicy między wierzytelnością istniejącą i przyszłą jest kwestią sporną, ale w nauce i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że przelew może dotyczyć zarówno wierzytelności istniejących, jak i przyszłych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 22 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, OSNC 2004, nr 4, poz. 65, z 25 czerwca 2014 r., IV CSK 614/13, nieopubl.). Do kategorii istniejących trzeba niewątpliwie zaliczyć wierzytelności, co do których skonkretyzowane zostały wszystkie elementy повинного zachowania dłużnika w stosunku do wierzyciela, składające się na treść właściwego dla nich świadczenia oraz zaszły wszystkie okoliczności, od wystąpienia których zależało powstanie obowiązku spełnienia tego świadczenia. W ramach dychotomicznie przeprowadzonego podziału pozostałe wierzytelności powinny być zaliczone do kategorii przyszłych. Nie jest to jednak zbiór obejmujący wierzytelności o jednorodnych cechach, gdyż poszczególne kategorie wierzytelności zostają do niego włączone z różnych powodów.

Za wierzytelności przyszłe w powyższym ujęciu trzeba uznać między innymi wierzytelności z takich stosunków prawnych, co do których w momencie ich klasyfikowania tylko częściowo zrealizował się stan faktyczny pozwalający na skonkretyzowanie treści świadczenia, jakiego wierzyciel może oczekiwać od

dłużnika i nie powstał jeszcze obowiązek spełnienia tego świadczenia przez dłużnika. Do tej grupy należą wierzytelności o świadczenia z istniejących stosunków trwałych, dotyczące okresów przyszłych względem momentu, w którym klasyfikuje się wierzytelność jako istniejącą lub przyszłą. Umowa przelewu niewątpliwie może dotyczyć także wierzytelności przyszłych o wskazanych wyżej cechach.

Przedmiotem umowy przelewu z 30 grudnia 2011 r., na którą powołuje się powód w uzasadnieniu żądania pozwu była wierzytelność P. sp. komandytowej w R., jako ówczesnego wynajmującego i właściciela nieruchomości przy ul. B. w Krakowie w stosunku do pozwanego o zapłatę czynszu za najem lokalu w budynku na tej nieruchomości. Zawarcie umowy najmu powoduje nawiązanie stosunku trwałego, a czynsz, jaki najemca ma świadczyć wynajmującemu jest zwykle płatny okresowo, w uzgodnionych przez strony terminach. Za element stanu faktycznego decydujący o powinności świadczenia wynajmującemu przez najemcę czynszu trzeba zatem uznać nadejście kolejnego okresu, którego ma dotyczyć świadczenie najemcy. Właściwy najmowi obowiązek płacenia przez najemcę na rzecz wynajmującego czynszu konkretyzuje się zatem jako wierzytelność o pewnej treści i wysokości w razie nadejścia kolejnego oznaczonego przez strony w umowie okresu, za który wynajmujący ma pobrać świadczenie.

Przedmiotem przelewu z 30 grudnia 2011 r. pomiędzy ówczesnym wynajmującym i powodem mogły być zarówno te w pełni skonkretyzowane wierzytelności o zapłatę czynszu, które na rzecz wynajmującego powstały przed zawarciem umowy, jak i te wierzytelności, które na jego rzecz powstałyby później, w miarę realizowania się stanu faktycznego, na tle którego najemca sukcesywnie stawał się zobowiązanym do spełnienia świadczeń czynszowych.

Stosownie do art. 510 § 1 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przenosi ją na nabywcę, a zatem wywołuje także skutek rozporządzający, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej lub strony inaczej się umówiły. Zgodnie z art. 510 k.c., wierzytelność objęta umową przelewu przechodzi z cedenta na cesjonariusza ze skutkiem wobec dłużnika i innych osób trzecich z chwilą zawarcia tej umowy, o ile jednak wierzytelność istniejąca powiększy majątek cesjonariusza natychmiast, z chwilą zawarcia umowy,

to przelana wierzytelność przyszła może powiększyć majątek cesjonariusza dopiero wtedy, gdy zrealizują się wszystkie elementy stanu faktycznego decydujące o jej powstaniu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 22 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 24 października 2007 r., IV CSK 210/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 145, z 4 marca 2010 r., I CSK 439/09, nieopubl.). Zawarcie zobowiązująco – rozporządzającej umowy przelewu wierzytelności przyszłej sprawia, że cesjonariusz wstępuje w miejsce cedenta w tę związaną z wierzytelnością sytuację, w której znajdował się cedent, ale tego rodzaju następstwo nie zmienia właściwości wierzytelności, której dotyczy (por. nieopublikowane wyroki Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2015 r., I CSK 642/14, z 25 czerwca 2014 r., IV CSK 614/13, z 17 marca 2016 r., V CSK 379/15). W następstwie przelewu nie zmienia się bowiem zakres obowiązków obciążających dłużnika, nie mogą więc powiększyć się uprawnienia cesjonariusza ponad uprawnienia cedenta (*nemo plus iuris in alium trāsferre potest quam ipse habet*).

Umowa przelewu, z której powód wywodził roszczenie została zawarta przez strony w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynajmującego (cedenta) w stosunku do powoda (cesjonariusza) z umowy kredytowej. Tego rodzaju *causa* zobowiązania sprawiła, że powód nie oczekiwał od najemcy jako dłużnika, aby ten świadczył na jego rzecz czynsz najmu w kolejnych okresach, w których konkretyzowała się wierzytelność o jego zapłatę, gdy kredytobiorca (cedent) spełniał na rzecz powoda świadczenia z zabezpieczonej przelewem umowy kredytowej zgodnie z jej treścią. Przez ten czas świadczenia czynszowe odbierał cedent, a miało to miejsce za wiedzą i akceptacją powoda, który zapowiedział, że zażąda od pozwanego jako najemcy czynszu najmu dopiero wtedy, gdy cedent zaprzestanie wykonywania zobowiązania z umowy kredytowej. Nastąpiło to jednak już po tym, jak kredytobiorca (cedent) utracił status wynajmującego w stosunku do pozwanego – najemcy z uwagi na sprzedaż nieruchomości z wynajmowanym lokalem, który to status upoważniał go uprzednio do przelania na powoda wierzytelności o zapłatę czynszu. Po sprzedaży nieruchomości wierzytelności o zapłatę czynszu najmu za kolejne okresy, za które czynsz ten był należny nie mogły powstać na korzyść cedenta, a zatem nie sposób jest przyjąć, że przelew

mógł spowodować, że będą one należne cesjonariuszowi, a nie nabywcy nieruchomości.

Najem jest stosunkiem obligacyjnym, ale na tyle związanym z rzeczą, której dotyczy, że ustawodawca połączył z jej zbyciem konsekwencje w postaci wstąpienia nabywcy w miejsce dotychczasowego wynajmującego. Tego rodzaju następstwo prawne po stronie wynajmującego – niebędące konsekwencją przelewu wierzytelności i przejęcia długu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 listopada 2005 r., II CK 232/05, nieopubl.), lecz czynności o skutkach rzeczowoprawnych w relacji między dotychczasowym właścicielem rzeczy najętej i jej nabywcą, w której dokonaniu najemca nie uczestniczy - ustawodawca przewidział w art. 678 § 1 k.c. Jest to przepis szczególny, adresowany do stron umowy najmu, ale nawet pomiędzy nimi niebędący podstawą wstąpienia nabywcy rzeczy we wszystkie stosunki prawne, jakie w związku z umową najmu mogły zaistnieć między wynajmującym i najemcą (por. nieopublikowane wyroki Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 1998 r., II CKN 861/97, z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07). Jego działanie tym bardziej nie może rozciągać się na stosunki prawne byłego wynajmującego z osobami trzecimi powstałe w okresie, gdy korzystał jeszcze z tego statusu, nawet jeśli pozostawały one w związku z umową najmu, którą zawarł. Jeśli zatem wynajmujący dokonał przelewu wierzytelności o zapłatę czynszu płatnego okresowo i w przyszłości, to zbycie przez niego przedmiotu najmu nie powoduje wstąpienia nabywcy wynajętej rzeczy poza umową najmu także w umowę przelewu wierzytelności, która łączy zbywcę rzeczy z inną osobą niż najemca. Tego rodzaju działanie wynajmującego powoduje natomiast, że niemożliwe staje się wykonywanie umowy przelewu wierzytelności o zapłatę czynszu, którą zawarł z osobą trzecią, gdyż te elementy stanu faktycznego, od których zaistnienia zależy ostateczne ukonstytuowanie wierzytelności dotychczas przyszłej po zbyciu przedmiotu najmu realizują się na korzyść innej osoby niż cedent i cesjonariusz, a to ze względu na wejście do majątku tej innej osoby uprawnienia do pobierania wynagrodzenia w zamian za udostępnienie rzeczy do korzystania.

Wejście nabywcy rzeczy wynajętej także w rolę cedenta w umowie przelewu wierzytelności o zapłatę czynszu najmu, zawartej przez poprzedniego

wynajmującego musiałoby się dokonać osobnym aktem woli, a o złożeniu oświadczeń prowadzących do takich skutków nie ma mowy w ustalonych w sprawie okolicznościach. Przeciwnie, z ustaleń wynika, że powód zwolnił na korzyść nabywcy wynajmowanej nieruchomości zabezpieczenia hipoteczne dotyczące tej samej wierzytelności kredytowej, którą zabezpieczał także przelew wierzytelności o zapłatę czynszu. Nie ma w nich też mowy o tym, żeby powód choćby poinformował nabywcę nieruchomości, że zbywca przelał na jego rzecz wierzytelność o zapłatę czynszu za najem lokalu na nieruchomości, a powód wywodzi z przelewu skutki, którymi miałyby być objęty także nabywca nieruchomości, co ten zaakceptował.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów postępowania - art. 108 § 1, art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

r.g.