

Zgoda „w ciemno”

Zdarza się, że już na etapie zawierania umowy, obie strony przewidują potrzebę, aby w przyszłości przenieść prawa i obowiązki z niej wynikających na inny podmiot. Taka sytuacja bywa przyczyną dużych emocji w toku negocjacji, postanowiliśmy więc nieco to zagadnienie przybliżyć. Jest to dość uniwersalna problematyka i dotyczyć może umów wszelkiego rodzaju, zarówno w sektorze nieruchomości (np. przedwstępnych umów sprzedaży, umów deweloperskich, czy umów najmu), jak i poza nim.

Przypomnijmy – w przypadku umów dwustronnie zobowiązujących, obie strony mają wobec siebie zarówno prawa jak i obowiązki. Są więc wobec siebie jednocześnie zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem. Cesji, czyli przeniesienia na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z umowy, można dokonać w drodze jednoczesnego przelewu wierzytelności (art. 509 K.C.) i przejęcia długu (art. 519 K.C.). Do przelewu wierzytelności może – w przypadku braku odmiennych postanowień umownych, przepisu szczególnego lub charakteru zobowiązania – dojść bez zgody dłużnika. Z kolei przejęcie długu może nastąpić bądź na podstawie umowy między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika, bądź na podstawie umowy między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Oznacza to, że zmiana dłużnika zawsze wymaga zgody wierzyciela. Ma to oczywiste uzasadnienie, chociażby z punktu widzenia potrzeby oceny przez wierzyciela szeroko pojętej wiarygodności takiego nowego dłużnika. Regulacja ta pełni w tym zakresie funkcję ochronną, co w pełni wyraża reguła, że oświadczenie wierzyciela wyrażające zgodę na przejęcie długu przez osobę trzecią jest bezskuteczne jeżeli wierzyciel nie wiedział o niewypłacalności nowego dłużnika.

W praktyce, potrzeba cesji umowy często pojawia się w odniesieniu do umów dzierżawy zawieranych w związku z rozwijanymi projektami OZE. Projekty takie często realizowane są z przeznaczeniem do przyszłej sprzedaży. W umowach dzierżawy nieruchomości, zawieranych zazwyczaj z osobami fizycznymi (w przeważającej mierze właścicielami gruntów rolnych) nie przyjęły się rozbudowane klauzule typu „change of control”. Dla bardziej zorganizowanych inwestorów, którzy planują sprzedaż udziałów w spółce celowej rozwijającej dany projekt, tego typu braki nie są utrudnieniem – na skutek takiej transakcji nie dochodzi oczywiście do zmiany dzierżawcy.

Natomiast często, w celu zmniejszenia kosztów i ograniczenia czynności organizacyjnych, inwestorzy nie decydują się na założenie spółek celowych dla rozwijania projektów, a ich dalszą sprzedaż planują w formie „sprzedaży projektu”. Umowa taka obejmuje w praktyce przeniesienie całości praw i obowiązków składających się na dany projekt, w tym decyzji administracyjnych oraz umów. I w tym momencie mogą pojawić się pewne komplikacje.

W takim przypadku Inwestorzy dążą do wprowadzenia do umów dzierżawy klauzuli zezwalającej na jednostronne przeniesienie praw i obowiązków z umowy na podmiot trzeci. W praktyce upowszechniło się udzielanie tzw. zgód blankietowych, gdyż najczęściej podmiot, który miałby przejąć prawa i obowiązki wynikające z umowy nie jest znany w chwili jej zawierania. Wobec tego klauzule z ogólną zgodą na cesję pozwolili mają dotychczasowemu dzierżawcy na „przeniesienie umowy” na dowolny inny podmiot, bez udziału wydzierżawiającego.

Czy blankietowa zgoda na cesję nie stoi więc w sprzeczności z omawianymi wyżej ogólnymi przepisami kodeksu cywilnego? Zagadnienie to stało się na tyle istotne, że pytanie prawne o skuteczność takiej blankietowej zgody (zadane na kanwie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości) trafiło do rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego. Sąd Najwyższy nie wypowiedział się jeszcze w tej kwestii. Tymczasem w doktrynie i orzecznictwie przeważają głosy, że zgody blankietowe są nieskuteczne, a uprzednia zgoda wierzyciela na przejęcie długu powinna odnosić się do oznaczonego podmiotu i oznaczonej wierzytelności.

Tymczasem w praktyce powszechnie obserwujemy tego typu klauzule ogólne, w szczególności we wspomnianych umowach dzierżawy. Uznanie ich za bezskuteczne miałyby poważne konsekwencje dla skuteczności przeniesienia innych „składników projektu”, dla których wymagane jest posiadanie tytułu do gruntu, takich jak pozwolenie na budowę czy umowy z operatorami. Jeżeli Sąd Najwyższy podzieliłby dotychczasowe wątpliwości co do skuteczności zgody blankietowej, może to wpłynąć na treść umów zawieranych

w przyszłości. Ale „sąd, sądem”, a praktyka podąża utartymi branżowymi schematami...

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com
m

Natalia Cytlak, Associate
natalia.cytlak@ngllegal.com