

Sygn. akt I ACa 462/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek SSA Dariusz Rostał (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości "(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 lutego 2016 roku, sygn. akt VIII GC 473/14

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Dariusz Rostał Wiesława Kaźmierska Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I ACa 462/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 października 2014 r. powód syndyk masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 2 460 000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 476 000 złotych od dnia 14 kwietnia 2012 roku i od kwoty 984 000,00 złotych od dnia 12 maja 2012 roku wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 3 lutego 2016 r. oddalił powództwo i orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd ustalił poniższy stan faktyczny.

W dniu 4 października 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z (...)spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu niemieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na I piętrze budynku usługowo-mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego – użytkowego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się w piwnicy budynku usługowo – mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości nr (...) miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 14 kwietnia 2012 r., po zapłacie całości ceny sprzedaży za ten lokal (§ 4). W § 5 ust. 1 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości nr (...)na kwotę 1 476 000,00 złotych. Zgodnie z § 5 ust. 2 kwota 738 000,00 zł płatna po 369 000,00 złotych w terminach 7 października 2011 r. i 7 grudnia 2011 r. stanowić miała zadatek w rozumieniu 394 k.c. Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości nr (...) miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 12 maja 2012 r., po zapłacie całości ceny sprzedaży za ten lokal (§ 7). W § 8 ust. 1 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości nr (...) na kwotę 984 000,00 złotych. Zgodnie z § 8 ust. 2 kwota 492 000,00 zł płatna po 246 000,00 złotych w terminach 5 listopada 2011 r. i 5 stycznia 2012 r. stanowić miała zadatek w rozumieniu 394 k.c.

W dniu 8 marca 2011 r. rzeczoznawca majątkowy K. R. sporządził wycenę powyższych nieruchomości na zlecenie pozwanej, wskutek żądania banku (...) S.A. w W., który wymagał przedstawienia takiej wyceny do uruchomienia procedury kredytowej. Wycena ta została sporządzona na potrzeby zabezpieczenia kredytu, jaki miał być udzielony przez Bank. Według operatu szacunkowego wartość rynkowa lokalu użytkowego nr (...) na dzień 8 marca 2011 r. wynosiła 1 651 000,00 złotych, natomiast lokalu nr (...) wynosiła 1 785 000,00 złotych.

Kierując się powyższymi operatami szacunkowymi strony ustalały cenę sprzedaży powyższych nieruchomości, która ostatecznie określona została na poziomie niższym, niż ten który określił rzeczoznawca w operatach.

W latach 2009 i 2011 pozwana spółka sprzedała lokale użytkowe w podobnej lokalizacji, o podobnym wykończeniu i standardzie. Ceny sprzedaży tych kształtowały się na poziomie od 4.846,08 zł/m<sup>2</sup> do 6.649,43 zł/m<sup>2</sup>.

Przed zawarciem umów przedwstępnych sprzedaży lokali strony prowadziły negocjacje, przedstawiciel spółki (...) obejrzał lokal. Decyzja o podpisaniu umowy w tym zakresie zapadła po kilku spotkaniach. Spółka ta poszukiwała konkretnego lokalu, który miał służyć do prowadzenia biura obsługi klienta. Lokal, który przedstawiciel spółki obejrzał odpowiadał mu z uwagi na bardzo dobrą lokalizację, tj. od strony ulicy na parterze ale także wyposażenie, podwyższony standard.

(...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przed zawarciem umowy przyrzeczonej, uiściła w okresie od 4 października 2011 r. do 7 maja 2012 r. cenę zakupu powyższych nieruchomości w łącznej kwocie 2 460 000,00 zł.

Nieruchomość w postaci lokalu użytkowego nr (...) została wydana spółce (...)w dniu 15 grudnia 2011 r., zaś nieruchomość w postaci lokalu niemieszkalnego – użytkowego nr (...) w dniu 9 stycznia 2012 r.

W dniu 12 kwietnia 2012 r. pozwana zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę przyrzeczoną sprzedaży, na mocy której spółka (...) zakupiła lokal niemieszkalny nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 476 000,00 zł, a strony oświadczyły, że została ona już przez stronę kupującą zapłacona w całości.

W dniu 12 maja 2012 r. pozwana zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę przyrzeczoną sprzedaży, na mocy której spółka (...) zakupiła lokal niemieszkalno – użytkowy nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 984 000,00 zł, a strony oświadczyły, że została ona już przez stronę kupującą zapłacona w całości.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ogłosił upadłość (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. obejmującą likwidację majątku. Syndykiem masy upadłości został P. W.. Wniosek w tym przedmiocie wpłynął do Sądu w dniu 22 grudnia 2012 r.

Po zapoznaniu się ze stanem lokali syndyk powziął wątpliwość co do wartości rynkowej transakcji mającej za przedmiot sprzedaż nieruchomości. Wobec tego syndyk masy upadłości (...) zlecił rzeczoznawcy majątkowemu W. S. sporządzenie operatów szacunkowych przedmiotowych nieruchomości. Według tych operatów wartość rynkowa praw własności lokalu nr (...) według cen na wrzesień 2011 r. wynosiła 727 000,00 zł natomiast wartość rynkowa lokalu nr (...) według cen na wrzesień 2011 r. wynosiła 968 000,00 zł.

Syndyk przystąpił do sprzedaży obu nieruchomości, z wolnej ręki, początkowo po cenie nie niższej niż wynikającej z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego W. S.. Zamieszczane kilkakrotnie ogłoszenia o przetargach, nawet po cenach obniżonych o 25 % od wartości oszacowania, nie przynosiły skutku. Ostatecznie w dniu 24 lipca 2014 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu nr (...) za cenę 478 000,00 złotych.

W pismach z dnia 12 grudnia 2013 r. syndyk masy upadłości spółki (...) wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 984 000,00 złotych oraz kwoty 1 476 000,00 złotych dochodzonych niniejszym pozwem. W odpowiedzi pozwana zakwestionowała prawidłowość wyceny wartości nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego W. S. przytaczając również inne argumenty na odmowę żądanej zapłaty.

Wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego położonego przy ul. (...) według poziomu cen na październik 2011 r. oszacowana została na kwotę 1 223 600,00 złotych, natomiast wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego położonego przy ul. S.C. nr (...) na kwotę 892 900,00 złotych. Z kolei wartość rynkowa pierwszego z wyżej wymienionych lokali według poziomu cen z 24 lipca 2014 r. oszacowana została na kwotę 912 800,00 złotych, zaś drugi z lokali na kwotę 640 500,00 złotych.

Sąd Okręgowy uznał, że w świetle poczynionych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, a na gruncie niniejszej sprawy spór sprowadzał się do tego - w kontekście przesłanek bezskuteczności z art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego - kiedy czynność rozporządzająca majątkiem upadłego miała miejsce oraz czy wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego. Zdaniem tego Sądu zaoferowany w toku procesu materiał dowodowy nie pozwalał na rozstrzygnięcie w kierunku postulowanym przez powoda. Aby czynność prawna została uznana za bezskuteczną muszą zostać spełnione takie warunki jak: dokonanie nieodpłatnej czynności prawnej w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, w następstwie tej czynności musi dojść do rozporządzenia majątkiem upadłego, natomiast w przypadku czynności odpłatnej wartość świadczenia upadłego musi przewyższać w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Czynności prawne dokonane przed okresem, o którym mowa wyżej nawet o charakterze nieodpłatnym nie są bezskuteczne ex lege.

Analizowany stan faktyczny prowadził do wniosku, że nie zaistniała pierwsza przesłanka z art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego odnosząca się do kryterium czasowego. Sąd podziela w całości stanowisko strony pozwanej, że do czynności rozporządzającej majątkiem upadłego doszło na skutek zawarcia w dniu 4 października 2011 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości lokalowych, a zatem czynność prawna, na podstawie której nastąpiło rozporządzenie majątkiem nastąpiła wcześniej aniżeli rok przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, co miało miejsce w dniu 22 grudnia 2012 r.

Przepis art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego reguluje czynności prawne o charakterze rozporządzającym - do rozporządzenia majątkiem upadłego doszło w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zaś umów sprzedaży nieruchomości zawartych w dniach 14 kwietnia 2012 r. i 12 maja 2012 r., które nie miały charakteru czynności rozporządzających. Analiza treści umowy przedwstępnej z dnia 4 października 2011 roku, w szczególności § 4, 5 ust. 1 i 2 oraz § 7, 8 ust. 1 i 2 wskazuje, że upadła spółka zobowiązała się do zapłaty całej ceny nieruchomości według ustalonego w umowie harmonogramu, zaś umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po zapłacie całości ceny sprzedaży za oba lokale. Niekwestionowane przez strony w tym zakresie okoliczności wskazują, że w istocie upadła spółka zrealizowała harmonogram wpłat, dokonując pierwszych wpłat tytułem zadatku w dniu 4 października 2011 r., 4 listopada 2011 r., 7 grudnia 2011 r. oraz 5 stycznia 2012 r. i dopiero po uiszczeniu całej ceny nabycia strony zawarły umowy sprzedaży nieruchomości. Słusznie wskazała pozwana, że zapłata ceny zbytych nieruchomości, a więc czynność rozporządzająca, o której mowa w art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego została dokonana na podstawie umowy przedwstępnej, nie zaś przyrzeczonej. Nie budziło wątpliwości Sądu, że z chwilą wygenerowania z własnego majątku środków na ten cel do majątku zbywcy, doszło do dokonania czynności rozporządzającej. To z kolei miało miejsce wcześniej niż rok przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. Skoro nie została spełniona przesłanka odnosząca się do czasu dokonania czynności rozporządzającej, o której mowa w art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego, to w konsekwencji już powyższe czyni powództwo nieuzasadnionym.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy rozpoznał wszystkie aspekty sporne w tej sprawie również w zakresie zarzutu nieadekwatności ceny nabycia do wartości nieruchomości, która zdaniem powoda, prowadziła do wniosku, że wartość świadczenia upadłego przewyższała w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego.

Drugi rodzaj czynności prawnej objętej bezskutecznością na podstawie art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego to takie, w których jedna strona nie otrzymuje ekwiwalentnego, realnego świadczenia w zamian świadczenia otrzymanego. Pojęcie rażącej nieekwiwalentności świadczeń jest nieostre i może budzić wątpliwości, tak że kwalifikacja czynności prawnej do tej kategorii powinna być dokonana w konkretnych okolicznościach danej sprawy, przy zastosowaniu obiektywnych mierników rynkowych świadczeń objętych umową. Punktem wyjścia dla oceny, czy mamy do czynienia z rażącą dysproporcją świadczeń powinny być przeciętne ceny, stawki i prowizje, stosowane w podobnych przypadkach w obrocie gospodarczym.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w powyższym zakresie Sąd ten doszedł do przekonania, że brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z rażącą dysproporcją pomiędzy ceną, jaką strony ustaliły w umowie przedwstępnej a cenami obowiązującymi na rynku w chwili dokonywania czynności rozporządzającej. Dokonując oceny w tym zakresie Sąd ten kierował się przede wszystkim opinią biegłego sądowego M. Z.. Z treści tej opinii wynika, że wartość rynkowa lokalu użytkowego nr (...) według poziomu cen na październik 2011 r. – a więc na chwilę dokonywania czynności – wynosiła 1 223 600,00 złotych netto, zaś lokalu użytkowego nr (...) – 892 900,00 złotych netto. Podkreślono przy tym, że opinia ta w zasadniczo koreluje z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego K. R., na żądanie Banku (...) S.A. w W.. Operat ten z marca 2011 r. sporządzony został w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, który chciała zaciągnąć pozwana spółka poprzez ustanowienie na rzecz Banku hipoteki na spornych nieruchomościach. Według treści tego operatu wartość rynkowa lokalu użytkowego nr (...) na dzień 8 marca 2011 r. wynosiła 1 651 000,00 złotych, natomiast lokalu użytkowego nr G - 1 785 000,00 złotych. W ocenie tego Sądu wydawało się być sprzeczne z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego, aby Bank przyjął zupełnie nieadekwatną wycenę rzeczoznawcy i jako podmiot profesjonalnie świadczący usługi, pominął ówczesne realia rynku udzielając kredytu w kwocie 2 500 000,00 złotych, w sytuacji znacznego zawyżenia wartości nieruchomości, które miały przecież stanowić zabezpieczenie jego spłaty. Prowadziłoby takie zachowanie do wniosku, że Bank oparł się na opinii rzeczoznawcy w żaden sposób nie weryfikując dokonanej przez niego oceny, co w świetle już tylko doświadczenia życiowego jest nieprawdopodobne. Poza tym operat ten został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę, który nie miał żadnego interesu w zawyżeniu wartości przedmiotowych lokali, nadto pozwana spółka nie miała żadnego wpływu na ich treść. Zauważyć należy, że operat szacunkowy sporządzony na żądanie Banku w sposób jasny i logiczny opisuje przyjętą metodę wyceny, wskazując wszystkie parametry, którymi rzeczoznawca kierował się przy jego sporządzaniu. Wycena dokonana przez

rzeczoznawcę majątkowego K. R. koreluje przy tym z opinią biegłego sądowego sporządzoną w toku niniejszego postępowania, poddany został ocenie Banku zaś kupująca tj. spółka (...) nie kwestionowała prawidłowości ustaleń w nim zawartych.

Zdaniem tego Sądu zarzut podniesiony przez powoda, jakoby pozwana doprowadziła do transakcji, której konsekwencją było niekorzystne rozporządzenie mieniem później upadłej spółki, polegające na rażącej nieadekwatności świadczeń nie został wbrew ciężącemu na powodzie obowiązкови w tym zakresie wykazany. Zaoferowany materiał dowodowy w żaden sposób nie potwierdza prezentowanego w toku procesu stanowiska powoda, tym bardziej że ostatecznie ceny sprzedaży zostały ustalone przez strony na poziomie niższym niż ten przyjęty w operacie szacunkowym K. R.. Lokal użytkowy nr (...) został wyceniony na kwotę 1 651 000,00 złotych podczas gdy strony w umowie przedwstępnej ustaliły cenę nabycia w kwocie 1 200 000,00 złotych netto (1 476 000,00 brutto). Podobnie było w przypadku lokalu nr (...), którego wartość rzeczoznawca wycenił na kwotę 1 785 000,00 złotych a w umowie strony ustaliły cenę nabycia w kwocie 800 000,00 złotych netto (984 000,00 brutto). W ocenie tego Sądu w świetle treści operatu szacunkowego oraz opinii biegłego sądowego M. Z. można przyjąć, że w rzeczywistości cena transakcyjna nieruchomości mogłaby być jeszcze wyższa niż ta ustalona w umowach. Nie można bowiem pomijać tego, że jeśli nabywcy zależy na zakupie nieruchomości to jej wartość podyktowana jest także tymi oczekiwaniami. Natomiast jak wynika z zeznań świadka R. O. spółce (...) zależało na nabyciu tych nieruchomości z uwagi na lokalizację odpowiadającą celowi prowadzonej przez spółkę działalności, wysoki standard, wyposażenie lokali, układ boksów w jednym z lokali. Poza tym istotny jest również fakt, że strony prowadziły negocjacje, organizowały spotkania a ostateczna cena ustalona została dopiero po kilku spotkaniach. Jak już wyżej wskazano rażąca dysproporcja świadczeń musi istnieć w chwili zawarcia umowy, natomiast zmiany, jakie mają miejsce po jej zawarciu, co do zasady pozostają bez wpływu na jej ocenę. Tym samym nie ma znaczenia na gruncie rozważanej sprawy powoływanie się przez powoda na wycenę z lipca 2013 r. Poza tym fakt, iż w okresie późniejszym cena nieruchomości kształtuje się na poziomie znacznie niższym zazwyczaj wiąże się ze specyfiką rynku nieruchomości, na którym zmiana cen może być gwałtowna, nadto uwarunkowana aktualną tendencją na rynku oraz sytuacją ekonomiczną gospodarki.

Reasumując, zdaniem Sądu I instancji nie wystąpiły przesłanki uzasadniające bezskuteczność czynności prawnej, o których mowa w art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego bowiem czynność na podstawie, której dokonano rozporządzenia majątkiem spółki nastąpiła wcześniej niż na rok przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, zaś świadczenie upadłej spółki nie pozostawało w rażącej dysproporcji do świadczenia pozwanej spółki.

Stan faktyczny sprawy Sąd ten ustalił w oparciu o zgromadzone w toku postępowania dowody z dokumentów, wiarygodnie przedstawiające okoliczności sprawy. Zwrócił uwagę na fakt, że strony nie kwestionowały żadnego z tych dowodów pod względem ich prawdziwości. W tej sytuacji również Sąd ten uznał, że dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Ustalony stan faktyczny Sąd oparł także na dowodach z zeznań świadka R. O. i przesłuchania stron. Sąd nie znalazł podstaw do odmowy wiarygodności zeznań świadka, zwłaszcza, że były one spójne i znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności korespondowały z przesłuchaniem reprezentantów pozwanej B. A. i M. A.. Za wiarygodne co do ustalenia istotnych okoliczności niniejszego postępowania Sąd uznał wyjaśnienia reprezentanta strony powodowej i pozwanej w zakresie w jakim korespondowały ze sobą i zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów oraz zeznań świadka.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia i wnioski zawarte w opinii biegłego M. Z., jako fachowe i należycie uzasadnione. W ocenie tego Sądu opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. lecz, co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. W przedmiotowej sprawie opinia biegłego sądowego zawiera wiarygodne stwierdzenia co do wyceny nieruchomości. Opinia ta sporządzona została przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, jakie posiada biegła, która szczegółowo odniosła się w swojej opinii

do zastosowanej metody i cech nieruchomości branych pod uwagę przy ocenie wskazując, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje potwierdzenie w cenach transakcyjnych odnotowanych na rynku w badanym okresie.

Jeśli chodzi o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę W. S. na zlecenie powoda to w ocenie tego Sądu odbiega ona w sposób diametralny zarówno od operatu szacunkowego K. R. jak i opinii biegłego sądowego M. Z., pozostając w oczywistej sprzeczności z tym dokumentami ale także pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Powyższe dyskwalifikuje tę wycenę jako dokument prywatny a w konsekwencji Sąd nie podzielił ustaleń i wniosków w niej zawartych.

Sąd ten pominął wnioski dowodowe powoda zgłoszone na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. jako spóźnione w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. a jednocześnie nie uprawdopodobniono niemożliwości powołania ich na wcześniejszym etapie postępowania. Na wniosek powoda przedłużony został termin do złożenia zarzutów do opinii biegłego sądowego do 18 grudnia 2015 r. tak jak wnosił powód. Mimo upływu terminu powód nie złożył zarzutów, a chciał uczynić to dopiero na ostatniej rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. Wprawdzie zarządzenie przewodniczącego w przedmiocie przedłużenia terminu wydane zostało 17 grudnia 2015 r., a zatem na dzień przed upływem wnioskowanego terminu, jednak powyższe nie usprawiedliwia bezczynności powoda w tym zakresie, zwłaszcza reprezentowanego przez zawodowego pełnomocnika.

Mając na uwadze art. 98 k.p.c. Sąd ten orzekł, że pozwana wygrała niniejszy proces w całości i na podstawie art. 108 k.p.c. stosownie do wyniku tego procesu szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2.460.000,00 zł z ustawowymi odsetkami oraz orzeczenie o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, tj.:

a. art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów zgłoszonych przez powoda na rozprawie w dn. 20 stycznia 2016 r. jako zgłoszonych po wyznaczonym przez Sąd terminie, mimo tego, iż w zakreślonym przez Sąd terminie pełnomocnik przebywał na zwolnieniu lekarskim, o czym powiadomił Sąd,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny opinii biegłego M. Z. w sposób pobieżny, bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności nie ustosunkowanie się zarzutów zgłoszonych przez powoda na rozprawie, które to zarzuty nie zostały przez Sąd uznane za spóźnione (Sąd uznał za spóźnione jedynie wnioski dowodowe) i w konsekwencji błędne uznanie, iż wartość nieruchomości zakupionych przez upadłą spółkę odpowiadała ustalonej przez strony transakcji cenie;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 535 § 1 k.c. poprzez wadliwe uznanie, iż zapłata zadatków na poczet umów sprzedaży spornych nieruchomości, była równoznaczna z zapłatą ceny,

b. art. 127 ust. 1 PUiN poprzez wadliwe uznanie, iż w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia po pierwsze z czynnością prawną rozporządzającą dokonaną w okresie roku poprzedzającego złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości, a po drugie z czynnością nieekwiwalentną,

c. art. 134 ust. 1 PUiN poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy wartość zakupionych przez (...) nieruchomości była znacznie niższa niż cena, jaką zapłaciła upadła spółka.

W uzasadnieniu wskazał argumentację dla poszczególnych zarzutów.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, że przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należyte ustalenie stanu faktycznego sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Nadto brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia regulacji prawa materialnego, czy też prawa procesowego.

Dokonanie wykładni prawa materialnego może być właściwie ocenione jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zarzutów naruszenia prawa procesowego zmierzających zakwestionowania stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 1997 r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

W apelacji powód postawił zarzut naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny opinii biegłego M. Z. w sposób pobieżny, bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności nie ustosunkowanie się do zarzutów zgłoszonych przez powoda na rozprawie, które to zarzuty nie zostały przez Sąd uznane za spóźnione (Sąd uznał za spóźnione jedynie wnioski dowodowe) i w konsekwencji błędne uznanie, iż wartość nieruchomości zakupionych przez upadłą spółkę odpowiadała ustalonej przez strony transakcji cenie.

Sąd Apelacyjny aprobuje utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego i innym źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów, prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (por. m.in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r. III CK 314/05, Lex nr 172176). W związku z tym tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139). Postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 6 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925).

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w

przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa nie udźwignęła przedstawionego powyżej ciężaru skutecznego postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

Zarzuty apelacji nie podważają skutecznie ustalonych przez Sąd Okręgowy faktów, w rzeczywistości są one w stosunku do nich wyłącznie polemiczne, będące wyrazem bardzo subiektywnej oceny wyselekcjonowanej przez skarżących części zebranego i przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego odnoszącego się do opinii biegłego M. Z., które w założeniu miały wykazać zasadność zgłoszonych przez powodów szeregu żądań jak i argumentacji podniesionej na ich uzasadnienie.

W rzeczywistości w apelacji skarżący ograniczył się praktycznie do przedstawienia swojego punktu widzenia, starając się go ze wszelkich sił dopasować do przyjętej przez siebie strategii prowadzenia postępowania w niniejszej sprawie ukierunkowanej na wykazanie zaistnienia podstaw do uwzględnienia żądań pozwu.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd Okręgowy dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny spornych nieruchomości, dokonał tego bez wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego z całkowitym pominięciem zarzutów zgłoszonych przez stronę skarżącą. Zaznaczono, że o ile Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę na ostatniej rozprawie, o tyle takiej decyzji nie podjął w stosunku do przedstawionych zarzutów do opinii, a skoro tak, to obowiązkiem sądu pierwszej instancji było rozpoznanie zgłoszonych zastrzeżeń i odniesienie się do nich - nic takiego jednak nie nastąpiło. Ocena wykonanej opinii ograniczyła się do ogólnikowych stwierdzeń i konfrontacji z załączonymi do akt sprawy dokumentami prywatnymi w postaci opinii rzeczoznawców majątkowych.

Podkreślono, że konfrontacja ta jedynie sprowadzała się do wniosków z opinii tych wynikających bez przeprowadzenia analizy i oceny tych dokumentów pod względem prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, a w ocenie strony skarżącej samo doświadczenie życiowe, jako poparcie tych twierdzeń jest niewystarczające.

Również powód podniósł, że naruszono art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów zgłoszonych przez powoda na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. jako zgłoszonych po wyznaczonym przez Sąd terminie, mimo tego, iż w określonym przez Sąd terminie pełnomocnik przebywał na zwolnieniu lekarskim, o czym powiadomił Sąd.

W uzasadnieniu podał, że faktem jest, iż ich przedłożenie nastąpiło po upływie określonego przez Sąd terminu, ale nastąpiło to bez winy strony, gdyż zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy zaświadczeniem w terminie tym pełnomocnik powoda przebywał na zwolnieniu lekarskim, skutkiem czego nie miał możliwości ustosunkowania się do otrzymanej opinii - w takiej sytuacji winien mieć zastosowanie art. 217 § 1 k.p.c, zgodnie z którym strona miała prawo powołać dowody aż do czasu zamknięcia rozprawy.

Jednakże z powyższymi zarzutami jak i przytoczoną na ich poparcie argumentacją nie sposób się zgodzić.

Powód otrzymując odpis opinii biegłego jednocześnie został zobowiązany do wniesienia w terminie 14 dni ewentualnych zarzutów pod rygorem utraty prawa ich złożenia w toku dalszego procesu.



Peł. powoda w piśmie z 10.12.2015r. (wpływ do sądu 14.12.2015r.) wniósł o przedłużenie owego terminu do 18.12.2015r. z uwagi na obszerność opinii, a także konieczność konsultacji w celu merytorycznego odniesienia się do specjalistycznych informacji w niej zawartych – jego wniosek został w całości uwzględniony.

W piśmie z dnia 21.12.2015 r. (tożsame z datą wpływu) nie podpisanym przez stronę lub jej pełnomocnika podano, że w imieniu peł. adw. J. K. w załączeniu przesyła się kserokopie zwolnienia lekarskiego (dołączono kserokopie zwolnienia lekarskiego J. K. , nie było w nim żadnego oświadczenia, czy wniosku, zwłaszcza o kolejne przedłużenie przedmiotowego terminu.

Zwolnienie lekarskie obejmowało okres od 17-24.12.2015r., a mimo to zostało ono przedłożone do sądu dopiero w dniu 21.12.2015r.

Po upływie okresu zwolnienia lekarskiego ani powód, ani zwłaszcza jego pełnomocnik nie złożył żadnego, kolejnego wniosku o przedłużenie przedmiotowego terminu – ograniczono się, jak to już wyżej wskazano jedynie do przedłożenie do akt samego zaświadczenia lekarskiego.

Dopiero na rozprawie w dniu 20.01.2015r. peł. powoda złożył zarówno swoje oświadczenie odnoszące się do opinii biegłego jak i związane z tym nowe wnioski dowodowe, natomiast w żaden merytoryczny sposób nie wyjaśnił powodów, dla których nie złożył owych zarzutów do opinii w określony przez sąd terminie, nie wniósł o przedłużenie terminu.

Zeznający na rozprawie (k-526) syndyk m.in. oświadczył, że ma wiedzę w zakresie ustalania wartości rynkowej wynikającą z zawodowego wykształcenia.

W świetle powyższych okoliczności całkowicie niewiarygodnie brzmią twierdzenia skarżącego, że przedłożenie wniosków dowodowych po upływie wyznaczonego terminu, nastąpiło bez jego winy.

Peł. powoda sam określił datę 18.12.2015r. jako końcową do ustosunkowania się do opinii uzasadniając to jej obszernością oraz koniecznością konsultacji, a trudno uznać, że to wszystko miało nastąpić właśnie dopiero 17.12.2015r.- w przededniu upływu terminu.

Nadto wynikała z powyższego też i to, że przedmiotowe ustosunkowanie tak naprawdę nie było uzależnione od wiedzy i pacy samego pełnomocnika, lecz przede wszystkim od owych, fachowych konsultacji – co oznacza, że nie było przeszkód (co znamienne, to nawet strona powodowa nie twierdziła, żeby było odmiennie), aby takie ustosunkowanie się złożył sam powód - a przynajmniej, aby złożył wniosek o kolejne odroczenie , wykazując, że jedynie sama choroba pełnomocnika w przedostatni dzień upływu terminu uniemożliwiła mu wywiązanie się z przedmiotowego zobowiązania sądu.

Istotnym jest też i to, że uzasadnienie wniosku pełnomocnika powoda o przedłużenie terminu nie brzmiało wiarygodnie, gdy będzie się miało na uwadze twierdzenie syndyka, że ma on wiedzę w zakresie ustalania wartości rynkowej wynikającą z zawodowego wykształcenia – w takim razie trudno zrozumieć na jakie specjalistyczne konsultacje powoływano się w tym wniosku.

Dla porządku jedynie wyjaśnić należy skarżącemu, że przepis art. 217 § 1 k.p.c. nie może być przedmiotem naruszenia sądu, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków, ani uprawnień jurysdykcyjnych, a adresatem normy. jest strona, a nie sąd.

Skarżący podniósł również, że o ile Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę na ostatniej rozprawie, o tyle takiej decyzji nie podjął w stosunku do przedstawionych zarzutów do opinii, a skoro tak, to obowiązkiem Sądu pierwszej instancji było rozpoznanie zgłoszonych zastrzeżeń i odniesienie się do nich w treści wyroku.

Jednakże powyższe stanowisko jest czysto polemiczne, a nie merytoryczne, pozbawione jakiegokolwiek jurydycznej argumentacji, tym samym nie poddaje się ocenie sądu odwoławczego i nie mogło zostać przez niego uwzględnione.

Jak powołał sam apelujący, to w orzecznictwie przyjmuje się, że Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.

Jednakże powód, z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie nie wykazał, że powyższe uwagi należy odnieść do przedmiotowej opinii, dlatego sąd I instancji był uprawniony w świetle niniejszej sprawy do przyjęcia, że opinia biegłego sądowego zawiera wiarygodne stwierdzenia co do wyceny nieruchomości, została sporządzona przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, jakie posiada biegła, która szczegółowo odniosła się w swojej opinii do zastosowanej metody i cech nieruchomości branych pod uwagę przy ocenie wskazując, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje potwierdzenie w cenach transakcyjnych odnotowanych na rynku w badanym okresie.

W świetle powyższego należało uznać, że powód utracił prawa do złożenia zarzutów do opinii biegłego, co czyniło zasadnym stanowisko sądu I instancji w przedmiocie pominięcia wniosków dowodowych powoda zgłoszonych na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. jako spóźnione w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. a jednocześnie, że nie uprawdopodobniono niemożliwości powołania ich na wcześniejszym etapie postępowania.

Jednakże mając na uwagę skalę nietrafności argumentacji skarżącego, jej znaczne oddalenie od podstawowych prawnych regulacji związanych z ustalaniem wartości rynkowej, to Sąd Apelacyjny czuł się w obowiązku wskazać te najistotniejsze regulacje, które umknęły uwadze apelującego.

Skarżący zarzucił, że biegła w swojej wycenie w żaden sposób nie odniosła się do cen sprzedaży uzyskanych przez Syndyka w toku postępowania upadłościowego, co powoduje, iż opinię należy uznać, co najmniej za niepełną.

Abstrahując od tego, że nie wskazano jakiegokolwiek podstawy prawnej uzasadniającej takie twierdzenie, to przecież biegły był przy opracowywaniu swojej opinii związany z tezą dowodową sądu, która obejmowała jedynie ustalenie, czy w dacie sprzedaży nieruchomości, dokonanej przez syndyka ich wartość rynkowa uległa zmianie- z czego biegły wywiązał się w swojej pisemnej opinii.

Powód znając ją w żaden sposób jej nie zakwestionował.

Nadto, na gruncie niniejszej sprawy spór sprowadzał się do m.in. tego - w kontekście przesłanek bezskuteczności z art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego czy wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego.

Podzielając teoretyczne rozważania sądu I instancji należało przyjąć, że pojęcie rażącej nieekwiwalentności świadczeń jest nieostre i może budzić wątpliwości, tak że kwalifikacja czynności prawnej do tej kategorii powinna być dokonana w konkretnych okolicznościach danej sprawy, przy zastosowaniu obiektywnych mierników rynkowych świadczeń objętych umową. Punktem wyjścia dla oceny, czy mamy do czynienia z rażącą dysproporcją świadczeń powinny być przeciętne ceny, stawki i prowizje, stosowane w podobnych przypadkach w obrocie gospodarczym.

Tym samym uznać należy, że rażąca dysproporcja świadczeń musi istnieć w chwili zawarcia bezskutecznej umowy – co z pewnością miało miejsce znacznie wcześniej niż sprzedaż dokonana przez syndyka.

Dlatego też prawidłowo biegły opracowując opinię nawiązał do regulacji art.150-153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast skarżący zaniechał wskazania jurydycznych argumentów ( o ile takimi się kierował) przemawiającym za zasadnością jego twierdzenia, że uzyskane przez syndyka ceny sprzedaży nie były cenami szacunkowymi, lecz miała realny wymiar i dlatego winne były stanowić punkt wyjścia do oceny wartości spornych nieruchomości, co oznacza,

że ustalenie ich wartości rynkowej na dzień sprzedaży między pozwanym, a (...), winno nastąpić poprzez korektę ceny uzyskanej przez syndyka w trakcie przetargu o wskaźnik zmiany cen lokali na terenie S..

Wg apelującego kolejnym elementem dyskwalifikującym opinię było to, że dokonując wyceny spornych nieruchomości biegła przyjęła transakcje odnoszące się do lokali o całkowicie innych parametrach, w szczególności są to lokale nawet trzykrotnie mniejsze, położone są na różnych kondygnacjach.

Niestety w tym zakresie powód nie odniósł się w żaden sposób do rozumienia pojęcia nieruchomości podobnej w świetle art. 4 punkt 16 ugn.

Uznaje się, że nieruchomości podobne, porównywalne to takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony.

Mało zrozumiałe jest też twierdzenie powoda, że wprowadzając biegła dokonując wyceny spornych nieruchomości dokonała poprawek, nie mniej jednak uczyniła to w sposób dowolny, bez wskazania podstawy metodologicznej i prawnej - tymczasem poprawki winny być dokonywane na podstawie rzeczywistych transakcji konkretnych nieruchomości.

W powyższym zakresie skarżący również nie podjął nawet próby wskazania podstawy prawnej takiego wniosku - w szczególności nie odniósł się do regulacji art. 153 ustęp 1 ugn, zgodnie z którą podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Również nie uczynił tego w odniesieniu do art. 154 ustęp 1 zgodnie z którym wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych jak również do § 4 rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

W powyższych regulacjach nie występuje też metoda dochodowa na którą powód powołał się w apelacji.

Natomiast stwierdzenie skarżącego, że następnym zarzutem dyskwalifikującym opinię jest to, iż biegła w swoim dokumencie w żaden sposób nie odniosła się do wycen przedstawionych w znajdujących się w aktach sprawy operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych jest jaskrawym przykładem braku odniesienia się do regulacji art.157 ugn, zwłaszcza ustępu 3 ( w świetle treści postanowienia dowodowego sądu) i ustępu 4.

Również całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 535 § 1 k.c. poprzez wadliwe uznanie, iż zapłata zadatków na poczet umów sprzedaży spornych nieruchomości, była równoznaczna z zapłatą ceny.

W jego uzasadnieniu wskazano, że za zapłatę ceny wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nie sposób jednak uznać uiszczenie zadatku, gdyż wynika to nie tylko z funkcji zadatku, jako instytucji wzmacniającej zawarcie umowy ale wprost z treści art. 394 § 2 k.c, który wyraźnie wskazuje, iż w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała.

Dodano, że w przypadku sprzedaży nieruchomości niewątpliwie taką stroną będzie kupujący, a w niniejszym procesie upadła spółka, co oznacza, iż dopiero z chwilą zawarcia umowy sprzedaży środki wpłacone jako zadatek zaliczone na poczet ceny, co oznacza, iż faktyczna zapłata ceny nastąpi w dniu zawarcia umowy sprzedaży - przyjęcie bowiem odmiennego stanowiska, tj. zgodnego z twierdzeniami pozwanego, iż zapłata ceny nastąpiła w wyniku umowy

przedwstępnej, a nie umowy sprzedaży, prowadziłyby do nieekwiwalentności świadczeń stron. Dodatkowo wskazano, że umowa sprzedaży przestałaby być umową wzajemną, gdyż kupujący pozbawiony zostałby obowiązku zapłaty ceny.

Podsumowując skarżący podniósł, że w niniejszej sprawie czynnościami prawnymi, które winny podlegać ocenie w kontekście przesłanek z art. 127 PUiN były umowy sprzedaży nieruchomości z dn. 14 kwietnia i 12 maja 2012 r., a nie fakt uiszczenia zadatku.

Jednakże uwadze apelującego całkowicie umknęło to, że w myśl art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej- w świetle tego przepisu, a nie art. 535 § 1 k.c. i art. 394 § 2 k.c. należało podjąć rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Dlatego też zasadnie sąd I instancji przyjął, że do czynności rozporządzającej majątkiem upadłego doszło na skutek zawarcia w dniu 4 października 2011 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości lokalowych, a zatem czynność prawna, na podstawie której nastąpiło rozporządzenie majątkiem nastąpiła wcześniej aniżeli rok przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, co miało miejsce w dniu 22 grudnia 2012 r.

Analiza treści umowy przedwstępnej z dnia 4 października 2011 roku, w szczególności § 4, 5 ust. 1 i 2 oraz § 7, 8 ust. 1 i 2 jasno i wyraźnie wskazywały, że upadła spółka zobowiązała się do zapłaty całej ceny nieruchomości według ustalonego w umowie harmonogramu, zaś umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po zapłacie całości ceny sprzedaży za oba lokale.

Nadto strony nadały przy tym jedynie części wpłat (z dnia 4 października 2011 r., 4 listopada 2011 r., 7 grudnia 2011 r. oraz 5 stycznia 2012 r.) charakter zadatku, co miało na celu zabezpieczenie umowy na rzecz pozwanej w zakresie wynikającym z tej instytucji i co nie zmieniało okoliczności, że jednocześnie zadatki te uiszczane są jako cena sprzedaży.

Powyższe przemawiało za tym, że zapłata ceny zbytych nieruchomości, a więc czynność rozporządzająca, o której mowa w art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego została dokonana na podstawie umowy przedwstępnej, nie zaś przyrzeczonej.

Powyższe rozważania czynią niezasadnym zarzut powoda, że doszło do naruszenia art. 127 ust. 1 PUiN poprzez wadliwe uznanie, iż w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia po pierwsze z czynnością prawną rozporządzającą dokonaną w okresie roku poprzedzającego złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości, a po drugie z czynnością nieekwiwalentną oraz art. 134 ust. 1 PUiN przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy wartość zakupionych przez (...) nieruchomości była znacznie niższa niż cena, jaką zapłaciła upadła spółka.

Z uwagi na to, że w apelacji nie wskazano jakiegokolwiek argumentacji dla powyższych zarzutów, to wystarczające będzie stwierdzenie, że Sąd Apelacyjny (z uwzględnieniem poczynionych wyżej rozważań) w tym zakresie w całości podzielił ustalenia i rozważania sądu I instancji.

Dlatego też należało uznać, że apelacja wywiedziona przez powoda okazała się w całości nieuzasadniona i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W konsekwencji pozwany wygrał postępowanie przed Sądem Apelacyjnym, o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, o czym orzeczono w punkcie II sentencji.

D. Rostał W. Kaźmierska M. Gawinek