

Sygn. akt V AGa 304/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA Grzegorz Misina

Protokolant Barbara Franielczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2023 r. w Katowicach na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w C.

oraz przeciwko M.B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 1 marca 2022 r.,
sygn. akt XIV GC 126/21

1) zmienia zaskarżony wyrok w sposób, że:

a) zasądza od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w C. na rzecz powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 22 000 000 (dwadzieścia dwa miliony) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2020 r.,

b) oddala powództwo o odsetki za okres wcześniejszy,

c) oddala powództwo przeciwko M.B.,

d) zasądza od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w C. na rzecz powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 225 017 (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2023 r.,

e) zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanego M.B. kwotę 25 017 (dwadzieścia pięć tysięcy siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2023 r.;

2) oddala apelację w stosunku do pozwanego M. B.;

3) zasądza od pozwanego Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w C. na rzecz powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 28 750 (dwadzieścia osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4) zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanego M.B. kwotę 18 750 (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

5) nie obciąża pozwanego Syndyka Masy Upadłości(...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w C. kosztami sądowymi, od których powódka była zwolniona.

SSA Grzegorz Misina

VAGa 304/22

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w W. domagał się w pozwie zasądzenia na jego rzecz in solidum od pozwanych Syndyka Masy Upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości oraz M.B., na rzecz powoda kwoty 22 000 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami procesu. Na uzasadnienie żądania pozwu powód podał, że złożył ofertę kupna przedsiębiorstwa upadłego - (...) sp. z o.o. w przetargu zorganizowanym przez pozwanego syndyka, wpłacając kwotę 22 000 000 zł tytułem wadium odpowiadającego 10% ceny sprzedaży. Oferta powoda została wybrana przez syndyka, jednak nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w przewidzianym terminie do 5 października 2020 roku z powodu nienależytego wykonania szeregu obowiązków przez syndyka, który w sposób zawiniony zorganizował wadliwe postępowanie przetargowe, uniemożliwiając zawarcie umowy sprzedaży, bez narażenia się na zarzut jej nieważności. Pomimo winy syndyka

i pomimo niezawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie syndyka, wpłacone wadium nie zostało zwrócone powodowi, co skutkuje bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanego syndyka na podstawie art. 405 k.c. i 410 k.c. w zw. z art. 144 ust. 1 i art. 160 ust. 1 Prawa upadłościowego oraz pełną odpowiedzialnością osobistą pozwanego M. B., wykonującego zawód syndyka, na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 160 ust. 3 Prawa upadłościowego.

Powód twierdził, że podstawowym czynnikiem, który stał na przeszkodzie finalizacji transakcji sprzedaży zgodnie z pierwotnymi założeniami, były zaszłości historyczne i niezgodności w publicznych rejestrach, nagromadzone przez dziesięciolecia, które stanowiły prawną, niemożliwą do pokonania przeszkodę dla zawarcia umowy sprzedaży w terminie do 5 października 2020 roku. Wszystkie nieruchomości wchodzące w skład sprzedawanego przedsiębiorstwa znajdowały się bowiem w użytkowaniu wieczystym upadłego, a przeniesienie tego prawa, zgodnie z treścią art. 27 zd. drugie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65), wymagało dokonania konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej, którego podstawą, gdy chodzi o odrębną własność budynków, zgodnie z § 78 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016r., poz. 312), jest wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków sporządzony na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów

i budynków. W toku przygotowywania projektu umowy sprzedaży przez notariusza, w ramach badania stanu faktycznego ustalono, że w rejestrze budynków prowadzonym przez miasto C. ujawnionych jest 69 budynków, a audyt ksiąg wieczystych nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest upadły, wykazał, iż na tych nieruchomościach posadowionych jest 85 budynków. Z kolei z informacji uzyskanych od pracowników huty wynikało, że realnie na tych nieruchomościach wybudowano łącznie 165 budynków. Były to istotne niezgodności, które powinny zostać usunięte poprzez korektę wpisów w rejestrze budynków. Ponadto, w toku równoległego badania due diligence zleconego przez inwestora współpracującego z powodem zostało podniesione, że nieścisłości w tym zakresie mogą skutkować niedającą się usunąć nieważnością aktu notarialnego sprzedaży przedsiębiorstwa. Taka wada prawna generowałaby niedające się skwantyfikować i zaakceptować ryzyko transakcyjne. Sporządzone w toku postępowania upadłościowego dokumenty (inventaryzacja wewnętrzna, opis i oszacowanie), choć merytorycznie niekwestionowane, nie stanowiły jednak wystarczającej podstawy do aktualizacji rejestrów stanowiących niezbędną bazę do przygotowania umowy sprzedaży oraz wniosków do wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego.

Powód utrzymywał, że za brak możliwości zawarcia ważnej umowy sprzedaży odpowiedzialność ponosi pozwany syndyk M.B., bowiem zbagatelizował on problem braków w dokumentacji, odsuwając go w czasie. Syndyk pozostając biernym na prośby powoda, wiedział o ewentualnych wadach przyszłej umowy sprzedaży lub mógł z łatwością je zauważyć, zatem odpowiada osobiście za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków. Podstawą prawną odpowiedzialności syndyka są przepisy art. 415 i n. k.c. o czynach niedozwolonych i jeśli do zawarcia umowy sprzedaży nie dojdzie z winy syndyka, wówczas w grę może wchodzić odpowiedzialność osobista syndyka za szkodę (art. 160 ust. 3 Prawa upadłościowego).

W ocenie powoda, syndyk wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 320 ust. 1 Prawa upadłościowego w zw. z art. 546 § 1 k.c. nie udzielił powodowi należytych wyjaśnień oraz nie przedstawił dokumentacji zgodnej ze stanem faktycznym, aby uniknąć ryzyka nieważności umowy sprzedaży. W konsekwencji naruszenie tych obowiązków powinno być rozpatrywane w świetle przepisów o odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Nadto, zdaniem powoda, swoim postępowaniem syndyk naruszył art. 173 i 306 Prawa upadłościowego oraz art. 355 § 2 k.c. oraz zasady uczciwego. Powód wskazał na funkcje wadium, którego celem było z jednej strony zapewnienie powodowi wiarygodności finansowej, a także zminimalizowanie niebezpieczeństwa związanego z udziałem w przetargu w sposób lekkomyślny lub w złej wierze, gdy tymczasem syndyk w toku postępowania przetargowego postępował w sposób co najmniej nietransparentny lub obliczony na realizację wyłącznie swoich interesów lub korzyści materialnych, nie skupiając się na interesie wierzycieli upadłego, a jedynie na tym, by wobec pojawiających się potężnych problemów formalnych móc zasłonić się rzekomym niedochowaniem przez powoda terminów do zawarcia umowy sprzedaży. Gdyby było inaczej, syndyk już na wstępie podjąłby działania, które zmierzałyby do uzdrowienia sytuacji przedsiębiorstwa i umożliwiłyby formalnie poprawną procedurę i zawarcie umowy sprzedaży bez ryzyka jej nieważności, a w konsekwencji zachowanie przedsiębiorstwa.

Dalej powód wskazując na art. 70⁴ § 2 k.c. twierdził, że organizator przetargu może zachować pobraną sumę (odmówić zwrotu), jeżeli uczestnik przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy. W tym kontekście nie można uczestnikowi odmawiającemu zawarcia umowy z powodu wad przetargu postawić zarzutu „uchylania się” i uznać, że jest on zobowiązany spełnić swoje świadczenie. Nie można przyjąć, że niedojście do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży, stanowi absolutną, niedoznąjącą wyjątków podstawę zatrzymania wadium przez organizatora. Wobec wad prawnych przyszłej umowy sprzedaży z sankcją nieważności na czele, wadium uiszczone przez powoda stanowi świadczenie nienależne z uwagi na fakt, że cel świadczenia powoda nie zostałyby osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali, że zaprezentowane przez powoda twierdzenia dotyczące prac nad sporządzeniem aktu notarialnego i ujednoczenia opisu przedsiębiorstwa nie miały wpływu na możliwość zawarcia umowy sprzedaży w terminie wynikającym z regulaminu przetargu, gdyż w dniu 25 i 26 września 2020 roku powód i syndyk wraz z notariuszem posiadali już uzgodniony harmonogram czynności wraz z wyznaczeniem daty podpisania aktu notarialnego w dniu 5 października 2020 roku. Wszelkie zatem okoliczności sprzed daty 25 i 26 września 2020 roku nie miały wpływu na możliwość zawarcia umowy w wyznaczonym terminie. Po dniu 26 września 2020 roku nie wystąpiło żadne „załamanie przygotowań” umowy sprzedaży, jak to próbuje przedstawić powód, a jedyna okoliczność, która w rzeczywistości wystąpiła po tej dacie, to wycofanie się inwestora strategicznego powoda ze sfinansowania zapłaty przez powoda ceny nabycia przedsiębiorstwa i sam powód nie kwestionuje wystąpienia tej okoliczności, a jedynie nieskutecznie próbuje zmarginalizować jej znaczenie. Zdaniem pozwanych, wbrew twierdzeniom powoda, jest to okoliczność kluczowa, gdyż powód przystąpił do przetargu na sprzedaż przedsiębiorstwa nie mając środków na zapłatę ceny nabycia. Tymczasem z regulaminu przetargu wynikało, że zapłata ceny nie będzie mogła nastąpić później, niż w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się wyboru oferenta oraz, że niezawarcie umowy sprzedaży w terminie wynikającym z regulaminu spowoduje przepadek wadium. Powód świadomie wziął na siebie pełne ryzyko utraty wadium, jeżeli nie pozyska w terminie środków na zapłatę ceny. Takich środków powód nie pozyskał, czyniąc niemożliwym zawarcie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa. Ta okoliczność została potwierdzona w postanowieniu sędziego-komisarza z dnia 8

października 2020 roku, w którym stwierdzono, „że do zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego z oferentem wyłonionym w przetargu rozstrzygniętym na posiedzeniu dnia 28 lipca 2020 roku, a którego wybór został zatwierdzony postanowieniem prawomocnym z dniem 5 sierpnia 2020 roku, nie doszło z winy oferenta” i wykluczono powoda z udziału w kolejnych przetargach na sprzedaż przedsiębiorstwa. Powyższe okoliczności wprost wskazują, że wadium przypadło na rzecz masy upadłości, a wytoczone pozwem powództwo jest całkowicie bezzasadne. Stanowisko powoda co do przyczyn niezawarcia umowy sprzedaży jest podyktowane wyłącznie przyjętą taktyką procesową, która ma umożliwić odzyskanie wadium. Okoliczności, z których obecnie powód próbuje wykreować zarzuty wobec Pozwanego M.B., były na etapie przygotowywania umowy sprzedaży uzgodnione wspólnie przez strony jako optymalne i właściwe, jak choćby wybór notariusza przez powoda czy kompletowanie dokumentacji przez powoda i spółkę z grupy kapitałowej powoda, która dzierżała w tym czasie przedsiębiorstwo. To samo dotyczy również podejścia powoda do kwestii prawnych

i organizacyjnych, które dotyczyły stanu przedsiębiorstwa w okresie, w którym powód posiadał przeświadczenie o zapewnieniu sobie finansowania nabycia przedsiębiorstwa. Wszelkie kwestie były przez strony rozwiązane i nie stanowiły przeszkody w zawarciu umowy sprzedaży przedsiębiorstwa do dnia 5 października 2020 r. Dopiero pod koniec września 2020 roku, po wycofaniu się inwestora strategicznego z finansowania inwestycji powoda, problemy te zaczęły być prezentowane jako coraz bardziej istotne, aż do ich obecnego przeistoczenia w pozwie w zarzuty względem syndyka, rzekomo uzasadniające odpowiedzialność pozwanych. Powód na moment składania oferty na zakup przedsiębiorstwa doskonale znał stan przedsiębiorstwa, ponieważ już od września 2019 roku spółka z grupy kapitałowej powoda prowadziła to przedsiębiorstwo i władała nim jako dzierżawca. Powód znał zatem w pełni stan faktyczny, techniczny i ekonomiczny przedsiębiorstwa. Grupa kapitałowa powoda w ramach dzierżawy przedsiębiorstwa posiadała również nieograniczony dostęp do zasobów ludzkich oraz do wszelkich dokumentów przedsiębiorstwa na wiele miesięcy przed złożeniem oferty na jego nabycie. Naturalnym był zatem scenariusz, że to głównie grupa kapitałowa powoda będzie kompletować dokumenty istotne dla przygotowania aktu notarialnego sprzedaży przedsiębiorstwa, takie jak wypisy i wyrysy z map ewidencyjnych oraz z kartoteki budynków, zaświadczenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa, decyzje administracyjne dotyczące przebiegu procesu inwestycyjnego, szczególnie że to powód wybrał własnego notariusza, z którym pozostawał w bezpośrednim kontakcie i który przygotowywał projekt aktu notarialnego. Co więcej, grupa kapitałowa powoda próbowała nabyć przedsiębiorstwo już na etapie postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości. Następnie powód, składając ofertę nabycia przedsiębiorstwa i przystępując do przetargu na jego zakup, złożył określone oświadczenia, potwierdzające stan jego wiedzy o przedsiębiorstwie oraz przyjął określone zobowiązania, w tym zobowiązanie do sprawdzenia we własnym zakresie stanu przedsiębiorstwa z zachowaniem najwyższej staranności. Obecne próby wykazania przez powoda, że nie posiadał on żadnej wiedzy o stanie przedsiębiorstwa, został wprowadzony w błąd w wyniku rzekomych nieprawidłowości przy organizacji przetargu oraz, że niejako z dobrej woli przyjął na siebie określone działania związane z kompletowaniem dokumentacji i wyjaśnianiem części kwestii dotyczących przedsiębiorstwa, są wyłącznie przejawem taktyki procesowej powoda i nie mają odzwierciedlenia w okolicznościach faktycznych sprawy. Przyczyną niezawarcia umowy sprzedaży był bowiem brak pozyskania finansowania zapłaty ceny przez powoda, co w pełni go obciąża i świadczy o niekwestionowanych podstawach do przypadku wadium na rzecz masy upadłości. Okoliczności faktyczne sprawy wskazują jednoznacznie, że przetarg został przygotowany w sposób prawidłowy, a syndyk wykonywał swoje obowiązki z należyłą starannością, nie czyniąc powodowi żadnej szkody. W konsekwencji, powództwo powinno zostać oddalone w całości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd pierwszej instancji poczynił w tej sprawie przytoczone niżej ustalenia faktyczne.

Postanowieniem z 4 września 2019 roku Sąd Rejonowy w (...)w sprawie o sygn. Akt VIII GU (...) ogłosił upadłość (...) sp. z o.o., oddalając równocześnie wnioski (...) sp z o.o. w W. oraz (...) sp. z o.o. w W. o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika. Następnie postanowieniem z dnia 11 września 2019 roku Sąd Rejonowy w (...) zmienił syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w ten sposób, że w miejsce syndyka M. R. wyznaczył M. B.. W dniu 19 września 2019 roku

pomiędzy syndykiem masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości w C. a (...) sp. z o.o. w W. została zawarta umowa dzierżawy, na mocy której syndyk wydzierżawił przedsiębiorstwo upadłej huty na okres 12 miesięcy. Z chwilą zawarcia tej umowy nastąpiło wydanie przedmiotu dzierżawy. W treści umowy dzierżawca oświadczył, że na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego przedmiotu dzierżawy, zapoznał się ze stanem faktycznym przedmiotu dzierżawy. Nadto zgodnie z pkt 13 umowy, dzierżawcy przysługiwało prawo pierwokupu przedsiębiorstwa w okresie obowiązywania umowy. Dzierżawca był powiązany kapitałowo z powodem. Jedynym akcjonariuszem powodowej spółki jest M. F. będący jednocześnie udziałowcem dzierżawcy. Postanowieniem z 5 czerwca 2020 roku Sądu Rejonowego w (...) wydanym w sprawie VIII GUp (...), sędzia komisarz wydała postanowienie o zatwierdzeniu regulaminu przetargu pisemnego na sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego. Zgodnie z treścią Regulaminu, przedmiotem przetargu było całe przedsiębiorstwo upadłego, w tym wszelkie aktywa wchodzące w jego skład z włączeniem środków pieniężnych, aktywów nabytych po dniu ogłoszenia upadłości oraz tych, które uległy spieniężeniu, zużyciu i likwidacji po ogłoszeniu upadłości oraz niepodlegających bądź wyłączonych ze sprzedaży na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Cena wywoławcza wynosiła 220.000.000 zł netto. Warunkiem uczestnictwa w przetargu była wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej netto przedsiębiorstwa, tj. w kwocie 22.000.000 zł. Wadium miało zostać zwrócone oferentom, których oferty nie zostały wybrane. Postanowiono, że wadium przepada na rzecz sprzedającego w razie uchylenia się wybranego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży lub uchylenia się od zapłaty ceny na warunkach określonych w regulaminie. W szczególności wadium przepada w razie niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wynikającym z regulaminu. Nadto w pkt VII regulaminu postanowiono, że kupujący zobowiązany będzie udzielić syndykowi wsparcia działu IT, księgowości oraz kadr w zakresie niezbędnym do ukończenia postępowania upadłościowego oraz, że do czasu zakończenia postępowania upadłościowego kupujący zobowiązany będzie nieodpłatnie delegować do świadczenia wsparcia na rzecz syndyka w niezbędnym zakresie dwóch osób (pkt VII.4). Zgodnie z pkt. VII.10 regulaminu, oferent zobowiązany był do zweryfikowania we własnym zakresie oraz na własny koszt i własne ryzyko aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa z zachowaniem najwyższej staranności. Zawarcie umowy sprzedaży powinno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia uprawomocnienia się postanowienia o wyborze oferty, tj. do 5 października 2020 r. (pkt V.5. regulaminu). Z zachowaniem powyższego terminu akt notarialny miał zostać zawarty w terminie ustalonym pomiędzy stronami. W braku porozumienia co do terminu zawarcia aktu notarialnego termin jednostronnie miał określić syndyk, z tym, że nie mógł on przypadać wcześniej niż na trzy dni robocze przed upływem terminu określonego w pkt 5. Oferentowi którego oferta została wybrana, wpłacone wadium miało zostać zostanie zarachowane na poczet ceny (pkt V.8.) W dniu 24 lipca 2020 r. powód złożył ofertę kupna całego przedsiębiorstwa upadłego opisanego w opisie i oszacowaniu za cenę 220 000 000 zł oraz zapłacił wadium w kwocie 22 000 000 zł, a nadto oświadczył, że wskazany w regulaminie dwumiesięczny termin na zawarcie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa liczony od dnia uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie zatwierdzenia wyboru oferty uważa za realny i w związku z tym będzie gotowy do wynegocjowania warunków zawarcia umowy w tym terminie. Oświadczył również, że:

- zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym dotyczącym przedmiotu przetargu, opisem i oszacowaniem przedsiębiorstwa oraz dokumentami i informacjami wskazanymi w pkt I Regulaminu Przetargu i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń (pkt 2 i 3 załącznika do oferty),
- przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia rękojmi za wady fizyczne i prawne na podstawie art. 558 §1 k.c. (pkt 5 załącznika 3 do oferty);
- w przypadku przyjęcia oferty i niezapłacenia całej ceny nabycia w terminie wynikającym z Regulaminu Przetargu, przyjmuje do wiadomości, że własność przedsiębiorstwa nie przejdzie na oferenta, a wpłacone wadium ulegnie przypadkowi na rzecz masy upadłości (pkt 12 załącznika do oferty).

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2020 r. sędzia komisarz zatwierdził wybór powoda jako oferenta. Postanowienie to stało się prawomocne z dniem 5 sierpnia 2020 r. Prawomocność postanowienia została stwierdzona przez Sąd w dniu 17 sierpnia 2020 roku. Po uprawomocnieniu się powyższego postanowienia, powód i syndyk podjęli czynności związane z przygotowaniem umowy sprzedaży polegające na wyborze notariusza, kompletowaniu dokumentacji

wskazanej przez notariusza i niezbędnej do zawarcia umowy oraz uzgodnieniach pomiędzy stronami przy udziale notariusza co do kolejności czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zawarcia umowy. Kompletowaniem dokumentacji zasadniczo zajmowali się przedstawiciele powoda. W dniu 24 sierpnia 2020 r. syndyk zwrócił się do pełnomocnika powoda o wskazanie wstępnej daty podpisania umowy, aby móc ustalić harmonogram działań. Jednocześnie prosił o udzielenie ingremiacji, czy zostały skompletowane dokumenty niezbędne do zawarcia umowy. Zadeklarował, że w przypadku problemów włączy się do ich pozyskania. Pismem z dnia 24 sierpnia 2020 r. prezes zarządu powoda poinformował syndyka, że kancelarią notarialną, która będzie odpowiedzialna za przygotowanie umowy sprzedaży, jest kancelaria notariusza A. J. w W.. Wskazał też wstępny termin zawarcia umowy na dzień 5 października 2020 r. i zadeklarował, że jeżeli zaistnieje możliwość zawarcia umowy we wcześniejszym terminie, to powódka nie będzie wstrzymywać tych czynności. Jednocześnie wskazał, że wątpliwe jest jednak, że stanie się to przed dniem zakończenia obowiązywania umowy dzierżawy, tj. przed dniem 19 października 2020 roku. Nadto wskazano, że osobą koordynującą działania związane z opracowaniem umowy sprzedaży po stronie kupującego będzie pełnomocnik spółki adw. M. O.. W treści tej korespondencji powód zwracał syndykowi uwagę na niezgodność treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa upadłego ze stanem rzeczywistym. W korespondencji e-mail z dnia 18 sierpnia 2020 r. poinformował syndyka, że zidentyfikowano bezumowne korzystanie przez przedsiębiorstwo z działki o nr (...) oraz działki o nr (...). W wiadomości e-mail z dnia 28 sierpnia 2020 r. skierowano do syndyka prośbę o udostępnienie dokumentów niezbędnych do badania stanu prawnego nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...) oraz (...). W odpowiedzi syndyk wskazał, że nie jest w posiadaniu tych dokumentów, jednak deklarował ustalenie możliwości uzyskania ich duplikatu. Wiadomością e-mail z dnia 30 sierpnia 2020 r. notariusz A. J. wskazała na problematykę torów kolejowych, których część, jak wynikało z inwentaryzacji, posadowiona była na działkach będących w użytkowaniu wieczystym osób trzecich, a zatem nie stanowiących własności upadłego. Notariusz zwróciła się do syndyka o informacje, na jakiej podstawie tory te zostały wybudowane na gruncie obcym i na podstawie jakiego stosunku prawnego kwestie te zostały uregulowane. Wskazała, że nie mogą być przedmiotem sprzedaży przedsiębiorstwa budowle, jeżeli są posadowione na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym podmiotu trzeciego. Wskazała zatem na potrzebę uregulowań prawnych w tym zakresie. W korespondencji e-mail z dnia 31 sierpnia 2020 roku notariusz wskazała nadto na fakt, że nie jest możliwe stwierdzenie, czy ujawnione w księgach wieczystych budynki są tożsame z budynkami wymienionymi w wypisie z rejestru budynków. Wymagane jest więc uzupełnienie rejestru budynków o powierzchnie użytkowe. Nadto notariusz wskazała w korespondencji e-mail z dnia 1 września 2020 roku na niezgodność dotyczącą ilości budynków ujawnionych w księgach wieczystych budynków w stosunku do budynków ujawnionych w wypisach z rejestru gruntów. Wskazała na konieczność ustalenia, ile faktycznie jest budynków i które z nich są ujawnione w księgach wieczystych, gdyż budynki które nie są objęte księgami wieczystymi należy ujawnić. Problem ten był następnie przedmiotem ustaleń stron i notariusza. Strony korespondowały w zakresie gromadzenia dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy. Pismami z dnia 2 września 2020 r. syndyk zwrócił się do notariusza i do powoda o przesłanie projektu aktu notarialnego celem naniesienia uwag w związku z prawdopodobnym terminem zawarcia umowy w dniu 5 października 2020 r., aby móc zapoznać się z jego treścią i nanieść ewentualne uwagi. Jednocześnie przesłał notariuszowi dokumenty związane z przedbiegiem postępowania upadłościowego. Wiadomością e-mail z dnia 28 września 2020 r. przedstawiciel powoda B. W. zwrócił się do syndyka o udostępnienie dokumentów dotyczących zbadania stanu prawnego dwóch nieruchomości wieczystoksięgowych. Syndyk w odpowiedzi wskazał, że wszystkie dokumenty są na terenie huty w posiadaniu dzierżawcy. W dniu 10 września 2020 r. M. O. w wiadomości e-mail kierowanej do syndyka wskazał na problem, który miał znaczenie dla ważności umowy, dotyczący nieujawnionych w księgach wieczystych budynków oraz niezgodności powierzchni tych budynków. Podkreślił w tym zakresie konieczność prawidłowego sprecyzowania przedmiotu sprzedaży tj. działek oraz budynków, budowli i urządzeń. W dniu 25 września 2020 r. notariusz w wiadomości e-mail wskazała na konieczność dokonania inwentaryzacji geodezyjnej, której efektem powinny być zaktualizowane wyrisy z mapy istniejących budynków. W kolejnej wiadomości przedstawiła plan zawarcia umowy, zgodnie z którym w dniu 5 października 2020 r. miało dojść do podpisania umowy warunkowej, następnie umowa ta miała zostać wysłana do dzierżawcy. Po otrzymaniu aktualnych dokumentów geodezyjnych miało dojść do zmiany umowy warunkowej i wypis zmienionej umowy miał zostać wysłany do dzierżawcy. Następnie miało dojść do zawarcia umowy przenoszącej własność przy udziale dzierżawcy, który nie korzysta z prawa pierwokupu. Wiadomość ta została wysłana do syndyka, M. O., M. F. i B.

W.. Wiadomością z tego samego dnia syndyk poinformował notariusza oraz powyższe osoby, że inwentaryzacja geodezyjna rozpocznie się, a termin jej zakończenia jest planowany na dzień 30 października 2020 r. W dniu 18 września 2020 r. syndyk i dzierżawca zawarli aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym przedłużyli okres obowiązywania umowy do 5 października 2020 r. W dniu 23 września 2020 r. powód zawarł z (...) porozumienie określające podstawowe warunki transakcji dotyczącej finansowania nabycia przedsiębiorstwa upadłego. Strony tego porozumienia zastrzegły, że nie stanowi ono wiążącej umowy lub zobowiązania oraz zastrzegły prawo do odstąpienia od negocjacji w dowolnym terminie. W dniu 30 września 2020 r. powód złożył sędziemu komisarzowi wniosek o zmianę regulaminu przetargu, poprzez wydłużenie terminu zawarcia umowy sprzedaży w terminie nie dłuższym niż do dnia 30 listopada 2020 r. oraz zatwierdzenie takiej zmiany w drodze odrębnego postanowienia. Powód motywował swój wniosek rozbieżnościami pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w rejestrach, a stanem faktycznym spowodowanym zaszłościami historycznymi

i niezgodnościami w publicznych rejestrach, które stanowią niemożliwą do pokonania przeszkodę dla zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa oraz ryzykiem nieważności umowy. Wskazał też na konieczność dokonania sprostowania wpisów w ewidencji budynków i urzędzeń, która może nastąpić jedynie po inwentaryzacji geodezyjnej oraz, że stosowne działania we współpracy z syndykiem zostały już rozpoczęte, ale wymagają czasu. Nadto powód powołał się na inną istotną okoliczność, która uniemożliwia spółce przystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży, jaką jest wycofanie się strategicznego inwestora ze współpracy z powodem w ostatnich dniach. Podniósł, że prace nad stworzeniem finalnej dokumentacji transakcyjnej były mocno zaawansowane i spółka podpisała w dniu 24 września 2020 r. wstępny dokument wyznaczający elementy przedmiotowo istotne dla udzielenia finansowania. Z przyczyn spółce nieujawnionych, inwestor w ostatnim momencie (w sobotę 26 września 2020 r.), oświadczył o wycofaniu się z tych warunków. Powód zapewniał, że jest w stanie w przeciągu kolejnych dwóch miesięcy wznowić zawieszono negocjacje z innymi inwestorami, zapewnić niezbędne finansowanie i zapłacić w innym terminie pozostałą część ceny. Nadto oświadczył, że powód jest zdeterminowany, aby nabyć przedsiębiorstwo upadłego. Nadto w dniu 30 września 2020 r. powód zwrócił się do rady wierzycieli z wnioskiem o pozytywną rekomendację dla określenia na nowo maksymalnego terminu na zawarcie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa do dnia 30 listopada 2020 r. Wskazał, że w związku z szeregiem trudnych do przewidzenia zdarzeń i wystąpieniem nowych nieznanych okoliczności, strony planowanej umowy nie są w stanie dotrzymać terminu zawarcia umowy. Jako pierwszą okoliczność wskazał nieoczekiwane wycofanie się ze współpracy z powodem strategicznego inwestora,

z którym spółka zdążyła w dniu 24 września podpisać term sheet. Po wstępnym rozpoznaniu projektu inwestor oznajmił zainteresowanie współpracą formalnie w dniu 3 września 2020 r. Zaskoczeniem była zatem informacja z dnia 26 września 2020 r., że inwestor wycofuje się

z transakcji z przyczyn nieujawnionych. W dalszej kolejności powód wskazał na konieczność aktualizacji budynków jako przyczynę, dla której umowa nie może zostać zawarta w terminie do 5 października 2020 r. W dniu 1 października 2020 r. sędzia komisarz wydała postanowienie, na podstawie którego sąd postanowił zwrócić się do rady wierzycieli o wyrażenie opinii w sprawach wydłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy i wydłużenia terminu na zawarcie umowy sprzedaży. Postanowieniem z dnia 8 października 2020 r. sędzia komisarz oddaliła wniosek powoda o zmianę regulaminu przetargu zatwierdzonego postanowieniem sędziego komisarza z dnia 5 czerwca 2020 r. i stwierdziła, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z winy powoda, co obliguje sędziego komisarza do ogłoszenia nowego przetargu/aukcji, w których nie może uczestniczyć oferent, który nie zawarł umowy. Powód nie uiścił reszty ceny i nie przystąpił do zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego w dniu 5 października 2020 r. Pismem z dnia 1 grudnia 2020 r. powód wezwał syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości do zwrotu wadium w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismem z dnia 16 grudnia 2020 r. syndyk poinformował o bezzasadności wezwania, bowiem wadium przypadło na rzecz masy upadłości, gdyż do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z winy powoda.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

Na podstawie art. 235² §1 pkt 1 k.p.c. Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. J., gdyż wszelkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty wynikały z dokumentów, a strony nie kwestionowały okoliczności faktycznych. Spór sprowadzał się do prawnej oceny działań syndyka w zakresie czynności przygotowania przetargu .

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przywołując treść przepisów wskazywanych w pozwie jako podstawa prawna odpowiedzialności pozwanych stwierdził ostatecznie, że powód nie wykazał żadnej z powołanych podstaw odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy zauważył, że pomimo zatwierdzenia powoda jako oferenta, umowa sprzedaży przedsiębiorstwa nie została zawarta w terminie przewidzianym w regulaminie przetargu, przy czym materiał dowodowy nie dawał podstaw do twierdzenia, że do zawarcia umowy nie doszło z winy syndyka. Strony współpracowały przy gromadzeniu wymaganej dokumentacji i zakres tej współpracy nie był kwestionowany przez powoda. Z okoliczności sprawy wynikało, że powód jako podmiot powiązany kapitałowo ze spółką będącą dzierżawcą przedsiębiorstwa upadłego miał bezpośredni dostęp do dokumentacji przechowywanej na terenie huty, a dokumentacji dotyczącej majątku przedsiębiorstwa i zapewne z tej przyczyny na żadnym z etapów przygotowań do zawarcia umowy nie kwestionował swojej roli, a przeciwnie - dokonał wyboru kancelarii notarialnej oraz wyznaczył osobę koordynującą działania związane z opracowaniem umowy sprzedaży po stronie kupującego. Prace przygotowawcze w głównej mierze były prowadzone przez przedstawicieli powoda jako kupującego, jednak pod nadzorem syndyka, który monitorował je deklarując włączenie się do nich w razie potrzeby. Syndyk był również w stałym kontakcie z notariuszem przygotowującym treść umowy, bowiem z uwagi na składniki majątkowe wchodzące w skład przedsiębiorstwa pojawiały się problemy, w tym dotyczące niezgodności dokumentacji wieczystoksięgowej i rejestru gruntów i budynków ze stanem rzeczywistym. Strony miały jednak świadomość źródeł tych problemów, czemu powód dał wyraz w pismach do rady wierzycieli i sędziego-komisarza, w którym stwierdził, że wynikają one z wieloletnich zaniedbań, braku wymogów dla uprzedniej szczegółowej inwentaryzacji i inny charakter poprzednich zmian własnościowych. W tym kontekście brak jest podstaw do czynienia syndykowi zarzutów opieszałości i braku należytego wykonania obowiązków. Powód i syndyk podjęli czynności związane z przygotowaniem umowy sprzedaży przedsiębiorstwa niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia o zatwierdzeniu oferty powoda, przy czym niektóre czynności zostały podjęte jeszcze przed tą datą. Ostatecznie, na skutek nieaktualnych rejestrów budynków, notariusz przygotowująca projekt umowy wskazała na konieczność aktualizacji tych rejestrów, co wymagało dokonania opracowań geodezyjnych. W dniu 26 września 2020 roku notariusz przedstawiła jednak harmonogram podpisania aktu notarialnego, wyznaczając jego termin na dzień 5 października 2020 roku. Zaproponowany harmonogram zakładał dwa scenariusze działań - pierwszy na wypadek zakończenia inwentaryzacji i zmian w dokumentach geodezyjnych, a drugi na wypadek, gdyby te czynności nie zostały wykonane w czasie, w którym dzierżawca miał możliwość wykonania prawa pierwokupu. Umowa zawierana pomiędzy stronami musiała być bowiem umową warunkową, ponieważ zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy, dotychczasowemu dzierżawcy przedsiębiorstwa przysługiwało prawo pierwokupu, które mógł on wykonać w terminie miesiąca od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Zaproponowany sposób działania został zatwierdzony przez powoda i syndyka.

Ostatecznie Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw do twierdzenia, że przyczyną, dla której powód nie przystąpił do zawarcia umowy sprzedaży, było ryzyko zawarcia nieważnej umowy. Pomimo dokonanych uzgodnień powód nie uiszczył reszty ceny w terminie wynikającym z regulaminu sprzedaży, ani też nie przystąpił do podpisania aktu notarialnego, nie wskazując również przyczyn tego stanu rzeczy.

Następnie Sąd odniósł się do zarzutu powoda, że syndyk wbrew treści art. 546 k.c. nie udzielił mu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanej rzeczy oraz że naruszył on zasady uczciwego obrotu poprzez postępowanie nietransparentne lub obliczone wyłącznie na realizację własnych interesów. Sąd wskazał, że

z regulaminu przetargu wynika, iż to powód był zobowiązany do „zweryfikowania we własnym zakresie oraz na własny koszt i własne ryzyko aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa z zachowaniem najwyższej staranności. Nadto powód nie posiadał prawa do kierowania jakichkolwiek roszczeń względem syndyka z tego tytułu, że nabyte przez niego przedsiębiorstwo nie obejmuje wszystkich składników wymienionych w opisie i oszacowaniu. Brak jest zatem podstaw do twierdzeń, że nieprzystąpienie do umowy sprzedaży było spowodowane opieszałością lub naruszeniem przez syndyka zasad uczciwego obrotu.

W ocenie Sądu Okręgowego, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że przyczyną niezawarcia przez strony umowy sprzedaży był brak środków finansowych na zapłatę przez powoda reszty ceny nabycia przedsiębiorstwa. Jak wynika bowiem z treści pism powoda do rady wierzycieli i sędziego-komisarza, w których podjął on próby przedłużenia terminu na zawarcie umowy sprzedaży, powód zaakcentował, że w ostatniej chwili uzyskał informację o wycofaniu się inwestora, a tym samym o braku finansowania. Ta okoliczność jawi się jako kluczowa, bowiem materiał dowodowy wskazuje, że powód nie miał środków na zapłatę reszty ceny już w dniu złożenia oferty w postępowaniu przetargowym. Jak wynika bowiem z przedłożonego przez powoda dokumentu porozumienia z dnia 23 września 2020 r. określającego podstawowe warunki transakcji dotyczącej finansowania nabycia przedsiębiorstwa upadłego, strony tego porozumienia zastrzegły, że nie stanowi ono wiążącej umowy lub zobowiązania oraz zastrzegły prawo do odstąpienia od negocjacji w dowolnym terminie. Dokument ten był zatem jedynie dowodem podjętych negocjacji, ale nie zawierał wiążących uzgodnień, co strony tego porozumienia wyraźnie określiły. W piśmie z dnia 30 września 2020 r. powód wystąpił do sędziego-komisarza o zmianę regulaminu przetargu poprzez wydłużenie terminu na zawarcie umowy sprzedaży wskazując, że z przyczyn nieujawnionych spółce inwestor w ostatnim momencie (w sobotę 26 września 2020 r.) oświadczył o wycofaniu się z deklaracji wynikających z opisanego powyżej dokumentu. Powód potwierdził również, że sam nie posiada środków koniecznych do zapłaty ceny nabycia przedsiębiorstwa, wskazując, że „deklaruje jednak, że jest w stanie, dysponując pełnym materiałem po audycie wykonanym przez tego inwestora, w przeciągu kolejnych dwóch miesięcy wznowić zawieszono negocjacje z innymi inwestorami i zapewnić niezbędne finansowanie i zapłacić w nowym terminie pozostałą część ceny.” Z powyższego wynika, że powód nie miał zapewnionego finansowania zapłaty ceny nabycia przedsiębiorstwa. Sędzia-komisarz nie znalazła podstaw do zmiany regulaminu i wydłużenia terminu na zawarcie umowy sprzedaży, co więcej - przesądziła o wykluczeniu powoda z kolejnego przetargu na sprzedaż przedsiębiorstwa z powołaniem się na art. 321 ust. 2 Prawa upadłościowego, stwierdzając w postanowieniu z dnia 8 października 2020 r., że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z winy oferenta, co obliuguje sędziego komisarza do ogłoszenia nowego przetargu (art. 321 ust. 2 Prawa upadłościowego).

Następnie Sąd Okręgowy zacytował treść art. 70⁽⁴⁾ § 2 k.c., z godnie z którym, jeżeli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. W pozostałych wypadkach zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa. Sąd wskazał, że wadium służy wzmocnieniu pozycji prawnej uczestników postępowania przetargowego lub aukcyjnego i jedną z jego funkcji jest zabezpieczenie zawarcia umowy po zakończeniu aukcji lub przetargu. W tej sprawie przedmiot wadium i jego zwrot został uregulowany w treści regulaminu przetargu, z godnie z którym warunkiem uczestnictwa w przetargu była wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej netto przedsiębiorstwa, tj. w kwocie 22.000.000 zł. Wadium miało zostać zwrócone oferentom, których oferty nie zostały wybrane, jednak postanowiono, że wadium przepada na rzecz sprzedającego w razie uchylecia się wybranego oferenta od zawarcia umowy sprzedaży lub uchylecia się od zapłaty ceny na warunkach określonych w regulaminie. W szczególności wadium podlegało przepadkowi w razie niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wynikającym z regulaminu. Całokształt stanu faktycznego sprawy jednoznacznie wskazuje, że wadium przepadło na rzecz masy upadłości, ponieważ umowa sprzedaży przedsiębiorstwa nie została zawarta z wyłącznej winy powoda. Okolicznością, która obciąża w tym przypadku powoda jest to, że nie udało mu się pozyskać finansowania zapłaty ceny nabycia przedsiębiorstwa w terminie wynikającym z regulaminu. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanych i uznanie, że masa upadłości została bezpodstawnie wzbogacona, zaś pozwany M.B. jest odpowiedzialny jest wobec powoda za szkodę spowodowaną nienależytym wykonywaniem obowiązków.

W apelacji powód zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj.:

1) art. 231 k.p.c. poprzez kreację nieuprawnionego domniemania faktycznego zakładającego, że powód wyłącznie w sytuacji, gdyby posiadał środki, a ich nie uścił, to nie uchylałby się od zawarcia umowy, podczas gdy kwestia

posiadania lub nieposiadania środków pieniężnych jest obojętna dla ustalenia faktu uchylania się od zawarcia umowy, skoro nie można było jej zawrzeć w sposób skuteczny z winy syndyka;

2) art. 232 k.p.c. przez uznanie, że powód nie udowodnił winy po stronie syndyka w niezawarciu umowy lub faktu uchylania się przez syndyka od zawarcia umowy lub winy syndyka w niezawarciu umowy, podczas gdy syndyk zwracał się wprost do powoda za pośrednictwem wiadomości e-mail, wskazując, że nie widzi szans na zawarcie ważnej umowy w terminie, przy czym nie poczynił w celu usunięcia nieważności jakichkolwiek działań naprawczych, które zakończyłyby się sukcesem i zawarciem ważnej umowy;

3) art. 233. § 1. k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego w niniejszej sprawie w postaci korespondencji e-mail poprzez:

a) sprzeczne z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania uznanie, że powodowi nie udało się pozyskać finansowania zapłaty ceny nabycia przedsiębiorstwa, podczas gdy powód utracił już posiadane finansowanie z winy syndyka, wskutek czego inwestor powoda widząc niemożność zawarcia ważnej umowy, odstąpił od finansowania inwestycji,

b) pominięcie, że gdyby nawet powód posiadał 5 października 2020 r. środki finansowe na zapłatę ceny (własne czy z zewnętrznego finansowania), to uprawniony był do jej nieuiszczenia na rzecz masy upadłości ze względu na nieprzygotowanie przez syndyka przedmiotu sprzedaży do transakcji, świadomość powoda na temat wad umowy skutkujących jej nieważnością i ryzyko rozporządzania środkami o bardzo dużej wartości w sposób niegospodarny z punktu widzenia sposobu zarządzania spółką prawa handlowego, wskutek ich przeznaczenia na poczet nieważnej umowy;

3) art. 6. k.c. w zw. z art. 232. i art. 233. § 1. k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na uznaniu wbrew doświadczeniu życiowemu, że powód uchylał się od zawarcia umowy, bowiem nie uiścił 198 000 000 zł na poczet nieważnej umowy;

4) art. 243² k.p.c. poprzez nieodniesienie się w jakikolwiek sposób do kluczowego dowodu z dokumentu w postaci wiadomości e-mail z 28 września 2020 r. znajdującego się na karcie 931, w którym notariusz wskazuje, że niemożliwym jest zawarcie choćby umowy warunkowej bez narażenia się na zarzut nieważności i niemożliwym jest zrealizowanie któregośkolwiek z planowanych scenariuszy działania, jaki zaprezentował syndyk;

5) art. 233 § 1 k.p.c., art. 244 k.p.c., art. 253 k.p.c. poprzez dokonanie oceny źródeł dowodowych w sposób dowolny, z przekroczeniem zasad swobodnej oceny dowodów, a w szczególności poprzez uznanie w oparciu o wiadomość e-mail notariusza z 26 września 2020 r., że brak jest podstaw do twierdzeń, iż podstawą dla której powód nie przystąpił do zawarcia umowy było ryzyko zawarcia nieważnej umowy, podczas gdy w kolejnej wiadomości e-mail z 28 września 2020 r. notariusz stwierdziła, że nie istnieje obecnie możliwość zawarcia ważnej umowy i realizacji choćby któregośkolwiek z dwóch planowanych scenariuszy i projekt jakiegokolwiek umowy nie powstał;

6) art. 233 § 1. k.p.c. poprzez:

a) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów w postaci regulaminu przetargu i niezestawienie go z całością materiału dowodowego i w konsekwencji ustalenie, że powód będąc zobowiązany do zweryfikowania składników nabywanego przedsiębiorstwa, powinien ponosić odpowiedzialność za wadliwość samej umowy (dokumentacji), na podstawie której przenoszona byłaby własność przedsiębiorstwa,

b) błędne ustalenie, że z materiału dowodowego sprawy wynika, jakoby fakt dzierżawienia przedsiębiorstwa przez podmiot powiązany kapitałowo z powodem uzasadnia brak winy syndyka w przygotowaniu ważnej umowy, podczas gdy to wyłącznie syndyk był odpowiedzialny za przygotowanie ważnej umowy jako organizator przetargu,

c) rażąco pominięcie przez Sąd, że ciążący na powodzie obowiązek ustalenia składników przedsiębiorstwa nie jest tożsamy z istniejącym obowiązkiem syndyka do naprawienia stanu prawnego nieruchomości, aby móc zawrzeć ważną umowę sprzedaży i dotyczy wyłącznie oceny tego, co będzie przedmiotem sprzedaży (co ostatecznie powód nabędzie w wyniku zawarcia umowy sprzedaży),

d) pominięcie przez Sąd przedstawionych argumentów co do przyczyny utraty przez powoda finansowania, a w konsekwencji poprzestanie wyłącznie na fakcie utraty finansowania, podczas gdy powodem nieuiszczenia ceny do 5 października 2020 r. i wycofania się strategicznego inwestora z finansowania zakupu przedsiębiorstwa były wady prawne przedmiotu sprzedaży skutkujące nieważnością przyszłej umowy sprzedaży,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wadliwej wykładni regulaminu przetargu, sprowadzające się do uznania, że pkt VII.10 regulaminu przetargu należy interpretować w ten sposób, że:

a) obowiązek weryfikacji przez powoda aktywów wchodzących w skład przedsiębiorstwa zewidencjonowanych przez syndyka determinuje negatywne skutki dla powoda

w nieprzystąpieniu do zawarcia nieważnej co do skutków umowy lub stanowi o braku podstaw do żądania przez powoda zwrotu wadium w prawie wadliwym przygotowaniu przez syndyka majątku upadłego przedsiębiorstwa do sprzedaży, podczas gdy logiczna wykładnia odnosząca się do literalnego brzmienia, treści I sensu pkt VII.10 regulaminu przetargu nakazuje wnioskowanie, że obowiązek powoda do weryfikacji aktywów nie polega na ocenie i analizie dokumentacji dotyczącej sprzedawanych aktywów pod kątem jej kompletności, zgodności z prawem, w tym prawnej skuteczności nabycia uprawnienia do rozporządzania tym aktywem, a zatem nie polega na weryfikacji możliwości zawarcia ważnej umowy, lecz na zaznajomieniu się z fizycznym zestawieniem tego, co ma być przedmiotem sprzedaży (a więc czy coś w ogóle istnieje) i za co powód miałby ostatecznie uiścić cenę,

b) obowiązek weryfikacji przez powoda do aktywów, to nie to samo co ocena, czy

w dokumentacji przedsiębiorstwa istnieją tak dalekie rozbieżności i niejasności względem istnienia prawa do rozporządzania aktywami, że skutkowałyby nieważnością umowy sprzedaży;

2) art. 65 § 1 k.c. i art. 58 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd stosując prawo materialne, z urzędu bierze pod rozwagę nieważność czynności prawnej na podstawie materiału zgromadzonego w sprawie, na każdym etapie postępowania sądowego, podczas gdy Sąd zupełnie pominął kwestię nieważności umowy, jaka miała być zawarta pomiędzy stronami, pomimo obszernych wywodów powoda w tym zakresie, a tym bardziej gdy przesądza to o zasadności bądź niezasadności niezawarcia umowy;

3) art. 72 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy z winy powoda, podczas gdy strony nie doszły do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji i syndyk prowadził negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, mając świadomość niemożności sprostania terminowi zawarcia ważnej umowy;

4) art. 355 § 2 k.c. w zw. z art. 179 i art. 160. ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy w stosunkach gospodarczych przy określaniu wzorca należytej staranności syndyka należy uwzględniać wyższe, surowsze wymagania, z uwagi na zawodowy charakter działalności syndyka prowadzonej w sposób ciągły, co do zasady oparty na szczególnych umiejętnościach, wiedzy i doświadczeniu oraz statusie zawodu zaufania publicznego, powołanego do realizacji jego ustawowych i regulaminowych obowiązków;

5) art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niedostrzeżenie nieważności umowy, pomimo sprzeczności jej treści i sposobu zawarcia z zasadami współżycia społecznego, w tym w szczególności zawarcia umowy obiektywnie

niekorzystnej dla jednej ze stron, wskutek wykorzystania przewagi jednej ze stron, co mogłoby doprowadzić do zawarcia przez powoda nieważnej umowy;

6) art. 475 § 1. k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy świadczenie powoda wskutek niemożności należytego opisanego przedmiotu sprzedaży stało się niemożliwe, a było to wynikiem okoliczności, za które powód odpowiedzialności nie ponosił, stąd obowiązek pozwanego do zapłaty ceny wygasł;

7) art. 70⁴ § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, wskutek czego Sąd uznał, że syndyk nie uchylał się od zawarcia umowy, podczas gdy wpłacone na rzecz pozwanego wadium podlega niezwłocznemu zwrotowi na rzecz powoda, bowiem powód jako uczestnik przetargu (którego oferta została wybrana), nie uchylał się w sposób zawiniony od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży, której ważność zależała od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, a podmiotem uchylającym się od jej zawarcia był syndyk;

8) art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy podstawa świadczenia pozwanego odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia;

9) art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i wskutek tego nierozważenie także sytuacji, w której gdy umowa nie doszła do skutku z przyczyn za które obie strony ponoszą odpowiedzialność lub żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, uczestnikowi przetargu służy roszczenie o zwrot połowy wpłaconego wadium, bowiem zatrzymanie całego wadium przez organizatora przetargu, kłóciłoby się z poczuciem sprawiedliwości, w sytuacji gdy nie poniósł on z tytułu niezawarcia umowy żadnej szkody.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powód wniósł również o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. J. i z przesłuchania stron na okoliczność wykazania faktu wadliwości dokumentacji przedmiotu sprzedaży stanowiącej przeszkodę w zawarciu umowy, postawy pozwanego w toku prac nad dokumentacją, sekwencji wydarzeń zmierzających do zawarcia umowy i starań w zawarciu ważnej umowy. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego w najwyższej możliwej wysokości z uwagi na zawilość sprawy, czas jej trwania, liczbę rozpraw i złożoność występujących problemów prawnych.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania podtrzymując dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej roszczenia opartego na dyspozycji art. 410 k.c., a skierowanego przeciwko reprezentowanej przez syndyka masie upadłości, pomimo że nie wszystkie podniesione tam zarzuty były trafne.

W części oddalającej powództwo przeciwko pozwanemu M. B. zaskarżony wyrok okazał się prawidłowy, zatem apelacja w tym zakresie nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Sąd pierwszej instancji poczynił w tej sprawie prawidłowe ustalenia przedstawiające fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w sposób odpowiadający wynikom prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, które nie wymagało uzupełnienia w postępowaniu apelacyjnym. W związku z tym, powtarzanie ustaleń Sądu Okręgowego nie jest celowe i Sąd Apelacyjny stosując art. 387 § 2¹ ust.1 k.p.c., władny jest poprzestać na stwierdzeniu, że ustalenia te uznaje za swoje.

Pomimo sformułowania w treści apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego sugerujących wadliwą ocenę materiału dowodowego, w rzeczywistości zarzuty te stanowiły polemikę z dokonaną przez Sąd subsumpcją i oceną

prawną sytuacji zaistniałej na skutek przebiegu zdarzeń, który był poza sporem. W sferze faktów istotnych dla sprawy sporna była jedynie rzeczywista przyczyna wycofania się pozyskanego przez powoda inwestora z planowanej transakcji zakupu przedsiębiorstwa upadłego, na skutek czego powód utracił możliwość dokonania zapłaty ceny w terminie określonym w regulaminie. Kwestia ta zostanie omówiona w dalszej części motywów rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności omówienia wymaga kluczowe dla tej sprawy zagadnienie prawne, jakim jest zagadnienie prawnorzeczowych skutków zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. w zw. z art. 55² k.c. Drugi z wymienionych przepisów stanowi, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Powszechnie akceptowany sposób rozumienia tego przepisu pozwala na wniosek, że jeżeli przedmiotem czynności prawnej (np. umowy sprzedaży) jest przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym, jaki nadaje mu art. 55¹ k.c., to art. 55² k.c. zazwyczaj stanowi podstawę domniemania, że czynność ta obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, czego konsekwencją jest brak konieczności wymienienia w treści czynności prawnej poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym postrzega się powszechnie jako samodzielne dobro prawne mogące stanowić przedmiot obrotu cywilnoprawnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 17 marca 1993 r., III CZP 30/93, OSNCP 1993, nr 9, poz. 154 oraz wyrok tego Sądu z dnia 1 kwietnia 2003 r., IV CKN 366/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 98). Nie można jednak pomijać treści art. 55² k.c. in fine, który stanowi, że w tej kwestii co innego może wynikać z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. W przypadku niektórych składników przedsiębiorstwa, pomijając już ograniczenia zbywalności wynikające z treści czynności prawnych, może dojść do „kolizji” domniemania z art. 55² k.c. ze skutkami zastosowania przepisu szczególnego. Jaskrawym przykładem takiej „kolizji” może być zastosowanie przepisu art. 158 k.c. wymagającego formy aktu notarialnego dla skutecznego rozporządzenia nieruchomością, podczas gdy dla zbycia przedsiębiorstwa ustawodawca w art. 75¹§ k.c. przewidział jedynie wymóg formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zaznaczając w § 4, że nie uchybia to przepisom o formie czynności prawnych dotyczących nieruchomości. Nie ma wątpliwości co do tego, że rozporządzenie nieruchomością wchodzącą w skład przedsiębiorstwa wymaga zachowania formy aktu notarialnego i nawet gdyby w akcie notarialnym obejmującym sprzedaż przedsiębiorstwa nie dokonano jakichkolwiek wyłączeń, nie zadziała wspomniane wyżej domniemanie, że sprzedaż obejmuje również nieruchomość, a ściślej – prawo własności tej nieruchomości, jeśli nieruchomość ta nie zostanie szczegółowo opisana, nie tylko w sposób umożliwiający jej identyfikację, ale również zgodnie ze standardami przyjętymi w praktyce notarialnej, stosowanymi dla zachowania bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Takie podejście ma też swoje uzasadnienie doktrynalne, gdy chodzi o określenie charakteru prawnego umowy zbycia przedsiębiorstwa. W nauce prawa przedmiotem kontrowersji bywa odpowiedź na pytanie, czy zbycie przedsiębiorstwa należy ujmować w kategoriach sukcesji uniwersalnej, czy singularnej. Pogłębioną analizę tego zagadnienia przeprowadził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 25 czerwca 2008 r., III CZP 45/08, OSNC 2009/7/97, konstatując, że „najbardziej uzasadnione jest uznanie zbycia przedsiębiorstwa za szereg sukcesji singularnych, co oznacza konieczność przeprowadzenia odrębnej oceny prawnej każdej z nich”. Zbycie przedsiębiorstwa jako całości nie konsumuje zatem szczególnych wymogów odnoszących się do poszczególnych jego składników. W sferze praw rzeczowych nie można zatem traktować przedsiębiorstwa jako zbioru rzeczy lub zbioru praw, będących odrębnym przedmiotem własności, ani traktować poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa jako jego części składowych.

Konsekwencją przedstawionego wyżej podejścia, aprobowanego przez Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym tą sprawę, jest przekonanie o niemożliwości skutecznego nabycia prawa własności nieruchomości, która nie została oznaczona wyraźnie w akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży przedsiębiorstwa, z powołaniem się na domniemanie wynikające z art. 55² k.c. Dotyczy to zarówno nieruchomości gruntowych jak i budynkowych i lokalowych (art. 46 § 1 k.c.). W rozpoznawanym przypadku w skład zbywanego przedsiębiorstwa upadłego wchodziły prawa rzeczowe, jakimi są prawa użytkowania wieczystego zabudowanych działek gruntu, a to z kolei w sferze praw rzeczowych wymuszało zastosowanie art. 235 § 1 i 2 k.c. Przepis ten stanowi, że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych

urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (§1). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (§2). Treść przytoczonych norm prawnych przesądza o tym, że budynki wchodzące w skład zbywanego przedsiębiorstwa nie mogły zostać uznane za części składowe nieruchomości gruntowych, na których zostały pobudowane, dzieląc ich los przy sprzedaży, co miałyby miejsce wówczas, gdyby do nieruchomości gruntowych upadłemu przysługiwało prawo własności, zgodnie z zasadą superficies solo cedit, gdyż opisywany przypadek jest wyjątkiem od tej reguły. Rzecz w tym, że istotą „praw związanych”, jakimi są prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności posadowionych na nim budynków, jest ich nierozzerwalność, zwłaszcza w tym znaczeniu, że nie można skutecznie rozporządzić jednym, nie rozporządzając równocześnie drugim, ale przede wszystkim ważne jest to, że wspomniane budynki stanowią samodzielne nieruchomości, będące przedmiotem innego niż użytkowanie wieczyste prawa rzeczowego, jakim jest prawo własności, ze wszystkimi tego konsekwencjami. Na to dość skomplikowane zagadnienie prawne zwróciła stronom pani notariusz, której zlecone zostało przygotowanie projektu aktu notarialnego obejmującego niedoszlą do skutku umowę sprzedaży przedsiębiorstwa.

W przestrzeni prawnej pojawiły się rozbieżne poglądy na temat skutków prawnych umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, niezawierającej postanowień o przeniesieniu także prawa własności posadowionych na nim budynków. Poglądy te były przedmiotem rozważań stron, co wynika z materiału procesowego.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 612/13 zaprezentowane zostało stanowisko, zgodnie z którym „umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, nie jest nieważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków”. Sąd Najwyższy nie podzielił jednak wyrażanego w doktrynie poglądu, że ze związania obu praw, o którym mowa w art. 235 § 2 k.c. wynika, iż rozporządzenie użytkowaniem wieczystym obejmuje ex lege znajdujące się na użytkowanym gruncie budynki i urządzenia, stanowiące własność użytkownika wieczystego, lecz wskazał na potrzebę dokonania w tym zakresie właściwej wykładni oświadczeń woli stron takiej umowy.

Z kolei w uzasadnieniu postanowienia z 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym, „czynność prawna obejmująca rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.)”. Sąd przywołał na poparcie tego stanowiska treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00 z tezą brzmiącą w ten sam sposób.

Kształtując praktykę wieczystoksięgową, w postanowieniu z 24 maja 2012 r., V CSK 264/11 Sąd Najwyższy wskazał, że „wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajdują się budynki lub inne urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, powinien zawierać wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej własności tych budynków. Tylko wówczas może nastąpić ocena skuteczności materialnoprawnej zdarzenia prawnego, z którego zaistnieniem związane jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie. Wpis w księdze wieczystej ograniczony jedynie do prawa użytkowania wieczystego gruntu naruszałby art. 235 k.c.”. W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 maja 2008 r., II CSK 2/08.

Po analizie przytoczonego orzecznictwa, jak również praktyki przyjętej przez sądy powszechne, za dominujący należy uznać pogląd, opowiadający się za sankcją bezwzględnej nieważności umowy w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, bez postanowień o przeniesieniu jednocześnie prawa własności budynków. Sąd Apelacyjny przychylając się do tego poglądu, podziela zastrzeżenia zasygnalizowane stronom przez notariusza i dostrzega niebezpieczeństwo zawarcia przez strony umowy, której ważność mogłaby być w przyszłości podważana. Dodać należy, że niezależnie od oceny trafności zaprezentowanego poglądu, już samo jego funkcjonowanie w obrocie prawnym i realna możliwość jego podzielenia przez sąd wieczystoksięgowy stwarzały podstawy do oczekiwania przez powoda jako kupującego, by wszystkie wątpliwości prawne zostały wyjaśnione

przed zawarciem umowy i że zostanie zgromadzona dokumentacja wykluczająca lub przynajmniej ograniczająca ryzyko zawarcia umowy, która mogłaby zostać zakwestionowana w postępowaniu wieczystoksięgowym lub w innym postępowaniu w przypadku zaistnienia w przyszłości jakiegoś sporu dotyczącego zbywanego przedsiębiorstwa. Trafnie argumentował powód, wskazując, że skuteczność nabycia prawa użytkowania wieczystego jest zależna od dokonania wpisu nabywcy do księgi wieczystej. Konstytutywny charakter takiego wpisu w sposób jednoznaczny wynika bowiem z przepisu art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Gdyby sąd wieczystoksięgowy dostrzegł nieścisłości wynikające z niezgodności danych o budynkach w dokumentacji będącej podstawą wpisu, mogłoby okazać się, że umowa sprzedaży musi zostać zawarta powtórnie, gdyż trudno obecnie spekulować na temat wyników kontroli spornego zagadnienia w trybie instancji.

Nie uszło uwadze Sądu Apelacyjnego, że z inicjatywy notariusza pojawiła się koncepcja zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, nieobejmującej wszystkich nieruchomości budynkowych, wywołującej tylko skutek zobowiązujący, a następnie sanowania wadliwości umowy po sporządzeniu inwentaryzacji budynków i uzupełnieniu dokumentacji w czasie biegu terminu, w którym dzierżawca mógł skorzystać z prawa pierwokupu. W ocenie Sądu Apelacyjnego, koncepcja ta była jednak z założenia błędna, a to z tej przyczyny, że ewentualny skutek w postaci nieważności umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości dotyczy zarówno umowy zobowiązującej jak i rozporządzającej. Ważność rozporządzenia jakimkolwiek prawem zależy bowiem od istnienia tzw. kauzy przysporzenia, która musi być wynikać z ważnego zobowiązania. Przepis art. 156 k.c. stanowi, że jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania, a zatem zobowiązanie to musi być ważne, gdyż w przeciwnym wypadku trudno byłoby uznać, że ono istnieje. Umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa własności nieruchomości musi określać wszystkie istotne postanowienia umowy o skutkach rzeczowych, a więc zobowiązująca umowa sprzedaży musi dokładnie precyzować przedmiot umowy sprzedaży ze skutkami rozporządzającymi. Jeśli zatem nieruchomość budynkowa nie zostanie wymieniona w umowie zobowiązującej, nie sposób przyjąć, że brak ten może zostać sanowany w umowie rozporządzającej albo w inny sposób, niż zawarcie nowej umowy zobowiązującej, czy też umowy o podwójnym skutku. W rozpoznawanym przypadku ewentualna próba zwyczajnego „sprostowania” omyłki w akcie notarialnym musiałaby zostać uznana za niedopuszczalną. Wymagane byłoby natomiast zawarcie umowy zmieniającej, będącej w gruncie rzeczy nowym źródłem zobowiązania, gdy chodzi o nieruchomości budynkowe niewymienione w pierwotnej umowie.

Przedstawione argumenty świadczą o tym, że możliwość zawarcia pozbawionej wad umowy sprzedaży przedsiębiorstwa ze skutkami rzeczowymi, w terminie określonym w regulaminie przetargu, była czysto hipotetyczna, skoro doprowadzenie dokumentacji dotyczącej budynków do stanu zgodnego z rzeczywistością wymagało dłuższego czasu. W wiadomości e-mailowej do notariusza (karta 921) syndyk wskazywał wszak, że prace inwentaryzacyjne zakończą się dopiero 30 października 2020 r. i zawarcie umowy mogło nastąpić dopiero w pierwszej dekadzie listopada. W związku z tym, abstrahując od potrzeby wskazania osób odpowiedzialnych za zaistniały stan rzeczy, stwierdzić należy, że obawy powoda co do możliwości zawarcia skutecznej umowy sprzedaży nie były pozbawione podstaw, a to uzasadnia podanie w wątpliwość słuszności stwierdzenia przez Sąd pierwszej instancji, że powód w sposób zawiniony uchylił się od zawarcia umowy, a przecież tylko w takim przypadku mógł on zostać pozbawiony prawa domagania się zwrotu wadium. Podkreślenia przy tym wymaga, że ewentualne przyczynienie się powoda do zaistniałego stanu rzeczy poprzez niezaktualizowanie we właściwym czasie dokumentacji dotyczącej budynków, nie może stanowić okoliczności przemawiającej za zatrzymaniem wadium, wszak nie zostało ono zastrzeżone na wypadek zaistnienia braków w dokumentacji niezależnych od stron. Oczywiście winno być również to, że wadium nie zostało zastrzeżone na wypadek niezawarcia umowy sprzedaży w określonym terminie w oderwaniu od oceny przyczyn niezawarcia umowy, które mogły mieć charakter obiektywny albo leżeć po jednej lub obu stronach.

Istnienie realnego zagrożenia uznania za nieważną umowy sprzedaży podstawowych składników przedsiębiorstwa powoduje, że na dalszy plan winna zejść współlistniejąca przyczyna niezawarcia tej umowy, jaką była utrata przez

powoda źródła finansowania transakcji i to niezależnie od kolejności, w jakiej przyczyny te były przedstawiane przez powoda. Zauważyć należy, że kolejność ta przedstawiana była odmiennie w pismach kierowanych do sędziego komisarza i do rady wierzycieli i tylko na tej podstawie nie sposób przesądzać, która z nich była dla powoda ważniejsza. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód nie udowodnił w sposób niewątpliwy tego, że pozyskany przez niego inwestor wycofał się z zamierzonej transakcji wyłącznie na skutek istnienia wątpliwości co do ważności niedoszłej umowy, co jednak pozostaje bez wpływu na ocenę, że do zawarcia umowy nie powinno jednak dojść, bez uzupełnienia dokumentacji dotyczącej nieruchomości budynkowych. Wątpliwości co do zgodności z prawem zamierzonej umowy nie wytworzył powód w znowie z notariuszem, lecz powstały one w sposób niezamierzony w procesie przygotowywania skomplikowanego projektu umowy. Sam syndyk przyznał wszak, że nie mógł znaleźć notariusza, który podjąłby się sporządzenia aktu notarialnego spornej umowy sprzedaży.

Niepozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest również to, że wątpliwości notariusza co do możliwości zawarcia umowy podzielał również syndyk, skoro pozytywnie opiniował wniosek powoda o przesunięcie terminu zawarcia umowy i brał czynny udział w uzupełnianiu dokumentacji, której wymagała pani notariusz. Pozytywną opinię w tej sprawie wyraziła również rada wierzycieli i dopiero decyzja sędziego komisarza przesądziła o powtórzeniu przetargu z konsekwencją w postaci zatrzymania wadium. W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że postanowienie sędziego komisarza o powtórzeniu przetargu nie miało dla Sądu pierwszej instancji charakteru wiążącego, gdy chodzi o ocenę zasadności zatrzymania wadium i Sąd ten władny był ocenić tą kwestię inaczej.

Starania powoda o przesunięcie terminu zawarcia umowy o dwa miesiące świadczyło o tym, że nie uchylał się on od zawarcia umowy, a jedynie prosił o przesunięcie w czasie daty jej zawarcia. Nie można zatem wykluczyć, że powód, zgodnie z jego zapewnieniami, uzyskałby utracone finansowanie przy udziale innych inwestorów, a w międzyczasie zostałaby uzupełniona dokumentacja wymagana przez notariusza. W związku z tym, mając na względzie istotę i rolę jaką ma spełniać, Sąd Apelacyjny wyraża przekonanie, że nawet gdyby okazało się, że podstawową przyczyną niedojścia do zawarcia umowy była utrata przez powoda finansowania, to w okolicznościach tej sprawy zatrzymanie przez syndyka wadium musiałoby zostać uznane za nadużycie prawa sprzeciwiające się zasadom słuszności. Nie można bowiem z przekonaniem twierdzić, że powód od samego początku nie miał zapewnionego finansowania. Nieprawdopodobne jest bowiem to, by powód nie mając pewności co do możliwości zgromadzenia środków, wziął udział w przetargu, narażając się na utratę tak dużego wadium. Niewystraszającym argumentem dla zarzucenia powodowi złej woli jest to, że nie posiadał on własnych środków, lecz polegał na inwestorach, gdyż taki sposób finansowania inwestycji jest typowy dla tzw. spółek celowych. Poza tym, każdemu inwestorowi może przydarzyć się nagle utrata źródła finansowania, np. wskutek niewywiązania się przez bank z promesy kredytowej. W takich przypadkach zbyt rygorystyczne podejście kontrahenta, który otrzymał zadatek (a podobną rolę spełnia wadium) nie może znaleźć aprobaty. Podkreślenia wymaga, że Sądowi Apelacyjnemu nie zostały ujawnione jakieś inne okoliczności, które dawałyby podstawę do uznania działań powoda za zmierzające do dezorganizacji przetargu lub naruszające słuszne zasady kontraktowania, co uzasadniałoby zatrzymanie wadium.

Przedstawione argumenty legły u podstaw uznania przez Sąd Apelacyjny, że zatrzymanie spornego wadium przez pozwanego ad 1 powodowałoby nieuzasadnione przysporzenie majątkowe masy upadłości i w konsekwencji zaskarżony wyrok, jako wydany z naruszeniem art. 405 k.c., podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez zasądzenie dochodzonego roszczenia zgodnie z żądaniem pozwu. W związku z powyższym, zbędne wydaje się szczegółowe odnoszenie się do poszczególnych zarzutów apelacji, które w istocie zmierzały do podważenia przeciwnego wnioskowania przez Sąd pierwszej instancji.

Odsetki od zasądzzonego roszczenia zasądzone na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. poczynając od dnia następnego po upływie terminu pięciu dni zakreślonego przez powoda w wezwaniu pozwanego do zapłaty (karty 665 i 663). Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia uznawane jest bowiem za tzw. roszczenie bezterminowe, które staje się wymagalne po wezwaniu do spełnienia świadczenia, zgodnie z dyspozycją art. 455 k.c. Roszczenie o odsetki za okres wcześniejszy podlegało zatem oddaleniu, podobnie jak apelacja dotycząca w tej części rozstrzygnięcia.

Za oczywiście bezzasadne uznać należało dochodzone pozwem roszczenie odszkodowawcze w stosunku do pozwanego M.B., przede wszystkim z tego powodu, że na skutek działań pozwanego jako syndyka powód nie poniósł żadnej szkody rozumianej jako niezamierzony uszczerbek majątkowy odpowiadający zatrzymanemu wadium, skoro wadium to podlega zwrotowi i faktycznie może zostać zwrócone. Gdyby Sąd przesądził jednak o istnieniu podstaw do zatrzymania przez pozwanego wadium w oparciu o stwierdzenie, że powód w sposób nieuzasadniony uchylał się od zawarcia umowy, to wówczas roszczenie odszkodowawcze dochodzone w reżimie odpowiedzialności deliktowej również musiałoby zostać uznane za bezzasadne. Nie można byłoby bowiem, nie pozostając w sprzeczności z zasadami logiki, twierdzić, że syndyk dopuścił się czynu zabronionego poprzez zatrzymanie wadium zgodnie z przepisami prawa. Gdyby bowiem Sąd podzielił argumentację powoda i uznał, że syndyk źle zorganizował przetarg na skutek swoich zaniedbań noszących znamiona deliktu cywilnego, to wówczas nie mógłby jednocześnie przesądzić o zasadności zatrzymania wadium. Innymi słowy, roszczenia sformułowane w pozwie przeciwko obu pozwanym wzajemnie się wykluczają i w żadnym razie nie mogła być brana pod uwagę współodpowiedzialność pozwanych in solidum.

W świetle powyższego, dla rozstrzygnięcia sporu w tej sprawie nie było konieczne przesądzenie o tym, kto ponosi odpowiedzialność za to, że przetarg nie wyłonił skutecznie nabywcy przedsiębiorstwa upadłego i wymagał powtórzenia. Zważywszy jednak na fakt, że przeszkodą w sfinalizowaniu umowy okazały się być stwierdzone przez notariusza wadliwości dokumentacji, które dla stron nie miały charakteru oczywistego, nie byłoby podstaw do przypisywania syndykowi zaniedbań, które jak sam powód zauważył, wynikały raczej z pewnych zaszczości historycznych, gdy chodzi o funkcjonowanie upadłej huty. Nie bez znaczenia jest również i to, że syndyk posługiwał się przy przygotowaniu sprzedaży przedsiębiorstwa osobami ściśle powiązаныmi z powodem, czyli przedstawicielami dzierżawcy przedsiębiorstwa dysponującymi odpowiednimi kadrami i obsługą prawną. Niedostrzeżenie przez strony niuansów prawnych omówionych na wstępie rozważań prawnych, a budzących kontrowersje w judykaturze, a znanych notariuszom jako profesjonalistom w obrocie nieruchomościami, nie może zostać uznane za przejaw braku staranności zarówno syndyka, jak i osób, którymi się posługiwał. Stąd uzasadniony wydaje się wniosek, że przyczyny zaistniałego stanu rzeczy miały charakter obiektywny i w żadnym razie nie można obarczać syndyka odpowiedzialnością odszkodowawczą w stosunku do powoda.

Z przedstawionych powodów apelacja powoda od wyroku w części dotyczącej pozwanego M. B. podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania z obie instancje Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Sąd Apelacyjny miał na uwadze okoliczność, że sugerowaną w pozwie odpowiedzialność pozwanych in solidum należało wykluczyć a limine i współuczestnictwo procesowe obu pozwanych w rzeczywistości nie miało charakteru materialnego. Koszty obrony praw ponoszone przez każdego z pozwanych wymagały zatem rozliczenia osobno, pomimo korzystania przez pozwanych z tego samego pełnomocnika.

W sprawie przeciwko syndykowi masy upadłości powód wygrał spór w całości, zatem należy mu się zwrot poniesionych kosztów procesu w postaci uiszczonej opłaty od pozwu w kwocie 200 000 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 25 000 zł podwyższonego o opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika określone zostało przy zastosowaniu stawki minimalnej z § 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zasądzone zostało wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się rozstrzygnięcia w dacie wydania wyroku przez Sąd drugiej instancji (art. 98 §1¹k.p.c.).

W sprawie przeciwko M.B. powód przegrał spór, zatem winien zwrócić temu pozwanemu poniesione przez niego koszty zastępstwa procesowego w zasądzonej kwocie 25 017 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego określone zostało przy zastosowaniu stawki minimalnej z uwzględnieniem wartości przedmiotu sporu, zgodnie z treścią § 2 pkt 9 ww. rozporządzenia, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się rozstrzygnięcia w dacie wydania wyroku przez Sąd drugiej instancji (art. 98 §1⁽¹⁾k.p.c.).

Zasądzone na rzecz powoda koszty postępowania apelacyjnego obejmują uiszczoną częściowo opłatę od apelacji w kwocie 10 000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 18 750 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika określone zostało przy zastosowaniu stawki minimalnej z uwzględnieniem wartości przedmiotu sporu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 98§1¹ k.p.c.). Sąd nie uwzględnił wniosku powoda o podwyższenie wynagrodzenia, uznając, że pomimo obszerności dokumentacji złożonej przed Sądem pierwszej instancji, sprawa nie cechowała się szczególną zawilocią stanu faktycznego i prawnego i nie wymagała zwiększonego nakładu pracy pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym.

Na tej samej zasadzie zasądzone zostały koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym od powoda na rzecz pozwanego M.B..

SSA Grzegorz Misina