

Sygn. akt I C 1129/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 maja 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie 28 kwietnia 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) DEVELOPER Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W.

przeciwko M. S.

o zapłatę

I. utrzymuje wyrok zaoczny z 18 kwietnia 2013 w całości w mocy;

II. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda Syndyka masy upadłości (...) DEVELOPER Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W. kwotę 2.500 zł tytułem dalszych kosztów procesu;

III. nakazuje pozwanej M. S. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 3.051,18 zł tytułem tymczasowo poniesionych wydatków na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt I C 1129/12

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości (...) Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. S. kwoty 600.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 kwietnia 2012 do dnia zapłaty. Wniósł także żądanie ewentualne o uznanie za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości (...) Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W. czynności prawnej odpłatnej w postaci umowy sprzedaży z 07 października 2011 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie T., jednostka ewidencyjna M., stanowiącej działkę niezabudowaną numer (...) o powierzchni 3,6781 ha, zawartej pomiędzy M. S.a (...) Spółką z o.o. z siedzibą we W. i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 600.000 zł.

Uzasadniając żądanie pozwu powód podał, że postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z 21 grudnia 2011 ogłoszono upadłość (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. obejmującą likwidację majątku upadłego. Powód wskazał, że 07 października 2011 w O., przed notariuszem B. K., pozwana zawarła z (...) Spółką z o.o. umowę sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę niezabudowaną numer (...) o powierzchni 3,6781 ha, położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą numer (...). Ustalona cena wyniosła 1.103.430 zł, z której przed podpisaniem umowy została zapłacona na rzecz pozwanej kwota 600.000 zł, zaś pozostała część w kwocie 503.430 zł miała zostać zapłacona poprzez dokonanie wzajemnych potrąceń wymagalnych roszczeń, a wynikających z zapłaty za usługę polegającą na przeprowadzeniu procedury zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego w Gminie M., wykonania projektu budowlanego oraz wykonania części robót budowlanych w terminie do 31 października 2012. Zdaniem powoda wskazana czynność prawna jest

bezskuteczna z mocy prawa stosownie do przepisu art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego, który stanowi, iż 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 zostały dokonane nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego. Podkreślono, że zawarta umowa miała charakter umowy rozporządzającej oraz została dokonana na niewiele więcej niż miesiąc przed złożeniem wniosku z 09 listopada 2011 o ogłoszenie upadłości. Podniesiono, iż w świetle wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Syndyka wartość całej nieruchomości wynosi 607.000 zł, zaś wartość rynkowa 1/2 udziału w prawie własności tej nieruchomości wynosi 303.500 zł, co wskazuje na rażącą niewspółmierność świadczeń stron. Strony umowy określiły bowiem cenę sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności na kwotę 1.103.430 zł. Zdaniem powoda kupujący (...)Spółka z o.o. z siedzibą we W.zobowiązał się do rażąco niewspółmiernego świadczenia w zamian za 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer (...). Powód podkreślił, że konsekwencją uznania czynności prawnej za bezskuteczną jest obowiązek osoby trzeciej zwrotu otrzymanego świadczenia, co odzwierciedla obowiązek pozwanej zwrotu kwoty 600.000 zł do masy upadłości, bowiem ochronie podlega masa upadłości jako taka. W uzasadnieniu żądania ewentualnego powód wyjaśnił, iż podstawę tego roszczenia stanowi art. 131 prawa upadłościowego i naprawczego w zw. z art. 134 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego i art. 527 § 1-3 k.c. Wskazano, iż działa tu domniemanie działania z pokrzywdzeniem wierzycieli albowiem pozwana jest córka reprezentującego przy umowie sprzedaży spółkę (...) Spółkę z o.o.z siedzibą we W.R. S.. Powód podniósł, że pomimo prób polubownego zakończenia sprawy i wezwań do zapłaty nie uzyskał jakiegokolwiek odpowiedzi ze strony pozwanej.

Wyrokiem zaocznym wydanym 18 kwietnia 2013 Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I Cywilnym uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego wyroku pozwana M. S.złożyła sprzeciw. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zaprzeczyła jakoby wartość świadczenia upadłego przewyższała w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego od pozwanej w postaci udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer (...)o powierzchni 3,6781 ha w obrębie T., jednostka ewidencyjna M.. Pozwana podkreślała, że nie każda dysproporcja wartości świadczenia upadłego i drugiej strony czynności prowadzi do bezskuteczności czynności, lecz tylko taka, która ma rażący charakter. Zdaniem pozwanej nie sposób stwierdzić, że nieruchomość o obiektywnej wartości 303.500 zł nie stanowi żadnego w istocie ekwiwalentu zapłaconej ceny. Dysproporcja pomiędzy świadczeniami stron jest rzeczą naturalną i spotykaną w obrocie, gdzie uznanie stron uzasadniało uznanie zdziałanej umowy sprzedaży za w pełni ekwiwalentną i spełniającą wymogi umowy wzajemnej jaką jest umowa sprzedaży. Pozwana podniosła, że świadczenia stron umowy sprzedaży były równoważne, gdyż zawarcie przedmiotowej umowy było wynikiem planowania procesu inwestycyjnego zmierzającego do zbudowania i prowadzenia przez upadłego przedsiębiorstwa na nieruchomości. Podała, że spółka (...)zamierzała zagospodarować nieruchomość poprzez zbudowanie ośrodka późnej starości, czemu sprzyja dogodne położenie. Pensjonaty miały być budowane przez (...)Spółkę z o.o. jako inwestora zastępczego, a realizacja budowy miała być podzielona na trzy zadania, z których inwestorem zadania numer dwa, w postaci budowy pensjonatu B na działce numer (...)była pozwana. Obecnie wobec upadłości (...)realizowane jest tylko zadanie numer 1 we własnym zakresie przez (...). Powódka podniosła, iż trudność w podziale nieruchomości nie oznacza, iż strona powodowa nie może dokonać zniesienia współwłasności lub wystawienia jej na sprzedaż, by to nabywca dokonał takiego zniesienia. Zdaniem pozwanej trudności w zagospodarowaniu działki nie stanowią o rażącej dysproporcji świadczeń. Podniesiono, że nieruchomość stanowi atrakcyjną lokatę kapitału a obecnie w gminie M.sąsiednie nieruchomości położone w miejscowości T.objęte są nowym planem, który zezwala na podział. Ponadto pozwana zakwestionowała złożoną przez powoda wycenę przedmiotowej nieruchomości, podkreślając, iż nie może stanowić ona dowodu wymagającego wiadomości specjalnych. Jej zdaniem rzeczoznawca majątkowy zastosował błędne podejście przy wycenie nieruchomości z uwagi na zamierzenie inwestycyjne. Podniosła, iż przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód stosuje się podejście dochodowe, które powinien zastosować ewentualnie biegły sądowy. Pozwana zaprzeczyła nadto, jakoby wiedziała, że upadły działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Umowa sprzedaży była bowiem dokonana w związku z zamierzeniem inwestycyjnym i taki był jej cel.

W odpowiedzi na sprzeciw, powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko wyrażone w pozwie, wskazując na brak ekwiwalentności świadczeń, podkreślił, że upadły zapłacił za udział w nieruchomości większą kwotę niż wynosi jego rzeczywista wartość, a prawdopodobieństwo sprzedaży tego udziału jest bliskie zeru z uwagi na brak możliwości podziału nieruchomości, co wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Syndyk masy upadłości podniósł, iż próbował sprzedać powyższy udział w prawie własności, ale bezskutecznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

07 października 2011 pozwana M. S.zawarła z (...)Spółką z o.o. z siedzibą we W., w imieniu której działał R. S., umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedała (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W.udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer (...), o powierzchni 3,6781 ha, położonej w obrębie T., jednostka ewidencyjna M., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Zgodnie z § 4 ust. 1 umowy cena sprzedaży wyniosła 1.103.430 zł, z której przed podpisaniem aktu zapłacona została kwota 600.000 zł, co pozwana potwierdziła. Pozostała część ceny sprzedaży w kwocie 503.430 zł miała być zapłacona poprzez potrącenie wzajemnych wymagalnych roszczeń stron, to jest roszczenia kupującego wynikającego z umowy z roszczeniem sprzedającej wynikającym z tytułu zapłaty za wykonanie przez kupującego na rzecz pozwanej usług dotyczących między innymi przeprowadzenia procedury zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Gminie M., wykonania projektu budowlanego oraz części robót budowlanych, nie później niż do 31 października 2012 r., szczegółowo opisanych w załączniku stanowiącym integralną część aktu notarialnego.

Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpiło przed zawarciem umowy.

(dowód: wypis aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z 07 października 2011 k. 16-20 i 21)

Pozwana M. S.jest córką R. S., który był prezesem zarządu (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W..

(dowód: okoliczność bezsporna)

R. S.nabył wszystkie udziały w spółce (...)po śmierci jej prezesa zarządu M. W. (1). Udziały w spółce zostały nabyte od współników spółki (...)A. K., K. K.oraz spadkobierców poprzedniego prezesa spółki P. W.i M. W. (2). W chwili sprzedaży (...)Spółka z o.o. z siedzibą we W.znajdowała się w dobrej sytuacji majątkowej. W kasie spółki były aktywa w postaci środków finansowych w kwocie około 1.000.000 zł, a sama spółka nie była zadłużona. Środki te były przeznaczone między innymi na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń gwarancyjnych z tytułu zrealizowanej inwestycji budowlanej we W.. R. S.otrzymał wszelkie informacje o stanie faktycznym (finansowym), w jakim znajdowała się spółka przed jej sprzedażą.

(dowód: zeznania świadka K. K. elektroniczny protokół rozprawy z 09 grudnia 2014 00:06:04-00:10:50 k. 363 i 364,

zeznania świadka P. W. elektroniczny protokół rozprawy z 09 grudnia 2014 00:06:04-00:10:50 k. 363 i 364,

zeznania świadka M. W. (2) elektroniczny protokół rozprawy z 09 grudnia 2014 00:06:04-00:10:50 k. 363 i 364

zeznania świadka A. K., elektroniczny protokół rozprawy z 12 lutego 2015 00:01:40-00:08:20 k. 378 i 380)

(...)Spółka z o.o. z siedzibą we W., przed objęciem funkcji Prezesa Zarządu przez R. S., zrealizowała inwestycję budowlaną w postaci osiedla mieszkaniowego. Właściciele lokali kierowali do spółki żądania usunięcia wad ujawnionych w budynkach mieszkalnych. Spółka sukcesywnie prowadziła drobne prace naprawcze. (...) Developer Spółce z o.o.z siedzibą we W.został skierowany pozew w postępowaniu grupowym z roszczeniami o zapłatę z tytułu obniżenia ceny sprzedaży z powodu wad części wspólny budynku na łączną kwotę 836.000 zł. Pozew został złożony w Sądzie Okręgowym we Wrocławiu w czerwcu 2011 r. W tym okresie pozwana była zatrudniona w spółce.

(dowód: zeznania świadka R. S. elektroniczny protokół rozprawy z 13 maja 2014 00:11:15-00:44:10 k. 172 i 174,
zeznania świadka Ł. S. elektroniczny protokół rozprawy z 13 maja 2014 00:45:40-01:01:48 k. 172 i 174,
odpis pozwu w postępowaniu grupowym k. 193-197)

Działka numer (...) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości T.. Oznaczona jest symbolem MR, co oznacza podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową mieszkalno-gospodarczą wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą oraz uzupełniające na usługi agroturystyki. Zgodnie z ustaleniami planu, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni terenu, wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji. Wprowadzony został zakaz wtórnego podziału terenu. O powyższych uwarunkowaniach zagospodarowania wskazanej działki strony umowy wiedziały w chwili zawierania umowy sprzedaży udziału w prawie własności działki numer (...). Pozwana dowiadywała się w Gminie M. o uwarunkowaniach zagospodarowania przedmiotowej działki oraz prowadziła rozmowy w sprawie jego zmiany. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozwanej wydany.

(dowód: pismo Gminy M. z 14 grudnia 2010 k. 106-109,

zeznania świadka R. S. elektroniczny protokół rozprawy z 13 maja 2014 00:11:15-00:44:10 k. 172 i 174,

przesłuchanie pozwanej M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 28 kwietnia 2015 k. 408 i 410)

30 czerwca 2011 odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...)Spółki z o.o. z siedzibą we W.. Przedmiotem obrad było przystąpienie do realizacji przedsięwzięcia developerskiego – „Zespół pensjonatów z funkcją rehabilitacyjną w miejscowości T.”. Zarząd Spółki podjął uchwałę numer (...), którą postanowił uzgodnić realizację zadania developerskiego w oparciu o umowę z (...)S. Ł. we W. oraz panią M. S.. Kolejne Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki (...) odbyło się 04 lipca 2011. Porządkiem obrad objęto wyrażenie zgody na nabycie przez spółkę nieruchomości we wsi T. oznaczonej numerem (...), za cenę nie wyższą niż 60 zł netto. Na zgromadzeniu podjęto uchwałę, którą zarząd (...)Spółki z o.o. z siedzibą we W. postanowił nabyć współudział niezabudowanej nieruchomości gruntowej numer (...) położonej we wsi T. o powierzchni 3,6781 ha, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą numer (...). Kolejnymi uchwałami numer: (...)i (...) postanowiono o podpisaniu umów z (...)S. Ł. i M. S. o realizacji budowy pensjonatów A i B w następnych latach. Jednocześnie Zarząd spółki postanowił, że (...) będzie równolegle realizował zadanie budowy pensjonatu C na działce zakupionej od pozwanej.

(dowód: protokoły z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...)Spółki z o.o. z siedzibą we W. z 30 czerwca 2011 i 04 lipca 2011 wraz z uchwałami Zarządu numer (...) k. 110-113)

14 listopada 2011 do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wpłynął wniosek (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika (...) Spółki z o.o. W uzasadnieniu wskazano, że wobec dłużnika skierowano pozew grupowy o zapłatę kwoty 836.000 zł, której wysokość przewyższa wartość majątku spółki. Wskazano, że majątek dłużnika stanowi udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w T..

(dowód: wniosek (...) Spółki z o.o. o ogłoszenie upadłości k. 13-15)

Postanowieniem z 21 grudnia 2011 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W.. Syndykiem masy upadłości wyznaczono S. Ż..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z 21 grudnia 2011 k. 11-12)

Pismem z 06 kwietnia 2012 Syndyk masy upadłości (...) Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 600.000 zł w związku z bezskutecznością w stosunku do masy upadłości umowy

sprzedaży zawartej 07października 2011. W wezwaniu wskazano, że zawarcie tej umowy wypełnia przesłanki z art. 127 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, wobec czego jest ona bezskuteczna z mocy prawa w stosunku do masy upadłości dłużnika (...) Spółki z o.o. Powołano się przy tym na operat szacunkowy sporządzony w toku postępowania upadłościowego ustalający wartość nieruchomości na kwotę 607.000 zł a wartość udziału, który wszedł do masy upadłości na kwotę 303.500 zł. W odpowiedzi na wezwanie pozwana wniosła o udzielenie dodatkowego dwutygodniowego terminu do ustosunkowania się do otrzymanego wezwania.

(dowód: pismo z 06 kwietnia 2012 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 51-55,

pismo pozwanej z 19 kwietnia 2012 k. 56)

W toku postępowania likwidacyjnego Syndyk masy upadłości czynił starania w przedmiocie dokonania sprzedaży udziału w nieruchomości. W tym celu syndyk zlecił zamieszczenie obwieszczeń o sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości upadłego w lokalnych gazetach oraz na wybranych stronach internetowych. Ogłoszenie o sprzedaży z wolnej ręki udziału w prawie własności nieruchomości ukazało się w lokalnym dodatku do Gazety (...) 04 lutego 2014, gdzie wskazano cenę sprzedaży i warunki składania ofert. 28 lutego 2014 odbyło się rozstrzygnięcie sprzedaży z wolnej ręki przedmiotowej nieruchomości na zasadach określonych w zamieszczonych wcześniej obwieszczeniach oraz regulaminie. Oferowana cena sprzedaży wynosiła nie mniej niż wartość oszacowania dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego, to jest 303.500 zł. Do kancelarii syndyka nie wpłynęła żadna oferta przetargowa i sprzedaż nie doszła do skutku.

(dowód: pismo syndyka z 05 lutego 2014 k. 160,

ogłoszenie prasowe k. 161,

protokół ze sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości k. 159)

Nieruchomość gruntowa składająca się z działki numer (...) o powierzchni 3,6781 ha położona jest w obrębie T. w Gminie M. w północnej części wsi poza jej zabudowaniami. Bezpośrednie jej sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolnym. Zlokalizowana jest przy drodze polnej, nieurządzonej, bez wykonanej nawierzchni. Działka nie posiada wykonanych żadnych połączeń infrastruktury technicznej. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na datę umowy sprzedaży z 07 października 2011 wynosi 641.000 zł, zaś wartość udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności tej nieruchomości wynosi 320.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr. inż. J. O. wraz z opinią uzupełniającą k. 271-327 i 387-390)

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej M. S.kwoty 600.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 kwietnia 2012 do dnia zapłaty, a którą to kwotę uzyskała pozwana z tytułu sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości składającej się z działki niezabudowanej numer (...)o powierzchni 3,6781 ha położonej w obrębie T., gmina M.. Zdaniem powoda wskazana czynność prawna jest bezskuteczna z mocy prawa wobec masy upadłości. Wniósł także żądanie ewentualne o uznanie za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej we W.czynności prawnej odpłatnej w postaci umowy sprzedaży z 07 października 2011 1/2 udziału w prawie własności tej nieruchomości i zasądzenia powyższej kwoty.

Bezspornym w sprawie było zawarcie umowy sprzedaży, na podstawie której pozwana sprzedała (...)Spółce z o.o. z siedzibą we W.udział wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę numer (...), o powierzchni 3,6781 ha, położonej w obrębie T., jednostka ewidencyjna M., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy

w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą numer (...). Strony pozostawały w sporze co do wartości sprzedanego udziału w prawie własności oraz co do ekwiwalentności świadczeń stron uzyskanych na podstawie tej umowy.

Niewątpliwym jest, iż materialno-prawną podstawę roszczenia powoda stanowi art. 134 ust. 1 w zw. z art. 127 ust. 1 ustawy z 28 lutego 2003 prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015, poz 233 t.j). W myśl tego pierwszego, jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy prawa lub została uznana za bezskuteczną, to co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a gdy przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości powinna być wpłacona równowartość w pieniądzu. Z kolei zgodnie z brzmieniem przepisu art. 127 ust. 1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem ogłoszenia 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.

Jak wynika z treści przytoczonego przepisu, skutek bezskuteczności powstaje z mocy samego prawa, syndyk zaś może wytoczyć powództwo o świadczenie, to jest o wydanie tego, co w skutek bezskutecznej czynności prawnej ubyło z masy upadłości albo do niej nie weszło. W orzecznictwie dominuje pogląd, iż bezskuteczność czynności prawnej *ex lege* zachodzi bez potrzeby zaskarżania tej czynności w drodze odrębnego powództwa. W konsekwencji uznać należy, iż nie ma uzasadnienia prawnego dla jednoczesnego wytoczenia powództwa o ustalenie, że czynność prawna jest bezskuteczna z mocy prawa i zasądzenie równowartości tego, co wskutek bezskutecznej czynności prawnej ubyło z masy upadłości albo do niej nie weszło (vide wyrok Sądu Najwyższego z 16 kwietnia 2010, sygn. akt IV CSK 424/09; Lex numer 602729). W wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 08 lutego 2012 (sygn. akt I ACa 1298/11; Lex numer 1120007) stwierdzono, że gdy majątkowy interes wierzycieli Syndyk – mimo sporu o skuteczność umowy – może realizować wprost w drodze powództwa o świadczenie wyrównujące uszczerbek spowodowany bezskuteczną w jego ocenie czynnością upadłego w jego majątku, nie ma Syndyk interesu prawnego w uzyskaniu wyroku potwierdzającego bezskuteczność tej czynności. Sąd zatem rozpatrzył żądanie o zasądzenie kwoty 600.000 zł pozostawiając roszczenie ewentualne bez rozpoznania.

Instytucja bezskuteczności z mocy prawa czynności upadłego podyktowana jest względami ochrony wierzycieli upadłościowych. Chodzi zatem o sankcję określaną w nauce jako bezskuteczność względna. W art. 127 ust. 1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze za bezskuteczne z mocy prawa uznaje się czynności prawne upadłego, którymi rozporządził on swym majątkiem, dokonane w ciągu roku przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. Warunkiem bezskuteczności jest nieodpłatność czynności albo rażąca niewspółmierność odpłatności w stosunku do wartości świadczenia upadłego. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia niewątpliwie z czynnością prawną odpłatną, jaką jest umowa sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości, za którą pozwana otrzymała kwotę 600.000 zł, co pozostawało w sprawie bezsporne (okoliczność przyznana przez pozwaną). Niewątpliwie jest to także czynność prawna rozporządzająca. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, czynnościami rozporządzającymi są czynności, których celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. W tym zakresie mieści się też zbycie rzeczy.

W przedmiotowej sprawie – wobec zarysowanego sporu stron – przesądzeniu podlegały dwie zasadnicze kwestie, mianowicie: czy dokonane przez upadłego czynności objęte są z mocy prawa sankcją bezskuteczności oraz w konsekwencji, czy na skutek tej czynności ubyły z majątku upadłego jakieś wartości, co sprowadza się do ustalenia rażącej niewspółmierności świadczenia uzyskanego przez upadłego. Rozporządzenia majątkowe upadłego odpowiadające wymogom określonym w art. 127 ust. 1 są bezskuteczne, jeżeli zostały dokonane w ciągu roku przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. W przedmiotowej sprawie ziściła się „terminowa” przesłanka dokonania czynności. Do zawarcia umowy doszło bowiem przed notariuszem w O. 07 października 2011. Wniosek natomiast o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika wpłynął do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej 14 listopada 2011 r., co wynika wprost z prezentaty widniejącej na wniosku. Rozstrzygnięcia zatem wymagało, czy wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego.

W pierwszej kolejności zaznaczyć trzeba, iż nie każda dysproporcja wartości świadczenia upadłego i drugiej strony czynności prowadzi do bezskuteczności czynności, lecz tylko taka, która ma rażący charakter. Punktem odniesienia dla oceny w tym przedmiocie powinny być przeciętne ceny, stawki, prowizje itp. stosowane w obrocie przy dokonywaniu takich samych lub podobnych czynności prawnych. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Białymstoku (na tle prawa upadłościowego z 1934 r., jednakże rozważania zachowały swą aktualność w świetle obowiązującej ustawy), przy bezskuteczności czynności prawnej chodzi o czynności prawne, które nie znalazły odpowiedniego ekwiwalentu w ujęciu obiektywnym (wyrok z 23 marca 2005 r., sygn. akt I ACa 98/05, OSAB 2005, z. 2, poz. 11). O braku ekwiwalentności otrzymanej przez upadłego korzyści wspomina też Sąd Najwyższy w wyroku z 16 lutego 1998 (sygn. akt II CKN 599/97, OSP 1999, z. 10, poz. 172). Kwalifikacja czynności prawnej pod kątem oceny ekwiwalentności świadczeń powinna być dokonana zatem w konkretnych okolicznościach danej sprawy, przy zastosowaniu obiektywnych mierników rynkowych świadczeń objętych umową. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę wskazane czynniki, twierdzenia pozwanej w przedmiocie pełnej ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron nie zasługują na aprobatę. Wywodząc roszczenie Syndyk masy upadłości podnosił, iż wartość całej nieruchomości wynosi 607.000 zł, zaś wartość 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 303.500 zł, co opierał na podstawie dokonanej w toku postępowania likwidacyjnego wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z taką wyceną wartości udziału oraz samej nieruchomości pozwana się nie zgodziła. W celu ustalenia rynkowej wartości nieruchomości będącej przedmiotem kwestionowanej umowy oraz wartości 1/2 udziału w prawie własności tej nieruchomości Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, albowiem wiadomości te wymagały fachowej wiedzy. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości oraz opinii ją uzupełniającej wynika, iż twierdzenia powoda zawarte w pozwie, co do rażąco wygórowanej ceny sprzedaży połowy udziału w prawie własności, okazały się zasadne. Biegły bowiem wskazał w sporządzonej opinii, że wartość rynkowa działki numer (...), w której udział od pozwanej nabyła upadła spółka (...) Spółka z o.o. wynosi na datę zawierania umowy 641.000 zł a wartość udziału w 1/2 części w prawie własności tej nieruchomości wynosi 320.000 zł (k. 272). Zdaniem Sądu opinia ta została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, to jest ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014, poz. 518, t.j. z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004, nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Przy tym wszechstronnie rozważała wszelkie cechy szacowanej nieruchomości, jak położenie, wielkość i infrastrukturę działki oraz zawierała rzeczowe i spójne wnioski. Biegły wskazał, że przy sporządzeniu opinii kierował się przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bardzo dużą powierzchnią działki oraz wprowadzonym zakazem wtórnego podziału nieruchomości i obniżonym wskaźnikiem zabudowy na poziomie 10%, gdzie średnia w na terenie gminy wynosi 20%. Biegły dla wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjął podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości poprzez zestawienie usytuowania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy uwzględnieniu ich stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania, cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji nieruchomości oraz innych cech wpływających na wartość. Poszczególne ceny transakcyjne skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości porównywane, biorąc pod uwagę zmiany poziomu cen w związku z upływem czasu. Wycena nieruchomości poprzedzona została opisem stanu nieruchomości oraz analizą lokalnego rynku nieruchomości przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy M.. Ostatecznie do przeprowadzenia procedury wyceny biegły wybrał spośród transakcji cztery nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej, to znaczy nieruchomości najbardziej porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Do przedmiotowej opinii pozwana złożyła zarzuty. Zarzuciła, iż biegły przyjął niewłaściwą metodę, to jest porównywania parami, zaś adekwatną metodą wyceny było podejście mieszane. Podniosła, że biegły nie wziął pod uwagę celu inwestycyjnego zakupu działki oraz istotnych cech przedmiotowej działki (powierzchnia i położenie) oraz błędną ocenę makrośrodowiska. Odpierając zarzuty biegły wyjaśnił w opinii uzupełniającej, iż podstawą wyceny są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie zamiar właściciela odnośnie przeznaczenia działki. Biegły podkreślił, iż szczegółowo zamieścił kryteria oceny poszczególnych cech, również w zakresie położenia nieruchomości. Uwzględniając otoczenie, sąsiedztwo i walory środowiskowe, działka oceniona została jako bardzo korzystna. Wskazał, iż ograniczenie zabudowy do 10% powierzchni działki

wpływa na obniżenie jej wartości rynkowej w porównaniu do działek o znacznie mniejszej powierzchni i większym wskaźniku zabudowy. Odnosząc się do zastosowanej metody wyceny biegły podniósł, iż podejście porównawcze jest w niniejszej sprawie jedynie możliwe. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami 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. Podkreślił, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do zastosowania podejścia mieszanego. Zdaniem Sądu biegły obronił skutecznie sporządzoną opinię. Tym samym należało uznać, że dokonał on prawidłowego wyboru nieruchomości porównywalnych, a występujące zróżnicowanie, które wpływałoby na poziom cen nieruchomości zostało skutecznie wyeliminowane. W ocenie Sądu biegły należycie wybrał cztery nieruchomości służące do porównania z nieruchomością sporną. Sąd uznał zatem powołaną opinię za rzetelną. Należy bowiem podkreślić, iż opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. Jednakże trzeba ją oceniać w oparciu o szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 21 października 2004, sygn. akt V CK 143/04; Lex numer 585885; a nadto wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, sygn. akt III AUa 952/12; Lex numer 1280934). Biorąc pod uwagę powyższe rozważania w ocenie Sądu opinia biegłego sporządzona została rzetelnie i w sposób merytoryczny odnosi się do zagadnień przedstawionych przez Sąd biegłemu. Nadto jej wnioski są w pełni logiczne a całość jest spójna, co przemawia za jej fachowością. Trzeba bowiem pamiętać, że sporządzona została przez biegłego, a zatem osobę posiadającą odpowiednie i wysokie kwalifikacje zawodowe, w tym przypadku z zakresu wyceny nieruchomości.

W konsekwencji powyższego już na podstawie samej opinii można stwierdzić, iż wartość świadczenia polegającego na zapłacie ceny w kwocie 1.103.430 zł, w tym faktycznie uiszczonej kwocie 600.000 zł, przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłą (...)Spółkę z o.o. z siedzibą we W.w postaci udziału w 1/2 części w prawie własności działki numer (...)położonej w obrębie T.. Zauważyć jednakże należy, że za rażącą niewspółmiernością świadczeń stron przemawiają jeszcze także inne czynniki. Pozwana wskazując na ekwiwalentność świadczenia przywoływała wspólne planowanie procesu inwestycyjnego zmierzającego do zbudowania i prowadzenia przez upadłego przedsiębiorstwa na nieruchomości polegającego na tym, że (...)zamierzała zagospodarować nieruchomość poprzez zbudowanie ośrodka późnej starości, czemu sprzyja dogodne położenie nieruchomości. Wbrew twierdzeniom pozwanej zamiar inwestycyjny właściciela nieruchomości nie wpływa na wartość tej nieruchomości, na co wskazywał także biegły sądowy w sporządzonej opinii uzupełniającej. Istotnym jest fakt, że przedmiotem umowy była sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości. Pozwana w toku jej słuchania nie potrafiła jednoznacznie wyjaśnić, dlaczego sprzedała jedynie udział, a nie całą nieruchomość, skoro firma (...)miała być wykonawcą i inwestorem całego przedsięwzięcia. Tłumaczenia pozwanej jakoby sprzedała część działki spółce (...)w celu kontynuacji inwestycji i działalności spółki nie są przekonujące i budzą uzasadnione wątpliwości. Zarówno sama pozwana, jak też słuchani świadkowie w osobach prezesa upadłej spółki R. S.oraz Ł. S.nie wykazali, w jakim celu spółka (...)miała uczestniczyć w procesie inwestycyjnym jako współwłaściciel nieruchomości należącej do pozwanej, tym bardziej, iż wszystkie te osoby łączyły więzi rodzinne. Ponadto stan prawny nieruchomości, która weszła do masy upadłości powoduje, że nie stanowi ona atrakcyjnego składnika majątkowego dla potencjalnych jej nabywców. Trzeba bowiem podkreślić, że wbrew twierdzeniom pozwanej, syndyk masy upadłości czynił starania w celu jej sprzedaży, jednakże bezskutecznie. Fakt, iż jest to udział 1/2 części w prawie własności, który jest niewyodrębniony geodezyjnie niewątpliwie wpływa na trudności w zbyciu takiego składnika majątkowego. Negatywny wpływ na atrakcyjność, a co za tym idzie także i wartość nieruchomości, ma brak możliwości wtórnego podziału działki. Uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabraniają bowiem dokonania tej czynności. Wszystkie te elementy powodują, iż nabyty przez upadłego udział w 1/2 prawa własności nieruchomości składającej się z działki

numer (...)położonej w obrębie T.jest niewspółmiernym świadczeniem, wobec ceny przez niego zapłaconej na rzecz pozwanej.

Stosownie do treści przepisu art. 347 k.p.c. po ponownym rozpatrzeniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Wobec powyższych ustaleń Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania należnych od pozwanej na rzecz powoda, zawartych w punkcie II. sentencji wyroku zaocznego, Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490, j.t.).

W punkcie IV. sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, ze zmianami) w zw. z art. 98 k.p.c. obciążył pozwaną, jako przegrywającą sprawę, obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu, kwoty 30.000 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód z urzędu był zwolniony.

O dalszych kosztach procesu, wywołanych sprzeciwem pozwanej, orzeczono w punkcie II. wyroku, zasądając na podstawie art. 98 k.p.c. od pozwanej na rzecz powoda, koszty zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 2.500 zł oraz w punkcie III. wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, ze zmianami) w zw. z art. 98 k.p.c. nakazując pozwanej uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 3.051,18 zł tytułem tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa wydatków na wynagrodzenie biegłego.