

Sygn. akt I ACa 507/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Beata Wojtasiak SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka masy upadłości A. K.**

przeciwko **S. B.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 17 marca 2014 r. sygn. akt I C 221/12

I oddala apelację;

II zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Syndyk masy upadłości A. K. wniósł o stwierdzenie bezskuteczności umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2010 r. zawartej między A. K. i R. K. a S. B., której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego w G. przy ul. (...) oraz spółdzielcze prawo do garażu oznaczonego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Wskazał, że umowa ta została zawarta przez upadłego w ciągu roku od dnia złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, a ustalona cena sprzedaży została zaniżona, co najmniej o 30%, a ponadto rozłożona na 10 rocznych rat, co obniżyło wartość o kolejne 40%. Dodał, że po zakupie mieszkania, pozwana nie objęła go w posiadanie i nadal mieszka w nim upadły z żoną.

S. B. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że kwota 165.000 zł oddaje wartość spółdzielczego prawa do lokalu i garażu.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie stwierdził bezskuteczność w stosunku do masy upadłości A. K. umów sprzedaży: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 61 m^{((2))} (akt notarialny z dnia 17 sierpnia 2010 r. (...)) oraz spółdzielczego własnościowego prawa do garażu oznaczonego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) o pow. 16,24 m^{((2))} (akt notarialny z dnia 17 sierpnia 2010 r. (...)); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 8.250 zł tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 3.695,60 zł tytułem wydatków tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 17 sierpnia 2010 r. A. S. i R. małżonkowie K. sprzedali S. B. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) – za kwotę 150.000 zł oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oznaczonego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) – za kwotę 15.000 zł. Umówiona cena 165.000 zł miała być zapłacona w ten sposób, że kupująca 15.000 zł zapłaciła w dniu zawarcia umowy, zaś pozostałe 150.000 zł miało być spłacone w 10 równych ratach po 15.000 zł płatnych do 31 grudnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, poczynając od dnia 31 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2020 r. łącznie.

Rynkowa wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień sprzedaży wynosiła 219.102 zł, zaś prawa do garażu 24.264 zł.

Pomimo sprzedaży mieszkania, A. K. nadal w nim zamieszkuje. Pozwana nie zapłaciła też pierwszej raty za obie nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ogłosił upadłość A. K. obejmującą likwidację majątku dłużnika. Wniosek o ogłoszenie upadłości złożony został w dniu 26 października 2010 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że sporne czynności prawne zostały dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, a wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego (art. 127 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz.U.2012.1112 j.t., dalej p.u.n.).

Celem ustalenia, czy przyjęta w umowie cena sprzedanych nieruchomości odzwierciedla aktualną (na dzień sprzedaży) wartość rynkową nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości.

Zdaniem Sądu zbyt lakoniczna była opinia sporządzona przez biegłego J. W. (1), który wartość rynkową mieszkania określił na 143.000 zł, a garażu na 19.000 zł. Wskazał, że opinia ta nie zawierała praktycznie żadnej analizy, ani nie wskazano w niej okoliczności czy założeń na jakich oparł się biegły, ani mechanizmu dokonanych obliczeń.

W ocenie Sądu uchybień takich nie zawierała opinia sporządzona przez biegłego G. M., który oszacował wartość nieruchomości na dzień 17 sierpnia 2010 r. na kwoty: 24.264 zł – garaż i 219.102 zł – mieszkanie. Na podstawie tej opinii przyjął też, że cena mieszkania została więc zaniżona o ponad 60.000 zł zaś garażu o około 9.000 zł. W ocenie Sądu, także ustalony przez strony sposób zapłaty ceny, poprzez jej rozłożenie na nieoprocentowane raty płatne przez 10 lat, w istocie prowadziło do dalszego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości.

W związku z tym uznał, że zachodziły przesłanki do uznania spornych umów za bezskuteczne wobec masy, a tym samym wobec wierzycieli upadłego.

O kosztach procesu orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

1.art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie i obciążenie ją kosztami postępowania,

2.art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. przez oddalenie jej wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego, pomimo istnienia zasadniczych różnic pomiędzy sporządzonymi w sprawie opiniami biegłych,

3.art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. przez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, pomimo że był on niezbędny do ustalenia okoliczności zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i garażu jak też jej sytuacji majątkowej,

4.art. 228 § 2 k.p.c. przez jego błędne przyjęcie, że „Obowiązek zapłaty ceny rozłożony został na niespotykany w obrocie mieszkaniami spółdzielczymi okres 10 lat”,

5.art. 230 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powód zakwestionował podnoszoną przez nią okoliczność, że upadły wraz z małżonką i dziećmi od momentu podpisania umowy z 27 sierpnia 2010 r. do chwili zamknięcia rozprawy zamieszkiwali w nieruchomości objętej powództwem i nie uiszczali z tego tytułu należności, co miało też wpływ na wartość zakupionych przez nią nieruchomości,

6.art. 233 § 1 k.p.c. przez poczynienie dowolnych ustaleń faktycznych i przyjęcie, że opinia biegłego G. M. była przydatna do rozpoznania sprawy, pomimo że zawierała ona stwierdzenia, które się wykluczają i których biegły nie potrafił wyjaśnić na rozprawie odpowiadając na zadawane pytania,

7.art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie tego, że na umówioną cenę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i garażu wpływ miała to, że upadły wraz z małżonką i dziećmi od momentu podpisania umowy z 27 sierpnia 2010 r. do chwili zamknięcia rozprawy zamieszkiwali w nieruchomości objętej powództwem i nie uiszczali z tego tytułu należności,

8.art. 316 § 1 k.p.c. przez pominięcie tego, że upadły wraz z małżonką i dziećmi od momentu podpisania umowy z 27 sierpnia 2010 r. do chwili zamknięcia rozprawy zamieszkiwali w nieruchomości objętej powództwem i nie uiszczali z tego tytułu należności, co miało wpływ na wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i garażu, w tym jej rozłożenie na raty,

9.art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie kryteriów rażącej niewspółmierności świadczeń, o której mowa w art. 127 § 1 Prawa upadłościowego i naprawczego.

Wnosiła o zmianę wyroku w całości przez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez strony, zaś zebrane dowody poddał wszechstronnej i wnikliwej analizie. Ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący następnie podstawę do dalszych rozważań w kwestii zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego wskazać należy na to, iż poczynione przez ten sąd ustalenia znajdują odzwierciedlenie w dowodach zebranych w sprawie. Dokonana przez Sąd Okręgowy analiza prawna okoliczności faktycznych sprawy nie budzi również uzasadnionych wątpliwości.

W związku z tym Sąd Apelacyjny przyjmuje poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne – jako własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Za nietrafny uznać należy zarzut naruszenia prawa procesowego, dotyczący przepisu art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kryteriów rażącej niewspółmierności świadczeń. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć uzasadnienie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny, zrozumienia toku rozumowania sądu, który doprowadził do wydania orzeczenia, gdy sfera motywacyjna pozostaje nieujawniona bądź niezrozumiała lub gdy zawarte w nim rozważania pozostają całkowicie bez związku z rozpoznawaną sprawą. Tylko bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Należy zauważyć, iż rażąca niewspółmierność świadczeń jest pojęciem, o którym mowa w przepisie art. 127 ust. 1 p.u.n. Sąd Okręgowy wskazał w motywach wyroku na znaczną różnicę świadczeń porównując cenę rynkową zbywanych praw majątkowych z ich wyceną przez biegłego. Odwołał się też do innych okoliczności sprawy świadczących o rażącym braku ekwiwalentności świadczeń. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należało więc uznać za bezzasadny.

Sąd Apelacyjny nie podziela też zarzutu obrazy art. 230 k.p.c., 316 § 1 k.p.c., 299 k.p.c. jak i art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie, w jakim dotyczą kwestii związanych z zamieszkiwaniem upadłego wraz z rodziną w zbytym lokalu. W ocenie Sądu Apelacyjnego jest to okoliczność obojętna prawnie dla oceny roszczenia z art. 127 p.u.n. Zawarcie przez upadłego z nabywcą lokalu mieszkalnego umowy najmu lokalu, po dokonaniu sprzedaży prawa do lokalu, pozostaje poza oceną ekwiwalentności świadczeń objętych umową z dnia 17 sierpnia 2010 r. Cena została określona w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jakikolwiek jej modyfikacje, w szczególności poprzez uznanie, iż na jej wysokość mogła mieć wpływ zawarta w późniejszym czasie umowa najmu, są nieuprawnione. Okoliczność ta nie ma wpływu na cenę ustaloną w umowie sprzedaży i nie stanowi jej elementu. Strony ustaliły w umowie cenę, tj. sumę pieniężną, której wysokość powinna odpowiadać wartości przedmiotu sprzedaży. Zatem Sąd Okręgowy był uprawniony, aby poza zakresem swoich rozważań pozostawić kwestie związane z umową najmu zawartą przez strony umowy sprzedaży. Zatem zarzuty naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., 299 k.p.c. i art. 228 k.p.c. dotyczące pominięcia przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania stron na okoliczności z tym związane, należało uznać za bezzasadne.

Za bezzasadny należy też uznać naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący czynienia dowolnych jakoby ustaleń przez Sąd w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości G. M.. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Sama opinia nie może być źródłem materiału faktycznego sprawy ani stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych. Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). 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. Mając to na względzie nie sposób podzielić zarzutów apelacji kwestionujących merytoryczną wartość opinii biegłego G. M.. Biegły na rozprawie ustosunkował się do wszystkich zarzutów pozwanej. Opinia zawiera szczegółowy opis lokalu mieszkalnego, który został sporządzony po dokonaniu oględzin lokalu (k. 8 – 9 opinii). Standard lokalu w oparciu o oględziny biegły ocenił jako podwyższony. Skarżąca nie wyjaśniła zarówno w zarzutach do opinii jak i apelacji z jakich przyczyn kwestionuje to ustalenie biegłego. Biegły ustosunkowując się do zarzutów wyjaśnił też kwestie związane ze zmianą trendów cenowych w 2010 r. Badając rynek miejscowy przyjął, iż jest to rynek sprzedaży lokali z osiedla (...) w G., a więc najbliższego otoczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Jako nieruchomości podobne przyjął transakcje z lat 2009 – 2010 dotyczące sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych położonych w tejże Spółdzielni. Wyjaśnił, iż w 2010 r. miała miejsce tylko jedna transakcja (wyjaśnienia biegłego do opinii protokół rozprawy z dnia 6 marca 2014 r.). Wskazał też, że szacując daną nieruchomość należy uwzględnić transakcje sprzed daty sprzedaży. Biegły wyjaśnił też, iż co prawda w końcu 2009 r. i na początku 2010 r. nastąpiło załamanie na rynku nieruchomości i ceny nieruchomości

zaczęły spadać w kolejnych okresach, to do daty zbycia nieruchomości w sierpniu 2010 r. nie przełożyło się to jeszcze na trend ujemny. Biegły badał trend czasowy dla danego zestawu nieruchomości i do sierpnia 2010 r. był to trend lekko dodatni. Wskazał też, iż gdyby transakcja miała miejsce we wrześniu 2010 r. mógłby to być już trend ujemny. Odnosząc się do zarzutu przyjęcia do wyceny transakcji dotyczących lokali o powierzchni odbiegającej od lokalu szacowanego, wskazać należy, iż niwelowaniu tych różnic służą współczynniki korygujące. Z opinii wynika wprost, że cechą rynkową w postaci powierzchni lokalu (60,10 m²) biegły ocenił na średnią, a wagę tej cechy na 25%. Zastosowanie tego współczynnika korygującego pozwoliło ustalić najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku.

Zważywszy, iż opinia była merytorycznie poprawna i zgodna z zasadami ustalonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2004.261.2803 j.t) o gospodarowaniu nieruchomościami jak i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz.U.2004.207.2109 j.t.), brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można w szczególności przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. Opinia biegłego J. W. nie spełniała wymogów prawidłowego operatu szacunkowego, a zatem nie mogła stanowić nawet punktu odniesienia do uznania, iż istnieją wątpliwości w zakresie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę G. M.. Zatem zarzutu naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 228 k.p.c. należało więc uznać za bezzasadny.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia art. 228 § 2 k.p.c. zgodzić się należy, iż co do faktów znanych sądowi urzędowo, sąd powinien na rozprawie zwrócić na nie uwagę stron. Jednakże przebieg postępowania w niniejszej sprawie wskazuje, iż strony miały świadomość znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powoda, okoliczności dotyczącej rozłożenia zapłaty ceny na 10 rocznych nieoprocentowanych rat. Takie postanowienia umowy pozwalają na przyjęcie, iż nabywca uzyskuje korzyść w postaci nieodpłatnego kredytowania zapłaty ceny, co przekłada się na wymierną korzyść finansową. Na tę okoliczność powód przedkładał dowody w postaci hipotetycznych wyliczeń kosztów uzyskania kredytu w tej wysokości, wysokości odsetek, przy założeniu, iż cena została uiszczona z kredytu bankowego z terminem spłaty ustalonym na 10 lat (k. 217 – 223). Sąd Okręgowy zwracał się też o udzielenie takiej informacji od banków w G.. Nie była to więc okoliczność nieznaną stronom, skoro było prowadzone postępowanie dowodowe w tym zakresie. Jego rezultatem było uzyskanie informacji Banku (...) S.A, iż całkowity koszt kredytu na kwotę 150.000 zł, z okresem kredytowania 120 miesięcy wyniósłby 64.162,44 zł (k. 286). Stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, iż „rozłożenie obowiązku zapłaty ceny na niespotykany w obrocie lokalami spółdzielczymi okres 10 lat”, nie jest więc w zasadzie faktem notoryjnym znanym sądowi z urzędu, lecz wynikiem postępowania dowodowego, który wskazuje na realną wartość takiego postanowienia umownego.

Zgodzić się należy z tezą, 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. Mając jednak na względzie powyższe ustalenia podzielić należało ocenę Sądu Okręgowego, iż fakt rozłożenia zapłaty części ceny (150.000 zł) ustalonej w łącznej kwocie na 165.000 zł, na 10 rocznych nieoprocentowanych rat (co dało korzyść w kwocie 64.162,44 zł), w powiązaniu z ustaloną ceną rynkową zbywanych praw majątkowych na kwotę 243.366 zł, pozwala przyjąć, iż wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego od upadłego.

Tym samym nie można uznać za uzasadniony zarzut apelacji naruszenia prawa materialnego – art. 127 § 1 p.u.n.

Brak też podstaw, aby kwestionować zasadność rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Sama sytuacja finansowa strony przegranej spór, nie uzasadnia stosowania art. 102 k.p.c., który ma charakter wyjątkowy.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach instancji odwoławczej postanowiono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako przegrywającą spór w całości.