

*Sygn. akt VI ACa 1940/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 8 października 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska*

*Sędzia SA – Małgorzata Manowska*

*Sędzia SO (del.) – Jolanta Pyźlak (spr.)*

*Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Czerwińska*

*po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W.*

*przeciwko G. M.*

*o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne, wydanie ewentualnie zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 22 października 2013 r.*

*sygn. akt III C 1052/11*

*I oddala apelację,*

*II zasądza od Syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W. na rzecz G. M. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 1940/ 13*

## UZASADNIENIE

Powód - Syndyk Masy Upadłości (...) SA w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. wnosił o:

1) uznanie umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy sprzedaży samodzielnego lokalu usługowego nr (...) o powierzchni użytkowej 223,70m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ulicy (...), zawartej w dniu 10 marca 2009r. między (...) SA a pozwaną G. M. jako kupującą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przed notariuszem J. L., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) za bezskuteczną względem masy upadłości (...) SA w upadłości likwidacyjnej ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 2037 878,66 zł;

2) uznanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy o podział do korzystania tj. stanowiska postojowego w garażu podziemnym położonym w W. przy ul. (...), w części dotyczącej udziału pozwanej G. M. w wysokości 115/18825, dokonanej aktem notarialnym Rep. A nr (...) przed notariuszem J. L. w dniu 5 czerwca 2009r. pomiędzy (...) SA z siedzibą w W. jako sprzedającym a G. M. jako kupującą, za bezskuteczną względem masy upadłości (...) SA w upadłości likwidacyjnej ze względu na uszczuplenie jej aktywów, wskutek dokonania powyższej czynności prawnej, o kwotę 2 037 878,66 zł;

3) zasądzenie kosztów postępowania.

W toku procesu powód rozszerzył żądanie pozwu wnosząc dodatkowo o:

1) uznanie umowy zobowiązującej do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej jego sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie (...) SA m.in. do ustanowienia odrębnej własności lokalu usługowego oznaczonego tymczasowym numerem (...) o powierzchni użytkowej ok. 223m<sup>2</sup>, który miał być usytuowany w budynku powstałym na działkach oznaczonych numerami (...), sprzedaży ww. lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę brutto w kwocie 430 980,99 zł, która została zawarta w dniu 25 listopada 2008r. między (...) SA a pozwaną jako kupującą w formie aktu notarialnego Nr (...) przed notariuszem J. L. - za bezskuteczną względem masy upadłości (...) SA w upadłości likwidacyjnej ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 2 571 930 zł;

2) wydanie opisanych wyżej nieruchomości, zaś gdyby to nie było możliwe zapłatę kwoty 2 571 930 zł tytułem równowartości rynkowej lokalu użytkowego i stanowiska postojowego.

Pozwana G. M. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 października 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III C 1052/11 w pkt 1 oddalił powództwo Syndyka Masy Upadłości w (...) SA w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. przeciwko G. M. o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne, wydanie, zapłatę, w pkt 2 zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10 830 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 sierpnia 2007r. (...) sp. z o.o. oraz pozwana G. M. zawarli umowę o realizację i finansowanie budowy lokalu usługowego w inwestycji (...), zgodnie z którą (...) zobowiązał się do przeniesienia na pozwaną praw rzeczowych do lokalu usługowego nr (...) o powierzchni 223,5m<sup>2</sup> oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym za cenę 430 980,99 zł brutto. Umowa została zawarta na etapie projektowania inwestycji, która miała być zakończona do dnia 1 marca 2009r. Zgodnie z § 8 ust. 2 umowy strony mogły zawrzeć przedwstępną warunkową umowę sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego po wpłaceniu przez pozwaną 40% wartości przedmiotu umowy. Pozwana zapłaciła całą ww. kwotę jesienią 2007r.

W dniu 25 listopada 2008r. przedmiotowa umowa została potwierdzona poprzez zawarcie w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej jego sprzedaży.

W dniu 18 września 2007r. (...) Sp. z o.o. zawarł z innym podmiotem umowę o realizację i finansowanie budowy lokalu usługowego w inwestycji (...) zgodnie z którą (...) zobowiązał się do przeniesienia praw rzeczowych do lokalu usługowego (...) o powierzchni 105m<sup>2</sup> oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym za cenę 266 650,01 zł brutto.

(...) SA powstała w dniu 11 października 2007r. w wyniku połączenia spółki (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z oo. (KRS k. 234-238).

Na dzień 5 listopada 2007r. Spółka (...) SA wykazywała zysk w wysokości 11 482 783,60 zł. W 2007r. sytuacja finansowa spółki była dobra, spółka planowała wejść na giełdę, planowała dalszy rozwój dokonując zakupu gruntu na K.. W latach 2007-2009 spółka regulowała terminowo zobowiązania wobec banków, miała zdolność kredytową. Na dzień 31 grudnia 2008r. spółka wykazała zysk w wysokości 3 765 751 zł. Z przeprowadzonego audytu kondycji finansowej spółki wynikało, że w okresie od 1 stycznia 2004r. do 5 listopada 2007r. nie wystąpiły istotne zagrożenia dla kontynuacji działalności przez spółkę. W 2008r. nastąpił kryzys w branży, od 2009r. spółka zaczęła mieć problemy ze spłatą kredytów i regulowaniem innych zobowiązań, jednakże w 2009r. nie zalegała z płatnością podatków i składek na ubezpieczenie. W 2008r. spółka zawiesiła stosowanie regulaminu wynagradzania w zakresie dodatku marketingowego z tytułu sprzedaży mieszkań oraz wprowadziła 7 - godzinny dzień pracy dla pracowników fizycznych. Celem ratowania sytuacji spółka sprzedała prowadzone inwestycje. Prezesi zarządu od początku jej istnienia udzielali rabatów w różnej formie zna sprzedane lokale.

W lutym 2009r. zmarł wspólnik i członek zarządu a mąż pozwanej E. M.. W kwietniu 2009r. pozwana weszła do Rady Nadzorczej spółki. Wiedzę o sytuacji finansowej z powodu złego stanu psychicznego po śmierci męża pozwana uzyskała dopiero w 2010r. Wcześniej nie interesowała się sprawami spółki, prowadziła swoją działalność, mąż nie informował jej o sprawach spółki.

W dniu 10 marca 2009r. pozwana i (...) SA zawarli notarialną umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu usługowego oznaczonego nr (...) usytuowanego w budynku położonym przy ulicy (...) w W. o powierzchni użytkowej 223,70m<sup>2</sup> za cenę 415 486,99 zł (k.90-100).

W dniu 16 marca 2009r. (...) sp. z o.o. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu usługowego i umowę sprzedaży lokalu usługowego oznaczonego nr (...) w tym samym budynku o powierzchni 239,40m<sup>2</sup> za cenę 2 488 981,32 zł.

W dniu 6 marca 2009r. sprzedano lokalu usługowy (...) w tym samym budynku o powierzchni 480,20 m<sup>2</sup> za cenę 5 451 112,05 zł.

W dniu 5 czerwca 2009r. pozwana i (...) SA zawarli przed notariuszem J. L. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowę o podział do korzystania, zgodnie z którą pozwana nabyła udział w nieruchomości garażowej w budynku przy ulicy (...) w wysokości (...) części za cenę w kwocie brutto 15 860 zł (k. 102-136).

Sprawozdanie finansowe (...) SA z okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009r. wykazało stratę w wysokości 35 324 188,11 zł.

W dniu 12 lutego 2010r. wierzyciel (...) sp. z o.o. złożył wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. W dniu 19 lutego 2010r. wniosek został cofnięty, a postępowanie umorzono postanowieniem z dnia 22 marca 2010r.

W dniu 30 grudnia 2010r. E. G. członek zarządu (...) SA złożył wniosek o ogłoszenie upadłości spółki z możliwością zawarcia układu.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2011r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy ogłosił upadłość dłużnika (...) SA obejmującą likwidację majątku dłużnika (k. 89).

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów załączonych do akt, zeznań świadka E. D. oraz zeznań stron. Sąd ten wskazał, iż pominął dokumentację dotyczącą zgłoszenia wierzytelności przez pozwaną, operat szacunkowy wyceny nieruchomości sporządzony przez T. K., operat szacunkowy sporządzony przez M. P. (1), faktury, zawiadomienia o zajęciach, wyciągi z kont, raport z badania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009r. wraz ze stanowiskiem o sprawozdaniu oraz za rok obrotowy kończący się 31 października 2010r., sprawozdanie z czynności tymczasowego nadzorca sądowego z 12 marca 2010r., raport obejmujący wyniki analizy transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości gruntowych i lokalowych dokonanych w latach 2007-2010 przez

(...) SA, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na okres, który obejmują. Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ceny rynkowej nieruchomości objętych żądaniem, albowiem okoliczność ich sprzedaży za cenę niższą niż rynkowa nie była sporna w sprawie. Sąd oddalił także wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. W. jako powołany na okoliczności nieistotne dla sprawy, względnie udowodnione załączonymi dokumentami.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podstawą żądania pozwu jest 527 k.c. Uznał za wykazany fakt, że pozwana uzyskała korzyść majątkową. Cena za jaką nabyła lokal była znacznie niższa od cen rynkowych, a zatem udzielone rabaty na poziomie co najmniej 60% stanowiły korzyść majątkową dla pozwanej. Sąd uznał jednak, że nie wykazano, aby czynności prawne spółki z pozwaną dokonane zostały ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a na pewno nie wykazano, że pozwana miała tego świadomość. Umowy z marca i czerwca 2009r. zostały zawarte w celu wykonania uprawnień wynikających z umowy realizacyjnej z 6 sierpnia 2007r., potwierdzonej zawarciem umowy przedwstępnej w dniu 25 listopada 2008r., a zatem zdaniem Sądu Okręgowego za relewantny dla oceny istnienia przesłanek skargi pauliańskiej należy uznać rok 2007r. Powód nie przedstawił dokumentów, z których by wynikało, iż spółce już w 2007r. ani nawet w 2008r. groziłaby upadłość. Wprawdzie w 2008r. pojawiły się pierwsze trudności finansowe, ale mogły mieć one charakter przejściowy a spółka podejmowała kroki, aby naprawić swoją sytuację, wiązało się to z kryzysem popytu na mieszkania. Zdaniem Sądu Okręgowego sam fakt zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z rabatem nie świadczy jeszcze o zamiarze pokrzywdzenia wierzycieli, lecz może świadczyć o chęci szybkiego zdobycia gotówki. O niewypłacalności dłużnika można dopiero mówić od 2010r. Jeszcze do 31 grudnia 2008r. spółka odnotowywała zysk. Faktyczne problemy spółka zaczęła mieć od 2009r., kiedy pod koniec roku odniosła stratę. Zdaniem Sądu Okręgowego nawet gdyby uznać, iż (...) działa z zamiarem pokrzywdzenia wierzycieli, to i tak nie wykazano, aby pozwana miała tego świadomość i aby czynności nie miały charakteru czynności odpłatnej. Cena sprzedaży, choć obniżona, wciąż stanowiła ekwiwalent świadczenia w stosunku do świadczenia (...) sp. z o.o. Umowa była zawierana na etapie projektowania inwestycji, kiedy spółka nie znalazła nabywców na lokal.

Sąd Okręgowy wskazał również, iż powód nie udowodnił bliskich stosunków pozwanej z dłużnikiem, bowiem w dacie zawierania umowy w 2007r., ani w 2008r. nie była ona członkiem Rady Nadzorczej. Nie mogła mieć nawet podejrzeń co do ewentualnego pokrzywdzenia wierzycieli, bowiem sytuacja spółki była wówczas dobra. Opóźnienia w płatnościach stanowią element normalnej działalności gospodarczej i nie świadczą o zagrożeniu niewypłacalnością. (...) mógł jako deweloper dysponować swoim majątkiem i sprzedawać lokale po cenie zaniżonej. Nie tylko ten lokal został sprzedany z dużym rabatem.

W konsekwencji - wobec niewykazania przesłanek z art. 527 i 528 k.c. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia powód wniósł apelację, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego sprawy w szczególności poprzez:

- błędne ustalenie, że sytuacja finansowa spółki była zła dopiero w drugiej połowie roku 2009r., w sytuacji gdy z dowodów wynika, że sytuacja finansowa w spółce była zła już na początku 2007r.;

- nieuzasadnione stwierdzenie, jakoby zawarcie w dniu 25 listopada 2008r. w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej stanowiło potwierdzenie umowy z 6 sierpnia 2007r., w sytuacji gdy umowa przedwstępna z 25 listopada 2008r. dopiero ukształtowała zobowiązanie dłużnika do sprzedaży lokalu i taki był cel jej zawarcia;

- pominięcie przy ocenie materiału dowodowego umowy z 25 listopada 2008r., co doprowadziło do ustalenia, że zobowiązanie (...) SA wynikało z umowy realizacyjnej z 6 sierpnia 2007r.;

- błędne ustalenie, że uiszczona przez pozwaną cena stanowiła ekwiwalent świadczenia powoda, podczas gdy była ona ponad czterokrotnie niższa od wartości rynkowej lokalu,

- bezpodstawne pominięcie dowodów wymienionych w uzasadnieniu wyroku, w sytuacji gdy z dowodów tych wynika wprost, że sytuacja finansowa spółki była zła od początku 2007r.;

- nieustalenie wartości rynkowej lokalu na datę dokonywania zaskarżonych czynności prawnych, co miało istotny wpływ na wynik orzekania, gdyż bez ustalenia wartości nieruchomości Sąd I instancji nie był w stanie ocenić zaistnienia przesłanki uzyskania korzyści majątkowej przez pozwaną, a także ocenić zaistnienia domniemania w zakresie świadomości pozwanej o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli braku ekwiwalentności świadczenia oraz rażącego zaniżenia wartości sprzedanego lokalu;

2. naruszenie art. 227 k.p.c. i 231 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że pominięte dowody są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na okres, który obejmują, w sytuacji gdy pominięte dowody stanowią podstawowy materiał dowodowy sprawy w zakresie wykazania przesłanek skargi paulińskiej;

3. naruszenie art. 227 k.p.c., art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 278 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i oddalenie tego wniosku, w sytuacji gdy nie została ustalona w sprawie okoliczność w postaci wartości rynkowej lokalu sprzedanego przez dłużnika na rzecz pozwanej, a jego wartość rynkowa była sporna między stronami;

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd i instancji w uzasadnieniu, na jakich dowodach oparł swoje rozstrzygnięcie, a także przyczyn pominięcia lub uznania za niewiarygodne dowodów wskazanych przez powoda, w szczególności:

- dlaczego Sąd nie dał wiary dowodom powoda w zakresie złej sytuacji finansowej spółki i rażącego zaniżenia wartości sprzedanych nieruchomości, a uznał za wiarygodne zeznania pozwanej, że nic nie wiedziała o złej sytuacji spółki, podczas gdy jej zeznania budziły wątpliwości, a nadto powodowi udało się obecnie odnaleźć dokumenty potwierdzające zatrudnienie pozwanej w spółce w okresie od 1 listopada 2003r. do 31 października 2010r. na samodzielnym stanowisku specjalisty ds. ekonomicznych, co oznacza, że miała szczegółową wiedzę o złej kondycji spółki;

5. naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalenia jaki był zamiar i wola stron przy zawarciu umowy przedwstępnej z 25 listopada 2008r. oraz przy zawarciu umowy o realizację inwestycji z 6 sierpnia 2007r., lecz dowolne przyjęcie, że to umowa o realizację inwestycji kształtowała zobowiązanie do sprzedaży lokalu, a nie umowa przedwstępna z 25 listopada 2008r. oraz naruszenie art. 353<sup>1</sup> k.c. w zakresie możliwości kształtowania przez strony stosunku prawnego według własnego uznania;

6. naruszenie art. 389 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie przez Sąd tj. poprzez ich niezastosowania do umowy przedwstępnej z 25 listopada 2008r. i nieuzasadnioną odmowę przyznania tejże umowie charakteru i skutków umowy przedwstępnej wskazanych w tych przepisach;

7. naruszenie art. 527 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do uznania, iż zaskarżona czynność sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę była czynnością dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli, podczas gdy wykazano wszystkie przesłanki z tego artykułu,

8. naruszenie art. 528 k.c. poprzez jego niezastosowanie i całkowicie błędne przyjęcie, że nie istniały przesłanki do uznania, iż pozwana uzyskała korzyść nieodpłatnie, gdy z okoliczności sprawy wynika, że dłużnik dokonał sprzedaży nieruchomości za cenę ponad czterokrotnie niższą od jego wartości rynkowej, co stanowi czynność nieodpłatną, gdy dłużnik nie uzyskał ekwiwalentu świadczenia, lecz jego znikomą część;

9. naruszenie art. 527 § 3 k.c. oraz art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie do oceny przesłanki świadomości pozwanej o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli poprzez nieuwzględnienie faktu powiązania między dłużnikiem a

pozwana, a tym samym naruszenie art. 6 k.c. poprzez mylne stwierdzenie, że to powód winien wykazać tę okoliczność, podczas gdy zgodnie z tym przepisem ciężar obalenia domniemania spoczywał na pozwanej;

10. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 527§ 3 k.c. ewentualnie art. 6 k.c. w zw. z art. 528 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy wszystkie przesłanki skargi pauliańskiej obowiązany jest wykazać powód, w sytuacji gdy to na pozwanej ciąży obowiązek obalenia domniemań wskazanych w powołanych przepisach, a pozwana tego nie uczyniła;

11. naruszenie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 oraz §13<sup>1</sup> ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez nieuzasadnione obciążenie powoda kosztami, podczas gdy roszczenie powoda było w pełni uzasadnione oraz poprzez błędne orzeczenie o wysokości zasądzonych kosztów z uwagi na okoliczność, że powołana przez Sąd podstawa prawna nie wykazuje takiej wysokości wynagrodzenia pełnomocnika, a jednocześnie nie istnieje przepis § 13<sup>1</sup> ust. 2 pkt 2 w przywołanym przez Sąd Rozporządzeniu.

W konsekwencji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie wytoczonego powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów procesu na obie instancje. Powód wniósł także o zbadanie w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Wniósł o dopuszczenie tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym. Nadto wniósł o dopuszczenie dowodu:

- z opinii biegłego rewidenta w celu udowodnienia, że stronom umowy był znany fakt bardzo złej kondycji spółki w chwili zawierania zaskarżonych czynności prawnych,

- ze świadectwa pracy pozwanej G. M. na okoliczność zatrudnienia pozwanej w spółce (...) w okresie od 1 listopada 2003r. do 31 października 2010r. na samodzielnym stanowisku specjalisty ds. (...), a tym samym na okoliczność pełnej świadomości pozwanej o złej sytuacji finansowej spółki i działaniu dłużnej spółki z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu w drugiej instancji.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie sposób odmówić racji części podniesionych w niej zarzutów.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do wniosków dowodowych zgłoszonych po raz pierwszy w apelacji, należy stwierdzić, iż fakt zatrudnienia pozwanej w Spółce (...) w latach 2004-2010 na stanowisku specjalisty ds. (...) został przez pozwaną przyznany w odpowiedzi na apelację, i w tym zakresie należy uzupełnić ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie, z tym że okoliczność ta obecnie jest bezsporna i nie wymaga przeprowadzenia dowodu. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rewidenta na okoliczność, że stronom umowy był znany fakt złej sytuacji finansowej spółki w chwili zawierania zaskarżonych czynności prawnych nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem wiedza stron o sytuacji finansowej spółki nie może być przedmiotem opinii biegłego rewidenta, taka okoliczność wymaga udowodnienia za pomocą innych środków dowodowych. Tak skonstruowana teza dowodowa nie może być uwzględniona, nadto zgłoszenie nowych wniosków dowodowych w postępowaniu apelacyjnym wymaga wykazania przesłanek z art. 381 k.p.c., a te nie zostały wykazane. Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy złożony w apelacji.

Strona powodowa podniosła zarzut, iż Sąd Okręgowy pominął część dokumentów, choć miały one istotne znaczenie dla ustalenia przesłanek skargi pauliańskiej. Jednakże nie stanowi to naruszenia art. 227 k.p.c. Jak się wskazuje w orzecznictwie: Sąd nie może dopuścić się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., podobnie jak i art. 227 k.p.c., który określa jedynie, jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu (wyrok SN z 15 maja 2014r. IV CSK 503/13LEX nr 1467131). W istocie zarzut ten należy rozpatrywać w kontekście naruszenia art. 233§1 k.p.c. Podnosząc zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. strona musi wykazać nie tylko jakich dowodów Sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął,

ale i jaki wpływ pominięcie faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż pominął część dowodów z dokumentów złożonych przez syndyka na okoliczność stanu finansowego spółki, bowiem były one nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na okres, który obejmują (k.113, str. 7 uzasadnienia). Sąd ten uznał za istotny w zakresie oceny stanu majątkowego spółki rok 2007r. Część dokumentów wymienionych przez Sąd jako pominięte, tj. faktury, zajęcia komornicze i wyciągi z kont dotyczyła właśnie 2007r., a zatem brak było podstaw do pominięcia tych dokumentów ze wskazanej przez Sąd podstawy. Jednakże w dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał, że pojedyncze dowody opóźnień w zapłacie nie świadczą jeszcze o złej sytuacji majątkowej spółki, czyli faktycznie dokonał oceny tych dokumentów. Z powyższą oceną należy się zgodzić. Z dokumentów złożonych przez syndyka wynika, iż w 2007r. niektóre zobowiązania nie zostały uregulowane terminowo, jednakże do akt złożono jedynie kilka wezwań do zapłaty czy informacji o egzekucji z tego okresu, co w sytuacji prowadzenia przez spółkę kilku wielomilionowych inwestycji wskazuje, iż sytuacje te miały charakter marginalny. Dokumenty te nie są wystarczającym dowodem na stwierdzenie, iż sytuacja spółki była na tyle wówczas zła, aby istniały obiektywnie obawy co do jej niewypłacalności oraz, że strony przedmiotowych czynności już w 2007r. miały świadomość pokrzywdzenia wierzycieli. Załączone do akt stanowisko biegłego rewidenta powołanego przez syndyka (k. 855 i nast.) wskazuje na pewne błędy księgowe przy rozliczeniu połączenia trzech spółek, nie jest to jednak równoznaczne z istnieniem złej sytuacji finansowej dłużnika w tym okresie, ani z istnieniem w tej dacie u dłużnika świadomości o ewentualnej niewypłacalności.

Pozostałe pominięte przez Sąd dowody dotyczyły już lat 2008-2010r., w tym dokumenty dołączone do zgłoszenia wierzytelności przez pozwaną. W odniesieniu do stanu finansowego spółki w 2008r. Sąd Okręgowy wskazał, że pojawiły się wówczas trudności finansowe, ale były one związane z kryzysem popytu na mieszkania i spółka podejmowała działania, aby poprawić swoją sytuację (k. 1116), faktyczne problemy finansowe spółka zaczęła mieć dopiero od 2009r., natomiast w 2008r. osiągnęła jeszcze zysk (k. 1117). Obie strony złożyły szereg dokumentów dot. sytuacji finansowej spółki, z których wynikają odmienne wnioski co do stanu finansowego spółki w tym okresie. Niewątpliwie dłużnik podjął wówczas szereg czynności mających na celu ograniczenie wydatków. Z protokołu z posiedzenia zarządu (...) SA z 17 listopada 2008r. (k. 755) wynika, że wstrzymano wówczas budowę w inwestycjach, które się ciężko sprzedawały, a na poczet których były zaciągnięte kredyty bankowe, których raty nadal biegły. Nie realizowano inwestycji, na którą część osób wpłaciła już określone środki pieniężne, a zatem (...) musiał się liczyć z ich roszczeniami odszkodowawczymi. Sąd Okręgowy wskazał, iż w tym okresie nie pojawiły się jeszcze przesłanki ogłoszenia upadłości i dlatego uznał, że sytuacja dłużnika w tym okresie była dobra. Jednakże przesłanki ogłoszenia upadłości są inne niż przesłanki skargi pauliańskiej. O niewypłacalności dłużnika w rozumieniu art. 527§2 k.c. decyduje nie tyle rachunkowy bilans składników majątku dłużnika, co faktyczna możliwość zaspokojenia przez wierzyciela całej wierzytelności. Złożone przez syndyka dokumenty wskazują, iż gdyby brać pod uwagę stan świadomości dłużnika jesienią 2008r., to w tej dacie musiał się on już liczyć z pokrzywdzeniem wierzycieli wskutek dokonywania sprzedaży lokali znacznie poniżej ich wartości rynkowej, miał bowiem świadomość istnienia wierzytelności oraz świadomość, że brak środków za zapłatę lokali odpowiadających ich wartości pogłębia nienajlepszy już wówczas stan finansowy spółki, co w konsekwencji stało się jedną z przyczyn jej późniejszej upadłości. Jednakże powyższe naruszenie ostatecznie nie miało wpływu na treść orzeczenia, bowiem zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż istotny dla niniejszego powództwa jest stan finansowy dłużnika na 2007r.

Jednak wbrew twierdzeniom apelacji Sąd pierwszej instancji zasadnie ustalił, iż zobowiązania stron w zakresie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości wynikały z umowy z 2007r., bowiem zgodnie z § 8 ust. 1 tej umowy (...) zobowiązał się przenieść na pozwaną prawa rzeczowe do przedmiotu umowy na zasadach określonych w tej umowie, tj. jak wynika z § 2 ust.6.5 tej umowy jako ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu (k. 284, k.279). W § 8 ust. 2 tej umowy strony przewidziały możliwość zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego po wpłaceniu przez nabywcę 40% ceny (k. 284). A zatem zasadnie Sąd Okręgowy ustalił, iż to umowa z 6 sierpnia 2008r. kształtowała wzajemne zobowiązania stron. Umowa ta ustala wzajemne zobowiązania obydwu stron, tj. spółki (...) w zakresie budowy, ustanowienia i sprzedaży lokalu, jak i pozwanej w zakresie zapłaty ceny. Pozwana wykonała w całości swoje zobowiązanie z tego tytułu już w dniu 5 listopada 2007r. wpłacając całość kwoty, a nie jedynie 40% (k. 551). Należy też zauważyć, iż w § 14 umowy z 25 listopada 2008r. strony odniosły się do

dotychczasowej umowy stwierdzając, iż niniejsza umowa zastępuje dotychczasowe ustalenia stron, a nie dokonano w niej zmiany sposobu wykonania zobowiązania w zakresie głównych świadczeń stron.

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Okręgowy nie pominął umowy z 25 listopada 2008r., jednakże wskazał, iż umowa ta stanowiła jedynie potwierdzenie umowy z 2007r. (k. 1109 str. 3 uzasadnienia), z którym to ustaleniem Sąd Apelacyjny się zgadza.

Sąd Okręgowy wskazał, iż nie jest sporne między stronami, że sprzedaży lokalu dokonano za cenę znacznie niższą niż wartość rynkowa lokalu (k. 1113 str. 7 uzasadnienia), jednakże w dalszej części uzasadnienia wskazał, że uiszczona cena sprzedaży, choć obniżona, to nadal stanowiła świadczenie ekwiwalentne w stosunku do świadczenia (...) (k. 1118, str. 12 uzasadnienia). O ekwiwalentności świadczeń decydują kryteria obiektywne czyli wartość gospodarcza obu świadczeń. Skoro sprzedaży lokalu dokonano za cenę znacznie niższą niż wartość rynkowa tego prawa (zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego udzielono pozwanej rabatu na poziomie co najmniej 60% -k. 1115), to w takiej sytuacji nie można uznać, że świadczenia mają charakter ekwiwalentny (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013r. I ACa 1235/12 Lex 1324797, uzasadnienie wyroku SN z 15 listopada 2012r. V CSK 542/11). Nie mniej jednak należy wskazać, iż oceny dysproporcji wzajemnych świadczeń należy dokonywać na datę czynności zobowiązującej tj. na listopad 2007r. W odniesieniu do zarzutu związanego z oddaleniem przez Sąd wniosku o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy ma okoliczność wartości rynkowej lokalu w celu ustalenia braku wzajemnej ekwiwalentności świadczeń, należy zwrócić uwagę, iż skoro strona pozwana nie kwestionowała, że udzielono jej znacznego rabatu, bowiem sąsiednie lokale zostały sprzedane za około 10 000zł/ 1m<sup>2</sup>, a lokal pozwanej za około 1500zł/m<sup>2</sup>, to ta okoliczność jest już wystarczająca do ustalenia, że wzajemne świadczenia stron nie były ekwiwalentne. Ponadto nawet ze sporządzonej na zlecenie pozwanej wyceny lokalu, wynika, iż wartość ta jest kilkakrotnie wyższa niż kwota jaką pozwana zapłaciła (k.903). Wprawdzie załączone przez obydwie strony wyceny dotyczą cen aktualnych, ale nie jest sporne, iż również w 2007r. cena za lokal odbiegała znacznie od cen rynkowych. W tym kontekście brak jest podstaw do dokonania w trybie art. 380 k.p.c. zmiany postanowienia dowodowego sądu I Instancji i dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości rynkowej lokalu, jeżeli wniosek ten został zgłoszony wyłącznie w tym celu (uzasadnienie wniosku zawarte w apelacji powoda k. 1137). Dowód taki, z tym że dotyczący aktualnej wartości lokalu, byłby natomiast potrzebny w przypadku uwzględnienia żądania ewentualnego syndyka opartego na treści art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. 2012 poz.1112 tj.) – o zapłatę w sytuacji, gdy wydanie lokalu nie byłoby możliwe. Jednakże z uwagi na brak podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa zbędne jest obecnie przeprowadzanie tego dowodu.

Sąd pierwszej instancji wskazał na jakich dowodach się oparł przy poszczególnych ustaleniach faktycznych i związany z tym zarzut jest niezasadny. Sąd ten wskazał również dlaczego w ustaleniu stanu faktycznego nie uwzględnił niektórych dowodów zgłoszonych przez strony, a zatem zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c. jest niezasadny.

Natomiast ustalona w toku postępowania apelacyjnego okoliczność, iż pozwana była przez wiele lat zatrudniona w spółce (...) na samodzielny stanowisku do spraw (...) przeczy zeznaniom pozwanej, iż prowadziła własną działalność i nie zajmowała się sprawami spółki. Tym samym okoliczność ta podważa wiarygodność zeznań pozwanej, że sytuacja spółki nie była jej znana przed powołaniem do Rady Nadzorczej.

Brak jest podstaw do uznania, iż Sąd pierwszej instancji naruszył art. 353<sup>1</sup> k.c. w zakresie możliwości kształtowania przez strony stosunku prawnego według własnego uznania w odniesieniu do umowy z 6 sierpnia 2007r. Umowa z dnia 6 sierpnia 2007r. o realizację i finansowanie budowy lokalu miała charakter tzw. umowy deweloperskiej. Umowy tego typu funkcjonowały przez wiele lat (przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Dz. U. Nr 232, poz. 1377) w praktyce jako umowy nienazwane o charakterze mieszanym, powstałe w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Nawet jeśli nie spełniały przesłanek z art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej jako u.w.l.) były uważane w orzecznictwie za ważne i skuteczne ( por. wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004r. IV CK 521/03 LEX nr 183717,



z dnia 29 lutego 2008r. II CSK 463/07 LEX nr 463366). Umowy te zawierały zobowiązanie dewelopera nie tylko do wybudowania lokalu, ale również wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na drugą stronę umowy. Na umowę tę składały się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowy tego typu miały zazwyczaj charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2010r. III CZP 104/10 OSNC 2011/7-8/79) brak formy aktu notarialnego nie powoduje nieważności takiej umowy, ale pozbawia kontrahenta dewelopera roszczeń rzeczowych oraz możliwości wdrożenia ochrony przewidzianej w art. 9 ust. 3 u.w.l. Jednocześnie kontrahent zachowywał roszczenie odszkodowawcze ex contractu, dzięki czemu deweloper zobowiązany był do spełnienia swojego świadczenia z należytą starannością. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej dawało bowiem kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody, a nie tylko w granicach ujemnego interesu umownego w rozumieniu art. 390 k.c.

Również umowa z 6 sierpnia 2007r. ma charakter umowy deweloperskiej, a nie umowy przedwstępnej. Umowa ta zobowiązywała (...) nie tylko do wybudowania lokalu, ale i przeniesienia jego własności. Wprawdzie na podstawie samej umowy pozwana nie mogłaby dochodzić roszczeń rzeczowych, ale strony wyraźnie przewidziały w tej umowie zawarcie kolejnej umowy dającej takie roszczenia rzeczowe tj. umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego po wpłaceniu 40% ceny lokalu. A zatem wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji umowa z 25 listopada 2008r. stanowiła wykonanie wcześniejszej umowy, a przyczyna jej zawarcia wyraźnie wynika z umowy z 6 sierpnia 2007r. Pozwana wpłaciła przed zawarciem tej umowy pełną cenę lokalu, a nie tylko wymagane na tym etapie 40% ceny, nic zatem dziwnego, iż domagała się zawarcia umowy, dającej jej możliwość dochodzenia roszczeń rzeczowych, skoro umowa przewidywała możliwość zawarcia dodatkowo u umowy przedwstępnej. Dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia tej umowy nie narusza art. 65 §1 i 2 k.c., brak jest podstaw do uznania, iż cel umowy i zgodny zamiar stron był inny niż w sposób jasny wyrażony w umowie.

Sąd Okręgowy nie stwierdził, iż umowa z 6 sierpnia 2007r. miała charakter umowy przedwstępnej, a zatem brak jest podstaw do postawienia mu zarzutu naruszenia art. 389 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. Nie jest sporne w niniejszej sprawie, że to umowa z 25 listopada 2008r. miała charakter umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c., jednakże zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że stanowiła ona potwierdzenie wcześniejszej umowy zawartej przez strony w formie pisemnej. W § 14 tej umowy wskazano, iż zastępuje ona dotychczasowe ustalenia między stronami, ale nie dokonywała ona istotnych zmian w tej umowie w zakresie zasadniczych wzajemnych świadczeń stron. W istocie była to zmiana formy zawarcia umowy, lepiej zabezpieczająca roszczenia pozwanej, przy czym zmiana ta była już wcześniej przewidziana przez strony.

Należy podzielić co do zasady wyrażony przez Sąd pierwszej instancji pogląd o niezaskarżalności samych czynności prawnych dłużnika stanowiących wykonanie wcześniejszego zobowiązania zawartego przez strony. Jest to pogląd w pełni akceptowany w literaturze i orzecznictwie (por. M. Pyziak - Szafnicka System Prawa Prywatnego Tom 6 Prawo Zobowiązań część ogólna, C. H. Beck Instytut Nauk Prawnych PAN Warszawa 2009 str. 1241; wyrok SN z 23 listopada 2005r. II CK 225/05 Lex nr 369449; wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2012 r. III CSK 214/11 ). Wskazane w orzecznictwie wyjątki od tej zasady dotyczą sytuacji, gdy spełniając świadczenie dłużnik naruszył kolejność zaspokajania wierzycieli, lub gdy spełnił inne świadczenie w miejsce dotychczasowego. W niniejszej sprawie (...) wykonał zobowiązanie zgodnie z jego treścią i nie wykazano, aby przy wykonaniu tego zobowiązania naruszył kolejność zaspokajania wierzycieli. Brak jest zatem podstaw do badania przedmiotowych umów przeniesienia własności lokali co do istnienia przesłanek skargi pauliańskiej na datę ich zawarcia.

Przesłanki skargi pauliańskiej w postaci pokrzywdzenia wierzycieli w niniejszej sprawie należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, odnosić pośrednio do umowy deweloperskiej jako kształtującej wzajemne zobowiązania stron wyrażone w zaskarżonych w niniejszej sprawie umowach przeniesienia własności lokali. Przy czym powinny być one badane pośrednio przy zaskarżeniu umowy rozporządzającej lokalem, bowiem przedmiotem skargi co do zasady mogą być

czynności o skutku rozporządzającym, przenoszące korzyść na osobę trzecią, a umowy te stanowią wykonanie tego samego zobowiązania.

Analizując w niniejszej sprawie przesłanki skargi pauliańskiej należy stwierdzić, iż legitymacja syndyka do wytoczenia skargi pauliańskiej wynika z art. 131 i 132 prawa upadłościowego i nie była w niniejszej sprawie kwestionowana. Syndyk nie musi wykazywać istnienia wierzytelności. Nie jest sporny w niniejszej sprawie również fakt niewypłacalności dłużnika, która to okoliczność musi być oceniana na datę wystąpienia ze skargą pauliańską. Zaskarżeniu na podstawie art. 527 k.c. w zw. z art. 131 prawa upadłościowego podlegają czynności dłużnika dokonane ze szkodą dla wierzycieli. Warunkiem zaskarżenia jest świadomość dłużnika, że czynność krzywdzi jego wierzycieli: świadomość ta powinna istnieć w chwili dokonywania czynności. Z pokrzywdzeniem wierzycieli dokonywana jest czynność prawna, na skutek której dłużnik stał się niewypłacalny. Niewypłacalnym w rozumieniu art. 527 k.c. jest ten w którym majątku brak jest składników, które zgodnie z obowiązującymi przepisami można zająć na poczet wierzytelności. O niewypłacalności jako przesłance skargi pauliańskiej można mówić nie tylko wtedy gdy pasywa majątku dłużnika przewyższają aktywa, ale również wtedy gdy nie istnieje faktyczna możliwość zaspokojenia przez wierzyciela całej wierzytelności (utrudnienia w zaspokojeniu). W literaturze wskazuje się, iż aby świadomość dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli była udowodniona wierzyciel musi wykazać, że dłużnik miał świadomość istnienia wierzytelności oraz świadomość skutku prawnego czynności: tj. usunięcia z majątku określonych walorów majątkowych nadających się do zaspokojenia (tak M. Pyziak Szafnicka j.w. str. 1260). Nie sam fakt zbywania lokali przez (...) mógł pogłębić złą sytuację finansową spółki, to bowiem stanowiło element zwykłej działalności gospodarczej spółki, lecz fakt sprzedaży lokalu za ułamek wartości i pozbawienie spółki środków finansowych na spłatę istniejących wówczas zobowiązań. Jednak w niniejszej sprawie nie wykazano skutecznie, aby już w 2007r. dłużnik zawierając pierwszą umowę z pozwaną miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli, bowiem posiadane przez (...) zobowiązania były zaspokajane na bieżąco i nie było obaw co do braku środków na ich pokrycie. Wówczas jego majątek był wystarczający do zaspokojenia wierzycieli. Dłużnik prowadził wtedy normalną działalność gospodarczą, wykonywał wcześniejsze zobowiązania i zaciągał nowe, planował kolejne inwestycje i zyski z nich. Dopiero kryzys na rynku popytu mieszkań w 2008r. wprowadził go w trudną sytuację finansową, jednak brak jest podstaw, aby przypuszczać, iż tę sytuację dłużnik mógł już w 2007r. przewidzieć i planować np. pokrzywdzenie przyszłych wierzycieli. Jak wynika ze sprawozdania z działalności spółki (...) sporządzonego w dniu 28 stycznia 2008r. wszystkie zobowiązania spółki na dzień 31 grudnia 2007r. były uregulowane, poza kredytami, które były na bieżąco spłacane z wpłat dokonanych przez nabywców lokali w inwestycjach, na których został zaciągnięty kredyt (k.291). Kredyty te miały też zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomościach. Inwestycje te były w toku. Sprawozdanie to zostało podpisane przez członków zarządu spółki oraz księgową, z czego płynie wniosek, iż taki był również stan wiedzy członków zarządu spółki co do wypłacalności spółki. Powód w toku niniejszego procesu starał się wykazać, iż sprawozdanie to nie zostało prawidłowo sporządzone, jednak taka okoliczność wymagała wykazania jej stosownym dowodem z opinii biegłego, a taki na etapie postępowania przed sądem pierwszej instancji nie został zgłoszony, ponadto wymagała wykazania, że członkowie zarządu mieli świadomość, że sprawozdanie zostało sporządzone nieprawidłowo. Załączone do akt stanowisko biegłego rewidenta powołanego przez syndyka (k. 855 i nast.) wskazuje na błędy księgowe przy rozliczeniu połączenia trzech spółek, nie jest to jednak równoznaczne z istnieniem u dłużnika wówczas świadomości o niewypłacalności. Nawet fakt, iż nie wypłacono dywidend za 2006r. nie świadczy o takim stanie wiedzy członków zarządu, bowiem mogli oni podjąć decyzję o tymczasowym przeznaczeniu go na realizację celów inwestycyjnych np. do czasu sprzedaży wszystkich lokali w nowych inwestycjach. Natomiast załączone wezwania z 2007r. do zapłaty należności nie są wystarczającym dowodem złej sytuacji spółki, bowiem brak realizacji tych wezwań mógł wynikać np. z kwestionowania należności bądź chwilowych zatorów płatniczych. Tym samym stanowisko Sądu Okręgowego, iż nie wykazano świadomości dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli należy uznać za prawidłowe.

Skoro nie wykazano, aby w 2007r. dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli lub planował pokrzywdzenie przyszłych wierzycieli, to tym bardziej pozwana nie miała takiej świadomości. Sąd Apelacyjny nie zgadza się jednak z ustaleniem Sądu Okręgowego, iż pozwana nie pozostawała w bliskim stosunku z dłużnikiem. Pozwana była żoną członka zarządu dłużnika, a zarazem była zatrudniona w tej spółce, a zatem zachodzi w tym przypadku domniemanie stosunku bliskości wynikające z art. 527§3 k.c. Ciężar obalenia tego domniemania spoczywał na pozwanej, zaś

biorąc pod uwagę fakt, iż zataiła przed Sądem fakt zatrudnienia w spółce, jej zeznania w tej kwestii należy uznać za niewiarygodne. Tym samym należy uznać, iż pozwana nie obaliła domniemania wynikającego z tego przepisu i w tym kontekście zarzut naruszenia art. 527§3 k.c. należy uznać za zasadny.

Również – jak wyżej wskazano, nie sposób uznać ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron umowy, skoro pozwana nabyła lokal za mniej niż 40% wartości. Art. 528 k.c. znajduje zastosowanie również do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażący, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, to jest w praktyce "za darmo", czy przynajmniej "za pół darmo". Taka sytuacja zachodzi również w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny nie podziela w tym zakresie poglądu wyrażonego przez Sąd Okręgowy.

Jednakże z uwagi na fakt, iż nie wykazano świadomości dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli na datę zawarcia czynności zobowiązującej, powództwo zasadnie zostało oddalone, wobec czego podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego, wskutek ich niezastosowania lub błędnego zastosowania, nie mogły odnieść skutku.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 98 k.p.c., bowiem Sąd pierwszej instancji prawidłowo obciążył powoda jako przegrywającego kosztami postępowania w sprawie. Na koszty te, jak wynika z akt sprawy składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, będącego adwokatem. Zgodnie z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013r. poz. 461 t.j.) koszty te przy wartości przedmiotu sporu powyżej 200 000 zł wynoszą 7200 zł (§6 pkt 7), ponadto koszty postępowania zażaleniowego, w którym brał udział pełnomocnik zgodnie z §13 ust. 2 pkt 2 – 50% stawki minimalnej. Łącznie zatem wynagrodzenie pełnomocnika wyniosło 10800 zł. Wprawdzie Sąd Okręgowy powołał jako podstawę §13<sup>1</sup>, który to przepis nie występuje w tym rozporządzeniu, jednakże nie ma to wpływu na treść orzeczenia. Pozostała kwota to koszt opłaty od zażalenia.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 ww. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.