

Sygn. akt VI ACa 967/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Stefańska

Sędziowie: SA Małgorzata Manowska

SO del. Ewa Cylc (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Warszawie

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

przeciwko I. T. i P. T.

o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 kwietnia 2015 r.

sygn. akt III C 1420/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od Syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W. solidarnie na rzecz I. T. i P. T. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 967/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo Syndyka Masy Upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W. wniesione przeciwko P. T. oraz I. T., o :

1. uznanie za bezskuteczną względem masy upadłości (...) spółki akcyjnej w upadłości likwidacyjnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 74,90 m⁽²⁾ usytuowanego w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...), na 5 piętrze, z którym związany jest udział w wysokości 7490/1478580 części nieruchomości, zawartej w dniu 4 czerwca 2008 r. między (...) S.A. z siedzibą w W. a pozwanym, jako kupującym w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) przed notariuszem A. O., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą (...), ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 616.540,10 zł;

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 616.540,10 zł tytułem równowartości ceny rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami i prawami z nim związanymi;

3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu oraz kosztów postępowania zabezpieczającego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tych postępowaniach według norm przepisanych.

Podstawą wydania powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania:

W dniu 19 lipca 2006 r. M. D. (1) zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. Umowę o realizację i finansowanie budowy lokalu mieszkalnego w inwestycji „(...)”. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny oznaczony nr (...), klatka (...) na 5 piętrze oraz miejsce parkingowe w garażu podziemnym, znajdujące się w budynku przy ul. (...) w W.. Cena za jaką p. D. nabył prawo do ww. lokalu wynosiła 204.553,82 zł brutto i ustalona została na poziomie cen z dnia 25 marca 2005 r. Na mocy umowy M. D. zobowiązał się do wpłaty ceny w zamian za co, (...) sp. z o.o. miał przenieść na niego prawo własności lokalu poprzez zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Spółka (...) sp. z o.o. połączyła się ze spółkami (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o., w wyniku czego powstała spółka (...) S.A., będąca następcą prawnym ww. spółek.

W dniu 8 listopada 2007 r. deweloper – (...) S.A. wydał lokal mieszkalny nabywcy celem przeprowadzenia dalszych czynności wykończeniowych. W lutym 2008 r. M. D. (1) umieścił ogłoszenie o sprzedaży przedmiotowego lokalu, ustalając jego cenę na kwotę 540.000 zł. Pozwani zainteresowali się ww. ofertą i skontaktowali się ze sprzedającym, w wyniku czego, w dniu 3 marca 2008 r. M. D. (1) zawarł z P. T. umowę rezerwacyjną, na mocy której pozwany zobowiązał się do zawarcia umowy z (...) S.A. i pełnego rozliczenia się ze sprzedającym z tytułu rozwiązania umowy z (...) S.A. Tym samym, pozwany zobowiązał się do zapłaty łącznej kwoty 540.000 zł, pomniejszonej o kwotę 50.000 zł, przekazanej M. D. (1) w chwili zawierania umowy. Umowa sporządzona została w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Porozumieniem z dnia 20 marca 2008 r. M. D. (1) i (...) S.A. rozwiązali umowę z dnia 19 lipca 2006 r. pod warunkiem zawarcia przez (...) S.A. warunkowej umowy realizacji i finansowania budowy lokalu mieszkalnego do dnia 20 kwietnia 2008 r. na tożsamy sposób, na jakich zawarta została rozwiązywana umowa oraz wpłacenia przez I. i P. T. kwoty 212.492,56 zł na rzecz (...) S.A.

W dniu 20 marca 2008 r. (...) S.A. i pozwani zawarli umowę o realizację i finansowanie budowy lokalu mieszkalnego w inwestycji „(...)”, zgodnie z porozumieniem, o analogicznej treści, jaką miała umowa rozwiązana przez M. D. (1), a następnie w dniu 14 kwietnia 2008 r. uiszcili na rzecz (...) S.A. kwotę 62.492,56 zł. Pozostała kwota – 150.000 zł została przekazana przez na bank na podstawie umowy kredytowej.

Na mocy sporządzonej w formie aktu notarialnego Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zawartej w dniu 4 czerwca 2008 r. pozwani nabyli własność lokalu mieszkalnego. Umową sprzedaży z dnia 31 lipca 2012 r. pozwani sprzedali lokal, będący przedmiotem niniejszego postępowania M. O..

Dnia 31 października 2011 r. został sporządzony raport, dokumentujący wyniki analizy transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości gruntowych i lokalowych dokonanych w latach 2007 – 2010 przez (...) S.A. w W.. W raporcie tym stwierdzono m.in., że cena za jaką pozwani nabyli lokal mieszkalny odbiega o 44,75% od wartości rynkowej nieruchomości.

Sytuacja finansowa spółki (...) S.A. w roku 2008 była dobra. Uzyskała ona zysk w wysokości 3.765.751 zł. Bilans aktywów i pasywów wynosił 313.649.843,69zł. Spółka utraciła płynność finansową wiosną 2010 r., w wyniku wszczętych wcześniej postępowań egzekucyjnych z wniosków m.in. Przedsiębiorstwa Produkcji (...) sp. z o.o., (...) S.A., Grupy (...) S.A., (...) sp. z o.o., P. O. oraz innych wierzycieli, nieodroczeniem spłaty zaciągniętych kredytów oraz kryzysem na rynku nieruchomości.

Wierzyciel (...) sp. z o. o. w dniu 12 lutego 2010 r. złożył wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu spółki (...) S.A., jednakże w dniu 19 lutego 2010 r. wniosek ten został cofnięty. W dniu 30 grudnia 2010 r. wniosek o ogłoszenie upadłości złożył E. G. – członek zarządu (...) S.A. Ostatecznie upadłość spółki została ogłoszona postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy (...) Wydział (...) sygn. X GU 466/10 z dnia 12 stycznia 2011 r.

Mając na uwadze dyspozycję art. 527 i 528 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, iż powód nie udowodnił w sposób wystarczający spełnienia ww. przesłanek. Przede wszystkim wskazać należy, iż w czasie zawierania umów: realizacji i finansowania budowy lokalu mieszkalnego w inwestycji „(...)” z dnia 20 marca 2008 r. oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu z dnia 4 czerwca 2008 r., sytuacja finansowa spółki (...) S.A. była dobra i spółka przynosiła zyski. Wskazują na to przedłożone do akt sprawy sprawozdania finansowe spółki, z których nie wynika, aby w 2008 roku, kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży, spółce groziła upadłość. Problemy spółki związane były z kryzysem na rynku nieruchomości. W takiej sytuacji, uzasadnionym wydaje się fakt sprzedawania lokali po obniżonej cenie. Sprzedaż lokalu po obniżonej cenie nie może stanowić o zamiarze i świadomości pokrzywdzenia wierzycieli, skoro w dniu zawarcia umowy w tym przedmiocie, bilans spółki był dodatni. Pozwani nie negowali istnienia wiarygodności powoda, jednak termin w jakim ona powstała i w jakim spółka okazała się być niewypłacalna, nie może być wiązany przyczynowo-skutkowo z czynnością dokonaną pomiędzy spółką a pozwanymi. Znamienne jest, że dopiero w grudniu 2010 r., czyli ponad 2 lata od zawarcia umowy sprzedaży, a 4 lata od zawarcia umowy przez Pana D., który negocjował warunki sprzedaży mieszkania z (...) S.A., zarząd spółki wystąpił z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Wniosek o ogłoszenie upadłości (...) S.A. w W. został złożony po raz pierwszy w dniu 12 lutego 2010 r., zdaniem Sądu meriti przyjąć zatem należy, że o stanie wypłacalności czy niewypłacalności w odniesieniu do (...) S.A. może być mowa dopiero w tym okresie. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze postanowienie o ogłoszeniu upadłości ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Postanowienie Sądu w tym przedmiocie zapadło dnia 12 stycznia 2011 r., co pozwala wysnuć wniosek, że w okresie poprzedzającym 2010 rok ani wierzyciele, ani zarząd spółki nie stwierdzali istnienia przesłanek upadłości. Spółka jeszcze w okresie od 6 listopada 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. odnotowała zysk netto w wysokości 3.765.751 zł. Faktyczne problemy finansowe spółka zaczęła mieć dopiero w roku 2009, kiedy to po raz pierwszy na koniec roku obrotowego poniosła stratę, zaś pierwszy wierzyciel złożył wniosek o upadłość spółki dopiero w lutym 2010 r. To na powódzie jako stronie wywodzącej ze swych twierdzeń skutki prawne spoczywał ciężar dowodu na podstawie art. 6 k.c., któremu to ciężarowi syndyk reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie podołał, nie wykazując sytuacji majątkowej spółki w roku 2008 nawet jako zagrożonej niewypłacalnością. Nie są dowodami na taką sytuację faktury, wezwania do zapłaty, gdyż jest to element normalnej działalności gospodarczej i nawet opóźnienia w płatnościach nie świadczą jeszcze o zagrożeniu wypłacalności, czy też zajęcia komornicze z lat 2009-2010, znaczenia dla oceny roku 2008. Sąd I instancji zauważył także, że nawet obecnie na etapie postępowania sądowego, w którym powód miał możliwość wykazania sytuacji majątkowej w poszczególnych okresach, nie przedstawił dokumentów świadczących o złej kondycji finansowej spółki w 2008 r., wskazując jedynie na tak nieistotne w kontekście niewypłacalności, okoliczności jak rezygnacja z dodatku marketingowego dla pracowników, a zatem tym bardziej potencjalny nabywca, który nie miał wglądu do dokumentów finansowych, zaś wiedzę swoją czerpał z powszechnie dostępnych informacji w zakresie wielkości firmy, ilości oddanych inwestycji, zamiarach wejścia na giełdę, nie mógł wiedzieć o jakichkolwiek trudnościach finansowych spółki, zaś oczywistym jest, że skorzystał z oferty jak najkorzystniejszej. Sprawozdanie finansowe za okres poprzedzający zawarcie umowy przez pozwanych i (...) S.A., złożone zostało dopiero 21 maja 2009 r., czyli na prawie rok od zawarcia pierwszej umowy przez pozwanych. Nie mogli więc oni, nawet przy zachowaniu należytej staranności w stopniu wyższym niż oczekuje się tego od konsumenta, wiedzieć o zmieniającej się sytuacji finansowej spółki.

Zdaniem Sądu meriti sam fakt, iż nabycie prawa następuje po niższej cenie nie musi oznaczać, że zawarcie takiej umowy czyni sprzedawcę niewypłacalnym. (...) jako developer mógł swobodnie dysponować swoim majątkiem, a zatem mógł sprzedawać lokale po cenie zaniżonej. W praktyce obrotu nieruchomościami często zdarza się bowiem, że cena transakcyjna jest niższa od ceny oferowanej, dlatego też samo obniżenie ceny przez sprzedawcę nie obliguje jeszcze nabywcy do dociekania na temat sytuacji majątkowej kontrahenta.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto, iż wbrew stanowisku powoda, w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z czynnością nieodpłatną, którą to nieodpłatność powód wywodzi z tego, że pozwana nabyła nieruchomości za cenę niższą niż rynkowa. Korzyścią majątkową uzyskaną bezpłatnie (nieodpłatnie) jest korzyść, za którą osoba trzecia nie spełniła ani nie zobowiązała się spełnić ekwiwalentnego świadczenia w ramach tego samego lub innego stosunku prawnego. Za nieodpłatne można uznawać również czynności częściowo odpłatne (negotium mixtum cum donatione) lub o symbolicznym świadczeniu jednej ze stron, w którym brak ekwiwalentności świadczeń stron wskazuje wyraźnie na ich nieodpłatny charakter. Umowa z pozwaną nie wyczerpywała znamion żadnej tego typu czynności. W ocenie Sądu meriti uiszczona cena sprzedaży, jaką uiszcili pozwani na rzecz (...) S.A. choć obniżona, wciąż stanowiła ekwiwalentne świadczenie w stosunku do świadczenia (...) S.A. Umowa wynegocjowana przez pana D., była zawierana na etapie projektowania inwestycji, kiedy to w związku z ryzykiem ponoszonym przez nabywcę ceny są niższe niż po wybudowaniu nieruchomości. Mając na uwadze, iż pozwani ponieśli dodatkowo wydatek ponad 300.000 zł na rzecz M. D., z całą pewnością nie można mówić o możliwości uzyskania korzyści majątkowej przez pozwanych. Cena, jaką powodowie łącznie zapłacili na rzecz (...) S.A. i p. D. nie odbiegała znacząco od ceny, na jaką wycenił nieruchomości powód.

Wobec nieudowodnienia przesłanek skargi pauliańskiej w oparciu o art. 527 i 528 k.c. Sąd oddalił powództwo o uznanie za bezskuteczną umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego,

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiódł strona powodowa zaskarżając je w całości, zarzucając:

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

- dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego sprawy wobec jej dokonania w oparciu o wybrane dowody, a nie w oparciu o całokształt materiału dowodowego,

- błędne ustalenie wobec przedstawionego materiału dowodowego, jakoby sytuacja finansowa spółki (...) S.A. nie była zła w okresie dokonywania zaskarżonej czynności prawnej, w sytuacji, gdy z przedłożonych przez powoda dowodów wynika wprost, iż sytuacja finansowa w spółce była zła już od początku 2007 r.

- całkowicie nieuzasadnione stwierdzenie, jakoby z umowy z dnia 20.03.2008 r. wynikało zobowiązanie spółki do sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych, w sytuacji, gdyż z przedmiotowej umowy takie zobowiązanie nie wynika i nie może wynikać, gdyż przedmiotowa umowa nie spełnia wymogów przewidzianych w przepisie art. 158 k.c., dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, tj. nie została zawarta w formie aktu notarialnego,

- całkowicie błędne ustalenie sprzeczne z zasadami logiki, aby cena uiszczona przez pozwanych na rzecz upadłego, stanowiła ekwiwalent świadczenia powoda w sytuacji, gdy pozwani zbyli sporny lokal za cenę trzykrotnie wyższą od uiszczoną na rzecz upadłej spółki,

- nieustalenie wartości rynkowej lokalu na chwilę dokonania 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 pozwanych, a także ocenić zaistnienia domniemania w zakresie świadomości pozwanych o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli, braku ekwiwalentności świadczenia oraz rażącego zaniżenia wartości sprzedanego lokalu;

2) naruszenie przepisu 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 przez Sąd I instancji dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i oddalenie tegoż wniosku dowodowego, zgłoszonego przez powoda (art. 217 § 1 w zw. art. 278 k.p.c.) w sytuacji, gdy nie została w sprawie ustalona istotna okoliczność w postaci wartości rynkowej lokalu sprzedanego przez dłużnika na rzecz pozwanych (art. 227 k.p.c.), która to okoliczność ma istotny wpływ na ustalenie istnienia przesłanek

skargi pauliańskiej, w szczególności, rażącego zaniżenia ceny sprzedaży, bezpłatnego charakteru dokonanej czynności prawnej, istnienia domniemania świadomości pozwanych o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli, a tym samym na treść orzeczenia, gdyż Sąd I instancji wywodzi z tego faktu negatywne skutki względem powoda (art. 231 k.p.c.) i art. 217 § 2 k.p.c., w sytuacji, gdy przedmiotowa okoliczność między stronami była sporna, które to naruszenie ma ewidentnie niebagatelny wpływ na wynik postępowania,

3) naruszenie przepisu art. 65 § 1 i § 2 kc poprzez jego niezastosowanie do ustalenia, jaki był zamiar i wola stron przy zawarciu umowy realizacyjnej z dnia 20 marca 2008 r., lecz dowolne przyjęcie, iż to umowa o realizację inwestycji kształtowała zobowiązanie do sprzedaży lokalu, w sytuacji, gdy w rzeczywistości umowa o realizację inwestycji miała jedynie regulować zasady wpłacania należności na poczet budowy lokalu i ewentualnego zwrotu tychże środków przy rozwiązaniu tejże umowy, i taki był zamiar stron przy jej zawarciu, a także naruszenie przepisu art. 353¹ k.c. w zakresie możliwości kształtowania przez strony stosunku prawnego według własnego uznania;

4) naruszenie przepisu art. 158 k.c. poprzez jego niezastosowanie przez Sąd I instancji, wskutek czego Sąd I instancji błędnie wywiódł, iż z umowy z dnia 20 marca 2008 r. mogło wynikać zobowiązanie do sprzedaży lokalu, mimo, iż przedmiotowa umowa nie mogła rodzić skutku rzeczowego w postaci zobowiązania do przeniesienia prawa własności, gdyż nie została sporządzona w formie aktu notarialnego i pod tym względem jest nieważna, nawet gdyby takie zobowiązanie zawierała; ponadto umowa sprzedaży lokalu z dnia 04.06.2008 r., zawarta w formie aktu notarialnego nie wskazywała na istnienie takiego zobowiązania, co jest wymogiem koniecznym, dla skuteczności i ważności takiego zobowiązania, zgodnie z przepisem art. 158 k.c.;

5) naruszenie przepisu art. 527 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a mianowicie błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do uznania, iż zaskarżona czynność sprzedaży nieruchomości za cenę rażąco niską była czynnością dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli, podczas gdy faktycznie strona powodowa wykazała istnienie wszystkich przesłanek tj. pokrzywdzenia wierzyciela, które było wynikiem czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią, a mianowicie, stroną pozwaną, działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, oraz wiedzą pozwanych o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli;

6) naruszenie przepisu art. 528 k.c. poprzez jego niezastosowanie a mianowicie całkowicie błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż w przedmiotowym stanie faktycznym nie zaistniały przesłanki do uznania, iż osoba trzecia tj. pozwani uzyskali korzyść majątkową nieodpłatnie podczas, gdy z okoliczności sprawy wynika, iż dłużnik dokonał sprzedaży nieruchomości za cenę ponad trzykrotnie niższą od jego wartości rynkowej, co w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, stanowi niewątpliwie czynność nieodpłatną, o której mowa w przepisie art. 528 k.c., gdyż dłużnik nie uzyskał ekwiwalentu swojego świadczenia, lecz jedynie jego znikomą część;

7) naruszenie przepisu 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 przez Sąd I instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy wszystkie przesłanki skargi pauliańskiej obowiązany jest wykazać powód, w sytuacji, gdyż to na pozwanych ciąży obowiązek obalenia domniemań wskazanych w powołanych przepisach, czego pozwani nie uczynili;

8) naruszenie przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez nieuzasadnione obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych, w sytuacji, gdy roszczenie powoda w dochodzonym procesie jest w pełni zasadne, a jedynie w wyniku błędnych ustaleń Sądu, doszło do niewłaściwego rozstrzygnięcia istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe, skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie wytoczonego powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie;

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za obie instancje;

3. rozpoznanie również zażalenia powoda na postanowienie Sądu I instancji, oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, i jego uchylenie, a tym samym uwzględnienie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, na okoliczności sprecyzowane przez pełnomocnika powoda na rozprawie i wniesione do protokołu rozprawy;

Ponadto, z ostrożności procesowej, gdyby Sąd II instancji nie uwzględnił zażalenia powoda na postanowienie Sądu I instancji o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, skarżący ponownie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, na okoliczność wartości rynkowej przedmiotowego lokalu na chwilę dokonania zaskarżonej czynności prawnej oraz na datę wystąpienia z niniejszym powództwem, jako dowodu niezbędnego do wyjaśnienia okoliczności spraw, mających istotne znaczenie przy ocenie spełnienia przesłanek skargi pauliańskiej w przedmiotowej sprawie

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i nie może wywołać zamierzonych skutków prawnych.

Wbrew wywodom skarżącego Sąd Okręgowy nie dopuścił się bowiem żadnego z zarzucanych mu uchybień, a dokonane ustalenia faktyczne oraz przeprowadzone rozważania prawne i ich argumentacja zawarte w uzasadnieniu kwestionowanego wyroku zasługują na pełną akceptację.

Sąd Apelacyjny uznał tym samym za nietrafiony zarzut apelacji związany z naruszeniem przez Sąd orzekający zasady swobodnej oceny dowodów. Twierdzenia apelacji, w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, stanowiły jedynie polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów, bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wymienionego przepisu niezbędne jest wykazanie – przy użyciu argumentów jurystycznych – że Sąd orzekający naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc, że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz, że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dałoby się wysnuć wnioski odmienne. Samo przekonanie skarżącego o innej ocenie dowodów wskazanych przez Sąd Okręgowy, jako podstawa jego ustaleń, nie mogło stanowić o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że w niniejszej sprawie nie ziściła się żadna z przesłanek wymienionych w art. 527 k.c. ,a mianowicie dokonania przez dłużnika czynności prawnej ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli ,a zarazem takiej, z której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy należytej staranności mogła się dowiedzieć.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że przedmiotowa umowa, której stwierdzenia bezskuteczności domagał się powód, z dnia 4 czerwca 2008 r., stanowiła wykonanie wcześniej zawartej przez powodową Spółkę umowy z 20 marca 2008 r., a w zasadzie jeszcze realizację zawartej przez poprzednika prawnego pozwanych umowy z 2006 r. Zgodnie natomiast z aprobowanym przez Sąd Apelacyjny poglądem tak doktryny jak i judykatury niezaskarżalne są czynności prawne dłużnika stanowiące wykonanie wcześniejszego zobowiązania zawartego przez strony (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 (...) S.A. 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.

Nie budzi wątpliwości, że skarga z art. 527 k.c. nie może mieć zastosowania do czynności prawnej dłużnika polegającej na spełnieniu świadczenia wobec wierzyciela, nawet jeśli czynność ta prowadzi do pokrzywdzenia wierzyciela. Dłużnik zobowiązany jest spełnić świadczenie i nie można czynić mu zarzutu wypełnienia tego obowiązku w szczególności jeśli spłata długu ściśle odpowiada zobowiązaniu zarówno pod względem jego rodzaju, jak i sposobu oraz terminu spłaty (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., sygn. akt I CK 225/05). W tym stanie rzeczy nie można było oczekiwać od dewelopera, aby w okresie późniejszym nie wywiązał się ze wcześniej zawartych umów. Dłużnik (...) S.A. zawierając z pozwanymi umowę w marcu 2008 r. miał obowiązek spełnić umówione w niej świadczenie i wobec powyższego kolejna umowa – z czerwca 2008 r., której stwierdzenia bezskuteczności domagał się powód stanowiła jedynie realizację zobowiązania dłużnika wynikającego z umowy z marca 2008 r., zarówno co do przedmiotu umowy, jak i wskazanej w niej ceny. Już tylko z tego powodu powództwo winno podlegać oddaleniu.

Niezależnie od powyższego powtórzyć trzeba za Sądem Okręgowym, że w sprawie niniejszej nie zostały też spełnione pozostałe przesłanki z art. 527 § 1 k.c. Powód wywodził, iż Spółka zawierając umowę sprzedaży z pozwanymi działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, bowiem już od połowy 2007 r. jej kondycja finansowa zaczęła słabnąć. Analiza całokształtu materiału dowodowego nie pozostawia jednak wątpliwości, że okoliczności tej powód nie zdołał udowodnić.

Oceniając powyższą kwestię przede wszystkim wyjaśnić należy, że nie jest sporny w niniejszej sprawie 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 czym 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 jak już zauważono wyżej, nie zostało udowodnione, aby już w 2008 r. dłużnik zawierając pierwszą umowę z pozwanymi 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 normalną działalność gospodarczą, wykonywał wcześniejsze zobowiązania i zaciągał nowe, planował kolejne inwestycje i zyski z nich. Okoliczności te jednoznacznie potwierdziła przesłuchiwana w charakterze świadka pracownik Spółki A. P. (k. 560) wskazując, że w 2008 r. Spółka nie przynosiła strat, miała okresowe problemy z płatnościami na rzecz wykonawców, natomiast nie można było przyjąć, aby jej bilans był wówczas ujemny. Faktyczne problemy finansowe Spółka zaczęła mieć dopiero w roku 2009, kiedy to po raz pierwszy na koniec roku obrotowego zanotowała stratę. Podjęto wówczas również szereg czynności mających na celu ograniczenie wydatków. Natomiast wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki został złożony dopiero w grudniu 2010 r.

W tym stanie rzeczy nie można przyjąć, aby w dacie zawierania przez pozwanych umowy, tj. w roku 2008 Spółka była niewypłacalna i działała ze świadomością pokrzywdzenia swoich potencjalnych przyszłych wierzycieli. Jeśli zatem nie wykazano, aby w 2008 r. dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli lub planował pokrzywdzenie przyszłych wierzycieli, to tym bardziej pozwani nie mieli takiej świadomości. Powód niewątpliwie nie zdołał wykazać, że pozwani mogli choćby przypuszczać, iż Spółka wyzbywa się majątku za niższą cenę, czym doprowadza do swojej niewypłacalności czy też jej pogłębienia. Sąd orzekający trafnie zatem przyjął, że pozwani nawet przy zachowaniu najwyższych wymogów staranności nie mogli mieć wiedzy o pokrzywdzeniu wierzycieli przez (...) S.A. Dopiero bowiem w sprawie niniejszej zostały złożone bilanse za rok 2009, które potwierdziły, że w roku tym deweloper odnotował straty na swojej działalności.

Reasumując na aprobatę zasługiwał pogląd Sądu Okręgowego, że powód nie wykazał świadomości dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli na datę zawarcia czynności zobowiązującej co skutkowało oddaleniem powództwa. Zatem podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego, wskutek ich niezastosowania lub błędnego zastosowania okazały się chybione.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. Sąd I instancji prawidłowo obciążył powoda jako przegrywającego kosztami postępowania w sprawie stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu.

Z tych wszystkich wskazanych wyżej względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.