

*Sygn. akt VI ACa 1183/17*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 marca 2018 r.**

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

**Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz**

**Sędzia SA Agata Zając**

**Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)**

**Protokolant stażysta Martyna Arcon**

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko U. K.

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

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 lutego 2015 r., sygn. akt XXV C 1212/11

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

*Sygn. akt VI A Ca 1183/17*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił roszczenia syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W. skierowane przeciwko pozwanej U. K.:

- o uznanie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu usługowego oznaczonego jako (...) położonego w W. przy ul. (...), dokonanej aktem notarialnym Repertorium A numer (...) przed notariuszem J. L. w dniu 20 marca 2009 roku pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W., jako sprzedającym, a U. K. jako kupującą, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) - za bezskuteczną względem masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 916.950,57 zł,

- o 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 w wysokości (...), dokonanej aktem notarialnym Repertorium A numer (...) przed notariuszem J. L. w dniu 5 czerwca 2009 roku pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W., jako sprzedającym, a U. K., jako kupującą - za bezskuteczną względem

masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 916.950,57 zł.

- o zobowiązanie pozwanej, aby wydała powodowi przedmiotowe nieruchomości, alternatywnie aby zapłaciła na rzecz masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. kwotę 945.565,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem różnicy w wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości w stosunku do ceny uiszczonych przez pozwaną w ramach umów dokonanych z pokrzywdzeniem wierzycieli masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W. ( rozszerzone powództwo pismem z dnia 19 I 12 r. k 376 i nast.),

- o uznanie umowy z dnia 12 lutego 2008 r. zobowiązującej do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej jego sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie się (...) S.A. z siedzibą w W. między innymi do ustanowienia odrębnej własności lokalu usługowego oznaczonego tymczasowym numerem (...)o powierzchni użytkowej około 105 m2. który miał być usytuowany w budynku powstałym na działkach oznaczonych numerami (...) w klatce A na parterze, pierwszej kondygnacji naziemnej budynku, sprzedaży ww. lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę brutto w kwocie 266.650.01 zł. która została zawarta między (...) S.A. z siedzibą w W. a pozwaną, jako kupującą, w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) przed notariuszem J. L. - za bezskuteczną względem masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. ze względu na uszczuplenie jej aktywów wskutek dokonania powyższej czynności prawnej o kwotę 916.950.57 zł. (kolejne rozszerzone powództwo k. 456-459).

Sąd Okręgowy ustalił, że Spółka Akcyjna (...) z siedzibą w W. powstała z dniem 6 listopada 2007 r. z połączenia 3 spółek : (...) sp. z o.o. w W., (...) sp. z o.o. w W. i (...) sp. z o.o. w W.. Głównym przedmiotem jej działalności było prowadzenie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W latach 2000 – 2007 firma przeżywała rozwój, który był efektem rosnącego popytu na rynku nieruchomości. Spółka zrealizowała wiele inwestycji budowlanych głównie w W.. W wyniku dobrej koniunktury, władze firmy podjęły decyzję o otwarciu drugiego oddziału w L..

Znaczny rozwój i osiągnięcia finansowe spółki pozwalały jej na sponsorowanie wydarzeń kulturalnych i towarzyskich. W 2005 r. (...) S.A. sponsorowała produkcje filmu, zaś w latach 2004-2006 była sponsorem klubu piłkarskiego (...). Do roku 2008 w opinii pracowników zatrudnionych w spółce, jej sytuacja finansowa była bardzo dobra. W związku z dobrą sytuacją na rynku nieruchomości w ocenie swoich pracowników oraz osób postronnych firma (...) nie miała większych problemów finansowych. Spółka prężnie działała pozyskując nowe nieruchomości pod inwestycje, budowała zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W celu realizowania dalszych inwestycji zaciągała znaczne zobowiązania finansowe między innymi w postaci:

- kredytów obrotowych w rachunku kredytowym, udzielonych przez Bank (...) S.A. w W., których wysokość na dzień 26 sierpnia 2010 r. wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 24.418.278,54 zł oraz 8.382.879.95 zł ( kredyty z 20 II 2007 r. oraz 23 IV 2007 r.),

- kredytu udzielonego przez (...) S.A. z siedzibą w W., którego wysokość na dzień 30 grudnia 2010 r. wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 2.947.707 zł;

- kredytu obrotowego udzielonego przez (...) S.A. z siedzibą w W., którego wysokość na dzień 20 maja 2010 r. wraz z naliczonymi odsetkami wynosiła 13.086.997,85 zł (umowa z 21 sierpnia 2007 r.).

Od 2007 r. malała sprzedaż mieszkań w związku z kryzysem i mniejszym popytem na nie. Problemy finansowe zaczęły być widoczne dla zarządu spółki i pracowników w 2008 r. W dniu 31 marca 2008 r. zarząd zawarł z przedstawicielami pracowników porozumienie, na mocy którego, w związku z trudną sytuacją finansową pracodawcy, zawieszono na okres 3 lat wypłacanie dodatku marketingowego dyrektorom, głównemu księgowemu, kierownikom działów, specjalistom i referentom. Decyzję uzasadniano bardzo złymi wynikami sprzedażowymi. W listopadzie 2008 r. członkowie zarządu postanowili zmniejszyć pracownikom wymiar czasu pracy do 7/8 etatu. Zawierano

w tym zakresie stosowne porozumienia lub dokonywano wypowiedzenia warunków umowy o pracę. Od grudnia 2008 r. wprowadzono odpłatność za korzystanie z hotelu pracowniczego. We wrześniu 2008 r. zlikwidowano dział marketingu, pozwanej wypowiedziana została umowa o pracę w związku z likwidacją jej stanowiska.

Ze sprawozdania finansowego spółki za rok 2008 wynikał zysk w kwocie ponad 3 mln zł. Spółka pod koniec 2008 r. zbyła część nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jednakże na koniec 2008 r. wierzytelności niespłacone w terminie wobec innych podmiotów przekraczały 20 mln zł, a pozycja „sprzedaż towarów i usług” wykazywała stratę 9 mln zł. Wobec tej sytuacji rada nadzorcza spółki i biegły księgowy wystąpili do prezesa zarządu o opinię w przedmiocie poprawy kondycji finansowej spółki. Zarząd spółki przekonywał, że spłata wierzytelności nastąpi poprzez sprzedaż majątku trwałego oraz części gruntów.

Na dzień 31 marca 2009 r. spółka zatrudniała 179 pracowników bezpośrednio wykonawczych oraz 108 pracowników nadzoru i administracyjno-biurowych. Pismem z dnia 24 kwietnia 2009 r. zarząd spółki zawiadomił Powiatowy Urząd Pracy w W. o planowanym ograniczeniu zatrudnienia, skutkującym zwolnieniem około 150 pracowników począwszy od maja 2009 r. Zwolnienia grupowe zarząd uzasadnił narastającym kryzysem gospodarczym, zablokowaniem lub znacznym ograniczeniem kredytowania przez system bankowy zakupu lokali mieszkalnych i usługowych, niepewnością na rynku walutowym, związaną z radykalnym wzrostem kursu walut, co spowodowało drastyczne ograniczenie popytu na oferowane i planowane inwestycje, a tym samym ograniczyło pozyskiwanie środków finansowych na bieżącą działalność firmy. W piśmie wskazano, że zarząd zmuszony został do znacznego ograniczenia planowanych inwestycji, jak również wstrzymania lub zawieszenia wykonawstwa w czynnych już inwestycjach. Wynagrodzenia pracownikom płacono nieterminowo.

Zła sytuacja finansowa spółki znalazła również potwierdzenie w sprawozdaniu finansowym za 2009 rok, który zamknął się stratą w kwocie ponad 35 mln zł. Sytuacja pogorszyła się w czerwcu 2009 r. Podwykonawcy zaniepokojeni sytuacją finansową spółki zaczęli zwracać się do M. W. – kierownika produkcji, o przyspieszenie lub uruchomienie płatności. Pracownicy byli zwalniani z pracy. Od września 2009 r. nie wypłacano pracownikom wynagrodzenia. Przeciwno spółce wszczynane były postępowania egzekucyjne.

W 2010 r. sytuacja spółki pogorszyła się na tyle, że jej problemy zaczęły być widoczne zarówno dla zatrudnionych w firmie pracowników, jak również podmiotów zewnętrznych, wobec których spółka zaczęła zalegać z wymagalnymi płatnościami. (...) S.A. już nie była w stanie finansowo dokończyć rozpoczętej inwestycji przy ul. (...) w W., jak również innych rozpoczętych inwestycji. Rok 2010 zamknął się stratą ponad 40 mln zł.

W dniu 12 lutego 2010 r. (...) Sp. z o.o. złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości spółki ze względu na nieuregulowanie należności. Na skutek prowadzonych negocjacji wniosek został cofnięty.

W okresie od lutego 2010 r. spółka (...) S.A. prowadziła intensywne działania zmierzające do znalezienia inwestora kapitałowego lub spłaty części port folio nieruchomości. Wiosną 2010 r. w związku z brakiem odroczenia przez banki spłaty zaciągniętych przez spółkę kredytów oraz w związku ze skutkami kryzysu na rynku nieruchomości i trudnościami w szybkim upłynnieniu majątku, spółka utraciła płynność finansową i zaprzestała spłaty zobowiązań. Umowy kredytowe zostały przez banki wypowiedziane.

W związku z zaistniałą sytuacją zostały złożone kolejne wnioski o ogłoszenie upadłości spółki. W dniu 21 grudnia 2010 r. przez jej byłego pracownika, w dniu 31 grudnia 2010 r. przez członka zarządu (...) S.A. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie postanowieniem z dnia 12 stycznia 2011 r. ogłosił upadłość spółki obejmującą likwidację majątku upadłego. Postępowanie upadłościowe toczy się pod sygn. akt X GUp 4/11. Syndykiem masy upadłości jest M. P..

W dacie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości spółka zalegała ze spłatą zobowiązań wobec kredytujących jej działalność banków na sumę ponad 42 mln zł, wobec Skarbu Państwa z tytułu podatków i składek ubezpieczeniowych na kwotę ponad 4 mln zł. Spółka posiadała również zaległości wobec pracowników oraz podwykonawców i klientów.

W toku postępowania upadłościowego Sąd ustalił, że zaległości płatnicze wobec 2 kontrahentów sięgały nawet 2002 r. Zgodnie z bilansem na dzień 30 listopada 2010 r. kwota zobowiązań spółki wynosiła ponad 100 mln zł.

Pozwana U. K. w latach 1999-2008 była zatrudniona w Przedsiębiorstwie (...) Sp. z o.o. w W., a następnie w (...) S.A. na stanowisku najpierw (...), a od 1 stycznia 2000 r. na stanowisku kierownika (...) z wynagrodzeniem 3.200 zł miesięcznie. We wrześniu 2008 r. została jej wypowiedziana umowa o pracę w związku z likwidacją działu marketingu i stanowiska pracy pozwanej .

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana była długoletnim pracownikiem spółki, a zakres wykonywanych przez nią zadań na rzecz pracodawcy wykaczał znacznie poza obowiązki wynikające z umowy o pracę. Dodatkowa praca świadczona przez pozwaną polegała między innymi na analizie projektów budowlanych przyjętych do wykonania. W ramach powyższych zadań pozwana zajmowała się korektą projektów budowlanych lokali, które następnie wracały do biur architektonicznych, jako wytyczne oraz konsultacjami przy projektach do zaadaptowania w firmie na nowo kupowanych działkach. W 2007 r. pozwana w uznaniu za jej pracę została odznaczona srebrną odznaką „Zasłużony dla Budownictwa”.

Firma (...) od początku swego istnienia starała się prowadzić politykę pro pracowniczą, której jednym z elementów była możliwość zakupu przez pracowników spółki wybudowanych przez nią lokali po niższej, ustalonej między pracownikiem, a zarządem spółki cenie. Otrzymywany od spółki upust na zakup lokalu był rodzajem premii za wkład w rozwój pracodawcy. O fakcie przyznania takiego upustu decydował minimum 2 letni okres zatrudnienia, zaangażowanie w działalność spółki. Pracownicy, którzy korzystali z zakupu lokali po preferencyjnych cenach byli zobowiązani do uczestniczenia w piknikach organizowanych na terenach powstających inwestycji celem wspierania sprzedaży mieszkań oraz w targach nieruchomości odbywających się kilkakrotnie w ciągu roku. Kwota upustu oprócz czynników takich jak zaangażowanie pracownika w rozwój firmy, sytuacji na rynku nieruchomości, fazy budowy lokalu, zainteresowanie klientów daną nieruchomością była uzależniona całkowicie od decyzji zarządu. Z uwagi na to, że wielu pracowników korzystało w tamtym czasie z oferowanej możliwości, wysokość udzielanego upustu wahała się od 25% wzwyż. Co do zasady pracownikom udzielano bonifikaty w wysokości 25%, ale zdarzały się również przypadki gdy była ona zdecydowanie wyższa. Górna granica udzielanego upustu nie była w żaden sposób ograniczona, zależała od uznania zarządu. Zmiany w zakresie wysokości udzielanego upustu przyniósł dopiero rok 2008 kiedy to ustalono maksymalną wartość rabatu na 25%.

Pozwana starała się również nabyć od pracodawcy lokal po preferencyjnej cenie. Początkowo w oparciu o ustne ustalenia z zarządem firmy (...) miał to być lokal usługowy (...) o powierzchni 49.6 m<sup>(2)</sup> w zaplanowanej do zrealizowania inwestycji o roboczej nazwie (...) przy ul. (...) w W.. Wartość lokalu ustalona została na kwotę 121.024 zł brutto, czyli 2.000 zł netto za metr kwadratowy. Wartość stanowiska postojowego ustalono na kwotę 6.500 zł netto . Wobec jednak zainteresowania się tym lokalem przez klienta , który oferował za niego wysoką ceną za metr kwadratowy, do jego sprzedaży pozwanej nie doszło.

W związku z tym zarząd spółki zaproponował pozwanej inny lokal usługowy w inwestycji (...), będącej dopiero na etapie realizacji, jednakże przy zachowaniu cen ustalonych dla lokalu w inwestycji (...). Lokal będący przedmiotem powyższych ustaleń położony był przy ul. (...) w W., zaś budowa przedmiotowej inwestycji rozpoczęła się w 2007 r..

W dniu 18 września 2007 r. zawarta została pomiędzy pozwaną a spółką (...) umowa o realizację i finansowanie budowy lokalu usługowego w inwestycji (...). Przedmiotem umowy było wybudowanie lokalu oznaczonego jako (...) o wielkości 105 m<sup>(2)</sup> oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym. Cena sprzedaży lokalu pozostała bez zmian w stosunku do lokalu w inwestycji (...) tj. 2.000 zł za m<sup>(2)</sup> netto czyli wyniosła 266.650,01 zł brutto. Wartość miejsca postojowego ustalono na kwotę 6.500 zł netto. Według przyjętego tą umową harmonogramu pozwana miała dokonywać kolejnych wpłat na poczet ceny zbycia. Po wpłaceniu przez nią 40% ceny strony mogły zawrzeć warunkową umowę sprzedaży lokali w formie aktu notarialnego.

W wyniku powyższych ustaleń w dniu 12 lutego 2008 r. pomiędzy pozwaną a (...) S.A. doszło do podpisania umowy zobowiązującej do wybudowania budynku mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego dotyczącej lokalu (...) w inwestycji (...). Jednocześnie przy podpisaniu przedmiotowego aktu notarialnego pozwana uiściła część ceny w kwocie 106.660 zł. Reszta należności została zapłacona zgodnie z harmonogramem spłat przed podpisaniem ostatecznych aktów notarialnych.

Następnie pomiędzy tymi samymi stronami w dniu 20 marca 2009 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności i umowa sprzedaży lokalu użytkowego oznaczonego jako (...) położonego w W. przy ul. (...). W dniu 5 czerwca 2009 r. została zawarta kolejna umowa, tym razem ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa o podział do korzystania dotyczący stanowiska postojowego w garażu podziemnym, na mocy której pozwanej przysługuje udział w garażu podziemnym w wysokości (...) i w ramach ustalonego podziału do korzystania przysługuje jej stanowisko postojowe nr (...).

Na mocy powyższych umów spółka sprzedała na rzecz pozwanej samodzielny lokal usługowy o powierzchni 109,40 m<sup>(2)</sup> położony w budynku przy (...) w W. za cenę 272.774,43 zł brutto, czyli 2.494 zł brutto za m<sup>(2)</sup> oraz stanowisko postojowe w garażu podziemnym za kwotę 7.930 zł brutto.

Wartość rynkowa lokalu użytkowego oznaczonego jako (...) położonego w W. przy ul. (...) w dniu 20 marca 2009 r. wynosiła 880.380 zł. Aktualna wartość rynkowa przedmiotowego lokalu to 937.150 zł. Wartość rynkowa udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wynosiła w dniu 5 czerwca 2009 r. 25.970 zł. zaś jego aktualna wartość rynkowa to 27.650 zł.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że pozwana, pomimo, że była pracownikiem (...) S.A. to nie miała pełnej wiedzy na temat sytuacji finansowej tej spółki. Zajmowała się windykowaniem zaległych należności od klientów, reklamą, prowadzeniem klientów od chwili ich pozyskania do ostatecznego podpisania umowy sprzedaży, a także nadzorowaniem zmian projektowych wprowadzanych w mieszkaniach kupowanych przez klientów. Nie miała dostępu do pełnych informacji finansowych spółki. Wręczenie jej wypowiedzenia wraz z informacją dotyczącą likwidacji całego działu marketingu było dla niej zaskoczeniem.

Ponadto w firmie do połowy 2008 r. w dziale w którym pracowała pozwana funkcjonował dodatek marketingowy w wysokości 5-10 % pensji zasadniczej. Wszystkie te elementy sprawiały, że większość pracowników zatrudnionych w spółce (...) postrzegała pracodawcę jako stabilny finansowo i wypłacalny podmiot. Również ze strony innych pracowników nie istniało żadne podejrzenie co do pogarszającej się sytuacji finansowej firmy i jej ewentualnej niewypłacalności. Odmienną ocenę przedstawiała księgowa E. D., lecz tej oceny zarząd spółki nie podzielał. Tylko do nielicznych pracowników, z racji ich zawodowych kontaktów z podwykonawcami dochodziły informacje o braku wypłat dla tych podmiotów. Powódka z racji zakończenia stosunku pracy we wrześniu 2008 r. i zwolnienia z obowiązku świadczenia pracy do końca 2008 r. nie była już bezpośrednim świadkiem pogarszającej się sytuacji finansowej spółki, jak również procesu zmierzającego do ogłoszenia jej upadłości.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonych przez powoda roszczeń, Sąd Okręgowy uznał, że w pierwszej kolejności należało zbadać zasadność żądania ze skargi pauliańskiej, czyli uznania wskazanych przez powoda czynności prawnych dokonanych pomiędzy spółką (...) a pozwaną za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. Ewentualne uwzględnienie tego rodzaju roszczeń warunkowało bowiem powstanie drugiego roszczenia powoda o wydanie nieruchomości będących przedmiotem tych czynności prawnych, a w dalszej kolejności alternatywnego żądania zapłaty równowartości tychże nieruchomości lokalowych.

Jako podstawa prawna pierwszego roszczenia powoda wskazany został art. 527 k.c. w zw. z art. 131 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze.

Sąd Okręgowy wskazując na konieczność kumulatywnego zaistnienia przesłanek skuteczności uznania czynności prawnej za bezskuteczną: dokonanie czynności prawnej przez dłużnika, dokonanie jej z pokrzywdzeniem wierzycieli,

uzyskanie na podstawie tej czynności korzyści majątkowej przez osobę trzecią, działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli oraz świadomość osoby trzeciej co do tych okoliczności, podkreślił, że powód nie wykazał, zgodnie z art. 6 k.c. aby czynności prawne spółki (...) z pozwaną zostały dokonane ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli spółki ani tym bardziej, że pozwana miała taką świadomość.

Z uwagi na to, że niewypłacalności dłużnika w rozumieniu art. 527 k.c. oznacza taki stan jego majątku, w którym egzekucja prowadzona zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego nie może przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko temu dłużnikowi. Niewypłacalnym w rozumieniu powyższego przepisu jest ten w którym majątku brak jest składników, które zgodnie z obowiązującymi przepisami można zająć na poczet wierzytelności, Sąd Okręgowy za niecelowe uznał przeprowadzanieawnioskowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego rewidenta na okoliczność ustalenia złej sytuacji finansowej spółki (...) S.A. w 2009 r. oraz istnienia w tym czasie podstaw do ogłoszenia upadłości spółki. Pierwsza z wyżej wymienionych okoliczności w jego ocenie wynikała już bowiem z przedłożonego materiału dowodowego w postaci dokumentów i zeznań świadków. Druga nie miała znaczenia, gdyż jak już podniesione zostało przesłanki do ogłoszenia upadłości spółki nie są tożsame z przesłankami skargi pauliańskiej.

Ponadto zdaniem sądu pierwszej instancji dowód ten miałby znaczenie jedynie, gdyby zostały wykazane wszystkie przesłanki roszczenia z art. 527 k.c., w tym świadomość pozwanej pokrzywdzenia wierzycieli przez dłużnika, co nie miało miejsca.

Przyjmując, że umowy z marca i czerwca 2009 r. przenoszące na pozwaną prawo odrębnej własności lokali (użytkowego i udziału w lokalu garażowym) zostały zawarte w celu wykonania uprawnień pozwanej wynikających z umowy realizacyjnej z 18 września 2007 r., potwierdzonej zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego w dniu 12 lutego 2008 r., Sąd Okręgowy za istotny dla oceny istnienia przesłanek skargi pauliańskiej uznał dzień 18 września 2007 r..

Zawarta w tym dniu w formie pisemnej pomiędzy (...) jeszcze sp. z o.o. a pozwaną umowa, w jego ocenie miała charakter umowy deweloperskiej, a nie umowy przedwstępnej. Zobowiązywała ona spółkę nie tylko do wybudowania lokalu, ale i przeniesienia jego własności na rzecz pozwanej. Wprawdzie na podstawie tej umowy pozwana nie mogła dochodzić roszczeń rzeczowych, ale strony wyraźnie przewidziały w niej możliwość zawarcia kolejnej umowy dającej takie roszczenie rzeczowe tj. umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego po wpłaceniu przez kupującą 40% ceny lokalu. Zatem umowa zobowiązująca z 12 lutego 2008 r. stanowiła jedynie wykonanie wcześniejszej umowy deweloperskiej. Przyczyna jej zawarcia wyraźnie wynikała z umowy z 18 września 2007 r. Ponieważ pozwana zgodnie z tą ostatnią umową wpłaciła wymagane na tym etapie 40% ceny, w konsekwencji domagała się zawarcia umowy zobowiązującej dającej jej możliwość dochodzenia roszczeń rzeczowych. Nadto umowa z 2007 r. stanowiła konsekwencję ustnych ustaleń między stronami wynikających z umowy rezerwacyjnej, o czym stanowił jej paragraf 11 ust. 1, zgodnie z którym umowa ta zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia i uzgodnienia stron, w szczególności zawarte w umowie rezerwacyjnej dotyczącej lokalu. Takie samo zastrzeżenie zostało wprowadzone do umowy zobowiązującej z lutego 2008 r. w paragrafie 11.3.

Dokonując charakterystyki umowy z dnia 18 września 2007 r. jako tzw. umowy deweloperskiej, sąd pierwszej instancji powołując się na stanowisko Sądu Apelacyjnego, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 października 2014 r. wydanego w sprawie VI A Ca 1940/13, podniósł, że umowy tego rodzaju przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) funkcjonowały w praktyce obrotu 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000 Nr 80, poz. 903) były uważane w orzecznictwie za ważne i skuteczne. Umowy tego typu miały zazwyczaj charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Brak formy aktu notarialnego nie powodował ich nieważności, ale pozbawiał kontrahenta dewelopera roszczeń rzeczowych oraz możliwości wdrożenia ochrony przewidzianej w art. 9 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Kontrahent zachowywał jednak roszczenie odszkodowawcze ex contractu dzięki czemu deweloper zobowiązany był do spełnienia swojego świadczenia z należytą starannością. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej dawało kontrahentowi dewelopera, którym była pozwana, możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych 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. W konsekwencji sąd pierwszej instancji powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok z 23 lipca 2003 r. II CKN 299/01, z 23 listopada 2005 r., II CK 225/05, wyrok z dnia 13 kwietnia 2012 r., III CSK 214/11) stwierdził, że czynności prawne stanowiące wykonanie wcześniejszego zobowiązania zawartego przez strony, co do zasady nie podlegają zaskarżeniu w trybie skargi pauliańskiej Wyjątki dotyczą sytuacji, gdy spełniając świadczenie dłużnik naruszył kolejność zaspokajania wierzycieli, lub gdy spełnił inne świadczenie w miejsce dotychczasowego, ewentualnie dokonał czynności w wyniku oszukańczej zmowy mającej na celu pokrzywdzenie innych wierzycieli, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca i czego powód nawet nie uprawdopodobnił. Przed zawarciem zaskarżonych umów pozwana była wierzycielem (...) S.A. z umowy realizacyjnej z września 2007 r., którą wykonała, uiszczając całość należności przed zawarciem umów sprzedaży. Wobec tego (...) S.A. była zobowiązana zawrzeć skarżone umowy, w przeciwnym razie pozwanej przysługiwałoby wobec spółki co najmniej roszczenie odszkodowawcze. Ponadto (...) S.A. była również dłużnikiem rzeczowym pozwanej z tytułu zawartej umowy przedwstępnej z 12 lutego 2008 r., na mocy której to pozwana mogłaby dochodzić od spółki (...) przeniesienia własności przedmiotowych nieruchomości. Nie może zatem stanowić naruszenia prawa zachowanie, które de facto było wykonaniem zobowiązań ciążących na (...) S.A.

W konsekwencji powyższego w ocenie sądu pierwszej instancji przesłanki skargi paulińskiej w postaci pokrzywdzenia wierzycieli, w niniejszej sprawie należało odnosić pośrednio do umowy deweloperskiej z września 2007 r., bowiem umowa zobowiązująca do wybudowania budynku mieszkalnego z 2008 r. jedynie potwierdzała ustalenia zawarte w umowie deweloperskiej i wzmacniała sytuację prawną pozwanej. Pośrednio, ponieważ przedmiotem tego rodzaju skargi co do zasady mogą być czynności o skutku rozporządzającym, przenoszące korzyść na osobę trzecią, które jednak w przedmiotowej sprawie stanowiły wykonanie wcześniej zaciągniętego zobowiązania.

Dokonując oceny przesłanek z art. 527 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał aby już we wrześniu 2007 r. dłużnik czyli (...) sp. z o.o., zawierając pierwszą umowę z pozwaną miała świadomość pokrzywdzenia wierzycieli, bowiem posiadane przez tę spółkę zobowiązania były zaspokajane na bieżąco i nie było obaw co do braku środków na ich pokrycie. Dłużnik posiadał duży majątek trwały, w tym wiele nieruchomości.

Co prawda z ustaleń poczynionych w toku postępowania upadłościowego wynikało, że przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości tego podmiotu istniały wcześniej, nawet w roku 2003, to jednak sąd pierwszej instancji po raz kolejny podkreślał, że przesłanki do wniesienia skargi paulińskiej są nieco inne niż przesłanki ogłoszenia upadłości. W 2007 r. spółka (...) miała pokaźny majątek, dokonywała przekształceń planując wejście na giełdę. Brak było podstaw do przyjęcia, że ten majątek nie był wystarczający do zaspokojenia wierzycieli. W roku 2007, a nawet w 2008 spółka odnotowała zysk, prowadziła wówczas normalną działalność gospodarczą, wykonywała wcześniejsze zobowiązania i zaciągała nowe, planowała kolejne inwestycje.

Wobec tego, w ocenie Sądu Okręgowego, nie można przyjąć, aby w ówczesnym przekonaniu członków zarządu spółki (...), a tym bardziej pozwanej istniały przesłanki do uznania niewypłacalności spółki. Nawet jeśli w 2007 r. spadała sprzedaż mieszkań to członkowie zarządu wiązali to ze skutkami kryzysu i traktowali, jako problemy przejściowe. W opinii pracowników zatrudnionych w tej spółce jej sytuacja finansowa do 2008 r. była dobra. Firma pręźnie działała pozyskując nowe nieruchomości pod inwestycje, budowała zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych, prowadziła politykę pro pracowniczą. Nadto zaciągała zobowiązania finansowe na realizację nowych inwestycji. Z dołączonych do akt dokumentów oraz zeznań świadków H. W., J. W. i E. D., wynikało, że problemy finansowe zaczęły być widoczne dla zarządu spółki i pracowników dopiero w 2008 r. Kryzys gospodarczy narastał, co skutkowało drastycznym ograniczeniem popytu na oferowane i planowane inwestycje i ograniczyło pozyskiwanie środków finansowych na bieżącą działalność firmy.

Na koniec 2008 r. spółka wykazywała nadal zysk, tym niemniej niespłacane terminowo wierzytelności wobec innych podmiotów przekraczały już 20 mln zł. Dopiero wtedy Rada Nadzorcza spółki i biegły księgowy wystąpili do prezesa zarządu spółki o opinię w przedmiocie poprawy jej kondycji finansowej. Zarząd przekonywał jednak, że spółka poradzi sobie, że spłata wierzytelności nastąpi poprzez sprzedaż majątku trwałego oraz części gruntów. Sytuacja ta sukcesywnie pogarszała się, co prowadziło do konieczności zwolnień grupowych pracowników, począwszy od maja 2009 r., o czym spółka informowała Powiatowy Urząd Pracy w piśmie z dnia 24 kwietnia 2009 r. Problemy wstrzymania lub zawieszenia wykonawstwa w czynnych już inwestycjach, nieterminowe wypłacanie wynagrodzenia pracownikom miały miejsce już w 2009 r. Rok ten zamknął się zresztą stratą w kwocie ponad 35 mln zł.

Dramatyczna sytuacja spółki ujawniła się wiosną 2010 r. W związku z nieodroczeniem przez banki spłaty zaciągniętych przez dłużnika kredytów, trudnościami w szybkim upłynieniu majątku spółki. (...) utraciła zdolność finansową i zaprzestała spłaty zobowiązań. Do tego czasu spółka podejmowała działania zmierzające do spłaty zadłużenia i dalszego prowadzenia działalności. Kryzys na rynku popytu mieszkań w 2008 r. wprowadził spółkę w trudną sytuację finansową, jednak brak jest podstaw, aby przypuszczać, że tę sytuację dłużnik mógł już w 2007 r. przewidzieć i planować np. pokrzywdzenie przyszłych wierzycieli.

Sąd Okręgowy podkreślał ponadto, że ustalenia poczynione w toku postępowania upadłościowego, co do braku rzetelności prowadzenia księgowości w spółce, wadliwości sporządzanych sprawozdań finansowych, czy też wadliwego bilansu z połączenia spółek z 2007 r., nie mogą stanowić miarodajnego środka do oceny stanu świadomości członków zarządu spółki, a w szczególności pozwanej, w zakresie rzeczywistej kondycji finansowej spółki w dacie zawierania umów z 18 września 2007 r. i 12 lutego 2008 r. W opinii większości pracowników (...) S.A., spółka ta aż do 2010 r. była spółką o pewnej i dobrej kondycji finansowej. Pozwana nie mogła także zakładać, że korzystanie z przyjętej przez spółkę praktyki w postaci nabywania lokali po preferencyjnych cenach odbywa się z pokrzywdzeniem innych osób lub do takiego pokrzywdzenia może prowadzić. Wszyscy zeznający świadkowie wskazali, że takie postępowanie było praktykowane, a nadto, że obwarowane ono było pewnymi kryteriami i wymaganiami (staż pracy, stosowny nakład i jakość wykonywanej pracy, pierwszeństwo w nabyciu lokalu przez klienta, rodzaj nabywanego lokalu). Pozwana zaś wносиła istotny wkład pracy i przyczyniała się do zwiększania wyników finansowych spółki. Wykonywała czynności, które wykraczały poza zakres jej obowiązków i spodziewała się z tego tytułu gratyfikacji od zarządu spółki.

Sąd Okręgowy przyjął ponadto, że członkowie zarządu spółki (...) nie mieli świadomości, że sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało sporządzone nieprawidłowo, na co wskazywały opinie i raporty wydane w toku postępowania upadłościowego. Również fakt występowania błędów księgowych przy rozliczeniu połączenia trzech spółek w 2007 r., nie można uznać za równoznaczny z istnieniem u dłużnika świadomości o niewypłacalności w dacie zawarcia umowy realizacyjnej z 2007 r.

W konsekwencji sąd pierwszej instancji uznał, że powód nie wykazał istnienia świadomości po stronie dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli w dacie zawarcia umowy deweloperskiej. A zatem skoro nie wykazał, aby w 2007 r. i w lutym 2008 r. dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli lub planował pokrzywdzenie przyszłych wierzycieli, to tym bardziej pozwana nie miała takiej świadomości.

Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska powoda, jakoby pomiędzy dłużnikiem tj. spółką (...) a pozwaną istniał stosunek bliskości o jakim mowa w art. 527 § 3 k.c. Pozwana była zatrudniona w tej spółce na stanowisku kierownika działu (...), jednak w zakresie jej kompetencji nie leżała analiza dokumentacji finansowej spółki. Nie była ona także zapraszana na posiedzenia członków zarządu. Okoliczność wskazywana przez świadka E. D., jakoby pozwana miała prawo wglądu do bilansu i sprawozdania finansowego spółki, nie świadczy o jej pełnej wiedzy na temat kondycji finansowej firmy w dacie zawierania umowy deweloperskiej, jak i w dacie zawierania umowy zobowiązującej w lutym 2008 r., tym bardziej, że sami członkowie zarządu spółki (...) nie mieli wówczas świadomości działania z pokrzywdzeniem wierzycieli. W dacie zawarcia umów przyrzeczonych pozwana nie była już pracownikiem spółki i nie miała dostępu do jej dokumentów finansowych.



Sąd Okręgowy zgodził się natomiast z powodem, że w okolicznościach niniejszej sprawy można przyjąć, że pozwana uzyskała kosztem dłużnika korzyść majątkową w postaci uzyskania lokali bezpłatnie w rozumieniu art. 528 k.c. Przepis ten znajduje bowiem 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”.

W 2009 r. S.A. (...) dokonała zbycia lokali użytkowych położonych przy ul. (...) w W., za cenę 10.397 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz za 11.352 za 1 m<sup>2</sup>. Cena nabycia przez pozwaną lokalu użytkowego znajdującego się na tej samej inwestycji wynosiła zaś 2.494 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>. Z kolei za miejsce postojowe pozwana zapłaciła 7.930 zł (łącznie z podatkiem VAT), zaś pozostali współwłaściciele za podobne stanowisko uścili cenę 36.600 zł. Z opinii biegłego sądowego wynikało, że wartość rynkowa lokalu użytkowego w dniu jego zakupu przez pozwaną tj. 20 marca 2009 r. wynosiła 880.380 zł, zaś wartość rynkowa udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu 25.970 zł. (na dzień 5 czerwca 2009 r.).

Świadczyło to zdaniem Sądu Okręgowego o rażącej dysproporcji wartości świadczeń obu stron umowy, przyjmując nawet, że umowy przyrzeczone były wykonaniem umowy deweloperskiej z września 2007 r., a nawet wynikiem ustnych ustaleń z 2005 r.

Jednak wobec nie wykazania świadomości dłużnika i pozwanej pokrzywdzenia wierzycieli na datę zawarcia umowy zobowiązującej, powództwo o uznanie zawartych pomiędzy (...) S.A. a pozwaną umów za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości, zdaniem sądu pierwszej instancji zasługiwało na oddalenie. W konsekwencji jako niezasadne uznane zostały pozostałe roszczenia syndyka masy upadłości (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w W.. Powód nie wykazał bowiem, że przysługuje mu prawo własności przedmiotowych nieruchomości lub inne skuteczne prawo względem właściciela do władania nimi.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód. Zaskarżając wyrok w całości zarzucił Sądowi Okręgowemu:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy i ocenę materiału dowodowego poprzez błędne ustalenie, jakoby sytuacja finansowa spółki (...) S.A. była zła dopiero w drugiej połowie 2009 r., w sytuacji, gdy z przedłożonych dowodów wynika wprost, że sytuacja finansowa w spółce była zła już od początku 2007 r., nieuzasadnione stwierdzenie, jakoby zawarcie w dniu 12 lutego 2008 r. w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej, zobowiązującej do sprzedaży lokalu użytkowego stanowiło potwierdzenie umowy z dnia 18 września 2007 r., w sytuacji gdy umowa przedwstępna z dnia 12 lutego 2008 r. dopiero ukształtowała zobowiązanie dłużnika do sprzedaży lokalu i taki był cel jej zawarcia między stronami, pominięcie przy ocenie materiału dowodowego sprawy faktur VAT z 2007 r. i potwierdzeń nieterminowego regulowania zobowiązań przez spółkę w 2007 r., wezwań do zapłaty oraz zajęć egzekucyjnych z 2007 r., zgłoszenia wierzytelności do masy upadłości (...) S.A. przez E. G. z tytułu niewypłaconej za 2007 r. dywidendy oraz umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu zawartej w formie aktu notarialnego, która kształtowała zobowiązanie (...) S.A. do sprzedaży lokalu, co doprowadziło sąd pierwszej instancji do błędnego ustalenia, jakoby to z umowy realizacyjnej z dnia 18 września 2007 r. wynikało zobowiązanie (...) S.A. do sprzedaży lokalu, bezpodstawne pominięcie dowodów wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w sytuacji gdy z przedmiotowych dokumentów wynika wprost, że sytuacja finansowa spółki była zła od początku 2007 r.;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na jakich dowodach oparł swoje twierdzenie, jakoby pozwana wykonywała czynności, które wykraczały ponad zakres jej obowiązków, a także przyczyn pominięcia zeznań świadków E. D., która stwierdziła, że według niej sytuacja finansowa spółki pogorszyła się od 2007 r. oraz świadka J. W., który wskazał, że problemy z kontynuacją inwestycji pojawiły się w 2007 r., co miało istotny wpływ na wynik postępowania;

- naruszenie art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalenia, jaki był zamiar i wola stron przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 12 lutego 2008 r. oraz przy zawarciu umowy o realizację inwestycji z dnia 18 września 2007 r., lecz dowolne przyjęcie, że to umowa o realizację inwestycji kształtowała zobowiązanie do sprzedaży lokalu, a

nie umowa przedwstępna z dnia 12 lutego 2008 r. 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, natomiast wyłącznie umowa przedwstępna kształtowała skuteczne uprawnienie pozwanej i obowiązek dłużnika do sprzedaży lokalu, i taki był zamiar stron przy jej zawarciu, a także naruszenie przepisu art. 353<sup>1</sup> k.c. w zakresie możliwości kształtowania przez strony stosunku prawnego według własnego uznania;

- naruszenia art. 158 k.c. poprzez jego niezastosowanie wskutek czego sąd pierwszej instancji błędnie wywiódł, że z umowy realizacyjnej z dnia 18 września 2007 r. mogło wynikać zobowiązanie do sprzedaży lokalu, mimo, że 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; wyłącznie umowa przedwstępna z dnia 12 lutego 2008 r. zawierała właściwe zobowiązanie (...) S.A. do przeniesienia własności lokalu na rzecz pozwanej, co potwierdza umowa sprzedaży lokalu, w której, jako zobowiązanie w wykonaniu którego zaskarżona umowa sprzedaży została zawarta, została wskazana umowa z dnia 12 lutego 2008 r., zgodnie z wymogiem koniecznym, dla skuteczności i ważności takiego zobowiązania, wynikającym z przepisu art. 158 k.c..

- naruszenie art. 527 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a mianowicie, błędne uznanie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do uznania, że zaskarżona czynność sprzedaży nieruchomości została dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, podczas gdy faktycznie strona powodowa wykazała istnienie wszystkich przesłanek;

- naruszenie art. 528 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie braku obowiązku wykazywania przez powoda przesłanki wiedzy pozwanej o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli, w sytuacji, gdy sąd uznał, że zaskarżona czynność prawna zarówno w okresie 2008 i 2009 r., jak również w okresie 2007 i 2005 r. spełniała cechy czynności bezpłatnej;

- 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, z uwagi na fakt, że sąd błędnie dokonał ustalenia stanu faktycznego i oceny dowodów w sprawie, poprzez nieuwzględnienie faktu powiązania między dłużnikiem a pozwaną, a tym samym naruszenie przepisu art. 6 k.c. poprzez mylne stwierdzenie, że to powód winien był wykazać istnienie tej przesłanki, w sytuacji, gdy w przedmiotowej sprawie obowiązuje domniemanie w zakresie jej istnienia, a ciężar dowodu jego obalenia spoczywa na pozwanej, czego pozwana nie uczyniła;

- naruszenia 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, że w okolicznościach niniejszej sprawy wszystkie przesłanki skargi pauliańskiej obowiązany jest wykazać powód, w sytuacji, gdyż to na pozwanej ciąży obowiązek obalenia domniemań wskazanych w powołanych przepisach, czego pozwana nie uczyniła;

- naruszenia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez nieuzasadnione obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej, 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.

W konkluzji apelacji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Ponadto, z tzw. ostrożności procesowej, powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rewidenta, na okoliczność rzeczywistej sytuacji finansowej spółki (...) w okresie dokonywania zaskarżonych czynności prawnych oraz w okresie 2007 r., który to dowód w jego ocenie został przez Sąd Okręgowy niezasadnie pominięty.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd - jednomyślny ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji - że art. 527 k.c. nie może być podstawą zaskarżenia czynności prawnych dłużnika dokonanych tytułem wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia) - jeżeli wykonanie odpowiada ściśle zobowiązaniu co do rodzaju świadczenia, sposobu oraz terminu zapłaty - choćby prowadziło to do pokrzywdzenia pozostałych wierzycieli. Dłużnik ma bowiem obowiązek spełnić świadczenie i w sytuacji wielości wierzycieli ma prawo dokonać wyboru wierzyciela, którego zaspokoi.

W ocenie Sądu drugiej instancji zawarcie przez pozwaną zaskarżonych umów z (...) S.A. stanowiło wykonanie zobowiązania wynikającego z pisemnej umowy realizacyjnej z dnia 18 września 2007 r. i z tego względu art. 527 i n. k.c. nie mógł mieć do nich zastosowania. Sąd uznał, że wprowadzenie zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu (jego wyodrębnienia i sprzedaży) uzgodnione w umowie realizacyjnej - nie będącej umową przedwstępną - zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie może być źródłem roszczenia, które mogłoby doprowadzić do skutku prawnorzecowego, jednakże jest ważne, a jego niewykonanie może pociągać za sobą odpowiedzialność odszkodowawczą obejmującą także utracone korzyści.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego czynności prawne dokonane jako spełnienie świadczenia mogą być wyjątkowo zaskarżone na podstawie art. 527 i n. k.c. między innymi wtedy, gdy dłużnik dokonał wyboru wierzyciela w sposób arbitralny, w okolicznościach, które wskazują na rychłą możliwość ogłoszenia upadłości dłużnika, co może prowadzić do niemożności zaspokojenia się wierzycieli z przyszłej masy upadłości czy też naruszył wynikającą z ustawy lub umowy kolejność zaspokajania wierzycieli - uznał jednak, że wyjątki te nie występują w niniejszej sprawie.

Ponadto Sąd Apelacyjny przyjął, że dla oceny przesłanek określonych w art. 527 i n. k.c. miarodajny jest dzień zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej (deweloperskiej), a więc 18 września 2007 r. Powyższe legło u podstaw stwierdzenia przez sąd drugiej instancji, że uzyskanie przez pozwaną korzyści majątkowych nie miało charakteru bezpłatnego w rozumieniu art. 528 k.c. Powód bowiem nie wykazał proporcji wartości świadczeń na dzień 18 września 2007 r., uwzględniającej pierwotne ustalenia między stronami co do rezerwacji lokalu w inwestycji (...) oraz fakt zapłaty 40% ceny nabytego ostatecznie lokalu już w 2007 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało też uwzględnić, że zgodnie z polityką spółki (...) otrzymywany przez pracownika upust przy zakupie lokalu stanowił substytut premii za jakość i wydajność pracy, a dodatkowo pracownik zobowiązywał się w zamian do wykonywania dodatkowych świadczeń (np. udziału w wydarzeniach promocyjnych). Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwana wykonywała na rzecz spółki prace wykraczające poza zakres jej obowiązków służbowych oraz wykonywała obowiązki, które przekraczały zakres obciążenia jednego pracownika. W 2007 r. w dowód uznania za jej pracę została odznaczona srebrną odznaką (...). W konsekwencji sąd drugiej instancji uznał, że nie ma wystarczających podstaw do przyjęcia, że uzgodniona w umowie odpłatność była pozorna, że świadczenie pozwanej nie stanowiło ekwiwalentu świadczenia spółki (...). Powód nie wykazał stopnia dysproporcji wartości świadczeń obciążających dewelopera i pozwaną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód nie udowodnił również, że między pozwaną a spółką (...) występował stosunek bliskości w rozumieniu art. 527 § 3 k.c., nie było zatem podstaw do zastosowania domniemania przewidzianego w tym przepisie. Nawet jednak w razie przyjęcia, że między stronami istniał stosunek bliskości, domniemanie z art. 527 § 3 k.c. należałoby uznać za obalone, ponieważ pozwana nie miała pełnego dostępu do dokumentacji finansowej spółki i zawodowego przygotowania do ich analizy. Pełnej wiedzy nie mieli wówczas nawet członkowie zarządu spółki, a główna księgowa zaczęła dostrzegać problemy dopiero pod koniec 2007 r.

Sąd Apelacyjny uznał również, że nie ma podstaw do przyjęcia, że zawierając z pozwaną w dniu 18 września 2007 r. umowę realizacyjną spółka (...) była niewypłacalna lub nie miała majątku na zaspokojenie wszystkich swoich wierzycieli, a dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli. W 2007 r. sytuacja spółki była dobra, a problemy finansowe pojawiły się dopiero po zawarciu pisemnej umowy realizacyjnej; wiązano je ze skutkiem kryzysu gospodarczego, miały one wówczas charakter przejściowy i na tym etapie zostały zażegnane. W tym czasie spółka dysponowała ogromnym majątkiem i nie sposób było podejrzewać, że jej majątek nie wystarczy na zaspokojenie wierzycieli. Udzielenie przez banki wielomilionowych kredytów spółce w lutym, kwietniu i sierpniu 2007 r. świadczyło

o posiadaniu przez nią zdolności kredytowej, a tym samym przeczyło twierdzeniom powoda o złej kondycji finansowej i majątkowej dłużnika.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że nieprzeprowadzenie przez sąd pierwszej instancji dowodu z opinii biegłego rewidenta celem dokonania analizy dokumentów księgowych i rachunkowych spółki za okres od początku 2007 do końca 2008 r. na okoliczność jej rzeczywistej sytuacji finansowej w tych latach, nie stanowiło uchybienia mającego wpływ na treść rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że wniosek o przeprowadzenie tego dowodu został zgłoszony przez powoda z tzw. ostrożności procesowej na wypadek, „gdyby sąd lub pozwani kwestionowali zasadność twierdzeń powoda w zakresie nieadekwatności danych zawartych w sprawozdaniach finansowych spółki do rzeczywistego stanu finansowego”. Sprawozdania te i twierdzenia dotyczyły jedynie okresu od 6 listopada 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz 2009 r. Tymczasem, zdaniem Sądu Apelacyjnego, sąd pierwszej instancji nie zakwestionował zasadności twierdzeń powoda w tym zakresie. Ponadto dowód z opinii biegłego nie może być sam źródłem materiału faktycznego sprawy i stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego, a powód nie przedstawił dokumentacji finansowej spółki za rok 2007 (do 6 listopada 2007 r.). Sąd Apelacyjny podkreślił ponadto, że przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji pełnomocnik powoda oświadczył, iż nie zgłasza żadnych innych wniosków, co świadczyło o tym, że zrezygnował ze zgłoszonego z tzw. ostrożności procesowej wniosku dowodowego z opinii biegłego rewidenta.

Sąd Apelacyjny uznał, iż nie zasługiwał na uwzględnienie również podobny wniosek dowodowy zgłoszony przez powoda w apelacji.

Oddalenie roszczenia windykacyjnego było konsekwencją uznania skargi pauliańskiej za bezzasadną.

Na skutek rozpoznania skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego, wyrokiem z dnia 29 marca 2017 r. Sąd Najwyższy uchylił orzeczenie sądu drugiej instancji i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy dokonując oceny zasadności zaprezentowanego przez Sąd Apelacyjny stanowiska, że czynności prawne stanowiące wykonanie zobowiązania nie podlegają – co do zasady – zaczepieniu skargą pauliańską, wskazał, że zasada ta choć szeroko uznawana w orzecznictwie, musi być opatrzona istotnymi zastrzeżeniami. Przede wszystkim zwrócił uwagę, że równie rozpowszechnione jest zapatrywanie, że czynności rozporządzające stanowią, obok czynności prawnych o podwójnym skutku, główny przedmiot zastosowania art. 527 i n. k.c., choć co do zasady, ze względu na regułę kauzalności, są w zdecydowanej większości przypadków przedsiębrane w wykonaniu uprzednio zaciągniętego zobowiązania. Wprawdzie paradoks ten rozwiązuje się, twierdząc, że w tego rodzaju przypadkach przedmiotem zaskarżenia powinna być czynność zobowiązująca do rozporządzenia jako czynność pośrednio skutkująca pokrzywdzeniem wierzycieli (art. 527 § 2 k.c.), jednakże, zdaniem Sądu Najwyższego trzeba uwzględnić, że w takim przypadku możliwość skutecznego zaskarżenia czynności zobowiązującej i tak musi być warunkowana – w szczególności ze względu na art. 532 k.c. – dokonaniem rozporządzenia (wskutek samego zobowiązania z majątku dłużnika nie wychodzi żaden przedmiot majątkowy). W tej sytuacji ograniczenie możliwości zaskarżenia tylko do czynności zobowiązującej mogłoby prowadzić do niekorzystnych skutków w kontekście art. 534 k.c. Przepis ten może zatem skłaniać do wniosku, że w przypadku zawarcia dwóch odrębnych czasowo umów, jednej o skutku czysto obligacyjnym, zobowiązującej do rozporządzenia, i drugiej, zawieranej solvendi causa o skutku czysto rozporządzającym, przedmiotem zaskarżenia może być także sama czynność rozporządzająca. Okoliczność, że rozporządzenie zostało dokonane w wykonaniu zobowiązania, miałoby wówczas to znaczenie, że przesłanki podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. oraz odpłatność czynności należałoby oceniać według chwili zawarcia oraz charakterystyki umowy zobowiązującej, będącej kauzą rozporządzenia; jeżeli umowa zobowiązująca byłaby prawidłowa, rozporządzenie nie mogłoby być zaczepione na podstawie art. 527 k.c.

Sąd Najwyższy podkreślił, że przełamanie zasady niezaskarżalności czynności prawnych dokonywanych w wykonaniu zobowiązania jest nieodzowne w odniesieniu do rozporządzeń, które zostały dokonane - pośrednio albo bezpośrednio (umowy o podwójnym skutku) - w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przygotowawczej

(np. przedwstępnej, deweloperskiej). Dopuszczenie możliwości zaskarżenia umowy o skutku rozporządzającym (podwójnym skutku) jest wówczas najkorzystniejszym – a niekiedy jedynym możliwym – sposobem ochrony interesów wierzyciela. Zaskarżenie bowiem samej umowy przygotowawczej, będącej źródłem zobowiązania, nie jest dla wierzyciela satysfakcjonujące, ponieważ uznanie tej czynności za bezskuteczną względem niego, nie prowadzi – przynajmniej bezpośrednio – do podważenia krzywdzącego wierzycieli skutku rozporządzającego. Podstawa prawna tego skutku tkwi w bezpośrednim zobowiązaniu do rozporządzenia, a nie w umowie przygotowawczej.

Sąd Najwyższy wskazał poza tym, że zgodnie z dominującym obecnie poglądem upadek umowy przygotowawczej (przedwstępnej) może umożliwiać uchylenie się przez strony od skutków umowy przyrzeczonej – zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z tej umowy przygotowawczej – ze względu na błąd, jednakże zależy to od spełnienia przesłanek określonych w art. 84 k.c., a ponadto stosowne uprawnienie przysługuje dłużnikowi, a nie wierzycielowi. Regulacja art. 527 i n.k.c. nie stwarza zaś podstawy dla poglądu, że skutkiem, i to automatycznym, uznania umowy przygotowawczej za bezskuteczną względem wierzyciela jest możliwość uchylenia się przez niego – niejako w miejsce dłużnika (względem którego umowa przygotowawcza jest nadal skuteczna) – od skutków umowy przyrzeczonej (również samo uchylenie musiałoby być skuteczne tylko względem wierzyciela). Dlatego zaskarżenie umowy przygotowawczej, jeżeli w ogóle dopuszczalne, jest w istocie bezużyteczne, a właściwym sposobem ochrony interesów wierzyciela jest zaczepienie umowy przyrzeczonej.

Zdaniem Sądu Najwyższego okoliczność, że umowa o podwójnym skutku została zawarta w wykonaniu zobowiązania z umowy przygotowawczej ma jednak to znaczenie, że przesłanki podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. i odpłatność czynności należy oceniać na chwilę zawarcia umowy przygotowawczej, przy czym odpłatność czynności – według zastrzeżonych w umowie przygotowawczej postanowień co do umowy przyrzeczonej. Dotyczy to jednak tylko umowy przygotowawczej o skutku silniejszym, która jest źródłem podlegającego dochodzeniu przed sądem roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieważ tylko taka umowa nie pozostawia dłużnikowi wyboru co do wywołania skutku rzeczowego krzywdzącego wierzycieli, w przeciwieństwie do umowy o słabszym skutku, nie będącej źródłem takiego roszczenia.

Sąd Najwyższy wskazał, że zawierając umowę w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przygotowawczej o słabszym skutku, dłużnik świadczy w istocie więcej, niż jest mu nakazane pod rygorem przymusu państwowego. Spełnia bowiem zobowiązanie, które w aspekcie realnego wykonania ma niejako charakter niezupełny (naturalny). Świadcząc więcej, dokonuje istotnego dla wierzycieli wyboru, który powinien podlegać odrębnej ocenie z punktu widzenia przesłanek skargi pauliańskiej. Sytuacja jest wówczas zbliżona do przypadku, w którym zamiast uzgodnionego umową świadczenia pieniężnego dłużnik świadczy – tytułem *datio in solutum* – np. nieruchomości; nie ma wątpliwości, że czynność taka podlega co do zasady odrębnemu zaskarżeniu skargą pauliańską.

W związku z powyższym Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że w razie zawarcia umowy o skutku rozporządzającym (podwójnym skutku) w wykonaniu zobowiązania z umowy przygotowawczej o słabszym skutku, przesłanki podmiotowe i odpłatność uzyskania przez osobę trzecią korzyści należy oceniać według chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka interpretacja zapobiega, zdaniem Sądu, wyłączeniu ochrony pauliańskiej przez zawieranie antydatowanych, pisemnych umów przedwstępnych poprzedzających dokonanie rozporządzeń nieruchomościami, krzywdzących wierzycieli.

Odnosząc powyższe do przedmiotu sporu w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy stwierdził, że zaskarżenie przez powoda notarialnej umowy z 12 lutego 2008 r. (umowy przedwstępnej sprzedaży), która nie stanowiła źródła bezpośrednich, krzywdzących wierzycieli przesunięć majątkowych spółki (...) na rzecz pozwanej, nie jest właściwym środkiem jego interesów. Jest nim zaskarżenie zawartych w 2009 r. umów skutkujących przeniesieniem na pozwaną praw do lokali. Ponieważ jednak umowy te zostały zawarte w wykonaniu "silnego" zobowiązania z umowy zawartej w dniu 12 lutego 2008 r., przesłanki podmiotowe skargi pauliańskiej oraz odpłatność korzyści uzyskanej przez pozwaną należy oceniać na chwilę zawarcia tej umowy.

W tych okolicznościach zarzut naruszenia art. 527 § 1 k.c., Sad Najwyższy uznał za zasadny.

Odnosząc się do dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny ważności zobowiązania do przeniesienia własności lokalu (udziału w lokalu) wynikającego z pisemnej umowy, Sąd Najwyższy podkreślił, że okoliczność, że umowa deweloperska zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności tego zobowiązania, nie oznacza, że zgodna wola stron zaciągnięcia takiego zobowiązania – wyrażona w zwykłej formie pisemnej – jest całkowicie irrelevantna prawnie. Ze względu bowiem na właściwe prawo zobowiązań dążenie do maksymalnego poszanowania woli stron, którego wyrazem jest m.in. zasada swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), powszechna akceptacja dla zasady favor negotii i instytucji konwersji, nieważne zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu (art. 73 § 2 w związku z art. 158 k.c.) może podlegać konwersji na ważne „przedwstępne” zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży tego lokalu. Dążeniu do maksymalnego respektowania woli odpowiada przy tym zazwyczaj przyjęcie – na co zezwala art. 390 § 1 zd. 2 k.c. – że zobowiązanie to jest opatrzone sankcją odszkodowawczą w zakresie pozytywnego interesu umowy, co pozwala na pewne zharmonizowanie poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 77/11, niepubl.) z dominującym w orzecznictwie stanowiskiem, iż zobowiązanie dewelopera do przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokali zaciągnięte bez zachowania wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego nie może doprowadzić do wyegzekwowania go drogą orzeczenia sądu, jednakże jest wiążące, a jego niewykonanie pociąga za sobą odpowiedzialność odszkodowawczą przewidzianą w art. 471 k.c., a więc w pełnym zakresie obejmującym tzw. pozytywny interes umowy.

Sąd Najwyższy uznał też, że przyjęcie, że przesłanki podmiotowe skargi pauliańskiej wymierzonej przeciwko zaskarżonym umowom z 2009 r. oraz odpłatność korzyści uzyskanej przez pozwaną należy oceniać na chwilę zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r., czyni bezprzedmiotową, jako pozbawioną znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ocenę zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i § 2 w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c., mającego polegać na przyjęciu, że § 11 ust. 3 umowy z dnia 12 lutego 2008 r. nie wyłączył stosowania przez strony postanowień pisemnej umowy realizacyjnej.

Sprawa ponadto, że stanowisko Sądu Apelacyjnego co do braku podstaw do zastosowania art. 528 k.c. – kwestionowane przez skarżącego – musi być uznane za co najmniej przedwczesne, ponieważ zadecydowało o nim niewykazanie przez powoda proporcji wartości świadczeń obu stron na dzień zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej.

Sąd Najwyższy zauważył, że niezasadnie Sąd Apelacyjny bezpłatność uzyskania korzyści przez pozwaną utożsamia z pozornością odpłatności, a więc pozbawionej jakiegokolwiek realnego ekwiwalentu. Tymczasem zgodnie z poglądem przeważającym w orzecznictwie Sądu Najwyższego przez pojęcie odpłatności w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego regulujących roszczenie pauliańskie należy rozumieć w zasadzie otrzymanie przez dłużnika pełnego ekwiwalentu korzyści majątkowej uzyskanej przez osobę trzecią. Wymaganie „pełnej ekwiwalentności” jest niewątpliwie wymaganiem dalej idącym niż przesłanki iluzoryczności odpłaty czy braku jakiegokolwiek realnego ekwiwalentu, które zdaje się przyjmować Sąd Apelacyjny.

Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że w doktrynie akceptowany jest pogląd, że w przypadku tzw. negotium mixtum cum donatione o bezpłatności korzyści uzyskanej przez osobę trzecią można mówić tylko w odniesieniu do tej jej części, która przekracza wartość świadczonej przez osobę trzecią korzyści wzajemnej. Stanowisko takie niewątpliwie pozwala w pełniejszym stopniu uwzględnić aksjologię art. 527 i n. k.c. Wprawdzie zakłada ono dopuszczalność zakresowego uznania czynności za bezskuteczną względem wierzyciela, jednakże rozwiązanie takie jest już znane judykaturze, która przyjmuje, że bezskuteczność czynności jest ograniczona do maksymalnych rozmiarów konkretnej, chronionej wierzytelności.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy oznacza to, że korzyść pozwanej związana z obniżeniem ceny może zostać uznana za uzyskaną bezpłatnie – w wyniku zaskarżonych umów zawartych w 2009 r. – w takim zakresie, w jakim obniżenie ceny nie było zrównoważone ewentualną, wymierną majątkowo i wymagającą oszacowania korzyścią spółki (...) wynikającą z dodatkowych świadczeń pozwanej, ściśle z tą obniżką związanych (spełnionych przed zawarciem umowy z dnia 12 lutego 2008 r. albo po jej zawarciu).

Konsekwencją ustalenia częściowej bezpłatności korzyści uzyskanej przez pozwaną, byłoby zwolnienie powoda - w odniesieniu do tej części - z konieczności wykazywania, że pozwana wiedziała (mogła się dowiedzieć) o tym, że zaskarżane umowy zostały zawarte przez dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Stanowisko Sądu Apelacyjnego, że to na powodzie spoczywał w pełni ciężar dowodu tej okoliczności jest zatem przedwczesne, co czyni zasadnym zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 528 k.c. Ewentualna częściowa nieodpłatność może mieć także znaczenie w kontekście art. 529 k.c.

Zdaniem Sądu Najwyższego zasadny jest zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 527 § 3 k.c. w zakresie, w jakim Sąd ten uznał, że pozwana nie była osobą bliską dłużnikowi. Sąd Najwyższy podkreślił, że dla zastosowania tego przepisu nie jest konieczne, aby osoba trzecia miała pełny wgląd w sytuację majątkową dłużnika i odpowiednie przygotowanie zawodowe do jej oceny, lecz wystarczy, że pozostaje z nim w takiej relacji, która sprawia, że mogła być przezeń informowana o właściwym sensie jego posunięć majątkowych. Z tego punktu widzenia kluczowa jest intensywność i trwałość kontaktów osoby trzeciej z osobami działającymi w strukturze organizacyjnej dłużnika, posiadającymi szeroką wiedzę o jego sytuacji majątkowej, co pośrednio potwierdza art. 527 § 4 k.c., akcentujący stałość relacji gospodarczych. Wieloletnie zatrudnienie pozwanej na stanowisku kierowniczym w przedsiębiorstwie dłużnika przemawia zdecydowanie za przyjęciem, że była ona w bliskim z nim stosunku w rozumieniu art. 527 § 3 k.c. i tym samym za zastosowaniem domniemania przewidzianego w tym przepisie. Sąd Apelacyjny uznał to domniemanie za obalone, jednak stanowisko uznane zostało przez Sąd Najwyższy za przedwczesne, ponieważ decydować o tym powinny okoliczności z chwili zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy podkreślił, że ocena, czy osoba trzecia była w dobrej wierze co do świadomości dłużnika, jest możliwa dopiero wówczas, gdy zostanie ustalone, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Uznanie tej przesłanki przez sąd drugiej instancji za niespełnioną było bezpośrednią konsekwencją poglądu, że dla jej oceny decydująca jest chwila zawarcia pisemnej umowy realizacyjnej oraz ustalenia, że sytuacja finansowa i majątkowa dłużnika w roku 2007 była dobra. W ocenie Sądu Najwyższego jednak, pogląd co do chwili miarodajnej dla oceny został jednak trafnie zakwestionowany przez skarżącego w ramach zarzutu naruszenia art. 527 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy stwierdził, że wobec uznania, że dla oceny działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli decydująca jest chwila zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r., straciły aktualność racje związane między innymi z zakresem czasowym przedstawionej przez powoda dokumentacji finansowej, mające – zdaniem Sądu Apelacyjnego – przemawiać za nieuwzględnieniem przedmiotowego wniosku dowodowego i już z tego względu zarzutowi pozwanego naruszenia przez sąd drugiej instancji art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i 391 § 1 k.p.c., nie można odmówić słuszności. W ocenie Sądu Najwyższego, o ile przytoczony przez Sąd Apelacyjny argument eksponujący warunkowy charakter wniosku o przeprowadzenie dowodu mógł rzeczywiście przemawiać przeciwko uwzględnieniu zarzutu apelacyjnego powoda, o tyle był nieaktualny w odniesieniu do późniejszego, bezwarunkowo sformułowanego wniosku dowodowego zamieszczonego w apelacji.

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

### ***Apelacja powoda jest uzasadniona o ile zmierza do uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.***

Sąd drugiej instancji, którego orzeczenie poddane zostało kontroli przez Sąd Najwyższy na skutek rozpoznania skargi kasacyjnej z mocy art. 398<sup>20</sup> k.p.c. związany jest dokonaną przez ten Sąd wykładnią prawa zarówno materialnego jak i procesowego co do przepisów stanowiących podstawę skargi kasacyjnej.

Dlatego też zapadłe w sądzie pierwszej instancji orzeczenie należy ocenić w kontekście dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni prawa.

Rozpoznając skargę kasacyjną Sąd Najwyższy zanegował pogląd wyrażony przez sądy obu instancji jakoby czynności prawne stanowiące wykonanie wcześniejszego zobowiązania zawartego przez strony są niezaskarżalne w trybie skargi

pauliańskiej, co skutkowało przyjęciem, że przesłanki z art. 527 i następne k.c. – pokrzywdzenie wierzyciela, istnienie stosunku bliskości między pozwaną a spółką (...), uzyskanie przez pozwaną korzyści odpłatnie bądź nieodpłatnie, należy odnosić do zawartej między stronami umowy deweloperskiej z września 2007 r.

Przesłanki uchylenia orzeczenia sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania określone zostały w art. 386 § 4 k.p.c. i stanowią je nierozpoznanie istoty sprawy oraz konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W orzecznictwie prezentowane jest stanowisko obligujące sąd drugiej instancji do wąskiej interpretacji pojęcia „nierozpoznania istoty sprawy”. Generalnie przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. występuje wtedy, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu lub zarzutów merytorycznych przeciwstawionych zgłoszonemu roszczeniu (vide np. postanowienie Sadu Najwyższego z 18 stycznia 2018 r., sygn. akt V CZ 93/17).

Sąd Okręgowy oddalając roszczenie powoda dokonał co prawda analizy istnienia przesłanek skargi pauliańskiej, jednakże w odniesieniu do czynności prawnej nie stanowiącej przedmiotu żądania. Sąd Okręgowy bowiem przyjął, zakwestionowane przez Sąd Najwyższy, stanowisko co do niezaskarżalności w trybie skargi pauliańskiej czynności rozporządzającej stanowiącej wykonanie wcześniejszej umowy zobowiązującej. Sąd Okręgowy jedocześnie uznał, że w sprawie nie zachodzą inne okoliczności, które mogłyby uzasadniać pogląd odmienny, a zatem, że dłużnik spełniając świadczenie naruszył kolejność zaspakajania wierzycieli, że spełnił inne świadczenie w miejsce dotychczasowego, bądź by dokonał czynności w wyniku oszukańczej zмовы mającej na celu pokrzywdzenie innych wierzycieli.

Oceniając zatem istnienie przesłanek z art. 527 i następne k.c. do czynności prawnej z 2007 r., sąd pierwszej instancji, nie odniósł się w istocie rzeczy do przedmiotu żądania powoda, a ten stanowiły czynności zdziałane przez pozwaną i spółkę (...) w dniach 12 lutego 2008 r. oraz 20 marca 2009 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowi to o nierozpoznaniu istoty sprawy, tej bowiem dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym. Model apelacji pełnej zobowiązuje ten sąd do poczynienia własnych ustaleń faktycznych i dokonania oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego w kontekście zgłoszonego roszczenia. W niniejszej sprawie jednak chodzi o dokonanie przez sąd oceny zaistnienia przesłanek materialnoprawnych stanowiących podstawę żądania powoda co do konkretnych, wskazanych w pozwie czynności prawnych, które przez sąd nie zostały ocenione.

W postanowieniu z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie I CZ 139/17, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nie może uznać za wadliwe zastosowanie art. 386 § 4 k.p.c. przez sąd drugiej instancji, jeśli należy przyjąć w sprawie częściowo odmienną ocenę prawną od przyjętej w toku instancji, a przede wszystkim co do części sporu sąd miałby orzekać po raz pierwszy, z pominięciem drugiej instancji, a więc z pozostawieniem stronom możliwości odwoławczych.

Powyższy pogląd należy zaakceptować tym bardziej, że powód zgłosił w postępowaniu roszczenia wydania nieruchomości bądź zapłaty określonej w pozwie kwoty.

Należy ponadto również zwrócić uwagę na podniesioną przez Sąd Najwyższy konieczność przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii biegłego rewidenta, w związku z tym, że przyjmując interpretację przepisów dotyczących skargi pauliańskiej dokonaną przez Sąd Najwyższy, dla oceny działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli miarodajna jest chwila zawarcia umowy z dnia 12 lutego 2008 r., a nie jak przyjął Sąd Okręgowy wrzesień 2007 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność ta również uzasadnia uchylenie wyroku sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania.

Należy bowiem odwołać się do, akceptowanego przez Sąd Apelacyjny, poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie II CZ 8/14, że w konstrukcji prawnej rozpoznawania sprawy przez sąd



drugiej instancji w wyniku wniesienia apelacji przez stronę lub strony postępowania, w polskiej procedurze cywilnej chodzi o skontrolowanie prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez sąd pierwszej instancji i jeżeli to potrzebne - przeprowadzenie pełnego postępowania dowodowego, a następnie wydanie orzeczenia merytorycznego. Jest to realizacja zasady pełnej apelacji. Jednakże takie spojrzenie na rolę sądu rozpoznającego apelację nie może prowadzić do zastąpienia przez sąd apelacyjny sądu pierwszej instancji w takim zakresie, w jakim rozstrzygnięcie sprawy staje się w rezultacie jednoinstancyjne.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyrok. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 108 § 2 k.p.c.***