

Sygn. akt I ACa 1191/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w K.

przeciwko M. J.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 10 października 2013 r., sygn. akt I C 240/12,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1191/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 października 2013r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo, zasądził od powoda Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialności w upadłości likwidacyjnej w K. na rzecz pozwanego M. J. kwotę 29 851 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 274,55 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Orzeczenie Sądu Okręgowego oparte zostało na następujących ustaleniach.

Postanowieniem z dnia 19 września 2011 r. Sąd Rejonowy K. w K. ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

W dniu 19 maja 2011 r. pomiędzy spółką (...) reprezentowaną przez likwidatora W. J. oraz pozwanym M. J. została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia z długu. W §(...) ust. (...) umowy strony zgodnie oświadczyły, że w dniu 12 kwietnia 2011 r. pomiędzy (...) Spółką Akcyjną w K. a M. J. została zawarta umowa przelewu wierzytelności, mocą której M. J. jako cesjonariusz nabył od cedenta – spółki (...) - wymagalne wierzytelności wobec dłużnika (...) na łączną kwotę 796 686,40 zł. W. J. działając w imieniu i na rzecz spółki (...) uznał w całości dług w stosunku do M. J., który wynikał z umowy pożyczki z dnia 11 marca 2009 r. W celu częściowego zwolnienia się z zobowiązania reprezentujący spółkę likwidator przeniósł na pozwanego własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0,3782 ha, położoną w C., objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w P. nr (...), na co M. J. wyraził zgodę. Wartość nieruchomości strony określiły na kwotę 400 000 zł zapewniając, iż odpowiada ona wartości rynkowej (§ (...) umowy).

Bilans spółki (...) sporządzony na dzień 18 września 2011 r. rubryce inwestycje długoterminowe, podrubryce nieruchomości według stanu poprzedniego zawierał zapis kwoty 1 105 358 zł. Taka sama wartość była wpisana na koncie 030 jako bilans zapisów według stanu na dzień 9 listopada 2010 r.

Syndyk masy upadłości w trakcie wyjaśnień zbieranych od reprezentanta upadłego nie uzyskał informacji co do sposobu oszacowania wartości nieruchomości w umowie z dnia 19 maja 2011 r., a jedynie dowiedział się, że z kwoty miliona złotych wskazanej jako inwestycja w nieruchomości, wartość nieruchomości w C. stanowiła kwotę około 800 000 zł, a 200 000 zł była wartością mieszkania położonego w K..

W dacie nabywania nieruchomości przez spółkę (...) kosztowała ona około 200 000 zł, a przez trzy lata nieruchomość była wystawiona przez tę spółkę na sprzedaż za cenę 500 000 zł. Nie było jednak chętnych nabywców.

W dniu 1 lipca 2010 r. do nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w P. nr (...) zostało wszczęte na wniosek wierzyciela (...) spółki jawnej w R. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w P. T. G. postępowanie egzekucyjne.

Spółka jawna (...) z siedzibą w R. posiadała wierzytelność wobec pana D., poprzedniego właściciela tej nieruchomości, a jej wysokość w marcu 2013 r. wynosiła ponad 200 000 zł.

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika T. G. wartość nieruchomości położonej C. obejmującej działkę nr (...) została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego M. Z. na kwotę 198 443 zł.

Powołany w toku tego postępowania biegły sądowy A. G. dokonał oszacowania wartości nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), według stanu i cen na dzień 19 maja 2011 r., określając jej wartość na kwotę 173 000zł. Biegły dokonał wyceny w podejściu porównawczym, metodą skorygowanej ceny średniej.

Zdaniem tego Sądu opinia biegłego A. G. była wyczerpująca i sporządzona zgodnie z przepisami prawa procesowego, zaś dokonane przez biegłego oszacowanie wartości nieruchomości uczynione zostało poprawnie i opierało się na wnioskach logicznie wyprowadzonych ze zgromadzonego materiału, co skutkowało przyjęciem opinii biegłego za podstawę ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 19 maja 2011 r. W ocenie Sądu pierwszej instancji, uwagi zgłaszane przez powoda do pisemnej opinii biegłego zostały wyjaśnione w uzupełniającej opinii ustnej złożonej na rozprawie.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem tego Sądu nie ziszcila się bowiem druga z wymienionych w art. 127 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 1112) przesłanek, a mianowicie rażąca dysproporcja świadczeń.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 347 kpc uchylił wyrok zaoczny z dnia 18 października 2012 r. i oddalił powództwo. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 348 kpc obciążając nimi powoda, a także w oparciu o art. art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 kpc.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powoda w całości.

Skarżący zarzucił:

- 1) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 232 zd. 2 kpc poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii drugiego biegłego, pomimo że wobec nieprecyzyjności i niestanowczości przeprowadzonej opinii istniała ku temu konieczność;
- 2) obrazę przepisów prawa procesowego poprzez naruszenie art. 233 kpc przez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego materiału powodowego polegającą na:
  - uznaniu opinii biegłego za precyzyjną, stanowczą i rozstrzygającą, pomimo licznych wad w zakresie metodologii jej sporządzenia i wniosków podnoszonych przez powoda,
  - ocenie wartości nieruchomości wyłącznie w oparciu o nieprecyzyjną i w konsekwencji niewystarczającą dla rozstrzygnięcia opinię biegłego, to jest w oparciu o materiał dowodowy niepozwalający na wysnucie wniosków pozwalających na merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie;
- 3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wartość nieruchomości położonej w C. jest równoważna kwocie 173 000 zł, podczas gdy prawidłowo ustalona jej wartość kształtuje się na poziomie kwoty 905 358 zł.

Powołując się na powyższe zarzuty wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- ustalenie bezskuteczności z mocy samego prawa w stosunku do masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w K. czynności prawnej w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/ (...) w celu zwolnienia z długu, zawartej pomiędzy opisaną wyżej spółką (...) a pozwanym w dniu 19.05.2011 r w formie aktu notarialnego przed notariuszem Ł. N.;
- zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powoda jest nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela, wyrażone zgodnie z art. 328 § 2 kpc w pisemnych motywach rozstrzygnięcia, ustalenia Sądu pierwszej instancji. Ustalenia te nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym i poczynione zostały w oparciu o prawidłowo oceniony materiał dowodowy. W szczególności zaś na aprobatę zasługuje wyrażony przez ten Sąd pogląd, iż nie było podstaw do kwestionowania wydanej przez powołanego w toku tego postępowania biegłego opinii, w oparciu o którą dokonano ustaleń mających zasadniczy wpływ na treść wydanego w rozpoznawanej sprawie rozstrzygnięcia. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy wspomniane opracowanie było wyczerpujące i sporządzone zgodnie z przepisami prawa procesowego, a zawarte w tej opinii wnioski obejmujące oszacowanie wartości nieruchomości, jako wyprowadzone w sposób logiczny ze zgromadzonego materiału, w konsekwencji musiały być uznane za prawidłowe.

W tym kontekście nie mógł zasługiwać na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 kpc. Wbrew tezie skarżącego nie sposób bowiem doszukać się błędów w zakresie metodologii sporządzenia opisanej wyżej opinii. Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była wszak zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjął biegły. Jak wynika ze złożonej opinii, wartość wspomnianej nieruchomości została obliczona w oparciu o zgromadzone dane w postaci cen wynikających z umów sprzedaży, których przedmiotem było pięćdziesiąt działek gruntowych zlokalizowanych na badanym rynku lokalnym. Ceny te wahały się do 10 zł do 100 zł za 1 m<sup>(2)</sup> nieruchomości. Uśrednioną cenę w kwocie 36,59 zł biegły zestawiał ze współczynnikiem korygującym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości, zlokalizowanej w C. o powierzchni 0,3782 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi według cen z dnia 19 maja 2011 r. 173 000 zł, przy założeniu, że cena za 1 m<sup>(2)</sup> tej nieruchomości wynosi 45,74 zł. Zauważyć przy tym należy, że zastosowanie owego współczynnika było w pełni uprawnione. Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 powołanej ustawy, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. W tej sytuacji nie można zgodzić się ze skarżącym, który przyczyny wadliwości tego opracowania upatrywał w tym, iż biegły dokonując żądanego oszacowania posłużył się wartościami nieruchomości, których powierzchnia znacznie odbiega od powierzchni, będącej przedmiotem wyceny, nieruchomości. Ryzyko dokonania nieprawidłowej wyceny związane z różnicami w cenach porównywanych nieruchomości, a wynikających z ich odmiennej powierzchni, niwelowane być bowiem powinno właśnie w oparciu o ten współczynnik korygujący. Podkreślenia przy tym wymaga, że treść załącznika nr (...) do tej opinii (k. – 248), jak również ustne wyjaśnienia biegłego na rozprawie w dniu 10 października 2013 r. (10:50) potwierdzają, że biegły dokonał zmiany pierwotnej uśrednionej ceny w kwocie 36,59 zł między innymi właśnie w oparciu o współczynnik korekcyjny odnoszący się do wielkości działki. Wbrew stawianym w apelacji zarzutom, nie było zatem podstaw do kwestionowania precyzyjności czy też stanowczości tego opracowania, zwłaszcza że, jak słusznie podniósł Sąd Okręgowy, wartość tej wyceny była porównywalna z wartością wskazaną przez innego biegłego w operacie szacunkowym, który sporządzony został dla potrzeb toczącego się, z przedmiotowej nieruchomości, postępowania egzekucyjnego.

Wspomnieć przy tym wypada, na co słusznie wskazuje strona pozwana, że bez wpływu dla rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie pozostawałoby ustalenie, że wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości wynosi maksymalną, wynikającą z opinii biegłego, kwotę (100 zł), która przyjęta została w umowie sprzedaży działki o zbliżonej powierzchni do tej nieruchomości. W takiej bowiem sytuacji całkowita wartość wskazanej nieruchomości oscylowałaby wokół kwoty 400 000 zł, co prowadziłoby do wniosku, że objęte kwestionowaną umową świadczenia stron były ekwiwalentne i w konsekwencji przemawiałoby za przyjęciem, iż nie ma podstaw do uwzględnienia dochodzonego roszczenia.

Za niezrozumiały uznać należy zarzut naruszenia art. 232 (zdanie drugie) kpc, iż Sąd pierwszej instancji zaniechał przeprowadzenia z urzędu dowodu w postaci opinii kolejnego biegłego. Abstrahując od kwestii związanej z tym, iż przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w wyjątkowych sytuacjach wskazać trzeba, że żądanie dopuszczenia takiego dowodu było przecież przedmiotem inicjatywy strony powodowej, Sąd Okręgowy zaś na rozprawie w dniu 10 października 2013 r., na której dokonano również ogłoszenia wyroku, wniosek ten oddalił prawidłowo przyjmując, że uzyskane w toku tego postępowania opracowanie jest kompletne i wystarczające do wydania rozstrzygnięcia.

Równie bezzasadnie podnosi skarżący w apelacji błąd w ustaleniach Sądu Okręgowego polegający na przyjęciu, że wartość wskazanej nieruchomości wynosi 173 000 zł, nie zaś 905 358 zł. Jak wyżej wskazano Sąd pierwszej instancji miał podstawy do poczynienia ustaleń w oparciu o uzyskaną w toku niniejszej sprawy opinię określającą tę wartość na kwotę 173 000 zł. Z kolei pozwana nie zdołała wykazać, że wartość ta wynosi kwotę 905 358 zł, w szczególności nie można było dokonać takich ustaleń w oparciu o dokumenty finansowe (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w K.. Jak bowiem wynika z uzasadnień postanowień Sądu Okręgowego

z dnia 5 kwietnia 2012 r. oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 29 czerwca 2012 r. wydanych w przedmiocie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, dochodzone w sprawie żądanie, nie mogło być nawet, na podstawie tych dokumentów, uznane za uprawdopodobnione.

Mając na uwadze powyższe słusznie uznał Sąd Okręgowy, że nie było podstaw do uwzględnienia objętego pozwem roszczenia, strona powodowa nie wykazała bowiem wynikającej z treści art. 127 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 1112) przesłanki obejmującej rażąco niewspółmierność świadczenia upadłego w stosunku do świadczenia kontrahenta. Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że w oparciu o uzyskaną w toku tego procesu opinię, jak również opinię sporządzoną przez M. Z., z których to opracowań wynika, że wartość przedmiotowej nieruchomości nie przekracza 200 000 zł, nie sposób uznać, że oznaczona w kontestowanej umowie wartość nieruchomości na kwotę 400 000 zł była znacznie zaniżona. W rezultacie nie można mówić o tym, że świadczenie upadłej polegające na przeniesieniu własności wspomnianej nieruchomości na rzecz pozwanego w zamian za częściowe zwolnienie z długu w kwocie odpowiadającej wynikającej z treści umowy wartości nieruchomości, było rażąco nieekwiwalentne w stosunku do świadczenia strony przeciwnej, zwłaszcza że realna wartość tej nieruchomości jest, z uwagi na obciążenie hipoteczne, w istocie niższa od wartości przyjętej przez strony.

Dlatego na mocy art. 385 kpc apelację oddalono jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc i § 6 punkt 7 w związku § 12 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.