



Sygn. akt II CSK 414/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości "D. – B."

Spółki Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej w W.

przeciwko H. B. i D. B.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i wydanie nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 marca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 28 marca 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. oddalił apelację powoda Syndyka Masy Upadłości „D.-B.” Spółki Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 9 grudnia 2011 r. jako bezzasadną oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych H. B. i D. B. solidarnie kwotę 5400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód Syndyk Masy Upadłości D. – B. Spółki Akcyjnej domagał się uznania za bezskuteczne oświadczeń z dnia 3 lipca 2009 r. oraz z dnia 18 września 2009 r. o przeniesieniu udziału wynoszącego 48/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość objętych księgą wieczystą KW numer [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. Ponadto powód wniósł o wydanie mu przez pozwanych udziału wynoszącego 48/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość objętych księgą wieczystą KW numer [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., położonych w K. przy ulicy K. 19 i stanowiących działkę gruntu numer 45, o powierzchni 1,0160 ha zabudowaną budynkiem - Ośrodek Sanatoryjno - Wczasowy M.

W dniu 3 czerwca 2009 r. D. B. Spółka Akcyjna zawarła z J. S. umowę pożyczki na kwotę 600.000 złotych. Zgodnie § 4 tej umowy, pożyczka wraz z należnymi odsetkami umownymi podlegała zwrotowi w jednej transzy w terminie jednego miesiąca od dnia wydania przedmiotu pożyczki, na rachunek bankowy pożyczkodawcy lub gotówką do jego rąk. Z kolei w § 5 umowy strony zgodnie oświadczyły, że na zabezpieczenie długu pożyczkobiorcy zobowiązuje się on do podpisania umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie udziału wynoszącego 48/1000 w zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ulicy K. 19, stanowiącej działkę gruntu numer 45, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] ze zobowiązaniem pożyczkodawcy do zwrotnego przeniesienia przedmiotu przewłaszczenia na pożyczkobiorcę w przypadku spłaty przedmiotu pożyczki.

W dniu 22 czerwca 2009 r. strony powyższej umowy pożyczki zawarły aneks do tej umowy, przyjmując, że pożyczkobiorca zobowiązuje się na każde żądanie

pożyczkodawcy, w terminie 3 dni od dnia złożenia żądania do spłaty zaciągniętej pożyczki bądź do przeniesienia własności udziału wynoszącego 480/1000 w zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ulicy K. 19.

Pismem z dnia 22 czerwca 2009 r. pożyczkodawca J. S. wezwał pożyczkobiorcę D. B. do zwrotu pożyczki w kwocie 600.000 złotych w terminie trzech dni bądź do przeniesienia własności udziału w nieruchomości położonej w K., opisanej w przedmiotowej umowie pożyczki i aneksie do niej, celem zwolnienia z długu.

Umową notarialną zawartą w dniu 3 lipca 2009 r. pożyczkobiorca zawarł z pełnomocnikiem pożyczkodawcy J. S. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku w zamian za zwolnienie z długu. W treści tej umowy opisano, że w dziale IV księgi wieczystej nr [...] Sądu Rejonowego w K., prowadzonej dla nieruchomości położonej w K., wpisane są następujące hipoteki na rzecz banku Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA w Warszawie Regionalnego:[...].

Sąd ustalił również, że kolejną notarialną umową sprzedaży z dnia 18 września 2009 r. zapisaną w rep. A pod numerem [...], J. S. zbył tę nieruchomość z obciążeniami hipotecznymi na rzecz H. B. i D. B. za cenę 610.000 złotych.

Postanowieniem z 4 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w B. w sprawie o sygn. akt XV GU .../09 ogłosił upadłość dłużnika D. – B. Spółki Akcyjnej obejmującą likwidację majątku upadłego.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 roku Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w K. kwotę 3.357,65 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Apelację powoda od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w K. Sąd Apelacyjny oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

W uzasadnieniu uznał zarzut naruszenia art. 531 § 2 k.c. za niezasadny. Wskazał, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy, uwzględniając zgromadzony materiał dowodowy, przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że

uiszczona przez pozwanych cena w kwocie 610.000 zł za udział w nieruchomości obciążonej hipotecznie na kwotę ponad 80.000.000 nie jest czynnością nieodpłatną, było uzasadnione. Zauważył ponadto, że powód nie zakwestionował opinii biegłego, który oszacował ryzyko zakupu nieruchomości na 35 % wartości nieruchomości, stwierdzając jednocześnie, że wartość rynkowa nieruchomości obciążonej hipoteką oraz współwłasnością osoby prawnej w ocenie potencjalnych inwestorów może być mniejsza niż to wynika z przeliczenia ułamkowego. Zaznaczył ponadto, że skarżący nie wnosił uwag do opinii biegłego.

W skardze kasacyjnej wniesionej od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego powód zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 531 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że uiszczona przez pozwanych cena w kwocie 610.000 zł za udział w nieruchomości o wartości mieszczącej się w przedziale 2.639.040 zł do 2.772.960 zł nie jest czynnością nieodpłatną, a nabycie udziału w nieruchomości za cenę odpowiadającą niepełnym 22% wartości świadczenia wzajemnego jest świadczeniem ekwiwalentnym, oraz art. 518 § 1 pkt 1 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie okoliczności, że pozwani jako właściciele nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą cudzy dług w przypadku przeprowadzenia egzekucji z tego majątku wstąpiłoby w prawa zaspokojonego wierzyciela, a więc uzyskaliby wierzytelność w kwocie oscylującej w granicach wartości nieruchomości tj., 2.639.040 zł do 2.772.960 zł.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej, zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 i 286 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że hipoteki ciążące na nieruchomości niosą za sobą ryzyko uzasadniające obniżenie ceny o ponad 78% wartości nieruchomości, przy czym ustalenie to oparte zostało jedynie na własnych, przekonaniach Sądu, oraz art. 232 k.p.c. i uznanie, że to na powódzie ciążył obowiązek wykazania kwoty o jaką zmniejszyła się wartość nieruchomości na skutek ciążących na niej obciążeń hipotecznych.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawienie temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa. W każdym przypadku

o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zgłoszone w sprawie roszczenie o uznanie za bezskuteczną wobec powoda czynności prawnej dotyczy umowy z dnia 18 września 2009 r. sprzedaży nieruchomości przez J. S. pozwanym B. Przedmiotem tej umowy był udział 48/100 w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w K. przy ul. K. 19 o pow. 1,0160 ha i w odrębnej własności budynku, którym jest Ośrodek Sanatoryjno – Wczasowy „O.” za cenę 610.000 zł. Twierdzenie powoda, że była to umowa nieodpłatna jest więc nieprecyzyjne; w istocie chodzi o zarzut ustalenia przez jej strony ceny rażąco nieekwiwalentnej, co miało by pociągać skutki z art. 531 § 2 k.c. takie, jak w przypadku umowy nieodpłatnej. Z ustaleń Sądów obu instancji, opartych na niezakwestionowanej opinii biegłego, wynika, że wartość przedmiotu sprzedaży, bez uwzględnienia obciążeń hipotecznych, można oszacować na kwotę około 2.600.000 zł. Podstawowym problemem w sprawie jest przesądzenie, czy i w jakim stopniu należy uwzględniać przy tym szacunku obciążenia hipoteczne nieruchomości. Skarżący twierdzi, że tego obciążenia nie należy w ogóle uwzględniać, gdyż hipoteka wprowadzie cięży na nieruchomości, ale nie obniża jej wartości. W związku z jej ustanowieniem nie zostają bowiem naruszone żadne uprawnienia właściciela. Nieruchomość jest, jaka była, a hipoteka jest „obok”, „pod”. Z takim stanowiskiem nie sposób jest się zgodzić, gdyż jest ono oderwane od rzeczywistości. Elementarne doświadczenie życiowe, które jest jedną z podstaw ocen sędziowskich formułowanych zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., wskazuje na to, że obciążenie nieruchomości hipoteką, zwłaszcza gdy obciążenie to jest znaczne, wpływa w sposób istotny na wartość nieruchomości w obrocie. W rozpoznawanej sprawie wartość obciążeń hipotekami wynosi ponad 80.000.000 zł., co oznacza – wbrew przekonaniu skarżącego - że nie ma w niej kwestii, czy obciążenie to wpływa na realną wartość nieruchomości, ale jest kwestia na ile tę wartość obniża. Oczywiście, nie może być tu mowy o mechanicznej redukcji o wysokość obciążeń, gdyż to prowadziłoby do zgoła absurdalnego wyniku, że nieruchomość ma wartość ujemną. Chodzi o oszacowanie związanego z tymi obciążeniami ryzyka. Powołany w sprawie biegły podkreślił, że nie ma obiektywnych kryteriów oceny ewentualnych

zdarzeń, które mogą składać się na to ryzyko, a zatem ocena może mieć charakter wyłączne szacunkowy, a nie matematycznie precyzyjny. Oceniał to ryzyko na 35%, wartości nieruchomości, a Sąd, za jego sugestią, że może ono być jeszcze wyższe, przyjął, że może wynosić około 22%. Tej oceny skarżący skutecznie nie zdołał podważyć, a podniesiony zarzut w skardze kasacyjnej o jej dowolności, jest niezasadny. Skarżący pomija przy tym, że zgodnie z art. 336 § 1 prawa upadłościowego i naprawczego sumy uzyskane ze zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką nie wchodzi do masy upadłości, lecz są przeznaczone na zabezpieczenie wierzycieli hipotecznych i podlegają odrębnemu podziałowi. Dodatkowo należy wskazać, że według stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 23 października 2007 r., III CZP 91/07 (OSNC 2008, nr 11, poz. 124), wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest w postępowaniu upadłościowym uwzględniana na liście wierzytelności z urzędu. Uregulowania te potwierdzają wyjątkowy ich charakter i dążność do efektywności zabezpieczenia hipotecznego, co tym bardziej kwestionuje tezę skarżącego, że obciążenie nieruchomości hipoteką nie ma wpływu na jej wartość rynkową. Skoro zaś nie potwierdził się też zarzut skargi o dowolności procentowego ustalenia przez Sądy tego wpływu na zmniejszenie wartości nieruchomości, skarga oparta na zarzucie naruszenia art. 531 § 1 k.c., sprowadzającym się do twierdzenia o rażącej nieekwiwalentności umowy w stopniu odpowiadającym jej wręcz jej nieodpłatności, nie mogła odnieść skutku. Dlatego podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.