

Sygnatura akt VIII C 740/16

\$%\$VIII/C/740/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 4.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII C 740/16

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) komandytowo-akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W., po sprecyzowaniu żądania pozwu pismem z dnia 2 sierpnia 2016 r., wniósł o:

- zasądzenie od pozwanego B. K. na swą rzecz kwoty 25.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następującego po dniu ogłoszenia upadłości, tj. od dnia 22 maja 2014 r. do dnia zapłaty;

- ewentualnie, na wypadek oddalenia powyższego żądania na skutek przyjęcia, że możliwe jest wydanie przedmiotu bezskutecznej transakcji, wniósł o stwierdzenie bezskuteczności w stosunku do masy upadłości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) komandytowo-akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą we W. (dalej również jako: (...) S.K.A. lub upadły) umowy sprzedaży z dnia 12 grudnia 2013 r. zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 51905/2013) przed notariuszem A. R. oraz nakazanie pozwanemu przekazania do masy upadłości udziału wynoszącego 1/117 części w samodzielnym lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym numer (...) (który odpowiada prawu do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego 239) i wydania części nieruchomości wydzielonej na mocy umowy sprzedaży z dnia 12 grudnia 2013 r. quoad usum pozwanemu, oznaczonej jako miejsce postojowe nr 239, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz praw z nim związanych do masy upadłości. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że w dniu 12 grudnia 2013 r. spółka działająca pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) S.K.A. zawarła z pozwanym – w formie aktu notarialnego rep. A numer (...) – umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/117 części w samodzielnym lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym numer (...) odpowiadającego prawu do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer

239, na mocy której spółka sprzedała, a pozwany nabył własność wskazanego wyżej udziału w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). W dniu 5 marca 2014 r. wierzyciel L. N. Sp. k. we W. złożył wniosek o ogłoszenie upadłości (...) S.K.A., w konsekwencji czego postanowieniem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej VIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych we W. ogłosił upadłość (...) S.K.A. i wyznaczył Syndyka Masy Upadłości. Orzeczenie to uprawomocniło się w dniu 22 sierpnia 2014 r. Powód wskazał, iż umowa sprzedaży została zawarta przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Ponadto jest to czynność rozporządzająca, a wartość świadczenia upadłego w rażącym stopniu przewyższa wartość świadczenia przez niego otrzymanego. Cena uiszczona przez pozwanego wyniosła bowiem 8.698,99 zł brutto, co stanowi uchybienie rzeczywistej wartości rynkowej nabytego prawa i podlega kwalifikacji rażącej nieekwiwalentności świadczeń. Jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania upadłościowego przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. wartość udziału wynoszącego 1/117 części w samodzielny lokal użytkowy – garażu wielostanowiskowym numer (...) – szacowana jest na kwotę 25.000 zł. Jako że cena nabycia przez pozwanego jest blisko 65% niższa od ceny wynikającej z wyceny rzeczoznawcy majątkowego, żądanie pozwu jest jego zdaniem uzasadnione. W ocenie powoda umowa sprzedaży z dnia 12 grudnia 2013 r. jest bezskuteczna w stosunku do masy upadłości, w związku z czym to co z majątku upadłego ubyło lub do niego nie weszło podlega przekazaniu do masy upadłości, a gdy przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości powinna być wpłacona równowartość w pieniądzu. Jako że przedmiotem bezskutecznej transakcji z dnia 12 grudnia 2013 r. był ułamkowy udział w nieruchomości, zaś z istoty współwłasności wynika prawo każdego ze współwłaścicieli do posiadania całej rzeczy, nie istnieje możliwość wydania w naturze przedmiotu bezskutecznej transakcji. Tym samym żądanie zapłaty równowartości przedmiotu umowy jest uzasadnione. Uzasadniając żądanie ewentualne powód wskazał, iż z udziałem we współwłasności nieruchomości związane jest prawo do wyłącznego korzystania z jej części. Uzyskanie takiego prawa stanowiło cel umowy z dnia 12 grudnia 2013 r. i jej rzeczywistą treść. Powód domaga się zarówno stwierdzenia bezskuteczności, jak i wydania części nieruchomości, bowiem przedmiot stwierdzenia bezskuteczności jest jego zdaniem odmienny od przedmiotu wydania, a każdy z nich ma dla masy upadłości inne znaczenie. Ułamkowy udział w nieruchomości, jako składnik masy upadłości, może być przez syndyka zbyty w toku likwidacji masy, zaś samo miejsce postojowe (część nieruchomości), przed likwidacją masy może być przedmiotem przynoszącym masie pożytki, np. w wyniku jego wynajęcia.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Motywuując tak wyrażone stanowisko w sprawie, nie kwestionując faktu nabycia na podstawie umowy z dnia 12 grudnia 2013 r. udziału wynoszącego 1/117 części w lokal użytkowy – garażu wielostanowiskowym za cenę 8.698,99 zł ani okoliczności dotyczących ogłoszenia upadłości, zaprzeczył jakoby przedmiotowa winna podlegać kwalifikacji jako rażąco nieekwiwalentna w rozumieniu art. 127 § 1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze. Podniósł, iż kwestionowana czynność prawna winna być rozpatrywana w kontekście wszelkich okoliczności towarzyszących tej transakcji. Wskazał, że zakup miejsca postojowego był ściśle i nierozzerwalnie związany – finansowo i funkcjonalnie – z zakupem lokalu mieszkalnego, położonego na terenie tej samej inwestycji mieszkalnej. Pozwany prowadził z przedstawicielami upadłego negocjacje, które doprowadziły do ustalenia ceny za lokal wraz z miejscem parkingowym na poziomie 335.000 zł nie wnikając w to, jaka cena zostanie ustalona za poszczególne składniki, albowiem od początku do końca traktował transakcję jako jedną całość. Zdaniem pozwanego można spekulować, iż strona powodowa dokonała takiego a nie innego rozbicia ceny z uwagi na różne stawki podatku Vat (8% za powierzchnię mieszkalną wobec 23% za miejsce garażowe). W ocenie pozwanego dyskusyjne jest również ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości spornego prawa poprzez porównanie ceny, za jaką prawo nabył pozwany, ze średnią z lat 2012-2014 dla obrębu S.. Ponadto upadły dokonywał sprzedaży miejsc postojowych po zróżnicowanych cenach, w szczególności także niższych od zapłaconej przez pozwanego. Oznacza to, że cena zapłacona przez pozwanego nie była rażąco zaniżona.

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2016 r. pozwany oświadczył, że nie kwestionuje wartości rynkowej miejsca parkingowego, wskazanej przez stronę powodową w pozwie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) komandytowo-akcyjna we W. (działająca później pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)) prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami parkingowymi w inwestycji O. T. przy ul. (...). Inwestycja była realizowana ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank.

W przypadku łącznej sprzedaży mieszkania i miejsca parkingowego cena sprzedaży ustalana była jako suma ceny lokalu mieszkalnego i miejsca parkingowego. Deweloper zainteresowany był przede wszystkim sprzedażą mieszkań. Miejsca postojowe oferowane były tylko nabywcom mieszkań. Jednocześnie deweloper obawiał się, że pozostaną nie sprzedane miejsca postojowe, jak stało się w innych jego inwestycjach, w związku z czym starał się każde mieszkanie sprzedać z miejscem lub miejscami postojowymi. W ramach sprzedaży były również oferowane promocje z obniżoną ceną za miejsce postojowe. Negocjacje cenowe prowadzone były indywidualnie z każdym klientem. W okresach sprawozdawczych (raportów giełdowych) dział sprzedaży miał za zadanie dzwonić do klientów i pytać, czego oczekują, aby zdecydowali się kupić mieszkanie.

Dowód: - zeznania świadka K. M., protokół z rozprawy 16-01-2017 r., protokół skrócony – k. 148;

- wydruki: Ceny miejsc postojowych w odniesieniu do ceny mieszkania (G2 i G1), k. 140-141;

- akty notarialne, k. 149-237.

Pozwany był zainteresowany nabyciem od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) komandytowo-akcyjnej we W. lokalu mieszkalnego wraz z dwoma miejscami postojowymi, przy czym jego zdolność kredytowa i posiadane środki na zakup pozwalały na zawarcie umowy maksymalnie za kwotę 335.000 zł. Brał pod uwagę dwie inwestycje, w których cena za mieszkanie i jedno miejsce postojowe okazała się być taka sama. Ze względu na lokalizację wybrał inwestycję O. T.. Negocjacje cenowe prowadził osobiście z K. M., pracownikiem działu sprzedaży spółki (...). Negocjował cenę za pakiet, tj. mieszkanie razem z miejscem postojowym, nie wnikając jak będzie cena za metr mieszkania a jaka za miejsce parkingowe. Nie miało to dla niego żadnego znaczenia i nie pytał o to na etapie negocjacji. Udało mu się obniżyć cenę wyjściową o 30-40 tys. zł do kwoty 335.000 zł. O wysokości ceny za mieszkanie i za miejsce postojowe dowiedział się w momencie podpisywania umowy przedwstępnej.

Dowód: - przesłuchanie pozwanego B. K., protokół z rozprawy 16-01-2017 r., protokół skrócony – k. 148.

W dniu 22 lutego 2012 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółką komandytowo-akcyjną we W. jako sprzedawcą a pozwanym B. K. jako nabywcą została zawarta umowa przedwstępna, w której sprzedawca zobowiązał się sprzedać w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, a nabywca zobowiązał się kupić w formie notarialnej umowy sprzedaży na warunkach określonych w umowie:

a) lokal mieszkalny oznaczony w dokumentacji budowlanej numerem (...) znajdujący się na V piętrze budynku, o powierzchni wewnętrznej wynoszącej 47,29 m², składający się z przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki wraz z przylegającą do lokalu loggią o powierzchni 7,75 m²;

b) prawo do wyłącznego korzystania przez nabywcę z miejsca parkingowego dla samochodu osobowego, które zostało oznaczone numerem G/2/66 usytuowanego w parkingu wielostanowiskowym w części III nadziemnej budynku, a w przypadku wyodrębnienia lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego) – udział w tym lokalu, w ramach którego nabywcy będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania przez nabywcę z miejsca parkingowego dla samochodu osobowego, które zostało oznaczone numerem G/2/66.

Zgodnie z § 2 pkt. 3 precyzyjne określenie każdej z powierzchni lokalu i usytuowanych w obrębie parkingu wielostanowiskowego powierzchni miejsc postojowych oraz dokładne określenie udziału we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności nieruchomości, zostaną ustalone po zakończeniu prac budowlanych na podstawie obmiaru powykonawczego wykonywanego przez sprzedawcę i zostaną zawarte w treści aktu notarialnego, na mocy którego zostanie zawarta umowa przenosząca własność.

Strony postanowiły, że cena sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności części wspólnych budynku i udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości – zostaje ustalona na kwotę 6.388,89 zł netto za jeden m² powierzchni wewnętrznej lokalu, zaś cena za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego, usytuowanego w wielostanowiskowym parkingu w części podziemnej lub I/II/III nadziemnej budynku, a w przypadku wyodrębnienia lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego) – cena za udział w tym lokalu, w ramach którego nabywcy będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania przez nabywcę z miejsca parkingowego dla samochodu osobowego, zostaje ustalona na kwotę 7.072,35 zł netto. Wyliczona zgodnie z ustaleniami cena przedmiotu umowy netto wynosiła $47,29 \text{ m}^2 \times 6.388,89 \text{ zł} + 7.072,35 \text{ zł}$, czyli łącznie 309.202,91 zł. Łączna cena przedmiotu umowy brutto na dzień jej zawarcia wynosiła 334.999,99 zł.

Dowód: - umowa przedwstępna z dnia 22-02-2012 r., k. 58-65.

W dniu 18 października 2013 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółką komandytowo-akcyjną we W. jako sprzedającym a pozwanym B. K. jako kupującym została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na podstawie której sprzedający – w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 lutego 2012 r. – ustanowił odrębną własność, a następnie sprzedał bez obciążeń – z wyjątkiem hipotek przymusowych wskazanych w umowie – własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) – numer budowlany lokalu (...), składającego się z dwóch pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym połączonego z przedpokojem i łazienki, położonego na VI kondygnacji budynku mieszkalnego we W. przy ul. (...) o łącznej pow. użytkowej 45,05 m² wraz ze związanym z tym lokalem udziałem wynoszącym (...) część we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie współużytkowania wieczystego działki gruntu opisanych w § 1 ust. 1 umowy na rzecz kupującego B. K., który oświadczył, że jest stanu wolnego i lokal ten wraz ze związanymi z nim prawami kupuje (§ 3 ust. 1 umowy). Strony oświadczyły, że powierzchnia wewnętrzna przedmiotowego lokalu wynosi 47,45 m², a zatem cena przedmiotu sprzedaży określona w § 5 tego aktu jest ceną zapłaconą przez nabywcę przy uwzględnieniu powierzchni wewnętrznej lokalu mieszkalnego wskazanego powyżej (§ 3 ust. 3).

Strony oświadczyły, że cena przedmiotu umowy w kwocie 327.405 zł została przez kupującego w całości zapłacona (§ 5 umowy).

Dowód: - umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 18-10-2013 r., akt notarialny rep. A nr (...), k. 66-73.

W dniu 12 grudnia 2013 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółką komandytowo-akcyjną we W. jako sprzedającym a pozwanym B. K. jako kupującym została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której sprzedający sprzedał pozwanym udział wynoszący 1/117 część w samodzielnym lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym numer (...), zaś pozwany udział ten kupił oświadczając, że jest stanu wolnego za cenę 8.698,99 zł brutto. Przedstawiciel sprzedającego potwierdził, że cena przedmiotu sprzedaży została już w całości zapłacona, zaś strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło (§ 3, 5 i 6 umowy).

Strony postanowiły, że kupującemu w ramach nabytego udziału w samodzielnym lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym numer (...) przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 239, którego usytuowanie zaprezentowane zostało na załączonym do tego aktu rzucie garażu podziemnego kolorem niebieskim (§ 7 ust. 1 umowy).

Dowód: - umowa sprzedaży z dnia 12-12-2013 r., akt notarialny rep. A nr (...), k. 12-14.

Wartość rynkowa udziału 1/117 części w samodzielny lokal niemieszkalny – garażu wielostanowiskowym nr (...), z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 239 wynosi 25.000 zł brutto.

Fakt przyznany

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu ogłosił upadłość – obejmującą likwidację majątku dłużnika – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowo – akcyjna we W., numer KRS (...), sygn. akt postępowania upadłościowego VIII GUp 30/14 (punkt I sentencji postanowienia) i wyznaczył syndyka masy upadłości w osobie G. K. (punkt V sentencji postanowienia).

Dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 21 maja 2014 r., sygn. akt VIII GU 66/14, k. 17-18.

W garażu wielostanowiskowym G1 na 129 miejsc sprzedano 47, w tym 6 po cenach między 10.000 zł a 5.000 zł i 12 po cenach niższych niż 5.000 zł. W garażu wielostanowiskowym G2 na 117 miejsc postojowych sprzedano 69 miejsc, w tym 21 po cenach między 10.000 zł a 5.000 zł i 10 po cenach niższych niż 5.000 zł.

Dowód: - wydruki, k. 142-145;

- akty notarialne, k. 149-237.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany oponując żądaniu pozwu zarzucał niespełnienie przesłanki warunkującej uznanie czynności prawnej za bezskuteczną względem masy upadłości, a to rażącej niewspółmierności świadczenia wskazując, iż czynności prawne przeniesienia własności udziałów w garażach były ściśle związane z czynnościami przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Niewątpliwie materialno-prawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 127 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. z 2016 r., poz. 2171) – dalej: p.u.n. – zgodnie z którym bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Stosownie zaś do treści przepisu art. 134 ust. 1 p.u.n. jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy prawa lub została uznana za bezskuteczną, to, co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a jeżeli przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości wpłaca się równowartość w pieniądzu. Za zgodą sędziego-komisarza druga strona czynności może zwolnić się z obowiązku przekazania do masy upadłości tego, co wskutek tej czynności z majątku upadłego ubyło, przez zapłatę różnicy między wartością rynkową świadczenia dłużnika z dnia zawarcia umowy, a wartością świadczenia otrzymanego przez dłużnika.

W świetle powyższego dla oceny zasadności żądania pozwu koniecznym było przede wszystkim ustalenie spełnienia przesłanki uznania za bezskuteczne, w świetle brzmienia art. 127 ust. 1 p.u.n., czynności prawnej przeniesienia na rzecz pozwanego własności udziałów w garażach, a to przewyższania w rażącym stopniu wartości świadczenia upadłego w stosunku do świadczenia pozwanego.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez strony postępowania, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i które w znacznej mierze nie były kwestionowane przez stronę przeciwną, zwłaszcza w postaci umów przedwstępnych i deweloperskich oraz umów sprzedaży zawieranych przez

upadłego z pozwanym i innymi nabywcami lokali w inwestycji (...), jak również z zeznań świadka K. M. oraz przesłuchania pozwanego, które to jako spójne i korelujące wzajemnie ze sobą i pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym Sąd opatrzył walorem wiarygodności w całości.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż nie zaistniała przesłanka rażącej niewspółmierności świadczeń, gdyż wartość świadczenia upadłego nie przewyższała w rażącym stopniu wartości świadczenia pozwanego, w konsekwencji czego żądanie pozwu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Celem powołanego przepisu art. 127 p.u.n. jest realizacja formalnej zasady równorzędności wierzycieli i ich ochrona przed nieuzasadnionym uszczupleniem masy upadłości. Bezskuteczność czynności upadłego „w stosunku do masy upadłości” oznacza w istocie bezskuteczność w stosunku do wszystkich wierzycieli upadłościowych, skoro masa upadłości nie jest podmiotem prawa (art. 127-128 p.u.n.).

Wskazać należy, że samo pojęcie rażącego przewyższania świadczenia upadłego nie zostało zdefiniowane w ustawie, nie zostało ukształtowane jednolicie również przez orzecznictwo Sądu Najwyższego czy też sądów powszechnych i doktrynę. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2010 r., sygn. I CSK 69/10, „powołane uregulowanie nie zawiera definicji dysproporcji określonej jako ‘przewyższenie w rażącym stopniu wartości świadczenia’ w stosunku do otrzymanego ani kryteriów, jakie powinny być rozważone dla jej ustalenia. Należy zatem oceny tej dokonać przy uwzględnieniu przeciętnych cen i stawek stosowanych w obrocie, odnoszonych do okoliczności konkretnej sprawy. Nie ma przeszkód do wykorzystania mierników przyjmowanych dla wyznaczenia dysproporcji objętej art. 388 KC”.

W glosie do powyższego orzeczenia A. M. zauważyła, iż ocena ekwiwalentności świadczeń na gruncie przepisu art. 127 p.u.n. jest niezwykle trudna. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „przewyższa w rażącym stopniu” świadczy o tym, że jego zamiarem było objęcie powyższym przepisem takich czynności prawnych, w których wartość świadczenia upadłego jest w rażący sposób zawyżona. Nie każda dysproporcja świadczenia upadłego spełnia przesłankę umożliwiającą uznanie danej czynności prawnej za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, w związku z czym nie wystarczy stwierdzenie, że świadczenia są względem siebie nieekwiwalentne.

Jak wskazuje się w literaturze, punktem wyjścia dla oceny czy mamy do czynienia z rażącą dysproporcją świadczeń powinny być przeciętne ceny, stawki i prowizje, stosowane w podobnych przypadkach w obrocie gospodarczym. W przypadku czynności prawnych, w których świadczenie wzajemne drugiej strony było niższe niż obiektywna wartość świadczenia upadłego konieczne jest dokonanie ustaleń zarówno co do faktycznej dysproporcji świadczeń, jak i przyczyn tej sytuacji oraz wzajemnych zamiarów stron. Inaczej należy bowiem oceniać sytuację, kiedy upadły działał w celu obdarowania kupującego, inaczej zaś, kiedy przyczyną zaniżenia wartości świadczenia jest wyjątkowa konieczność sprzedającego.

Konkludując, stwierdzić należy, w ślad za autorką, że w świetle stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w głosowanym orzeczeniu, decydującymi dla oceny wzajemnej relacji wartości świadczeń obu stron są konsekwencje, jakie dana czynność prawna pociągnęła dla masy upadłości. Tym samym kluczowym dla oceny zaistnienia przesłanki rażącej dysproporcji świadczeń jest nie tyle porównanie wprost wartości rynkowej obu świadczeń wzajemnych, ile ocena ekonomicznego znaczenia dokonanej czynności prawnej dla wartości majątku dłużnika, który następnie stał się masą upadłości.

Również S. G. (1) wskazuje, że o rażącej dysproporcji wartości świadczeń mówimy w sytuacji, gdy jest to dysproporcja bardzo znaczna, oczywiście odbiegająca od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń, dokonanej według oceny sądu w nawiązaniu do zasady słuszności kontraktowej, na podstawie kryteriów obiektywnych – wartości rynkowej świadczeń; brak natomiast uzasadnienia dla stosowania wskaźników cyfrowych, a w szczególności ograniczenia tej przesłanki tylko do pokrzywdzenia o ponad połowę wartości [tak: W. P., w: P., Komentarz, t. II, s. 180 i nast. i cytowana tam literatura cyt. w: S. G., Prawo upadłościowe. Komentarz, wyd. 10, Legalis 2016].

Niewątpliwie zatem, dla oceny wartości świadczeń pod kątem ewentualnego ustalenia stopnia przewyższania świadczenia upadłego względem jego kontrahenta, który ma być rażący, kluczowymi winny być okoliczności danej sprawy, w tym również sama motywacja czy też zamiar stron postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że przez świadczenie pozwanego w ramach czynności prawnej z dnia 12 grudnia 2013 r. należy rozumieć cenę łączną zakupu lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w garażu wielostanowiskowym.

W niniejszej sprawie, jak wynika bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, transakcje sprzedaży udziałów w garażu wielostanowiskowym były ściśle związane z transakcjami sprzedaży lokali mieszkalnych. Pozwany zeznał, że jego celem był zakup mieszkania wraz z miejscem postojowym, nie przewidywał zakupu mieszkania bez takiego miejsca z uwagi na położenie nieruchomości w centrum miasta. Świadek K. M., zajmujący się sprzedażą lokali mieszkalnych w tej inwestycji, zeznając na rozprawie w dniu 16 stycznia 2017 r. wskazał, że głównym celem spółki była sprzedaż mieszkań przy czym spółka obawiała się, że pozostaną nie sprzedane miejsca postojowe, jak stało się w innych jej inwestycjach, w związku z czym starała się każde mieszkanie sprzedać z miejscem lub miejscami postojowymi. Jednocześnie deweloper nie sprzedawał miejsc parkingowych bez zakupu mieszkania. Ponadto pozwany negocjując cenę zakupu negocjował tylko cenę łączną (mieszkania i miejsca postojowego), nie rozbijając jej na poszczególne elementy ani nie interesując się nimi. O cenie za m² mieszkania i za miejsce postojowe dowiedział się dopiero w momencie podpisywania umowy przedwstępnej.

Powyższe potwierdza treść umowy przedwstępnej, w której strony ustaliły łączną cenę sprzedaży mieszkania i udziałów w garażu na kwotę, którą dysponował pozwany, tj. 335.000 zł.

W świetle powyższego wskazać należy, że kwestią bez znaczenia pozostaje zawarcie dwóch umów ostatecznych w wykonaniu umowy przedwstępnej. Pozwany nie miał na to wpływu, ale też nie przywiązywał do tego wagi i nie wiedział, czym było to spowodowane.

Oceniając wartość świadczenia spełnionego przez pozwanego w postaci łącznej ceny za mieszkanie i miejsce postojowe nie można mówić o żadnej dysproporcji świadczeń. W sytuacji, która zaistniała na rynku nieruchomości w 2013 r., kiedy ceny mieszkań w centrum miasta spadły do poziomu 6-6,5 tys. zł za m², jak zeznał świadek K. M., cena zapłacona łącznie przez pozwanego była jak najbardziej adekwatna do wartości nabytych nieruchomości.

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również z powodu wadliwości formułowanych roszczeń. Powód nie ma bowiem interesu prawnego w ustaleniu bezskuteczności czynności prawnej, która stosownie do przepisu art. 127 p.u.n. jest bezskuteczna z mocy prawa, a ponadto przysługuje mu roszczenie dalej idące – o wydanie. Sąd zważył również, że powód domagając się w pierwszej kolejności zapłaty, sformułował roszczenia w sposób sprzeczny z treścią przepisu art. 134 ust. 1 in fine p.u.n., który żądanie zapłaty przewidział dopiero w sytuacji, kiedy przekazanie w naturze okazałoby się niemożliwe.

Tym samym powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód przegrał proces w całości, w związku z czym obowiązany jest zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1800).