

Sygn. akt I ACz 1661/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 listopada 2012 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Józef Wąsik

Sędziowie: SA Maria Kus - Trybek

SA Piotr Rusin

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2012 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Syndyka Masy Upadłości (...) Sp z o.o.  
w upadłości likwidacyjnej w K.

przy udziale Towarzystwa Budownictwa (...) - 3 Sp. z o.o.  
w K.

na skutek zażalenia Towarzystwa Budownictwa (...) - 3 Sp.  
z o.o. w K. na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 13 lipca 2012 roku, sygn. akt IX GCo 160/12

postanawia

oddalić zażalenie.

Sygn. akt I ACz 1661/12

## UZASADNIENIE

W zaskarżonym postanowieniu Sąd Okręgowy w Krakowie w pkt I zabezpieczył roszczenie wnioskodawcy o ustalenie, że czynność prawna dokonana w dniu 14 maja 2012 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. w K. oraz Towarzystwem Budownictwa (...) (...) Sp. z o.o. w K., tj. zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziału w prawie własności lokalu o przeznaczeniu innymi niż mieszkalne, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza M. S. (rep. A numer (...)) jest nieskuteczna wobec masy upadłości Spółki poprzez: 1. zawieszenie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych pod sygnaturami (...)/12 oraz(...)2. ustanowienie, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, zakazu zbywania przez Towarzystwo Budownictwa (...) (...)sp. z o. o. lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku zlokalizowanym w K. przy ul. (...) na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). ustanowienie, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, zakazu zbywania przez Towarzystwo Budownictwa (...) -(...)sp. z o.o. udziału we własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - garażu wielostanowiskowego w wysokości (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...); w pkt II w pozostałym zakresie wnioszek oddalić; natomiast w pkt III wyznaczył wnioskodawcy dwutygodniowy termin na wytoczenie powództwa o ustalenie.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy przywołując art. 730 k.p.c., art. 730<sup>1</sup> k.p.c. wskazał, że wnioskodawca uprawdopodobnił roszczenie o uznanie za bezskuteczną umowy z dnia 14 maja 2012 roku, gdyż z aktu notarialnego

zawierającego treść umowy wynika, iż obowiązanym wpłacił na poczet ceny jedynie kwotę 105.000 zł, pomimo, że cena lokalu wynosiła 408.321 zł oraz garażu 50.000 zł oraz, że przedmiot umowy został wydany obowiązanemu oraz zainicjowane zostało przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydziałem IV Ksiąg Wieczystych postępowanie o założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, wpisanie własności tego lokalu na rzecz obowiązanego oraz wpisanie do księgi wieczystej obowiązanego jako właściciela garażu. Sąd zauważył, że strony były świadome trudności finansowych Spółki, gdyż wniosek ogłoszenie upadłości został złożony przez Spółkę w dniu 27 stycznia 2012 roku a w dniu 11 czerwca 2012 roku wobec Spółki została ogłoszona upadłość obejmująca likwidację majątku Spółki. Sąd podkreślił, że w świetle treści art. 127 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze istnieje możliwość uznania za bezskuteczne czynności dokonanych po złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości a przed ogłoszeniem upadłości. Sąd zwrócił uwagę, że również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia został przez wnioskodawcę wykazany, gdyż w przypadku zakończenia procesu wydzielenia dla lokalu nowej księgi wieczystej i wpisania w niej, jako właściciela obowiązanego oraz wpisania w księdze wieczystej prowadzonej dla garażu, jako właściciela udziału obowiązanego, wobec osób trzecich będzie on prawowitym właścicielem tych nieruchomości uprawnionym do ich skutecznego zbycia. Według Sądu osiągnięcie celu postępowania, które zamierza zainicjować wnioskodawca zostanie znacznie utrudnione, gdyż w przypadku faktycznego zbycia tych nieruchomości przez obowiązanego, będzie on zmuszony do występowania z kolejnymi roszczeniami wobec ewentualnych osób trzecich, co oznacza, iż brak zabezpieczenia roszczenia wnioskodawcy poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

Uczestnik zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w części objętej pkt I zarzucając: 1. błędy w ustaleniach faktycznych polegające na: a) przyjęciu, że sprzedaż lokalu nr (...) oraz udziału w garażu wielostanowiskowym nastąpiła za 20 % ustalonej ceny, b) pominięciu okoliczności, że sprzedaż nastąpiła za łączną kwotę 458.321 zł, c) pominięciu okoliczności, że zarówno na zbytym lokalu nr (...), jak i udziale we współwłasności garażu ciąży hipoteki, z których każda ma wysokość ponad 127.000.000 zł; 2. naruszenie prawa procesowego: a) art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawca uprawdopodobnił roszczenie pomimo faktu, iż wyodrębnienie i sprzedaż lokalu nr (...) oraz sprzedaż udziału w garażu wielostanowiskowym zostało dokonane wg cen rynkowych, za kwoty odpowiednio 408.321 zł oraz 50.000 zł, jak również faktu, że obciążają je hipoteki, których wartość w znacznym zakresie przekracza wartość wyżej wymienionych nieruchomości, b) art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawca uprawdopodobnił interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia pomimo, że nie przedstawił on żadnego oświadczenia, dokumentu, który wskazywałby, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia, c) art. 244 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 ustawy Prawo o notariacie poprzez nieuwzględnienie dokładnej treści aktu notarialnego rep. A nr 4752/2012, który stwierdza, że sprzedaż lokalu i garażu została dokonana za kwoty odpowiednio 408.321 zł oraz 50.000zł; nieruchomość, z której wyodrębniono lokal obciążona jest hipotekami na łączną kwotę 128.358.011,40 zł, natomiast nieruchomości, na której znajduje się garaż obciążona jest hipotekami na łączną kwotę 127.720.000 zł; kwota 105.000 zł stanowiła jedynie część ceny, a nie jej całość; (...) nie zrzekły się roszczenia w stosunku do uczestnika o zapłatę ceny ponad kwotę 105.000 zł; zapłata przez uczestnika ceny ponad kwotę 105.000 zł została rozłożona na raty, d) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegającej na przyjęciu, iż przeniesienie własności nastąpiło za ok. 20 % ustalonej ceny, e) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie na podstawie, jakich dokumentów Sąd I instancji uznał za uprawdopodobnione roszczenie wnioskodawcy oraz jego interes prawny; 3. naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 127 § 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawca uprawdopodobnił istnienie roszczenia w sytuacji gdy ich sprzedaż została dokonana za kwotę 408.321 zł i 50.000 zł a jedynie zapłata ceny ponad kwotę 105.000 została rozłożona na raty. W konkluzji uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku.

W odpowiedzi na zażalenie uczestnika wnioskodawca wniósł o oddalenie zażalenia wskazując, iż zarówno uprawdopodobnił swoje roszczenie, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

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

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Należy uznać, że w świetle art. 730 k.p.c., art. 730<sup>1</sup> k.p.c. wnioskodawca zarówno uprawdopodobnił swoje roszczenie, które zgodnie z zapisem pkt III zaskarżonego orzeczenia zainicjował, jak również interes prawny w udzieleniu mu zabezpieczenia. Z sekwencji bowiem zdarzeń dotyczących (...) tj. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości w dniu 27 stycznia 2012 roku, zawarcia umowy z uczestnikiem w dniu 14 maja 2012 roku oraz ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku Spółki, co nastąpiło w dniu 11 czerwca 2012 roku wynika, iż działania spółki (...), jak i uczestnika mogą być analizowane w kontekście zapisu art. 127 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze. Stosownie do treści tego przepisu 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.

Za powyższą oceną przemawia również treść aktu notarialnego z dnia 14 maja 2012 roku, w której określono zarówno cenę lokalu, jak i garażu wskazując, że spłata będzie dokonywana ratami. Uiszczenie przez uczestnika jedynie pierwszej raty w wysokości 105.000 zł wskazuje, że nie płacąc całej wartości nabywanych nieruchomości na skutek uzyskania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej będzie mógł rozporządzać tymi nieruchomościami, co wskazuje równocześnie na interes prawny wnioskodawcy w udzieleniu zabezpieczenia. Przywoływane przez wnioskodawcę okoliczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 14 maja 2012 roku, poparte stosowną dokumentacją dołączoną do złożonego wniosku o zabezpieczenie oraz uprawnieniami, jakie uzyska uczestnik wraz z wpisem do księgi wieczystej w stosunku do nieruchomości będącymi przedmiotem umowy sprzedaży wskazują jednoznacznie, iż po stronie wnioskodawcy występuje interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Nie udzielenie bowiem mu takiego zabezpieczenia może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Takiej ocenie nie przeczy przywoływany przez żalącego fakt, określenia w umowie rynkowej wartości nieruchomości lokalowej na poziomie 408.321 zł i garażu w wysokości 50.000 zł. Mimo bowiem wskazania rynkowych kwot wartości nieruchomości w umowie uczestnik uzyskał je płacąc kwotę jedynie 105.000 zł.

Nie trafne są zarzuty uczestnika wskazujące na błędne ustalenie przez Sąd I instancji stanu faktycznego. Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, że lokal nr (...) został sprzedany za kwotę faktycznie 20% ceny określonej w umowie. Obowiązany będzie mógł bowiem wykonywać swoje uprawnienia właścicielskie płacąc jedynie kwotę 105.000 zł i będzie mógł skutecznie, po uzyskaniu odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, zbyć nabyty lokal. Wbrew twierdzeniom uczestnika Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia na treść aktu notarialnego z dnia 14 maja 2012 roku określającego kwoty, za które nieruchomości miały zostać sprzedane, jak i wskazywał kwotę, jaką w istocie uiszczył uczestnik. W sytuacji, w której uczestnik nabywa uprawnienia właścicielskie po zapłaceniu jedynie 1/5 ceny sprzedaży okoliczność, iż cena została rozłożona na raty, których uczestnik nie uiszczył nie ma dla oceny niniejszego wniosku o zabezpieczenie znaczenia. Podobnie należy ocenić przywoływaną przez uczestnika okoliczność obciążenia nieruchomości lokalowej i garażu hipotekami na znaczną wysokość. W kontekście bowiem zapisów umowy sprzedaży oraz rzeczywistej kwoty wpłaconej przez uczestnika tytułem nabycia lokalu nr (...) i garażu fakt obciążenia nieruchomości hipotekami pozostaje irrelevantny. Ponadto o wysokości przywoływanych przez uczestnika hipotek wiedziała on zawierając umowę sprzedaży, gdyż zostały one przywołane w treści umowy.

W realiach mniejszej sprawy nie może być mowy o naruszeniu art. 244 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie poprzez nieuwzględnienie dokładnej treści aktu notarialnego z dnia 14 maja 2012 roku. Analiza bowiem treści aktu, w świetle dotychczasowej postawy uczestnika, prowadzi do wniosku, iż zapisy umowy nie podważają faktu uprawdopodobnienia przez wnioskodawcę jego roszczenia i interesu prawnego. Takiej oceny nie podważa zapis zawarty w akcie, że sprzedaż lokalu i garażu została dokonana za kwoty odpowiednio 408.321 oraz 50.000zł. Na taką ocenę nie ma także wpływu fakt, że zarówno lokal, jak i garaż obciążone są hipotekami o znacznej wysokości. Zapisy zawarte w akcie notarialnym potwierdzają, że uczestnik uiszczył jedynie kwotę 105.000 zł zamiast kwoty 458.321 zł. W sytuacji w której uczestnik nie uiszczył pozostałej kwoty, co zostało przez wnioskodawcę wystarczająco uwiarogodnione i równocześnie w żaden sposób nie zostało skutecznie podważone przez uczestnika nie

ma znaczenia fakt, że cena została rozłożona na raty a uiszczona przez uczestnika kwota stanowiła jedynie pierwszą dokonaną przez niego wpłatę.

Nie sposób dopatrzeć się w sposobie oceny wniosku o zabezpieczenie naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd I instancji dysponował wystarczającymi dokumentami pozwalającymi uznać zasadność złożonego wniosku o zabezpieczenie. Sąd nie naruszył, wbrew twierdzeniom uczestnika, art. 328 § 2 k.p.c. wskazując dokładnie czym kierował się uwzględniając złożony przez wnioskodawcę wniosek o zabezpieczenie. W konsekwencji nie doszło do naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 127 § 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c.

Dlatego Sąd Apelacyjny w Krakowie działając na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił złożone przez uczestnika zażalenie.