

**Sygn. akt: I ACa 971/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dorota Ochalska - Gola</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Beniak (spr.)</b> <b>SSO del. Krzysztof Wójcik</b>
Protokolant:	sekr.sądowy Monika Wrzesień

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S. (1)**

przeciwko **(...)Spółdzielni (...)wK.i Gminie J.**

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 9 września 2010r. sygn. akt I C 1656/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od T. S. (1) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym skargą kasacyjną oraz w ponownym postępowaniu apelacyjnym następujące kwoty:

a) 10.800 zł na rzecz (...)Spółdzielni (...)w K.

b) 12.600 zł na rzecz Gminy J..

**Sygn. akt I ACa 971/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu:

1. oddalił powództwo T. S. (1) kierowane przeciwko (...) Spółdzielni (...) w K. w upadłości likwidacyjnej i Gminie J. o unieważnienie zawartej z pozwanym w dniu 14 listopada 2008 r. umowy sprzedaży nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji numerami (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 41.78,07 ha objętej aktem notarialnym rep. (...) sporządzonym przed notariuszem E. Ś. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul. (...), jako dokonanej z pokrzywdzeniem powoda jako członka (...) Spółdzielni (...) będącej w upadłości z uwagi na zaniżenie ceny sprzedaży nieruchomości i tym samym uszczuplenie masy upadłości;
2. zasądził od powoda na rzecz obu pozwanych: Gminy i syndyka masy upadłości tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego odpowiednio kwoty: 7.200 złotych i 7.217 złotych.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Okręgowy uznał, że twierdzenia, na których oparto żądanie pozwu dotyczyły sprzedaży przez syndyka masy upadłości przedmiotowej nieruchomości z wolnej ręki jako gruntów rolnych. W planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. działki objęte aktem stanowiły tereny proponowane do włączenia w granice administracyjne miasta. W oparciu o uchwałę Rady Miejskiej nr (...) z dnia 28 września 2006 r. tereny te przeznaczone zostały pod rezerwę terenu na cele wielofunkcyjnego zespołu rozrywki, sportu i wypoczynku.

Celem powództwa było zniweczenie skutku prawnego wynikającego z zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy stronami. Sposób, w jaki powód sformułował swoje żądanie dawał podstawę, w ocenie Sądu Okręgowego, do rozpoznania go w oparciu o art. 527 k.c. z uwagi na zawarte w okolicznościach wskazanych jako podstawa faktyczna powództwa twierdzenie o „pokrzywdzeniu”, jak również art. 58 k.c. oraz art. 59 k.c. ze względu na powołanie się na potrzebę „unieważnienia umowy”.

Sąd uznał za zasadny podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej powoda do wniesienia powództwa niniejszego powództwa i to niezależnie od przyjętej podstawy prawnej. Stwierdzenie to skutkowało koniecznością oddalenia zgłoszonego żądania.

Przepis art. 527 i nast. k.c. wymaga istnienia po stronie powoda wierzytelności podlegającej ochronie. Powód nie wykazał istnienia wierzytelności pieniężnej, którą sporna czynność narażałaby na niezaspokojenie (art. 6 k.c.).

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku powództwa opartego na treści art. 59 k.c., zgodnie z którym można żądać uznania za bezskuteczną umowę, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, przy czym warunkiem jest wiedza stron o roszczeniu, albo dokonanie czynności nieodpłatnej. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia. Powód wytoczył powództwo z przekroczeniem tego terminu, a nadto nie wykazał żadnego roszczenia, którego zadośćuczynienie stało się niemożliwym wskutek zakwestionowanej umowy.

Rozpatrując żądanie na podstawie art. 58 k.c. Sąd Okręgowy wskazał na brak wykazania przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika interesu prawnego dla zaskarżenia czynności prawnej. Sąd upadłościowy, rozpatrując któreś z kolei zażalenie sporządzone przez powoda jako członka zarządu upadłego, wyraził pogląd, że jedynym celem takiego działania jest „próba sparaliżowania postępowania upadłościowego”. Upadłość dłużnika ma na celu ochronę wierzycieli. Czynność prawna została dokonana (umowa sprzedaży została zawarta) na skutek zrealizowania uchwały rady wierzycieli.

Niezależnie od powyższych rozważań Sąd Okręgowy zbadał czy zachodzą podstawy do stwierdzenia nieważności umowy. Dokonał analizy przedłożonych przez strony dokumentów, z treści których wynikał tryb zawarcia spornej umowy. Uznał, że ujawnione w toku niniejszego postępowania okoliczności nie dały podstaw do przyjęcia sprzeczności z prawem, zasadami współżycia społecznego spornej umowy, czy zmierzania do obejścia prawa poprzez jej dokonanie.

Syndyk masy upadłości w sposób dostateczny wykazał dochowanie ustalonej przez radę wierzycieli procedury sprzedaży nieruchomości objętych przedmiotową umową, zgodnie z art. 320 i art. 323 ustawy z dnia 28 lutego 2003

r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz. U z 2009 r. Nr 175 poz. 1361 z późn. zm.). Sędzia - komisarz nie sprzeciwił się tej czynności.

Zaskarżona czynność była również przedmiotem analizy przy rozpatrywaniu zażalenia upadłego na postanowienie sędziego komisarza. Sąd upadłościowy nie miał żadnych wątpliwości co do zgodności z prawem spornej umowy.

Odnosząc się zaś zarzutu powoda, dotyczącego zaniżenia ceny za działki Sąd Okręgowy stwierdził, że dla tych terenów brak było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie określałby ich przeznaczenie. Z zeznań syndyka oraz treści dołączonej opinii wynika, że przed ustaleniem ceny sprzedaży dokonana została profesjonalna ocena aktualnego poziomu cen rynkowych kształtujących się na terenie powiatu (...) i to z uwzględnieniem obowiązującego na dzień oszacowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta J.

**Apelację** od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu złożył powód zaskarżając go w całości. Podniósł, że sąd nie rozpoznał istoty zawisłego sporu, w szczególności sprzeczności umowy w świetle art. 58 k.c. W związku z przebiegiem postępowania w sprawie II K 78/10 Sądu Rejonowego w Jarocinie wniósł o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie.

**W odpowiedzi na apelację** obie strony pozwane wniosły o oddalenie złożonego środka odwoławczego i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, przy czym Gmina J. w pierwszej kolejności wniosła o rozważenie możliwości odrzucenia apelacji z uwagi na jej braki formalne.

**Na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 lutego 2011 r.** powód sprecyzował apelację w ten sposób, że wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieważności dwóch umów to jest umowy przenoszącej własność nieruchomości z dnia 14 listopada 2008 r. i poprzedzającej ją umowy warunkowej sprzedaży, z 1 października 2008 r., ewentualnie o uchylenie zapadłego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Złożył pismo procesowe (k. 309 i k. 296 do 308), w którym jako podstawę uznania nieważności umów wskazał na:

- 1) obejście przepisów ustawy prawo upadłościowe i naprawcze przy wyborze sposobu wyboru oferenta w wyniku pominięcia procedury przetargowej wymaganej w art. 320 i art. 321 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze i charakter tych przepisów (wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 181/05),
- 2) brak rzetelnej informacji o przetargu, eliminujący potencjalnych nabywców i naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **Podczas pierwszego rozpoznawania sprawy**

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny odniósł się do twierdzenia pozwanej gminy o konieczności odrzucenia złożonej apelacji uznając, że nie ma podstaw do jego uwzględnienia, gdyż złożony środek odwoławczy został uzupełniony w toku postępowania międzyinstancyjnego (k. 240, 242 i 244 do 261).

W myśl art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w apelacji w razie potrzeby może nastąpić powołanie nowych faktów i dowodów wraz z wykazaniem, że ich powołanie w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie było możliwe, albo że potrzeba ta wyniknęła później. Art. 381 k.p.c. stanowi, w jakich sytuacjach możliwe jest pominięcie nowych faktów i dowodów w postępowaniu odwoławczym.

Przepisy te mają na celu dyscyplinowanie stron i zmuszanie ich do koncentracji materiału dowodowego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Jeżeli więc strona przez własne zaniedbanie w postępowaniu w pierwszej instancji nie wykazuje odpowiedniej inicjatywy w zakresie zgłaszania twierdzeń faktycznych i wniosków dowodowych

to musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji będzie uprawniony do pominięcia spóźnionych wniosków dowodowych.

Wyczekiwanie z dowodzeniem swoich twierdzeń i zgłaszaniem dowodów na odparcie twierdzeń strony przeciwnej, aż do wyniku procesu pierwszej instancji i wnioskowanie ich dopiero w apelacji w wypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy, nie może uzasadniać odstępstwa od zasady skoncentrowania materiału procesowego przed sądem pierwszej instancji (por. z wyrokami SN: z dnia 9 września 1998 r., II UKN 183/98, OSNAP 1999/17/557, z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 408/97, OSNAP 1998/20/591, z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 678/97, Prok. i Pr. 1999/5/40, wyrok SA w Białymstoku z dnia 28 marca 2000r., I ACa 72/00, OSA 2001/6/35).

Z zestawienia treści obu w/w przepisów odnoszących się do postępowania apelacyjnego wynika, że dla skutecznego zgłoszenia w postępowaniu apelacyjnym nowych faktów i dowodów konieczne jest wykazanie braku potrzeby ich powołania w pierwszej instancji (inaczej ujmując, że potrzeba ta powstała później). Przez wykazanie należy rozumieć wskazanie konkretnych przyczyn powodujących niemożliwość zgłoszenia dowodu przed sądem pierwszej instancji i ich uprawdopodobnienie (art. 243 k.p.c.).

Za niewystarczające trzeba uznać zatem powołanie się tylko na ogólne przesłanki wskazane w art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. i art. 381 k.p.c., bądź też twierdzenie, iż powołany dowód nie był w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji skarżącemu znany.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda nie przedstawił przyczyn dla których nie zgłosił określonych faktów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Rozszerzył powództwo na umowę zawartą w dniu 1 października 2008 r. (k. 13 do 17) zgłaszając zarzut stwierdzenia również jej nieważności, a nie tylko umowy z dnia 14 listopada 2008 r. (k. 18 do 22), co pozostaje w sprzeczności z treścią art. 383 k.p.c., pomijając zasadność takiego ukształtowania powództwa.

Podjęte przez niego czynności oraz zgłoszone dodatkowo zarzuty i wnioski w postaci dokumentów dołączonych do pisma z dnia 22 lutego 2011 r. (k. 303 do 308) z punktu widzenia przepisów prawa procesowego nie mogą być zatem uznane za działania skuteczne. Dowody przedstawione przy apelacji były w części (k. 308) przedmiotem badania i oceny Sądu Okręgowego i w ich zakresie nie przedstawiono argumentacji podważającej analizę dokonaną w uzasadnieniu zaskarżonego.

Ustosunkowanie się do argumentacji skarżącego przedstawionej na rozprawie apelacyjnej (rozszerzenie zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwa wykładnię art. 58 § 1 k.c., który został powołany dopiero w uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego) wymaga wskazania, że sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma takie same skutki, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Oznacza - między innymi - konieczność uwzględnienia cywilnoprawnych konsekwencji nabycia własności w takim trybie, w tym wynikających z art. 999 § 1 k.p.c.

W myśl tego przepisu zastosowanego odpowiednio w postępowaniu upadłościowym zatwierdzenie wyboru nabywcy stanowi podstawę do sporządzenia aktu notarialnego, a ta daje nabywcy prawo własności nieruchomości. Sprzedaż w drodze licytacji oraz sprzedaż z wolnej ręki, chociaż różnią się (przy nabyciu z wolnej ręki nie zapada postanowienie o przysądzeniu własności, odmienne są skutki w zakresie odpowiedzialności nabywcy wobec osób trzecich), to są sprzedażą w postępowaniu upadłościowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 175 z 2009 r. ze zm. – zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r., IV CK 123/04, LEX nr 284221).

Tożsamość skutków sprzedaży w postępowaniu upadłościowym ze sprzedażą, do której stosują się przepisy egzekucji, dotyczy skutków cywilnoprawnych, także w zakresie skutków nabycia od osoby nieuprawnionej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1997 r., II CKN 730/97, OSP 1998 r., nr 7-8, póź. 139, uchwały z dnia 26 kwietnia 1995 r., III CZP 37/95, OSNC 1995 r., nr 9, póź. 19 i z dnia 8 marca 2001 r., III CZP 52/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 101).

W związku z tym sprzedaż nieruchomości z „wolnej ręki” (art. 322 pr. upadł. i n.) zamiast sprzedaży w trybie przetargowym przewidzianej w art. 320 pr. upadł. i n. nie może stanowić podstawy stwierdzenia nieważności umowy,

bez względu na podnoszony przez apelującego w piśmie złożonym na rozprawie w dniu 23 lutego 2011 r. charakter iuris cogentis przepisów procedury przetargowej (powołany w tym piśmie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 181/05, LEX nr 195432).

Podnieść również należy, że skarżący nie próbował nawet wykazać okoliczności faktycznych stanowiących uzasadnienie zgłoszonych przez niego twierdzeń w tym zakresie. Nie zwrócił przy tym uwagi na treść art. 323 pr. upadł. i n. i wydaną przez radę wierzycieli uchwałę o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki.

Sąd pierwszej instancji badając zasadność zgłoszonego powództwa powołał się przede wszystkim na brak wykazania przez powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Apelujący zarówno w złożonym środku odwoławczym, jak i w trakcie rozprawy apelacyjnej okoliczności mogących uzasadniać istnienie tego interesu prawnego nie przedstawił.

Przez „interes prawny” w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze sytuacji prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, zachodzi interes prawny w jej uzyskaniu (por. za wyrokiem SA w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r., I ACa 1046/98, OSA 1999/11-12/49).

Zbadanie sytuacji powoda, zakwestionowanej czynności i jej skutków prawnych nie pozwala na stwierdzenie, że istnieje „interes prawny” w stwierdzeniu nieważności umowy nabycia nieruchomości w postępowaniu upadłościowym. Zmiana sytuacji w sprawie II K 78/10 Sądu Rejonowego w Jarocinie oraz cofnięcie wniosku o zawieszenie postępowania (k. 309 odwr.) czyni bezprzedmiotowym wypowiedzanie się co do wniosku i zarzutu zgłoszonego w apelacji.

Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (tak uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC z 2008 roku, z. 6, poz. 55), stąd analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i poczynione na jej podstawie ustalenia stanowiące mogą podstawę rozważań prawnych dla rozpatrzenia żądania zgłoszonego przez powoda. Sąd Apelacyjny uznając ocenę materiału dowodowego dokonaną przez sąd pierwszej instancji za prawidłową uznał więc ustalenia faktyczne z niej wypływające za własne.

Mając powyższe okoliczności na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny w Łodzi orzekł o oddaleniu apelacji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. (pkt 2 wyroku).

### **Wyrok został zaskarżony przez powoda:**

W złożonej skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- 1) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 320 i art. 321 p.u.n. przez pominięcie art. 58 § 1 k.c. i zaniechanie orzeczenia co do istoty sprawy w następstwie uznania, że umowa sprzedaży nieruchomości nie została zawarta w celu obejścia tych przepisów prawa upadłościowego i naprawczego;
- 2) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego całkowite pominięcie;
- 3) art. 381 k.p.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wskutek pominięcia twierdzeń powoda o prawnym znaczeniu faktów, wobec uznania ich za spóźnione;
- 4) art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej powód akcentował okoliczność, że nieważność czynności prawnej Sąd bierze pod uwagę z urzędu, zakwestionowana umowa sprzedaży nie była de facto sprzedażą z wolnej ręki, ale sprzedażą w trybie przetargowym, dokonaną z naruszeniem art. 320 i art. 321 p.u.n., a sądy sanowały nieważność tej czynności pomimo dokonania jej z obejściem przepisów prawa.

Pozwany syndyk, w piśmie procesowym z dnia 1 czerwca 2012 r., zakwestionował istnienie interesu prawnego powoda w dochodzeniu tego powództwa, a to wobec wykluczenia powoda w 2011 r. z grona członków Spółdzielni.

Z kolei powód w piśmie z dnia 6 czerwca 2012 r., nazwanym „Replika powoda”, zakwestionował to stanowisko twierdząc, że zbył jedynie wierzytelność z tytułu zwrotu wpłat dokonanych na udziały, natomiast nadal jest wierzycielem Spółdzielni z tytułu zwrotu wkładu gruntowego w postaci nieruchomości.

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

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności zgłoszonych zarzutów, zwłaszcza w sytuacji, w której obydwie Sądy w istocie nie rozpoznały istoty sprawy w zakresie określonym przedmiotem żądania.

Trafny okazał się zarzut naruszenia art. 381 k.p.c. ze skutkiem mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ Sąd Apelacyjny uznał ten przepis za prawną podstawę uprawnienia Sądu do pominięcia – uznanych za spóźnione – wszelkich wniosków dowodowych, a w konsekwencji uznał z tego powodu za bezskuteczne działania powoda w postaci zgłoszenia przez niego w postępowaniu apelacyjnym, w piśmie z dnia 22 lutego 2011 r. (k. 303-308), dodatkowych zarzutów i wniosków, które tylko w części były przedmiotem badania i oceny Sądu I instancji.

Tymczasem przepis art. 381 k.p.c. nie należy do systemu prekluzji dowodowej lecz jest przejawem dyskrecjonalnej władzy sędziego, ale wykonywanej wyłącznie w sytuacji spóźnionego powołania faktów i dowodów, a więc nie w odniesieniu do zarzutów merytorycznych, zgłoszonych w postępowaniu odwoławczym, ale mieszczących się w granicach stanu faktycznego ustalonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Ponadto art. 381 k.p.c. dotyczy jedynie twierdzeń faktycznych, a nie zaś twierdzeń czy zarzutów dotyczących prawnego znaczenia faktów, już wcześniej przytoczonych lub wynikających z materiału dowodowego zebranego w sprawie, a treść pisma powoda z 22 lutego 2011 r. (k. 303-308) obejmuje twierdzenia i zarzuty, które przedmiotowo nie są objęte hipotezą normy art. 381 k.p.c.

Innymi słowy, dopuszczalne było podniesienie przez powoda po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym zarzutów merytorycznych dotyczących prawnego znaczenia faktów, a niewykraczających poza granice stanu faktycznego ustalonego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63).

Za trafny należało również uznać zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c., w związku z art. 320 i art. 321 p.u.n. wskutek zaniechania orzeczenia co do wyznaczonej ramami żądania istoty sprawy i w konsekwencji co najmniej przedwczesnej odmowy zastosowania art. 58 § 1 k.c., wobec zaniechania dokonania oceny zgodności spornej umowy z przesłankami określonymi w wymienionym przepisie k.c.

Sąd odwoławczy nie sprzeciwił się stanowisku Sądu I instancji, który uznał, że ustalona przez radę wierzycieli procedura sprzedaży nieruchomości była zgodna zarówno z art. 320 jak i z art. 323 p.u.n., w sytuacji w której pierwszy z wymienionych przepisów dotyczy sprzedaży w trybie przetargu, a przepisy procedury przetargowej mają charakter przepisów kogentnych (wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 181/05, niepubl.), natomiast art. 323 p.u.n. dotyczy sprzedaży z wolnej ręki, a więc oba te tryby nie mogą być stosowane kumulatywnie przy zawieraniu jednej i tej samej umowy sprzedaży.

Błędnie też uznał Sąd Apelacyjny, że sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki (art. 322 p.u.n. stanowi o zezwoleniu sędziego komisarza na sprzedaż z wolnej ręki) nie może prowadzić do stwierdzenia nieważności umowy, bez względu na kogentny charakter przepisów procedury przetargowej.

O istnieniu podstawy do stwierdzenia nieważności umowy przesądza bowiem wystąpienie w stanie faktycznym sprawy przesłanek określonych m. in. w art. 58 § 1 k.c., a więc sprzeczność czynności prawnej z ustawą albo dokonanie czynności prawnej mającej na celu obejście ustawy, a nie charakter kogentny czy dyspozytywny norm regulujących procedurę dokonywania danej czynności prawnej. Przepis art. 58 § 1 k.c. nie ogranicza stosowania dyspozycji zawartej w nim normy prawnej wyłącznie do czynności prawnych sprzecznych jedynie z bezwzględnie obowiązującymi (kogentnymi) normami prawa.

Powołanie się przez Sąd odwoławczy na wydaną z mocy art. 323 p.u.n. uchwałę rady wierzycieli wyrażającą zgodę na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki nie może być traktowane jako równoznaczne, czy wręcz tożsame z przyjęciem, że każda czynność prawna sprzedaży z wolnej ręki będzie zawsze ważną czynnością prawną, i to nawet bez uprzedniego dokonania oceny tej czynności prawnej przez pryzmat przesłanek określonych w art. 58 § 1 k.c.

Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, że postanowienia umowy sprzedaży zawartej w trybie sprzedaży z wolnej ręki będą sprzeczne z przepisami prawa regulującymi ten tryb sprzedaży, albo że będą one sprzeczne z warunkami zbycia, określonymi wiążąco dla syndyka przez radę wierzycieli (art. 323 p.u.n.).

Wobec braku dokonania w zaskarżonym wyroku oceny prawnej w tym zakresie, jak również w zakresie zgodności tej umowy sprzedaży z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ograniczającego temporalnie korzystanie z operatu szacunkowego, sprawa nie dojrzała jeszcze do ostatecznego rozstrzygnięcia, a niezastosowanie art. 58 § 1 k.c. ocenić należy jako co najmniej przedwczesne.

Sąd ma bowiem obowiązek brać po uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego zgodnie z obowiązującymi regułami procesowymi (uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63).

Sąd Apelacyjny naruszył również art. 189 k.p.c. przez odmowę jego zastosowania wskutek stanowczego przyjęcia, że powód nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy, a to wobec dokonania takiej oceny na podstawie odwołania się do: „... zbadania sytuacji powoda, zakwestionowanej czynności i jej skutków prawnych...”. Nazbyt abstrakcyjne określenie elementów uznanych za przesądzające o braku interesu prawnego powoda nie pozwoliło na przeprowadzenie merytorycznej kontroli kasacyjnej także i w tym przedmiocie.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

### ***W ponownym postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym***

***stanowiska stron były następujące:***

***Pozwany Syndyk Masy Upadłości*** wniósł o:

1. oddalenie apelacji powoda;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego ad l kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego według norm przepisanych.

Wnosił też przeprowadzenia dowodów:

1. z odpisu księgi wieczystej (...),

2. z aktu notarialnego z dnia 8 września 2010 r. sporządzonego przed notariuszem w P. M. B., rep. (...)
3. z pisma Komornika przy Sądzie Rejonowym w Jarocinie z dnia 1 października 2012 r.,
4. z obwieszczenia o licytacji nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – wszystkich tych dokumentów na okoliczności:
  - a) przysługiwania upadłej Spółdzielni w stosunku do nieruchomości powoda, będącej wkładem gruntowym, ograniczonego prawa rzeczowego użytkownika,
  - b) warunkowej sprzedaży nieruchomości obciążonej użytkowaniem
  - c) prowadzenia przez osobę trzecią egzekucji z tej nieruchomości;
5. z odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z 11 marca 2011r.,
6. z odpisu pełnego z KRS dotyczącego upadłej Spółdzielni – obu dokumentów na okoliczność, że sporne umowy zawarte były w czasie poprzednio toczącego się postępowania upadłościowego, prawomocnie umorzonego,
7. z przesłuchania w charakterze świadka, który stawi się na rozprawę bez wezwania, T. B. na okoliczności:
  - a) zgody Rady Wierzycieli na sposób przeprowadzania przez niego negocjacji,
  - b) ustalenia ceny i wyboru oferenta,
  - c) przyczyn, dla których nie zaktualizowano operatu szacunkowego,
  - d) niemożliwości sprzedaży nieruchomości po wyższej cenie,
  - e) przyczyn zakwalifikowania sprzedawanej nieruchomości jako gruntowej.

Pozwany podał, że potrzeba zawnioskowania o przeprowadzenie powyższych dowodów wynika z treści uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego i pojawiła się po jego wydaniu.

**Pozwana Gmina J.** przyłączyła się do stanowiska Syndyka Masy Upadłości.

**Powód wniósł o** odrzucenie wniosków dowodowych zgłoszonych w piśmie procesowym pozwanego z dnia 29 października 2012 r. jako spóźnionych, ewentualnie zaś o ich oddalenie jako niemających żadnego znaczenia dla toczącego się postępowania.

W przypadku dopuszczenia wniosków dowodowych pozwanego, powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci pisma z dnia 3 września 2012 r. skierowanego do r.pr. S. S. reprezentującego powoda – na okoliczność bezsporności istnienia po stronie pozwanego zobowiązań finansowych wobec powoda, z tytułu wypłaty ekwiwalentu za użytkowanie nieruchomości gruntowych powoda przez (...) w (...).

Pozwany Syndyk Masy Upadłości nie kwestionował powyższego pisma przedłożonego przez powoda. Na rozprawie w dniu 20 lutego 2013 roku złożył dowody przelewu dokonanego na rzecz powoda obejmującego rent ę gruntową za lata 2011 i 2012 ( k-579-580)

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

W toku pierwszego postępowania upadłościowego dotyczącego (...) Spółdzielni (...) w K.prowadzonego pod sygn. akt V GUp 2/03 w dniu 11 grudnia 2006 roku syndyk zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. umowę o dokonanie wyceny składników majątkowych masy upadłości Spółdzielni według stanu na dzień 23 lipca 2006 roku i poziomu cen na 31 grudnia 2006 roku.



W wycenie z dnia 30 stycznia 2007 r. uwzględniono zorganizowane części i przedsiębiorstwa Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kotlinie, w tym grunty, budynki i budowle. Łączna wartość składników majątkowych, skorygowanych aktywów trwałych i obrotowych została określona na kwotę 47.245.669 zł. /oszacowanie- k. 227-233/

W toku prowadzonego postępowania upadłościowego (sygn. akt V GUp 1/07) w trakcie posiedzenia rady wierzycieli w dniu 19 grudnia 2007 r. syndyk przedstawił radzie plan likwidacyjny dotyczący postępowania upadłościowego (...) w (...). Syndyk poinformował, że w rozmowie z sędzią komisarzem ustalili, iż sprzedaż mienia nieruchomości objętego planem likwidacyjnym winna następować w trybie art. 323 p.u.n. Jednocześnie syndyk poinformował radę wierzycieli, że w związku ze zmianą wartości mienia upadłego będącego przedmiotem planu likwidacyjnego widzi konieczność dokonania aktualizacji wartości tego majątku przez rzeczoznawcę. Wobec tego koniecznym będzie wypowiedzenie się rady co do konieczności aktualizacji wyceny, a po jej dokonaniu zwołanie kolejnego posiedzenia w celu podjęcia uchwały w sprawie sprzedaży mienia nieruchomości w trybie art. 323 p.u.n. Jeśli chodzi o sprzedaż mienia ruchomego będzie ona następowała za zgodą sędziego komisarza.

W uchwale nr 1 podjętej w dniu 19 grudnia 2007 roku rada wierzycieli zobowiązała syndyka do zwołania kolejnego posiedzenia rady na dzień 17 stycznia 2008 r., godz. 11 wK., na którym to posiedzeniu syndyk miał przedłożyć członkom rady propozycję dotyczącą sprzedaży poszczególnych składników masy upadłości, w tym zasady i tryb sprzedaży poszczególnych składników i sposobu wyboru oferenta. / protokół, uchwała- k. 3071-3074 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVI /

Zgodnie z powyższym ustaleniem posiedzenie rady wierzycieli odbyło się w dniu 17 stycznia 2008 r. Syndyk poinformował radę wierzycieli, że w dniu poprzednim uzyskał opinię rzeczoznawcy majątkowego E. M. w sprawie ustalenia i określenia aktualnego poziomu lub zakresu cen rynkowych kształtujących się na terenie powiatu (...). Powyższa opinia posłużyła syndykowi do przedłożenia radzie wierzycieli projektu uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości „z wolnej ręki” w zakresie propozycji ustalenia cen wyjściowych do sprzedaży (cen minimalnych).

Przedmiotem wskazanej przez syndyka opinii rzeczoznawcy E. M. sporządzonej w dniu 16 stycznia 2008 r. było ustalenie i określenie aktualnego na dzień sporządzenia opracowania poziomu lub zakresu cen rynkowych kształtujących się na terenie powiatu (...). Zakres opinii obejmował wskazane przez syndyka jako zleceniodawcę elementy opracowania spółki (...) dotyczącego wyceny składników majątkowych masy upadłości.

Opinia obejmowała m.in. grunty rolne i zurbanizowane uregulowane w księdze wieczystej nr (...). Spośród działek będących przedmiotem niniejszego sporu opinia obejmowała największą działkę nr (...) jako grunty rolne o pow. 38.1577 ha. E. M. wydając swoją opinię miała na uwadze, że dla objętych wyceną gruntów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta J. zatwierdzone uchwałą nr (...)i gminy J. zatwierdzone uchwałą nr (...)oraz gminy K. zatwierdzone uchwałą gminy K. nr (...). W ramach ustalenia aktualnych cen gruntów należących kompleksu gruntów rolnych opiniująca ustaliła, że średni poziom cen tych gruntów na dzień 16 stycznia 2008 r. wynosił 20.320 zł/ha.

Rada wierzycieli na posiedzeniu w dniu 17 stycznia 2008 roku podjęła uchwałę nr 1/2008, w której zezwoliła syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki m.in. nieruchomości w postaci działek nr (...) położonych w C. wchodzących w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w J. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę nie niższą niż 25.000 zł/ha netto. Rada wierzycieli ustaliła również warunki sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte w regulaminie „przetargu pisemnego ofertowego” stanowiącego załącznik do uchwały. Rada zasugerowała, aby proces zbierania niezbędnych materiałów dotyczących sprzedaży nieruchomości wymienionych w uchwale nr 1 i zamieszczone obwieszczeń o sprzedaży nastąpiło w terminie do 29 lutego 2008 roku /protokół- k.3088-3091, uchwała- k. 3092-3108 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVI; opinia rzeczoznawcy- k. 3640-3656, tom XIX oraz k. 198/

Zgodnie z pkt. 1-2 regulaminu przetargu pisemnego ofertowego na zbycie nieruchomości (...) Spółdzielni (...) w upadłości z siedzibą w (...), przetarg miał zostać przeprowadzony przez sześcioosobową komisję przetargową złożoną

z rady wierzycieli i syndyka – jako przewodniczącego. Syndyk jako organizator miał zawiadomić o przetargu przez obwieszczenie, co najmniej na trzy tygodnie przed jego terminem. Powyższe obwieszczenie winno być zamieszczone w gazecie regionalnej – Gazeta (...). W ogłoszeniu należało określić czas, miejsce, przedmiot i warunki oraz wskazać sposób udostępnienia warunków, w tym miejsce i termin wpłaty wadium i składania ofert z zaznaczeniem ich oznaczenia, a także termin rozstrzygnięcia przetargu. Obwieszczenie o przetargu wraz z regulaminem przetargu winno być wywieszone w miejscu dostępnym publicznie w siedzibie spółdzielni, co najmniej na trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem. W myśl pkt. 3 regulaminu kryteriami oceny oferty były: wysokość zaoferowanej ceny, sposób zapłaty i zakres przedmiotowy składanej oferty, ocena wiarygodności oferenta itp. /regulamin- k. 3109-3112 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVI/

W uchwale nr 2/2008 z dnia 17 stycznia 2008 r. rada wierzycieli udzieliła również zezwolenia syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki wymienionych w niej nieruchomości w postaci lokali mieszkalnych za podane ceny oszacowania. W odniesieniu do sprzedaży lokali nie przewidziano regulaminu sprzedaży, ani przetargu. /protokół- k. 3088-3091, uchwała- k. 3113-3122 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVI/

W dniu 24 stycznia 2008 r. syndyk zwrócił się do Urzędu Miejskiego w J. z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego m.in. działek (...) w C.. W odrębnym piśmie syndyk zwrócił się do (...) Ośrodka (...) w J. o wykonanie wypisu i wyrys z rejestru gruntów m.in. dla wymienionych działek.

W zaświadczeniu z dnia 30 stycznia 2008 r. Urząd Miejski w J. poinformował syndyka, że dla terenu obejmującego przedmiotowe działki do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy J.. Obecnie natomiast dla tego terenu nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. /pisma, zaświadczenie- k. 3201, 3203, 3206 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVII/

W zawiadomieniu z dnia 19 marca 2008 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie Wydział Ksiąg Wieczystych podał, że dla wszystkich działek uregulowanych w księdze wieczystej nr (...) (w tym działek (...)) ujawniono sposób korzystania obejmujący: grunty orne, inne tereny zabudowane, nieużytki, tereny rolne zabudowane, drogi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, łąki trwałe i rowy. /zawiadomienie- k. 3209 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVII /

Informacja o treści zaświadczenia Urzędu Miejskiego w J. dotyczącego spornych działek była zawarta w ogłoszeniach o nieograniczonym pisemnym przetargu ofertowym na sprzedaż działek z wolnej ręki opublikowanych w dniach 22 i 25 kwietnia 2008 r. /ogłoszenia- k. 3297-3301, 3328, 3329 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVII; ogłoszenia- k. 77-78/

W dniu 20 maja 2008 r. odbyło się posiedzenie komisji przetargowej w sprawie pisemnego przetargu ofertowego na sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki. Przewodniczący komisji poinformował, że obwieszczenie o przetargu ukazało się zgodnie z regulaminem: w dniu 22 kwietnia 2008 r. w Gazecie (...) oraz w Gazecie (...). W dniu 29 kwietnia 2008 r. syndyk dokonał uzupełnienia obwieszczenia, które ukazały się w Gazecie (...) oraz w Gazecie (...). Obwieszczenie o przetargu wraz z regulaminem zostało także wywieszone na tablicy ogłoszeń w dniu 21 kwietnia 2008 r. Komisja zdecydowała, że otwarcie kopert nastąpi w kolejności wynikającej z listy złożonych ofert, a przewodniczący dokonał kolejno otwarcia kopert.

Komisja przetargowa stwierdziła, że wszystkie oferty spełniają wymogi formalne zgodne z treścią obwieszczenia o przetargu i regulaminu przetargu oraz uznała, że kryterium decydującym o wyborze oferty jest kryterium oferowanej ceny. Mając powyższe na względzie komisja w odniesieniu do działek nr (...) przyjęła ofertę złożoną przez Burmistrza J., który zaoferował cenę 1.295.201, 70 zł netto. W podjętej uchwale nr 1 w sprawie wyboru oferenta komisja przyjęła w/w ofertę jako najkorzystniejszą. /protokół- k. 3311-3327 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVII/

W tym samym dniu, tj. w dniu 20 maja 2008 r. odbyło się posiedzenie rady wierzycieli, w toku którego podjęto uchwałę nr 1 w sprawie wyboru oferenta. W odniesieniu do spornych działek została wybrana oferta złożona przez Burmistrza J.. Rada wierzycieli upoważniła syndyka do ustalenia z poszczególnymi oferentami terminów zapłaty ceny, terminów zawarcia umów sprzedaży w formie aktu notarialnego oraz wydania przedmiotu sprzedaży.

Akta postępowania upadłościowego przedstawiono sędziemu-komisarzowi w dniu 23 maja 2008 roku. Sędzia komisarz zarządzeniem z dnia 26 maja 2008 roku w odpowiedzi na pisma zarządu Spółdzielni, polecił poinformowanie upadłego, że brak jest podstaw do wstrzymania sprzedaży majątku dłużnika. /protokół- k. 3341-3347v załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XVII /

W toku postępowania upadłościowego w celu likwidacji majątku upadłej Spółdzielni rada wierzycieli podjęła m.in. uchwały nr 2, 3 i 4 z dnia 20 października 2008 r. w sprawie sprzedaży wymienionych w nich nieruchomości z wolnej ręki ustalając jednocześnie warunki sprzedaży zawarte również w regulaminie przetargu pisemnego ofertowego. /uchwały- k. 4026-4031, 4032, 4033; regulamin- k. 4034-4037 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tom XXI/

Na mocy umowy sprzedaży warunkowej z dnia 1 października 2008 r., a następnie umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2008 r. działki nr (...) o łącznej powierzchni 41,7807 ha zostały sprzedane przez syndyka na rzecz Gminy J. za cenę wynoszącą 1.580.146,07 zł brutto. /akty notarialne- k.13-17, 18-22; k. 3928-3930, 4121-4123 załączonych akt postępowania upadłościowego V GUp 1/07, tomy XX-XXI /

Uchwałą Rady Nadzorczej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kotlinie nr 1 z dnia 6 grudnia 2010 r. powód został wykluczony z grona członków Spółdzielni. Uchwałą organu odwoławczego Spółdzielni nr (...)/2011 z dnia 7 lutego 2011 r. zaskarżona przez powoda uchwała została utrzymana w mocy. /uchwały- k. 446-448, 451-452/

W dniu 10 marca 2011 r. w umowie zawartej w formie aktu notarialnego powód dokonał na rzecz syna K. S. darowizny wierzytelności z tytułu jego udziałów obowiązkowych i nadobowiązkowych z tytułu uczestnictwa w Spółdzielni w łącznej kwocie 3.149.440, 97 zł. /kopia wypisu aktu notarialnego- k. 464-468/

Postanowieniem z dnia 11 marca 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V GUp 1/07 Sąd Rejonowy w Kaliszu na wniosek wierzyciela umorzył postępowanie upadłościowe dłużnika (...) Spółdzielni (...) w K.. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że wniosek o umorzenie postępowania złożył wierzyciel T. K., którego wierzytelność jako jedyna nie została zaspokojona. Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu księgowości, który potwierdził, że wszystkie wierzytelności ujęte na sporządzonych listach oraz listach uzupełniających zostały zaspokojone w 100%, a jedynie wierzytelność wobec T.K. w kwocie 219,60 zł zgłoszona i zatwierdzona przez sędziego komisarza nie została zaspokojona z uwagi na ostateczne zatwierdzenie planu podziału. Mając to na uwadze Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 361 pkt 3 p.u.n. /postanowienie- k. 542-545/

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2011 r. wydanym w sprawie V GU 26/11 Sąd Rejonowy w Kaliszu ponownie ogłosił upadłość (...) Spółdzielni (...) w K. w celu likwidacji majątku dłużnika. Syndykiem masy upadłości wyznaczono M. P../ odpis postanowienia k. 409,422/

Pismem z dnia 7 lipca 2011 r. K. S. dokonał zgłoszenia sędziemu-komisarzowi w sprawie o sygn. akt V GUp 4/11 wierzytelności przysługującej przeciwko (...)Spółdzielni (...) w K. w postaci wypłaty udziałów nadobowiązkowych w wysokości 3.149.440, 97 zł z tytułu uczestnictwa w Spółdzielni. /pismo- k. 453-456/

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w C. gmina J. uregulowanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarocinie za nr (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są T. S. (1) i M. S.. /odpis z KW- k. 473-477, 523-529/

Na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 8 września 2010 r. T. S. (1) i M. S. sprzedali na rzecz D. M. powyższą nieruchomość pod warunkiem, że (...) Spółdzielnia (...) w upadłości likwidacyjnej w K. nie skorzysta z prawa pierwokupu zgodnie z art. 147 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze. / kopia wypisu aktu notarialnego- k. 530-533/

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości nadal toczy się postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela (...) S.A. przeciwko T. S. (1) i M. S.. /zawiadomienie i obwieszczenie o licytacji- k. 534, 535).

Z racji użytkowania przez Spółdzielnię gruntów powodowi przysługiwała świadczenie pieniężne. Należności z tytułu renty gruntowej należnej powodowi za lata 2011 i 2012 zostały zapłacone przez syndyka w ramach kosztów postępowania upadłościowego, poza planem podziału (bezsporne, potwierdzenia przelewów k- 589-580).

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

Na wstępie należy dokonać ścisłego określenia sytuacji procesowej zaistniałej w niniejszej sprawie po uchyleniu wyroku Sądu Apelacyjnego przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 lipca 2012 r. w sprawie II CSK 597/11.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku stwierdził, że Sądy obu instancji nie rozpoznały istoty sprawy w zakresie określonym przedmiotem żądania. Zauważyć

Jednak w dalszej części uzasadnienia wyroku Sąd Najwyższy wskazał na potrzebę uwzględnienia w postępowaniu apelacyjnym podniesionych dopiero w tym postępowaniu zarzutów merytorycznych dotyczących prawnego znaczenia faktów, niewykraczających poza granice stanu faktycznego ustalonego w postępowaniu przed Sądem I instancji. Pozwalało na merytoryczne rozpoznanie sprawy przez Sąd Apelacyjny przy uwzględnieniu zaleceń zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego i z pewnością pozostawało to w zgodzie z przepisem art. 386 § 4 k.p.c., który stanowi, że Sąd II instancji może uchylić zaskarżony wyrok w razie nierozpoznania istoty sprawy. (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010 r., II PK 134/10, LEX nr 738555; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 169/11, Legalis).

Sąd Apelacyjny rozpoznając ponownie sprawę w pierwszym rzędzie dokonał niezbędnego uzupełnienia ustaleń faktycznych w oparciu o dowody z dokumentów zawartych w szczególności w aktach postępowania upadłościowego oraz o nowe niesporne okoliczności zaistniałe po wydaniu poprzedniego wyroku. Po analizie zebranego materiału Sąd ocenił, że istnieje możliwość merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy w kontekście żądania pozwu i zarzutów apelacji, w tym twierdzeń skarżącego o naruszeniu prawa materialnego z uwzględnieniem wskazań i wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy. Znajdowało to oparcie w treści art. 382 k.p.c. oraz odpowiadało przyjętemu obecnie modelowi postępowania apelacyjnego jako postępowania merytorycznego (por. K. Weitz, Wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy a nowe fakty i dowody w ponownym postępowaniu apelacyjnym, Palestra z 2007 r., nr 7-8, s. 254-256).

Ponownie należy więc wskazać, że braki formalne apelacji dostrzeżone przez przewodniczącego w Sądzie I instancji w postaci braku podania wartości przedmiotu zaskarżenia oraz braku złożenia dodatkowego odpisu apelacji i załączników zostały przez powoda uzupełnione w terminie. Apelacja była należycie opłacona. Stąd też nie zachodziły podstawy do wnioskowanego przez Gminę J. odrzucenia apelacji powoda.

Dla uporządkowania toku rozważań i uniknięcia ewentualnych wątpliwości związanych z umorzeniem postępowania upadłościowego i ponownym ogłoszeniem upadłości (...)Spółdzielni (...) w K.podnieść należy, iż w zaistniałej konfiguracji procesowej nie zachodziła podstawa do zawieszenia postępowania i podjęcia go z udziałem nowego syndyka (art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c., art. 180 § 1 pkt 5 k.p.c. w brzmieniu aktualnym, obowiązującym od dnia 3 maja 2012 r. – art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. – Dz. U. Nr 233, poz. 1381).

Postępowanie w sprawie zostało wszczęte i dalej toczy się bowiem przeciwko syndykowi masy upadłości, a nie przeciwko upadłej Spółdzielni. Wobec tego bezprzedmiotowe jest podejmowanie postępowania z udziałem syndyka, który bierze udział w sprawie, choć jego funkcję sprawuje obecnie inna osoba. T. B. będący poprzednim syndykiem masy upadłości zasiada obecnie w zarządzie Spółdzielni (odpis z KRS- k. 536-539).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny stwierdza, że apelacja powoda jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, a Sąd Apelacyjny podziela je i przyjmuje za własne z tym, iż dokonał ich uzupełnienia na podstawie materiałów zgromadzonych w postępowaniu apelacyjnym. W tym miejscu dodać należy, iż z uwagi na treść art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie było możliwe rozszerzenie powództwa poprzez objęcie żądaniem ustalenia nieważności także umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 1 października 2008 r. Strona powodowa w piśmie złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 lutego 2011 r. wniosła bowiem o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieważności umowy z dnia 14 listopada 2008 r. i poprzedzającej ją umowy warunkowej sprzedaży z dnia 1 października 2008 r. Mając na względzie treść wskazanego wyżej przepisu Sąd analizował ważność umowy sprzedaży z dnia 14 listopada 2008 r.

Wprawdzie strona powodowa w postępowaniu apelacyjnym sprecyzowała żądanie pozwu jako ustalenie nieważności umowy sprzedaży, to jednak dla porządku Sąd odniósł się również do pierwotnie rozważanych podstaw prawnych roszczenia w postaci przepisów art. 59 k.c. oraz art. 527 i n. k.c.

Powołane przepisy nie przewidują roszczenia o ustalenie nieważności czynności prawnych, lecz uznania ich za bezskuteczne w stosunku do osoby niebędącej ich stroną. Przepisy te nie znajdują w sprawie zastosowania. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że zarówno legitymacja czynna, jak i przesłanki zastosowania zarówno instytucji z art. 59 k.c. oraz skargi pauliańskiej z art. 527 i n. k.c. nie zostały przez powoda wykazane. Ponadto, w odniesieniu do podstawy stwierdzenia bezskuteczności umowy, o której mowa w art. 59 k.c., powód wytaczając powództwo nie zachował terminu ustawowego wynoszącego rok licząc od zawarcia umowy.

W tym stanie rzeczy, ocena prawna koncentrowała się wokół zarzucanej przez powoda sprzeczności z prawem umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 14 listopada 2008 r., a także tego, czy została ona zawarta w celu obejścia ustawy. Podstawą analizy zasadności powództwa są przepisy art. 189 k.p.c. i art. 58 § 1 k.c. wymagające zastosowania w kontekście obowiązujących w dacie zawarcia umowy przepisów prawa upadłościowego i naprawczego.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

W płaszczyźnie procesowej żądanie stwierdzenia nieważności czynności prawnej może przybrać postać powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Konieczne jest zatem wykazanie przez stronę powodową interesu prawnego w dokonaniu żadanego ustalenia.

W kwestii interesu prawnego zarówno Sąd Najwyższy jak i doktryna wypowiadały się wielokrotnie. Wynika z nich, że interes prawny strony na gruncie powołanego przepisu zachodzi wówczas, jeżeli z punktu widzenia norm prawa materialnego występuje obiektywnie naruszenie lub zagrożenie sfery prawnej (praw i obowiązków) strony. Interes prawny należy więc odróżniać od interesu faktycznego rozumianego z reguły czysto subiektywnie (por. A. Wilczyńska, Interes prawny i jego granice w postępowaniu cywilnym, Palestra z 2010 r., nr 9-10, s. 33 i n.).

Pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko, to znaczy nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający również ogólną sytuację prawną powoda, w tym chęć niego uzyskania przez niego określonej korzyści w sferze jego sytuacji prawnej. Korzyść polega na powstaniu stanu pewności co do aktualnej sytuacji prawnej powoda, przy czym może chodzić również o usunięcie niepewności co do prawa majątkowego, które jeszcze się nie zaktualizowało. Powód nie musi być stroną stosunku prawnego, którego ustalenia się domaga, ale musi wykazać konkretny interes prawny w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa.

Istnienie interesu prawnego podlega badaniu przez Sąd z urzędu w każdym stanie sprawy z wyłączeniem sytuacji, gdy podstawą powództwa jest szczególnie przepis prawa. (Kodeks postępowania cywilnego Komentarz do art. 189 pod redakcją H. Doleckiego i T. Wiśniewskiego tom I Wolters Kluwer Polska spółka z o.o. 2011 rok str. 693-701).

Analiza prowadzona dla stwierdzenia posiadania przez powoda interesu prawnego w ustaleniu nieważności spornej umowy wymaga odniesienia się do zmieniającej się sytuacji faktycznej i prawnej powoda na przestrzeni procesu prowadzonego od 2009 roku jak również zmian sytuacji prawnej (...) wK..

W dacie wytoczenia powództwa powód był członkiem Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kotlinie, a także – co wynika z dat wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego – wchodził w skład zarządu Spółdzielni w latach 2004-2010 jako jego prezes (17 marca 2004 r.-23 marca 2005 r.), członek (23 marca 2005 r.-10 października 2006 r.), a następnie zastępca prezesa (10 października 2006 r.-6 października 2010 r.).

Jak wynika z art. art. 58 Prawa spółdzielczego, członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Powyższe unormowanie nie ma jednak znaczenia dla sytuacji prawnej powoda, ponieważ wobec postawienia Spółdzielni w stan upadłości likwidacyjnej, kwestionowaną umowę zawierał syndyk masy upadłości jako przedstawiciel upadłej Spółdzielni. Reprezentacja Spółdzielni przy zawieraniu umowy przez podmioty inne niż syndyk była z mocy art. 160 ust. 1 p.u.n. wyłączona, a zatem ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków z mocy art. 160 ust. 3 p.u.n. ponosiłby syndyk masy upadłości. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011 r., III CSK 222/10, LEX nr 964472).

Powoływane w poprzednim postępowaniu członkostwo powoda w (...) ustało w toku postępowania wywołanego złożeniem skargi kasacyjnej, jako że został wykluczony z grona członków Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 6 grudnia 2010 r., utrzymaną następnie w mocy uchwałą organu odwoławczego z dnia 7 lutego 2011 roku.

W konsekwencji powód jest obecnie byłym członkiem pozwanej Spółdzielni i to takim, który zbył swoje udziały zawierając w dniu 10 marca 2011 roku w formie aktu notarialnego umowę darowizny wierzytelności z tytułu jego udziałów obowiązkowych i nadobowiązkowych z tytułu uczestnictwa w Spółdzielni w łącznej kwocie 3.149.440, 97 zł na rzecz syna K. S..

W niniejszej sprawie powód po ustaniu członkostwa odwoływał się do dwóch okoliczności:

1. wniesienia wkładu gruntowego do Spółdzielni,
2. tego, że jego żona M. S. nadal jest członkiem Spółdzielni, a nieruchomość stanowiąca wkład gruntowy stanowi składnik ich majątku wspólnego, co do którego wprawdzie zawarli warunkową umowę sprzedaży, ale do dzisiaj nie zawarli umowy przeniesienia własności nieruchomości, mimo że Spółdzielnia nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Powód wykazywał, że z faktu wniesienia wkładu gruntowego do spółdzielni nie wynika wyłącznie roszczenie o jego zwrot w przypadku ustania członkostwa. Wniesienie wkładu gruntowego wiąże się nierozdzielnie z powstaniem po stronie właściciela nieruchomości roszczenia o wypłatę świadczeń pieniężnych za korzystanie z gruntu – tzw. ekwiwalent pieniężny.

Wywodząc powyższe roszczenie pieniężne powód powołał się na § 22 Statutu Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Kotlinie, użytkowanie przez Spółdzielnię wkładów gruntowych jest odpłatne. Zgodnie ze statutem, jak również z obowiązującymi przepisami prawa, ekwiwalent jest wypłacany corocznie według przeliczników dla odpowiednich klas gruntów z uwzględnieniem danego okresu podatkowego, jak również z uwzględnieniem podstawy naliczenia podatku rolnego, jaką jest średnia cena skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów ogłoszona przez GUS. Ekwiwalent jest wypłacany do końca grudnia bieżącego roku.

W zaistniałych okolicznościach z faktu użytkowania przez (...) w K. nieruchomości stanowiącej własność powoda wynika zdaniem T. S. istnienie po jego stronie wierzytelności o wypłatę przysługującego mu ekwiwalentu. Jest to okoliczność potwierdzona przez pozwanego Syndyka w treści pisma z dnia 3 września 2012 r. (k. 556). Przedłożony dokument dotyczył wypłaty ekwiwalentu za korzystanie z nieruchomości za 2011 r., ale niesporne było, że powodowi przysługuje zaś również wierzytelność z tytułu ekwiwalentu za użytkowanie nieruchomości również za kolejny rok.

Z tych okoliczności powód wywiódł w ponownym postępowaniu przez Sądem Apelacyjnym, że wbrew wywiodom pozwanego, wniesiony przez powoda wkład gruntowy nie wiąże się wyłącznie z istnieniem ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, ale również z istnieniem bezspornych wierzytelności powoda wobec Spółdzielni. Z tego względu zdaniem T. S. ma on interes prawny w wytoczeniu powództwa, które ma na celu zniweczenie skutków dokonanych pomiędzy pozwanymi rozporządzeń składnikami masy upadłości, a mającymi niewątpliwie wpływ na jej uszczuplenie.

Sąd Apelacyjny nie zgadza się z przytoczoną argumentacją powoda. Wprawdzie do czasu istnienia członkostwa powoda w Spółdzielni, czy posiadania wobec niej roszczeń majątkowych zgłoszonych do masy upadłości można było upatrywać interesu powoda w wytoczeniu niniejszego powództwa, tak wykluczenie powoda z grona członków i wygaśnięcie jego ewentualnych roszczeń niemajątkowych o charakterze korporacyjnym spowodowało, spowodowało utracenie interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia objętego pozwem.

Trudno też mówić wywiedzeniu interesu prawnego z faktu istnienia roszczeń majątkowych. Przywołane wyżej ujęcie posiadania przez powoda interesu prawnego wymagałoby ustalenia, że jego wierzytelności zostały w sposób należyty zgłoszone i to w toku postępowania upadłościowego prowadzonego uprzednio, w okresie, kiedy miało miejsce zawarcie spornej umowy (art. 51 ust. 1 pkt 4 p.u.n., art. 236 ust. 1 p.u.n. w brzmieniu pierwotnym, obowiązującym w chwili zawierania umowy – Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535). Jedynie bowiem wówczas, zaliczając się do grona wierzycieli masy upadłości, powód mógłby posiadać interes prawny w zakresie badania ważności umów prowadzących do zmiany składu masy upadłości.

Powoływana przez powoda okoliczność istnienia wierzytelności z tytułu renty gruntowej nie może żadnego mieć znaczenia, bo jak wynika z uzupełniających ustaleń należności z tytułu renty gruntowej należnej za 2011 i 2012r. zostały zapłacone i to w ramach kosztów postępowania upadłościowego.

Oznacza to, że gdyby nawet podzielać twierdzenie powoda, że prawo do ekwiwalentu pieniężnego za użytkowanie jego gruntów stanowi o istnieniu interesu prawnego powoda, to z pewnością ten interes nie dotyczyłby roszczenia dochodzonego w tej sprawie czyli skierowanego do składnika majątkowego wchodzącego wówczas w skład masy upadłości, skoro należności z tytułu renty gruntowej podlegają zaspokojeniu poza planem podziału w ramach kosztów postępowania upadłościowego. Wobec tego, że istnienie interesu prawnego podlega badaniu przez Sąd urzędu w każdym stanie sprawy, należało uznać, że brak interesu prawnego powoda w dochodzeniu mniejszego roszczenia przesądzał o trafności orzeczenia oddalającego powództwo.

W kontekście powyższych uwag Sąd Apelacyjny uznał, że powód nie wykazał interesu prawnego w ustaleniu nieważności spornej umowy. Nie wykazał bowiem, iż zbycie nieruchomości na warunkach określonych w umowie miało wpływ na zakres jego praw i obowiązków z tytułu bycia wówczas członkiem Spółdzielni, a obecnie byłym członkiem uprawnionym do zwrotu przedmiotu wkładu i otrzymywania ekwiwalentu pieniężnego z tytułu użytkowania przedmiotu wkładu, jak i z tytułu bycia członkiem zarządu Spółdzielni.

Wskazywana przez Sąd Najwyższy konieczność oceny ważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 14 listopada 2008 r., wymagała zbadania prawidłowości i zgodności z prawem trybu zawarcia umowy, podstaw ustalenia ceny spornych nieruchomości oraz tego, czy dla bytu kwestionowanej czynności prawnej miałyby znacznie zarzucane przez powoda posłużenie się nieaktualnym operatem szacunkowym.

Już w tym miejscu wypada zaznaczyć, że zarzut powoda, iż dokonując sprzedaży działek Syndyk oparł się na nieaktualnym operacie szacunkowym nie jest uprawnione, gdyż na zlecenie syndyka rzeczoznawca E. M. w dniu 16 stycznia 2008 r. dokonała analizy cen sprzedawanych nieruchomości m.in. kompleksu gruntów rolnych upadłego. Opracowanie sporządzone przez spółkę (...) na dzień 30 stycznia 2007 r. było tylko jedną z podstaw analizy dokonywanej przez uprawnionego rzeczoznawcę E. M. na dzień 16 stycznia 2008 r. Omówienie tej kwestii nastąpi w dalszym toku rozważań w części odnoszącej się do zarzutu naruszenia art. 156 ust. 3-4 u.g.n.

Zgodnie z art. 320 p.u.n. (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia spornej umowy – Dz. U. z 2006 r. Nr 157, poz. 1119), sprzedaży mienia, do której mają zastosowanie przepisy działu niniejszego, dokonuje się w drodze przetargu, do którego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Sprzedaż mienia w tym trybie poddana jest kontroli ze strony sędziego-komisarza, który przede wszystkim:

- określa warunki przetargu (art. 320 pkt 1 p.u.n.),
- nadzoruje przetarg prowadzony przez syndyka (art. 320 pkt 4 p.u.n.),
- zatwierdza wybór oferty dokonany przez syndyka (art. 320 pkt 5 i 6 p.u.n.).

Dalsze warunki sprzedaży mienia przez Syndyka w trybie przetargowym wynikające z art. 320 p.u.n. są następujące:

- przetargu należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na 2 tygodnie,
- rozpoznanie ofert następuje na posiedzeniu jawnym,
- syndyk ma obowiązek zawarcia umowy w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia oferty przez sędziego komisarza.

Zgodnie natomiast z art. 323 w zw. z art. 206 ust. 1 pkt 3 p.u.n., rada wierzycieli może wyrazić zgodę na sprzedaż z wolnej ręki mienia, do którego mają zastosowanie przepisy działu niniejszego, z jednoczesnym określeniem warunków zbycia.

Ustawodawca nie wskazał, który ze wskazanych trybów sprzedaży mienia ma w postępowaniu upadłościowym pierwszeństwo. Uznać wobec tego należy, iż sprzedaż z wolnej ręki jest trybem sprzedaży równorzędnym z trybem sprzedaży w drodze przetargu (A. Jakubecki, Komentarz do art. 323 p.u.n., LEX 2010, teza 1). Niezależnie od przyjętego trybu, zawarcie umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki jak sprzedaż egzekucyjna (art. 313 ust. 1 p.u.n.). W konsekwencji nie mają do niej zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o umowie sprzedaży, w szczególności nabywca nieruchomości nie ma możliwości odstąpienia od przyjętej oferty z powodu błędu lub wad nieruchomości (E.Wengerek, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne – wydanie uaktualnione pod red. M.Romańskiej, Warszawa 2009, s. 585).

Nabycie mienia w trybie sprzedaży w postępowaniu upadłościowym ma więc charakter pierwotny i definitywny, pozostaje ważne i skuteczne nawet w przypadku, gdy syndyk dokona sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki bez wymaganej zgody rady wierzycieli, co oczywiście nie wyklucza jego odpowiedzialności odszkodowawczej, czy też jego odwołania (tak F. Zedler, Komentarz do art. 206 p.u.n., LEX 2010, teza 5). Odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego ma miejsce wyłącznie w przypadku sprzedaży w trybie przetargu (art. 320 p.u.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży).

Uzasadnia to przekonanie, iż tym bardziej w przypadku, gdy rada wierzycieli udzieliła zezwolenia na dokonanie sprzedaży z wolnej ręki, to nawet naruszenie warunków zbycia pozostanie bez wpływu na ważność czynności.

Rada wierzycieli winna w uchwale określić warunki zbycia mienia z wolnej ręki, przy czym ustawa nie precyzuje, w jaki sposób może to nastąpić. W szczególności ustawa nie zawiera delegacji do wydania aktu wykonawczego, który określałby tryb i przebieg sprzedaży z wolnej ręki. Delegację taką zawierał art. 118 § 3 dawnego Prawa upadłościowego (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. – t.j. Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512



ze zm.), na podstawie którego Minister Sprawiedliwości w dniu 16 kwietnia 1998 r. wydał rozporządzenie w sprawie sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości, handlowego statku morskiego lub statku żeglugi śródlądowej w postępowaniu upadłościowym (Dz. U. Nr 55, poz. 360). Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia syndyk wybierał najkorzystniejszą ofertę dotyczącą nabycia nieruchomości.

W orzecznictwie zaprezentowano wówczas pogląd, zgodnie z którym przywołane uregulowanie nie wykluczało opracowania przez syndyka regulaminu wyboru oferty, powołania w tym celu komisji przetargowej oraz przeprowadzenia dodatkowej aukcji nieruchomości, co mogło przyczynić się do zawarcia umowy na warunkach najkorzystniejszych z punktu widzenia interesów wierzycieli (por. powołany przez pozwanego syndyka wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2008 r., V CSK 151/08, LEX nr 470016).

W aktualnym stanie prawnym, wobec niesprecyzowania w art. 323 p.u.n. sposobu określenia warunków zbycia przez radę wierzycieli oraz trybu sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki, należy przyjąć, że wierzyciele reprezentowani przez radę wierzycieli zachowują znaczny zakres swobody w zakresie ukształtowania warunków zbycia. Nie można zatem uznać za niedopuszczalne określenie warunków zbycia poprzez przyjęcie procedury zbliżonej do przetargowej z podaniem np. ceny minimalnej, sposobu zbierania i wyboru ofert (por. F. Zedler, Komentarz do art. 160 p.u.n., LEX 2010, teza 10).

Taki sposób określenia warunków zbycia pozwala radzie wierzycieli na efektywne i zabezpieczające ich interesy określenie warunków sprzedaży z wolnej ręki. Podobny sposób procedowania z uwzględnieniem wiążących go warunków zbycia może przyjąć syndyk, który może np. opracować regulamin wyboru najkorzystniejszej oferty. Tego rodzaju postępowanie znajduje umocowanie w woli samych wierzycieli upadłego jako najbardziej zainteresowanych wynikiem sprzedaży i nie narusza żadnego przepisu prawa, ani też nie zmierza do obejścia ustawy, w tym zwłaszcza przepisów art. 320-322 p.u.n. poświęconych sprzedaży w trybie przetargu. W takim przypadku sprzedaż odbywa się z wolnej ręki przy zachowaniu określonych warunków jej przeprowadzenia, a nie w trybie przetargu.

Przyjęcie odmiennego poglądu oznaczałoby, że w każdym przypadku, kiedy przewidziano określoną, zbliżoną choćby częściowo do przetargu, procedurę realizacji sprzedaży z wolnej ręki – czego nie wyklucza ustawa – miałyby miejsce naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących sprzedaży w trybie przetargu. O tym, czy sprzedaż mienia upadłego odbywa się w trybie przetargu, czy też z wolnej ręki nie decyduje terminologia przyjęta w zakresie określenia warunków sprzedaży, lecz wybór i zastosowanie określonego trybu postępowania. Zasadniczo, jeżeli rada wierzycieli nie wyrazi zgody na sprzedaż z wolnej ręki, realizowany będzie tryb przetargowy sprzedaży szczegółowo określony w art. 320-322 p.u.n.

Należy zaznaczyć, że decyzja rady wierzycieli o sprzedaży i warunkach zbycia nieruchomości z wolnej ręki podlega kontroli ze strony sędziego-komisarza, który może uchylić uchwałę, jeżeli jest sprzeczna z prawem albo narusza dobre obyczaje lub interesy wierzycieli (art. 210 p.u.n.). Jeżeli uchwała rady wierzycieli nie została w tym trybie uchylona to nie ma podstaw do zakwestionowania decyzji rady wierzycieli. Nie jest natomiast wykluczona odpowiedzialność członków rady wierzycieli na podstawie art. 212 ust. 1 p.u.n. za szkodę wynikłą z nienależytego pełnienia przez nich obowiązków.

Rada wierzycieli, zgodnie z art. 205 ust. 1 i 2 p.u.n., ma uprawnienia kontrolne w stosunku do syndyka oraz może przedstawiać sędziemu-komisarzowi swoje uwagi o jego działalności, a także wnosić o jego odwołanie.

W niniejszej sprawie zawarcie kwestionowanej umowy sprzedaży nieruchomości było poprzedzone wydaniem uchwały rady wierzycieli o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki z jednoczesnym wskazaniem, że nastąpi ona w trybie pisemnego przetargu ofertowego, którego warunki określał regulamin stanowiący załącznik do uchwały nr 1/2008 z dnia 17 stycznia 2008r.

W ocenie Sądu nie zachodzą żadne przesłanki faktyczne lub prawne upoważniające do stwierdzenia, iż wolą rady wierzycieli nie było przeprowadzenie sprzedaży z wolnej ręki, czy wręcz przeprowadzenie przetargu z pominięciem bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Analogicznie rada wierzycieli postąpiła podejmując uchwały nr 2, 3 i 4 z dnia 20 października 2008 r. w sprawie sprzedaży wymienionych w nich nieruchomości z wolnej ręki z jednoczesnym ustaleniem warunków sprzedaży zawartych również w regulaminie przetargu pisemnego ofertowego. Także w tym przypadku sędzia-komisarz nie zakwestionował podjętych w tym przedmiocie uchwał.

Nie powinno budzić wątpliwości, że określenie warunków zbycia jest konieczne w świetle treści art. 323 p.u.n., a ponadto jest nieodzowne z punktu widzenia ochrony interesów wierzycieli, ponieważ pozwala na weryfikację wiarygodności oferentów i uzyskanie najkorzystniejszej ceny. Określenie warunków zbycia może przy tym nastąpić w różny sposób, w tym poprzez uchwalenie stosownego regulaminu sprzedaży. Choć wskazanie, że sprzedaż z wolnej ręki odbędzie się w trybie „przetargu pisemnego” jest niefortunne i terminologicznie niepoprawne, to jednak nie daje podstaw do przyjęcia, że zmieniło charakter sprzedaży z wolnej ręki albo, że wpłynęło negatywnie na sam jej przebieg. W szczególności nie doprowadziło do ograniczenia praw upadłego, jego wierzycieli, jak i oferentów.

Realizując tryb sprzedaży spornych gruntów zgodnie z regulaminem, powołano komisję przetargową, w której skład wchodził syndyk i członkowie rady wierzycieli. Po dokonaniu ogłoszeń o sprzedaży nastąpił wybór oferty i zawarcie umowy warunkowej, a następnie docelowej umowy sprzedaży nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie oznaczało to, iż doszło do naruszenia bądź też obejścia przepisów poświęconych sprzedaży w trybie przetargu, ponieważ przewidywana procedura zbycia z wolnej ręki tylko nominalnie była procedurą „przetargową”. Powód nie wykazał, aby intencją syndyka i rady wierzycieli było skorzystanie z trybu przetargowego. Przeciwnie - rada wierzycieli wyraziła zgodę na dokonanie sprzedaży z wolnej ręki z określeniem warunków zbycia w sposób zbliżony do przetargu, co nie jest sprzeczne z mającą ogólny charakter dyspozycją art. 323 p.u.n.

Z kolei art. 320 p.u.n. nie znajdował w tym przypadku zastosowania, co uszło uwadze Sądu I instancji. Niewątpliwie bowiem z istoty omawianych trybów sprzedaży wynika, że nie mogą one być stosowane jednocześnie do zbycia tych samych składników masy upadłości, a przepisy art. 320 i art. 323 p.u.n. nie pozostają w związku, ani też nie mogą być zastosowane w zbiegu.

Przy dokonaniu sprzedaży spornych działek nie doszło wobec tego do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 320-322 p.u.n. dotyczących sprzedaży składników masy upadłości w trybie przetargu. Jednocześnie realizując tryb zbierania i wyboru najkorzystniejszych ofert kupna nie doszło do wprowadzenia potencjalnych nabywców w błąd, czy wykluczenia określonych uczestników z prowadzonej sprzedaży z wolnej ręki w oparciu o regulamin przewidujący procedurę zbliżoną do przetargowej.

Syndyk zlecając opublikowanie w prasie ogłoszeń (ukazały się w dniach 22 i 25 kwietnia 2008 r.) o zamiarze sprzedaży poszczególnych nieruchomości podał informacje wynikające z zaświadczenia Urzędu Miejskiego w J. otrzymanego i złożonego do akt postępowania upadłościowego przed odbyciem posiedzenia komisji przetargowej w dniu 20 maja 2008 r. W zaświadczeniu z dnia 30 stycznia 2008 r. Urząd Miejski w J. poinformował bowiem syndyka, że dla terenu obejmującego przedmiotowe działki do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy J.. Obecnie natomiast dla tego terenu nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W aktach postępowania upadłościowego z tamtego czasu nie ma zaświadczenia o treści odpowiadającej zaświadczeniu Burmistrza J. pochodzącemu z dnia 19 maja 2008 r. (k. 26-28 akt niniejszej sprawy), zgodnie z którym działki nr (...) są objęte studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy J. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w J. z dnia 30 czerwca 2000 r. ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr XLIII/715/2006 z dnia

28 września 2006 r. i uchwałą nr (...)z dnia 22 lutego 2008 r. Zgodnie z treścią przedmiotowego studium działki te zostały przeznaczone pod rezerwę terenu na cele wielofunkcyjnego zespołu rozrywki sportu i wypoczynku.

Przed dokonaniem ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości do akt postępowania upadłościowego nie wpłynęło żadne dodatkowe pismo podważające treść uzyskanego zaświadczenia uzyskanego przez syndyka w marcu 2008 roku. Brak jest wobec tego podstaw do stwierdzenia, że syndyk pominął, czy wręcz świadomie zataił istnienie obowiązującego dla sprzedawanych działek studium uwarunkowań i ich rzeczywiste przeznaczenie.

Co jednak najistotniejsze, powód całkowicie pomija charakter prawny studium uwarunkowań, które stosownie do art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie ma charakteru normatywnego. Ma ono charakter wiążący jedynie dla organów gminy w zakresie przygotowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Tym samym z faktu, iż w ogłoszeniu o zamiarze sprzedaży nieruchomości nie zawarto informacji o obowiązującym studium, nie można wysnuwać wniosku, że wprowadzono w błąd, czy też wykluczono „z przetargu” potencjalnych nabywców, ponieważ studium to nie wywiera wpływu na ich sytuację prawną. Niemniej podkreślenia wymaga, że zawarta w ogłoszeniach informacja o braku planu zagospodarowania przestrzennego dla spornych terenów dawała możliwość każdemu zainteresowanemu podmiotowi dokonanie własnych ustaleń, czy studium zostało uchwalone dla danego terenu i jaka jest jego treść. Zasięgnięcia stosownej informacji jest możliwe w trybie przepisów art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz art. 6 ust. 1 pkt 1c i pkt 4a ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (zob. T. Bąkowski, Komentarz do art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, LEX, teza 8).

Wobec powyższego nie ma podstaw do przyjęcia, że doszło do ograniczenia praw potencjalnych oferentów poprzez brak zamieszczenia w ogłoszeniach informacji na temat treści studium dotyczącego przeznaczenia gruntów mających być przedmiotem sprzedaży, jak również o nieprawidłowym działaniach podejmowanych w ramach dokonywania sprzedaży z wolnej ręki spornych nieruchomości.

Niezależnie od powyższej argumentacji należy zwrócić uwagę na bardzo istotną okoliczność, że analiza cen dokonana na zlecenie syndyka przez rzeczoznawcę majątkowego E. M. z dnia 16 stycznia 2008 r. uwzględniała w podstawach wyceny fakt, że dla objętych wyceną gruntów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta J. zatwierdzone uchwałą nr (...)i gminy J. zatwierdzone uchwałą nr (...)oraz gminy K. zatwierdzone uchwałą gminy K. nr (...). Zatem informacje na temat treści studium były znane rzeczoznawcy, który na zlecenie syndyka dokonał analizy cen nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości według stanu na dzień 16 stycznia 2008 roku.

Powód podnosząc zarzuty dotyczące nieaktualności wyceny dokonanej przez spółkę (...) w żaden sposób nie odnosił się do analiz i wycen sporządzonych przez E. M. uwzględniających treść studium dotyczącego kompleksu gruntów rolnych upadłego i ich potencjalne przeznaczenie w ramach przyszłego planu zagospodarowania.

W tym miejscu podnieść należy, że jeżeli cena określona jako wyjściowa w była zaniżona ( jak twierdził powód), to mogło to mieć tylko pozytywny wpływ na ilość zgłoszonych ofert i w efekcie ich konkurencyjność. W niniejszej sprawie najkorzystniejszą ofertę złożyła pozwana Gmina J., a jej oferta została zaakceptowana przez radę wierzycieli.

Pomijając wszystkie przedstawione wyżej okoliczności faktyczne zauważyć należy, że obecnie przepisy Prawa upadłościowego i naprawczego nie odsyłają do przepisów postępowania cywilnego o egzekucji w zakresie wyceny nieruchomości, a wyłącznie w odniesieniu do skutku sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 p.u.n.).

Odmienne stanowił art. 118 § 1 dawnego Prawa upadłościowego, na podstawie licytacja publiczna nieruchomości odbywała się według przepisów k.p.c. o egzekucji. Na gruncie tego przepisu Sądu Najwyższy wyraził pogląd, że szacunek poszczególnych składników majątkowych, dokonany przez syndyka przy objęciu masy upadłości, nie może zastępować opisu i oszacowania nieruchomości przewidzianego w art. 942-951 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1996 r., II CRN 23/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 107; zob. także postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 11 kwietnia 1996 r., II CRN 26/96, niepubl. – za Z. Świebodą, Komentarz do prawa upadłościowego i prawa o postępowaniu układowym, Warszawa 1999, s. 163).

Zmieniona regulacja w prawie upadłościowym z 2003 roku skutkuje tym, że sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym – niezależnie od tego czy jest przeprowadzana w trybie przetargu, czy też z wolnej ręki – nie wymaga przeprowadzenia opisu i oszacowania z zachowaniem rygorów określonych w art. 942 i n. k.p.c. (zob. A. Jakubecki, Komentarz do art. 320 p.u.n., LEX 2010, teza 3).

Oznacza to, iż w postępowaniu upadłościowym nie istnieje obowiązek powołania biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości (art. 948 k.p.c.), którym winien być rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości zgodnie z art. 174 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (obecnie t.j. z 2010 r. Nr 102, poz 651 ze zm. –H. Pietrkowski w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2007, s. 401).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że analiza akt postępowania upadłościowego prowadzonego pod sygn. akt V GUp 1/07 nie potwierdza tezy powoda, iż w zakresie wyceny nieruchomości syndyk posłużył się nieaktualnym operatem szacunkowym. Syndyk, zgodnie z ustaleniami poczynionymi z radą wierzycieli, określając ceny minimalne sprzedaży oparł się bowiem na wycenie nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę E. M., która w operacie z dnia 16 stycznia 2008 r. zawarła wycenę nieruchomości wykonaną w oparciu o posiadane materiały, w tym wycenę składników majątkowych zawartą w oszacowaniu sporządzonym przez spółkę (...) w dniu 30 stycznia 2007 r.

Rzeczoznawca E. M. dokonała ustalenia aktualnych cen m.in. gruntów rolnych Spółdzielni (w tym działki (...) o pow. 38,1577 ha). Jak wynika z części wstępnej wyceny, biegła przeprowadziła oględziny nieruchomości, przeprowadziła analizę dokumentacji (studium uwarunkowań, operatu ewidencji gruntów) oraz monitoring lokalnego rynku nieruchomości. Zakres wykorzystania wyceny spółki (...) obejmował wyłącznie elementy opracowania dotyczące składników masy upadłości, natomiast wycena rzeczoznawcy nie stanowiła uaktualnienia poprzedniej wyceny.

W ramach ustalenia aktualnych cen gruntów należących do kompleksu gruntów rolnych rzeczoznawca E. M. podała, że średni poziom cen na dzień 16 stycznia 2008 r. wynosił 20,320 zł/ha. Wprawdzie w wykazie szacowanych gruntów nie uwzględniono pozostałych spornych działek (działki nr (...)), jednak działka nr (...) ma największą powierzchnię spośród sprzedanych działek (ma 38,1577 ha, podczas gdy łącznie powierzchnia wszystkich działek objętych umową sprzedaży wynosiła 41,7807 ha). Oznacza to, że dokonana wycena średniej wartości gruntów rolnych była aktualna, a ponadto miarodajna dla określenia cen wyjściowych sprzedaży gruntów rolnych dłużnika.

Należy podkreślić, że w uchwale rady wierzycieli nr (...) z dnia 17 stycznia 2008 r. określono cenę sprzedaży wszystkich wymienionych działek jako kwotę nie niższą niż 25,000 zł/ha netto. Nie ma zatem żadnych przesłanek do stwierdzenia, że miało miejsce zaniżenie ceny sprzedaży nieruchomości, skoro rada wierzycieli dysponowała aktualną (dokonaną na dzień 16 stycznia 2008 r.) wyceną średnich cen gruntów rolnych upadłego, a nadto ustaliła ją na poziomie wyższym, aniżeli wskazana przez rzeczoznawcę.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ulega zatem wątpliwości, że przy ustalaniu ceny wyjściowej oparto się na aktualnej wycenie. Podkreślenia wymaga też to, że nawet gdyby tych czynności nie dokonano, to nie byłaby to okoliczność przesądzająca o nieważności zawartej umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 156 ust. 3-4 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy (t.j. z 2004 r. z uwzględnieniem zmian opubl. w Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Powyższe unormowanie ma szczególne znaczenie w procesach sądowych np. dla

oceny prawidłowości opinii biegłych w postępowaniu sądowym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 171/10, LEX nr 1102880 i powołane w nim orzecznictwo).

Zagadnienie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości w braku aktualizacji operatu szacunkowego może być oceniane jako dyskusyjne, niemniej jednak w tej mierze pod uwagę należy brać tryb, w jakim dochodzi do zbycia nieruchomości i podmioty biorące udział w transakcji. Przykładowo, w przypadku zbywania nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w trybie przetargu przewidzianego przez ustawę o gospodarce nieruchomościami (art. 37 i n. u.g.n.), brak aktualizacji operatu może być przedmiotem skargi do właściwego organu i może rodzić potrzebę np. powtórzenia przetargu (§ 11 rozporządzenia RM z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości – Dz. U. Nr 207, poz. 2108; zob. M. Bielecki, Sprzedaż nieruchomości gminnej w rokowaniach po negatywnym wyniku dwóch przetargów, cz. II, Nieruchomości 2012, nr 5, s. 22).

Zatem nawet w razie dokonania sprzedaży nieruchomości w trybie określonym przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, brak aktualizacji operatu szacunkowego nie powoduje *ex lege* nieważności umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nawet gdyby doszło do naruszenia dyspozycji art. 156 ust. 3 u.g.n. poprzez oparcie wyceny nieruchomości na nieaktualnym operacie szacunkowym przy sprzedaży nieruchomości w innym trybie, w tym w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym, nie mogłoby ono być rozpatrywane w kontekście nieważności umowy jako sprzecznej z przepisami prawa. Nieważność czynności prawnej z uwagi na sprzeczność z przepisami prawa nie dotyczy bowiem jakichkolwiek przepisów, a tylko takich, które kształtują istotę, formę, tryb dokonania i warunki przedmiotowo istotne danej czynności oraz wynikający z niej stosunek cywilnoprawny. Należy również każdorazowo analizować *ratio legis* przepisów mających zastosowanie w odniesieniu do danej czynności prawnej.

Jeżeli strony czynności prawnej akceptują warunki przedmiotowo istotne umowy, w tym zgadzają się co do wysokości ceny w umowie sprzedaży nieruchomości, nie ma podstaw do stwierdzenia, że umowa została zawarta niezgodnie z prawem. Nawet bowiem jeżeli ustalenie ceny przez strony było oparte na treści nieaktualnego operatu szacunkowego, nie oznacza to, że doszło do naruszenia, względnie obejścia przepisów kształtujących naturę i cel sprzedaży.

Takimi przepisami nie są w szczególności przepisy u.g.n. regulujące zasady szacowania nieruchomości, które nie są częścią prywatnoprawnej regulacji prawa umów. Ustalenie ceny na zbyt niskim poziomie może natomiast rodzić pewne wątpliwości, ale z natury rzeczy dotyczyć to będzie sytuacji krańcowych, kiedy ustalona cena sprzedaży jest rażąco zbyt niska i nie przedstawia żadnej ekonomicznej wartości w odniesieniu do przedmiotu transakcji. Wówczas określona czynność prawna jest tylko formalnie odpłatna lub odpłatna częściowo w aspekcie subiektywnym (por. K. Sokołowski, Zatajenie w akcie notarialnym części ceny nieruchomości a pozorność sprzedaży i *negotium mixtum cum donatione*, Rejent z 2010 r., nr 4, s. 107 i n.).

Tego rodzaju sytuacja nie ma miejsca w przypadku kwestionowanej przez powoda umowy sprzedaży, w której minimalna cena została ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy, a następnie przeprowadzono konkurs najkorzystniejszych ofert kupna.

W takim przypadku, jeżeli jeden z kontrahentów kwestionuje prawidłowość ustalenia wysokości ceny, dysponuje np. możliwością uchylenia się od skutków oświadczenia woli obarczonego błędem co do ceny (art. 84 k.c.), czy też złożonego w warunkach wyzysku (art. 388 k.c.). Skorzystanie z wymienionych możliwości prawnych dotyczy jednak wyłącznie stron umowy, jednakże nie wchodzi w grę w przypadku sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym, które rodzą identyczne skutki prawne w zakresie definitywnego przejścia prawa własności nieruchomości (art. 879 k.p.c., art. 313 ust. 1 p.u.n.).

Stąd też nie ma przesłanek do stwierdzenia, że kwestionowana przez powoda umowa sprzedaży została zawarta niezgodnie z prawem lub w celu jego obejścia.

Mając na uwadze brak interesu prawnego powoda, jak również niespełnienie żadnej przesłanki z art. 58 k.c., Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powoda jest całkowicie bezpodstawne i orzekł o oddaleniu jego apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Uwzględniając wynik całego postępowania Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach za postępowanie apelacyjne i kasacyjne. Sąd uwzględnił fakt, że w ponownym postępowaniu apelacyjnym Gmina J. korzystała z pomocy prawnej nowego pełnomocnika, nie występującego w poprzednim postępowaniu, a syndyk ustanowił jedynie drugiego pełnomocnika obok występującego poprzednio radcy prawnego.