



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

9 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Pawłyszcz

SSN Piotr Telusiewicz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 9 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Syndyka masy upadłości M. Sp. z o.o. w P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 27 lutego 2020 r., I ACa 809/19,
wydanego w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości M. Sp. z o.o. w P.
przeciwko Z. w P.
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 7.500 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Dariusz Pawłyszcz

Krzysztof Wesołowski

Piotr Telusiewicz

[SOP]

UZASADNIENIE

Powód - Syndyk masy upadłości M. sp. z o.o. z siedzibą w P. - po rozszerzeniu powództwa, dochodził od pozwanego Z. z siedzibą w P. kwoty 3.087.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Wyrokiem z 28 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Podstawą wyroku były w szczególności następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 7 stycznia 2004 r. pozwany (wyzierżawiający) zawarł z P. C. i M. C. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą M. z siedzibą w P. (dzierżawcą) umowę dzierżawy nieruchomości niezabudowanej, położonej w P. przy ul. [...], obręb [...], stanowiącej działkę nr [...] oraz część działki [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

W § 2 ust. 3 umowy dzierżawy wskazano, że przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest wzniesienie na nim przez dzierżawcę budynku (dalej również: obiekt), w którym będzie wykonywał działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu salonu sprzedaży samochodów, części samochodowych, materiałów eksploatacyjnych, akcesoriów samochodowych i innych artykułów wchodzących w zakres działalności gospodarczej dzierżawcy.

W § 3 strony uzgodniły miesięczną stawkę czynszu, który miał być płatny co miesiąc z góry.

Umowa dzierżawy zawarta została na 20 lat, licząc od daty jej podpisania przez obie strony (§ 6 ust. 1). W umowie przyjęto również automatyczne przedłużenie umowy na dalszy, określony tam czas, z zastrzeżeniem możliwości wyłączenia tego skutku przez oświadczenie dzierżawcy. Z zastrzeżeniem § 10 stronom nie przysługiwało prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia (§ 6 ust. 4).

W § 9 umowy strony uzgodniły, że po zakończeniu stosunku dzierżawy, niezależnie od przyczyn tego zdarzenia, dzierżawca usunie na własny koszt wszelkie budowle, instalacje i urządzenia wzniesione przez niego bądź inne osoby, którym dzierżawca udostępnił przedmiot dzierżawy oraz zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy wolny od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego, ewentualnie wydzierżawiający, jeżeli uzna to za celowe, przejmie

obiekt i rozliczy z dzierżawcą aktualną wartość poniesionych przez niego nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Zwrot przedmiotu dzierżawy miał nastąpić w terminie 3 miesięcy licząc od daty zakończenia dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu przedmiotowej dzierżawy oraz określającego zakres i termin usunięcia ewentualnych szkód przez dzierżawcę, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu stron.

W myśl § 10 ust. 1 lit. a umowy wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy dzierżawca pozostawać będzie w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 2 miesiące i mimo wyznaczenia przez wydzierżawiającego dodatkowego dwumiesięcznego terminu, nie ureguluje wszystkich zaległych płatności.

Decyzją Nr [...] Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. z 6 marca 2006 r., znak: [...], spółka M. sp. z o.o. z siedzibą w P. uzyskała zezwolenie na użytkowanie budynku serwisu blacharsko-lakierniczego oraz budynku wraz z infrastrukturą techniczną w P. przy ul. [...], działka nr [...], obręb [...], a w dniu 7 marca 2006 r. powyższy obiekt został powierzony dyrektorowi zarządzającemu spółki - P. C.

Początkowo spółka realizowała postanowienia umowy. W 2014 r. zaczęła zalegać z systematycznym opłacaniem czynszu dzierżawnego, a za sierpień i wrzesień tego roku nie zapłaciła czynszu w ogóle. Ostatecznie M. sp. z o.o. wystąpiła o rozwiązanie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wobec braku środków finansowych na realizację umowy.

Pozwane Zgromadzenie nie było zainteresowane przejęciem nakładów znajdujących się na nieruchomości, ponieważ z perspektywy pozwanego istotne było wyłącznie pozyskiwanie czynszu dzierżawnego z nieruchomości na poczet funkcjonowania Z. i utrzymania budynku Domu Pomocy Społecznej, znajdującego się na terenie Z. Pozwany dążył do tego, aby dzierżawca usunął wszelkie zabudowania na własny koszt.

Na zlecenie spółki rzeczoznawca majątkowy M. R. sporządził operat szacunkowy, w którym określił, że wartość całej zabudowanej nieruchomości wynosi 5.149.800 zł, a wartość nieruchomości gruntowej wynosi 2.269.300 zł. Wobec

powyższego rzeczoznawca stwierdził, że szacunkowa rynkowa wartość zabudowań to kwota 2.880.500 zł, a koszt rozbiórki i uporządkowania terenu wynosi 577.000 zł.

Ze względu na wysokie koszty rozbiórki i uporządkowania terenu spółka zwróciła się do pozwanego o możliwość pozostawienia nakładów na terenie nieruchomości.

W dniu 10 października 2014 r. pozwany oraz spółka M. sp. z o.o. z siedzibą w P., zawarli porozumienie o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym oraz o rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy.

W preambule porozumienia wskazano, że strony zawierają je ze względu na zaleganie przez dzierżawcę z zapłatą czynszu oraz w związku z koniecznością dokonania rozliczeń między stronami wobec zakończenia umowy dzierżawy. W treści preambuły podniesiono, że: „Zawierając niniejsze porozumienie Strony mają na uwadze przede wszystkim, iż Wydierżawiający nigdy nie był i co do zasady nie jest zainteresowany przejęciem na własność budynków i budowli posadowionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy w czasie trwania umowy dzierżawy, które stanowią nakłady Dzierżawcy na nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy oraz wysokość ewentualnych kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do stanu z chwili zawarcia umowy dzierżawy oraz wartość ewentualnych materiałów rozbiórkowych. Za wartości wskazane powyżej strony przyjmują wartości ujęte w Wycenie Majątkowej nieruchomości zabudowanej z dnia 06 października 2014 r. sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego M. R., stanowiącej załącznik do niniejszego porozumienia”.

W § 2 porozumienia wskazano, że po zakończeniu umowy dzierżawy, w związku z brakiem woli wydierżawiającego przejęcia na własność budynków i budowli posadowionych na nieruchomości przez dzierżawcę, dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia na jego koszt wszelkich budowli, instalacji i urządzeń wzniesionych przez niego w czasie trwania umowy dzierżawy oraz zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od zanieczyszczeń i przywróconym do stanu poprzedniego.

W § 3 porozumienia podniesiono, że w związku z faktem, iż koszty przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego (około 577.000 zł) znacznie

przewyższają wartość ewentualnych materiałów rozbiórkowych (około 205.603 zł) dzierżawca zwrócił się do wydzierżawiającego o możliwość zaniechania dokonywania rozbiórki budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, na co wydzierżawiający niniejszym wyraził zgodę, na zasadach wskazanych w porozumieniu.

Stosownie do § 4 ust. 1 porozumienia strony postanowiły, że wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z umowy dzierżawy oraz związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy, polegające przede wszystkim na obowiązku wskazanym w § 2 rozliczają w ten sposób, że dzierżawca przenosi wydzierżawiającemu prawo własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy, a wydzierżawiający zobowiązuje się do zapłaty dzierżawcy 30.497,76 zł netto tytułem zwrotu nakładów.

W myśl § 4 ust. 2 porozumienia, w związku z faktem zalegania przez dzierżawcę z zapłatą kwoty 29.497,76 zł netto tytułem czynszu dzierżawnego za sierpień i wrzesień 2014 r. strony dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, wskazując że uległy one umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej. W związku z potrąceniem wydzierżawiający zobowiązany był do zapłaty na rzecz dzierżawcy kwoty 1.000 zł netto (§ 4 ust. 3). Strony postanowiły, że dokonanie powyższego rozliczenia wyczerpuje ich wszelkie roszczenia związane z obowiązywaniem i rozwiązaniem umowy dzierżawy.

W dniu 31 października 2014 r. do Sądu Rejonowego [...] złożono wniosek o ogłoszenie upadłości spółki M. sp. z o.o. z siedzibą w P., obejmujący likwidację majątku upadłego. Postanowieniem [...] Sąd Rejonowy [...] ogłosił upadłość dłużnika M. w P., w celu likwidacji majątku dłużnika.

Pismem z 30 czerwca 2015 r. K. G., działając jako syndyk masy upadłości M. sp. z o.o. w upadłości wezwał pozwanego do rozliczenia nakładów, jakie poczyniła spółka na nieruchomości położonej w P. przy ul. [...], obręb [...], nr KW [...], tj. wybudowania budynku z halą serwisowo-naprawczą oraz zaadaptowania nieruchomości do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, wskazując że nakłady stanowią własność spółki. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu 2 lipca 2015 r., jednak pozwany nie uiścił żądanej kwoty.

Nakłady poczynione przez dzierżawcę na części nieruchomości, na której wykonywane było prawo dzierżawy wynikające z umowy zawartej 7 stycznia 2004 r., według ich stanu i cen aktualnych na 10 października 2014 r., zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania o kwotę 3.087.000 zł. Koszty prac rozbiórkowych na tej nieruchomości, według ich stanu i cen na 10 października 2014 r., wynosiły 519.000 zł.

Wyrokiem z 27 lutego 2020 r., Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację powoda i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Uzasadniając rozstrzygnięcie stwierdził, że brak jest przesłanek do zastosowania art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego, zgodnie z którym bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska powoda, zgodnie z którym zastosowanie powołanego przepisu nie zależy od woli ani intencji stron, ale jedynie od efektu dokonanej czynności.

Sąd Apelacyjny wskazał, że czynnością prawną dokonaną przez upadłego w okresie roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości było rozwiązanie umowy dzierżawy na podstawie porozumienia z 14 października 2014 r. Sąd ten podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powyższej czynności nie można uznać za rażąco nieekwiwalentną. Ocena ekwiwalentności powinna bowiem zostać dokonana na tle konkretnego stanu faktycznego. W rozpoznawanej sprawie do rozwiązania umowy dzierżawy doszło z uwagi na złą kondycję dzierżawcy i zaleganie przez niego z czynszem. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że rozwiązanie umowy nie tylko nie doprowadziło do nie ekwiwalentności świadczeń, ale było dla upadłego korzystne. Rozwiązana została bowiem umowa stanowiąca bieżące obciążenie finansowe spółki powodowej, która z uwagi na trudną sytuację finansową zaprzestała prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej. W ocenie Sądu Apelacyjnego

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że w dniu rozwiązania umowy dzierżawy upadły nie prowadził w obiekcie działalności gospodarczej, co pozwoliło na uznanie, że nakłady nie miały dla niego żadnej wartości użytkowej. Natomiast wartość materiałów porozbiórkowych w stosunku do kosztów prac rozbiórkowych nie uzasadniała rozbiórki obiektu. W konsekwencji dzierżawca zwrócił się do wydzierżawiającego o możliwość zaniechania przeprowadzenia rozbiórki budynków i budowli posadowionych na nieruchomości pozwanego. Pozwany zgodził się na to, co nie oznacza, że był zainteresowany przejęciem wymienionych obiektów. Kwota 30.497,76 zł, do której zapłaty zobowiązał się pozwany została zaakceptowana przez obie strony transakcji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podpisanie przez strony porozumienia z 10 października 2014 r. jednoznacznie wskazuje, że zgodną wolą obu stron było stwierdzenie, iż wydzierżawiający wyraża zgodę na rozwiązanie umowy bez konieczności przywrócenia stanu poprzedniego przez rozbiórkę budowli tylko i wyłącznie w interesie dzierżawcy, ponieważ konieczność tej rozbiórki pociągnęłaby za sobą dodatkowe koszty. Wbrew stanowisku wyrażonemu w apelacji, pozwany nie pozostaje wzbogacony względem powoda, ponieważ we wzajemnych rozliczeniach stron została uwzględniona wartość nakładów.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiódł powód, zaskarżając ten wyrok w całości. Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 127 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe w zw. z art. 676 w zw. z art. 694, art. 60 i art. 65 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że norma określająca bezskuteczność czynności prawnej oznaczona w tym przepisie doznaje ograniczeń lub modyfikacji ze względów podmiotowych, tj. z uwagi na motywy, intencje, zgodność z zasadami swobody umów, współżycia społecznego, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu, a także orzecznictwa sądowego prowadzi do jednoznacznych wniosków, że przepis ten znajduje zastosowanie w każdym przypadku przy spełnieniu określonych w nim przesłanek i to niezależnie od woli, intencji i pobudek stron czynności prawnej, tylko z uwagi na wywołanie bezpośrednich i negatywnych zmian w majątku upadłego, które w niniejszej sprawie w sposób oczywisty miały miejsce i sprowadzały się do przejęcia przez pozwanego nakładów pobudowanych ze środków własnych powoda za ich

rozliczeniem, którego dokonano przy braku zachowania ekwiwalentności świadczeń stron, co zostało potwierdzone opinią biegłego sądowego. Skarżący podniósł, że nawet przy przyjęciu, iż zawarcie umowy z 10 października 2014 r. nie było sprzeczne z art. 676 k.c., to istotą tej umowy było przejęcie nakładów za zapłatą ich wartości, określonej przez strony, a w rezultacie umowa ta była rażąco nieekwiwalentna.

Mając powyższe na uwadze, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o oddalenie skargi oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony zarzut okazał się niezasadny, a skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Istota wskazanego zarzutu dotyczy wykładni art. 127 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (dalej: p.u.) w zakresie kryteriów oceny, czy wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego albo zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej.

Wbrew twierdzeniom powoda, nie można przyjąć, aby okoliczności wymienione w treści zarzutu, w szczególności intencje stron lub zasady współżycia społecznego, pozostawały bez znaczenia dla zastosowania powołanego przepisu. Po pierwsze, ustalenie świadczeń spełnianych przez strony wymaga wykładni czynności prawnej (art. 65 k.c.) oraz określenia skutków tej czynności w zakresie niewyrażonym w jej treści (art. 56 k.c.). Zastosowanie wymienionych przepisów wymaga uwzględnienia kryteriów odnoszących się do okoliczności natury podmiotowej oraz zasad współżycia społecznego. Dotyczy to przede wszystkim wykładni umów, przy której dokonywaniu zasadnicze znaczenie mają kryteria subiektywne, w postaci zgodnego zamiaru stron i celu danej umowy (art. 65 § 2 k.c.). Po drugie, w orzecznictwie przyjęto, że oceny rażącej dysproporcji świadczeń na

potrzeby zastosowania art. 127 ust. 1 p.u. dokonywać należy przy zastosowaniu obiektywnych mierników rynkowych świadczeń objętych umową, jednak z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 2010 r., I CSK 69/10; wyroki Sądów Apelacyjnych: w Szczecinie z 24 września 2015 r., I ACa 649/15 i z 8 grudnia 2016 r., I ACa 462/16; w Katowicach z 15 listopada 2016 r., V ACa 706/16).

Niezależnie od powyższego, nie można zgodzić się z treścią rozważanego zarzutu, aby umowa z 14 października 2014 r. była umową rażąco nieekwiwalentną. Ocena tej umowy z punktu widzenia przesłanek z art. 127 ust. 1 p.u. jest o tyle specyficzna, że wymaga uwzględnienia, iż dotyczy umowy rozwiązującej zawartą uprzednio umowę dzierżawy. W orzecnictwie nie budzi przy tym wątpliwości, że zakresem powołanego przepisu objęte są czynności rozporządzające, a zatem takie czynności, których skutek polega na wywołaniu bezpośrednich i zarazem negatywnych zmian w majątkowych prawach podmiotowych podmiotu dokonującego rozporządzenia. Za rozporządzenie uznaje się przeniesienie, obciążenie, ograniczenie lub zniesienie prawa podmiotowego (wyroki Sądu Najwyższego: z 19 września 2007 r., II CSK 189/07; z 9 września 2010 r., I CSK 69/10; z 18 sierpnia 2022 r., II CSKP 160/22, OSNC 2023 nr 4, poz. 39). W związku z powyższym zastosowanie art. 127 ust. 1 prawa upadłościowego wymagało ustalenia praw podmiotowych przysługujących stronom przed zawarciem umowy z 14 października 2014 r. oraz po jej zawarciu.

Przed 14 października 2014 r. strony związane były umową dzierżawy. Spółka M. sp. z o.o. zobowiązana była do zapłaty czynszu, którego płacenia zaprzestała z uwagi na sytuację finansową. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego sprawy, grunt będący przedmiotem dzierżawy, był zabudowany budynkami i budowlami trwale związanymi z tym gruntem, wzniesionymi przez spółkę zgodnie z umową dzierżawy. Powyższe budynki i budowle na podstawie art. 48 k.c. były częściami składowymi gruntu, stanowiąc tym samym własność pozwanego. Według § 9 umowy dzierżawy spółka zobowiązana była po zakończeniu dzierżawy do usunięcia na własny koszt powyższych budynków i budowli oraz zwrotu dzierżawionego gruntu, przywróconego do stanu poprzedniego. W tym samym paragrafie postanowiono, że „wydzierżawiający, jeżeli uzna to za celowe, przejmie obiekt i rozliczy z dzierżawcą

aktualną wartość poniesionych przez niego nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia.” Treść powołanego § 9 umowy obejmuje zagadnienia uregulowane w art. 676 k.c., mającym odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy na podstawie art. 694 k.c.

W orzecznictwie przyjmuje się, że art. 676 k.c. jest przepisem dyspozytywnym (m.in. wyroki Sądu Najwyższego: 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00; z 19 listopada 2003 r., V CK 457/02; z 28 listopada 2006 r., I CSK 217/06; z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08). Art. 676 k.c. przyznaje najemcy (dzierżawcy) prawo i obowiązek rozbiórki wybudowanych obiektów. Przepis oparty jest na założeniu, że wynajmującemu nie można narzucić wbrew jego woli obowiązku zapłaty wartości budowli lub sumy, o jaką wzrosła wartość gruntu na skutek jego zabudowy. Najemca zamierzający inwestować w przedmiot najmu w celu uzyskania prawa do pieniężnej rekompensaty musi zagwarantować sobie w umowie prawo do pozostawienia ulepszeń bez zgody wynajmującego za zapłatą sumy określonej w umowie wprost lub przez wskazanie sposobu jej obliczenia. Tymczasem strony nie zmieniły zasad określonych w art. 676 k.c., lecz inkorporowały te zasady do umowy dzierżawy.

W wyniku zawarcia umowy z 14 października 2014 r. umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu. M. sp. z o.o. została zwolniona z obowiązku rozbiórki wybudowanych obiektów oraz przywrócenia stanu poprzedniego na dzierżawionej nieruchomości. Ponadto w § 4 ust. 1 strony postanowiły, że wszelkie wzajemne roszczenia dotyczące umowy dzierżawy rozliczają w ten sposób, iż dzierżawca przenosi wydzierżawiającemu prawo własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a wydzierżawiający zobowiązuje się do zapłaty kwoty 30.497,76 zł netto tytułem zwrotu nakładów. Jak wskazano powyżej, zobowiązanie do zapłaty tej kwoty wygasło, częściowo przez zapłatę, a częściowo przez potrącenie.

W orzecznictwie wskazuje się, że zastosowanie art. 127 ust. 1 p.u. wymaga stwierdzenia, że świadczenie otrzymane przez upadłego stanowi ekwiwalent świadczenia, które spełnił (m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 13 kwietnia 2017 r., III CSK 122/16; z 20 grudnia 2017 r., I CSK 187/17; z 15 lutego 2019 r., III CSK 52/17). Braku ekwiwalentności skarżący upatruje w dysproporcji pomiędzy wartością

budynków i budowli posadowionych na nieruchomości przez dzierżawcę, a kwotą 30.497,76 zł netto. Nie można jednak stwierdzić, aby wzrost wartości nieruchomości pozwanego nastąpił na skutek spełnienia świadczenia wynikającego z umowy z 14 października 2014 r., a tym bardziej - aby takie świadczenie było nieekwiwalentne. W szczególności spółka nie mogła przenieść na pozwanego własności budynków i budowli, które, jako części składowe nieruchomości, stanowiły własność pozwanego już z chwilą ich wzniesienia. Spółka nie zrzekła się również roszczenia o zapłatę sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów, ponieważ takie roszczenie nigdy jej nie przysługiwało. Warunkiem jego powstania było wykonanie przez wydzierżawiającego uprawnienia przewidzianego w § 9 umowy, w którym dopuszczono przejęcie obiektu połączone z rozliczeniem nakładów. Pozwany jednak z tego uprawnienia nie skorzystał, a w § 4 umowy z 14 października 2014 r. kwestię wzajemnych rozliczeń strony uregulowały odmiennie. Brak jest również innych uprawnień majątkowych, których dzierżawca zrzekł by się w umowie z 14 października 2014 r., a zrzeczenie to byłoby rażąco nieekwiwalentne wobec otrzymanej kwoty. Powodowemu syndykowi nie przysługuje żądana pozwem suma z tytułu wzrostu wartości gruntu pozwanego nawet w przypadku uznania, zgodnie z tezami skargi kasacyjnej, za bezskuteczne zasad rozliczeń ustalonych w porozumieniu (ugodzie) upadłego z pozwanym z 14 października 2014 r. W takim przypadku syndyk miałby prawo żądania od pozwanego dopuszczenia go do rozbiórki budynku i zabrania pozostałości, lecz nadal nie przysługiwałoby mu dochodzone roszczenie pieniężne.

Wobec powyższego, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 8, § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

[a]