

Sygn. akt VI Ga 131/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Frankowska (spraw.)

Sędziowie: SO Renata Bober

SO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Zawilo

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: **S. w G.**

przeciwko: **P. w G.**

o **wydanie**

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu V Wydziału Gospodarczego z dnia 29 listopada 2013 r., sygn. akt V GC 125/13

I. **o d d a l a** apelację,

II. **z a s ą d z a** od pozwanego P. w G. na rzecz powoda S. w G. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset zł) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 131/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 lipca 2014r.

Powód S.w G. (dalej: S.) wniósł o nakazanie pozwanemu P.

w G. (dalej: W.), aby wydał powodowi nieruchomość położoną w P., gmina R., szczegółowo opisaną w pkt 1 pozwu, wraz z posadowionymi na niej budynkami w postaci hali produkcyjnej dwunawowej, uzbrojonej w 2 suwnice, wiaty magazynowej, małej hali oraz maszyn i urządzeń do produkcji płyt warstwowych, konstrukcji spawanych i bloków z materiałów włóknistych, jak również środków trwałych wymienionych w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 1 września

2011 r. ewentualnie, na wypadek nie uwzględnienia powyższego żądania powód wniósł o ustalenie, że umowa dzierżawy z dnia 1 września 2011 r. zawarta pomiędzy P.

(...)w G. a pozwanym P. w G. jest w całości nieważna. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że spółki (...) zawarły w dniu 1 września 2011 r. umowę dzierżawy na mocy, której (...), jako wydzierżawiający, oddał pozwanemu grunty położone w P. wraz zabudowaniami i urządzeniami szczegółowo opisanymi w pkt 1 pozwu,

a pozwany jako dzierżawca zobowiązał się do uregulowania na rzecz wydzierżawiającego czynszu dzierżawnego w kwocie 10.000 zł miesięcznie. Powód wyjaśnił również, że w dniu 9 listopada 2009 r. ogłoszona została upadłość układowa spółki (...). Powyższa umowa dzierżawy, jako przekraczająca czynności zwykłego zarządu jest nieważna po pierwsze z tego względu, że została zawarta bez zgody nadzorcy sądowego (w art. 76 ust. 3 pr.up.n. w związku z art. 63 k.c.), po drugie dlatego, że mając za przedmiot zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. nie została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, czego wymaga uregulowanie zawarte w art. 75¹ k.c. Skoro sporna umowa dzierżawy jest nieważna, a pozwany objął do używania i pobierania pożytków zarówno grunty położone w P., jak i budynki na niej posadowione, jak też maszyny

i urządzenia oraz środki trwałe wymienione w załączniku nr 1 do umowy,

to uznać należy, że pozwany korzysta z tych rzeczy bez tytułu prawnego.

Z ostrożności procesowej powód wskazał również, że umowa jest bezskuteczna na podstawie art. 84 ust. 1 prawa upadłościowego naprawczego.

Roszczenie ewentualne powód uzasadnił tym, że na wypadek gdyby pozwany twierdził, że wydał powodowi sporną nieruchomość, przy jednoczesnym podtrzymywaniu, że wskazana w pozwie umowa jest ważna, powód posiada interes prawny w żądaniu ustalenia jej nieważności. W sprawie znajduje bowiem zastosowanie a contrario art. 107 ust. 1 pr. upadł. i napr.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa

w całości i zasądzenie kosztów postępowania przyznając fakt zawarcia umowy dzierżawy z dnia 1 września 2011 r. ze spółką (...), zarzucając jednak, że wbrew twierdzeniom pozwu zawarcie tej umowy nie było obwarowane żadnymi dodatkowymi warunkami formalnymi, których niespełnienie pociągałoby za sobą nieważność czynności prawnej. Pozwany zakwestionował, jakoby wydzierżawienie części przedsiębiorstwa stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i w konsekwencji wymagało zgody nadzorcy sądowego. Przedmiot dzierżawy stanowi jedynie część majątku przedsiębiorstwa, które poza nieruchomościami w P. i R. posiada także nieruchomości w G. i w K., oraz inny majątek ruchomy. Ponadto pozwany zaprzeczył, że nadzorca sądowy nie był informowany o treści spornej umowy, skoro strony zawierały również inne umowy dzierżawy i współpracy, których ważności nadzorca sądowy nie kwestionował. Powód kwestionuje tylko jedną z umów dzierżawy, co jest niekonsekwencją i daje podstawę do przyjęcia dorozumianej zgody powoda na jej zawarcie.

Pozwany zaprzeczył również, aby zastosowanie mógł mieć w tym stanie faktycznym art. 75¹ k.c., bowiem przedmiotem dzierżawy nie było całe przedsiębiorstwo, do czego odnosi się regulacja tego przepisu. Pozwany zarzucił, że przedmiotem spornej umowy była jedynie część składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa spółki (...), a także jedynie część majątku spółki położonego w P.. W konsekwencji nie można uznać, że sporna umowa dzierżawy jest nieważna, a pozwany korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Pozwany zarzucił również, że powód nie wykazał bezskuteczności spornej umowy w stosunku do masy upadłości na podstawie art. 84 ust. 1 pr.up.n.

Powód w odpowiedzi na powyższe podtrzymał w całości żądanie pozwu z argumentacją w nim przedstawioną. Wyjaśnił, że w skład majątku powoda (upadłego) wchodzi dwa samodzielne zakłady produkcyjne, a to w R. i P., co jest wystarczające do przyjęcia, że sporna umowa dzierżawy przekraczała zakres zwykłego zarządu. Zakład w P. jest zdolny do samodzielnej działalności produkcyjnej, stanowi więc zorganizowaną część przedsiębiorstwa upadłego, a na dzierżawę tego zakładu nadzorca sądowy nigdy nie wyraził zgody i o zawarciu umowy dzierżawy nie wiedział. Powód wiedział jedynie o umowie dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w R., na której zawarcie wyraził zgodę.

Ponadto powód wskazał, że sporna umowa jest bezskuteczna w stosunku do masy w upadłości na podstawie art. 128 pr. upadł. i napr., bowiem między powodem i pozwanym występują powiązania osobowe i kapitałowe, co jednoznacznie wynika z odpisów KRS powoda i pozwanego.

Zdaniem powoda za nieważnością umowy przemawia również regulacja zawarta w art. 228 § 3 k.s.h. w związku z art. 17 § 1 k.s.h.

Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 r. nakazał pozwanemu aby wydał powodowi szczegółowo opisaną w pozwie nieruchomości wraz z budynkami oraz urządzeniami i środkami trwałymi (pkt I) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu w łącznej kwocie 4.262 zł (pkt II).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne. W dniu 3 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach ogłosił upadłość układową spółki (...), jednocześnie ustanawiając nadzorcę sądowego w osobie J. M., który uprzednio od dnia 14 sierpnia 2007 r. pełnił w tej spółce funkcję tymczasowego nadzorcy sądowego.

W dniu 1 września 2011 r. spółki (...) podpisały umowę dzierżawy gruntu położonego w P., szczegółowo opisanego w pkt 1 pozwu, wraz z posadowionymi na nim budynkami oraz maszynami i urządzeniami, jak również środkami trwałymi wymienionymi w załączniku nr 1 do umowy, z czynszem dzierżawnym wynoszącym miesięcznie 10.000 zł netto + VAT. Przedmiotem dzierżawy jest zakład w P., stanowiący dawne gospodarstwo rolne, a obecnie składający się z małej hali produkcyjnej, w której stoi maszyna do płyt warstwowych. W części tej hali można przygotowywać prefabrykaty do produkcji konstrukcji stalowych, które następnie łączy się i maluje na zewnątrz.

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 26 września 2011 r., na podstawie art. 17 ust. 1 pr. upadł. i napr., zmienił postanowienie z dnia

3 listopada 2009 r. o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu spółki (...) na postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku. Nadto Sąd powołał syndyka masy upadłości w osobie J. M., uprzednio sprawującego funkcję nadzorcy sądowego. Podstawą zmiany rodzaju postępowania upadłościowego był fakt, że wielkość wpływów generowanych przez upadłego nie pozwalała na pokrywanie bieżących kosztów działalności spółki, co skutkowało zwiększaniem zadłużenia, zaś upadły nie posiadał możliwości samodzielnego przeprowadzenia działań restrukturyzacyjnych oraz poniesienia ciężaru regulowania rat układowych. Po zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego Syndyk otrzymał zezwolenie na odstąpienie od umowy dzierżawy nieruchomości upadłego w R.

z dnia 1 marca 2008 r. oraz umów wzajemnych, w tym najmu nieruchomości zawartych przez upadłego ze spółką (...). Syndyk odstąpił również od umów współpracy zawartych z tą spółką.

Syndyk masy upadłości spółki (...), w korespondencji kierowanej do spółki (...), zakwestionował ważność umowy dzierżawy z 1 września 2011 r. jako zawartej bez zgody ówczesnego nadzorcy sądowego oraz nie zawartej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Powyższe ustalenia Sąd Rejonowy dokonał na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, jak również bezspornych oświadczeń stron. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz przesłuchania stron, przyjmując, że okoliczności istotne do wyrokowania zostały dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu przyjął, że umowa dzierżawy z dnia

1 września 2011 r. jest bezwzględnie nieważna jako zawarta w zwykłej formie pisemnej, zamiast w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Powyższe wymagane jest treścią art. 75¹ § 1 k.c. skoro jej przedmiotem jest część składników przedsiębiorstwa spółki (...), która może stanowić zorganizowany zespół elementów materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Uwzględniając reguły wykładni funkcjonalnej oraz stanowisko cytowanego piśmiennictwa

i orzecznictwa sądowego Sąd Rejonowy przychylił się do poglądu, zgodnie z którym forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi jest pod rygorem nieważności zastrzeżona także do przypadków zbycia lub dzierżawienia albo ustanowienia użytkowania w odniesieniu do części przedsiębiorstwa, jeżeli ta część stanowi wyodrębnioną organizacyjnie całość umożliwiającą prowadzenie określonej działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu Rejonowego sporna umowa dzierżawy jest również nieważna z tego względu, że stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Na podstawie art. 76 pr. upadł. i napr. do swojej ważności wymagała zgody nadzorcy sądowego, która nie została udzielona.

Za stanowiskiem, że wydzierżawienie spornego majątku stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd przemawia całokształt okoliczności sprawy, a mianowicie że nadzorca sądowy już w kwietniu 2011 r. wnioskował o zmianę sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego spółki (...) z układowego na likwidacyjny, co uwzględniono ostatecznie postanowieniem z dnia 26 września 2011 r. m.in. z uwagi na wzrost zadłużenia upadłego względem podmiotów publicznoprawnych oraz nie posiadanie przez upadłego możliwości zapewnienia środków finansowych na wykonanie układu. Wielkość wpływów generowanych przez upadłego nie pozwalała na pokrywanie bieżących kosztów działalności spółki, co skutkowało systematycznym zwiększaniem się zobowiązań upadłego i brakiem możliwości samodzielnego przeprowadzenia działań restrukturyzacyjnych oraz poniesienia ciężaru regulowania rat układowych.

Sąd wskazał, że niecały miesiąc przed orzeczeniem w przedmiocie zmiany sposobu prowadzenia upadłości zawarto sporną umowę dzierżawy. Zgodnie z ustaleniami sądu upadłościowego realizacja kontraktów między spółkami (...) odbywała się ze stratą dla upadłego skoro w latach 2009 – 2011, już po ogłoszeniu upadłości, upadły nie regulował bieżących zobowiązań na kwotę przekraczającą 2.000.000 zł. W tych okolicznościach zawarcie spornej umowy dzierżawy w sytuacji, gdy w sądzie upadłościowym znajdował się już wniosek nadzorcy sądowego o zmianę opcji prowadzenia postępowania upadłościowego, a przy wiedzy upadłego o jego narastającym zadłużeniu i nieregulowaniu przez niego zobowiązań publicznoprawnych, rat układowych, była decyzją przekraczającą zwykły zarząd i wymagała bezwzględnej zgody nadzorcy sądowego.

W procesie ustalono, że nadzorca sądowy nigdy nie wyraził zgody i nie potwierdził dokonanej czynności prawnej, co pociąga za sobą jej nieważność. Powyższe dało Sądowi I instancji podstawy do orzeczenie jak w pkt 1 wyroku zgodnie z art. 222 § 1 k.c., przy uwzględnieniu art. 144 ust. 1 i 2 pr. upadł. i napr.

W związku z uwzględnieniem roszczenia o wydanie rzeczy Sąd Rejonowy nie orzekał o roszczeniu ewentualnym.

Jedynie na marginesie Sąd pierwszej instancji podzielił również twierdzenie powoda, że sporna umowa dzierżawy mogłaby utrudnić osiągnięcie celu postępowania upadłościowego chociażby w zakresie ustalonych w niej terminów wypowiedzenia.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy rozstrzygnął na mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany i zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 75¹ § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że forma szczególna czynności prawnej przewidziana w tym przepisie znajduje zastosowanie również w przypadku zbycia lub wydzierżawienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa,

- art. 76 ust. 3 pr. up. n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie będące skutkiem błędnego przyjęcia, że zawarcie umowy dzierżawy wykracza poza zakres czynności zwykłego zarządu,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a to art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania świadków zawnioskowanych przez pozwanego oraz przesłuchania stron wskutek błędnego uznania, że okoliczności na jakie dowody te miały zostać przeprowadzone nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a istotne dla sprawy kwestie już wcześniej zostały w sposób wystarczający wyjaśnione.

Z ostrożności procesowej, na wypadek nie podzielenia powyższych zarzutów, pozwany zarzucił sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że umowa dzierżawy z dnia 1 września 2011 r. dotyczyła zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Na tej podstawie pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji pozwany zakwestionował dokonaną przez sąd pierwszej instancji rozszerzającą wykładnię treści art. 75¹ § 1 k.c. i przyjęcie, że na podstawie tego przepisu konieczne jest zachowanie szczególnej formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi dla zbycia lub wydzierżawienia części przedsiębiorstwa.

Według skarżącego stanowisko sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa nie znajduje uzasadnienie w okolicznościach faktycznych. Sąd Rejonowy pomijając dowody z zeznań świadków i stron nie mógł w oparciu o przedłożoną przez stronę dokumentację dokonać jednoznacznego stwierdzenia jaki był zakres przedmiotowej umowy w relacji do całej nieruchomości w P.,

w szczególności czy umowa dzierżawy obejmowała całość tej nieruchomości znajdujących się na nim budynków i pomieszczeń, czy też nie. W oddalając wnioski dowodowe pozwanego sąd uniemożliwił stronie pozwanej wykazanie twierdzeń co do braku podstaw stosowania w odniesieniu do przedmiotu umowy szczególnych wymogów dotyczących formy czynności prawnych, co

w konsekwencji doprowadziło do dokonania ustaleń w oparciu o niepełny materiał dowodowy i skutkowało błędną oceną okoliczności sprawy oraz przedwczesnym ustaleniem, że mamy tu do czynienia ze zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa.

Pozwany zakwestionował również, że sporna umowa była czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zamiarem było bowiem uzyskanie pożytków dla majątku upadłego w postaci czynszu dzierżawnego, przy jednoczesnym zminimalizowaniu kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości. Prowadzi to do wniosku, że intencją stron było utrzymanie majątku spółki (...) w stanie niepogorszonym, z jednoczesnym ograniczeniem związanych z tym kosztów. Oparcie się przez Sąd I instancji na ustaleniach zawartych w postanowieniu z dnia 26 września 2011 r. o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego nie uwzględnia, że rozważania Sądu Rejonowego w Gliwicach nie dotyczą umów dzierżawy, lecz umów o współpracy gospodarczej spółek związanych ze wspólnym realizowaniem przedsięwzięć gospodarczych.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu podtrzymując w całości dotychczasową argumentację przytaczaną w sprawie odnośnie nieważności umowy dzierżawy na podstawie art. 75¹ k.c. i 76 ust. 1 pr. upadł. i napr. Ponadto wywodził, że sporna umowa jest bezskuteczna względem masy upadłości na podstawie artykułów 84 ust. 1

i art. 128 pr. upadł. i napr.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania świadków i stron strona powodowa podniosła że pozwany nie może skutecznie powoływać się na naruszenie tych przepisów skoro nie złożył stosownego zastrzeżenia do protokołów w trybie art. 162 k.p.c.

Pozwany składając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wykazał braku logiki lub niezgodności rozumowania Sądu z zasadami doświadczenia życiowego, a tylko takie błędy w ustaleniach faktycznych sądu mogły stanowić podstawy skuteczności zarzutu apelującego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd I instancji w sposób bardzo szczegółowy, jasny i wyczerpujący wyjaśnił motywy swego rozstrzygnięcia. Wskazał bowiem jakie poczynił ustalenia faktyczne oraz podał przepisy prawa materialnego jakie zastosował dokonując subsumpcji prawnej faktów w sprawie. W swych rozważaniach prawych przedstawił szeroką argumentację ustosunkowując się do poniesionych przez pozwanego w toku postępowania zarzutów i twierdzeń w zakresie pojęcia czynności przekraczających zwykły zarząd oraz stosowania przepisu art. 75¹ k.c. co do zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Ustosunkowując się do apelacji rozpocząć należy od zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego. Pozwany zarzuca, że poprzez pominięcie zawnioskowanych przez niego dowodów z przesłuchania świadków oraz stron Sąd Rejonowy naruszył art. 217 § 3 kpc błędnie przyjmując, że dowody te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bo okoliczności, na które dowody te zostały powołane zostały dostatecznie wyjaśnione. Zarzut ten nie może być skutecznie podniesiony w apelacji ponieważ strona pozwana, nie uczestnicząc w rozprawie w dniu 15 listopada 2013r., nie zgłosiła do protokołu rozprawy zarzutu w trybie art. 162 kpc, a w apelacji nie powołała się na istnienie podstaw do zgłoszenia stosownego zarzutu dopiero na tym etapie postępowania. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005r. III CZP 55/05, którą tut. Sąd podziela, strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (art. 162 k.p.c.).

Z kolei co do zarzut poczynienia przez Sąd I instancji sprzecznych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. naruszenia art. 233 k.p.c., należy wskazać, że przepis ten daje sądowi możliwość oceny i mocy dowodów według własnego przekonania. Ocena dowodów może być zaś skutecznie podważona tylko wtedy gdy, brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (wyrok SN z 27.09.2002, II CKN 817/00, LEX nr 56906; wyrok SN z dnia 14.12.2001 r., V CKN 561/00). Sąd Okręgowy nie dopatrył się powyższych uchybień Sądu Rejonowego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wyciągnął z niego wnioski logicznie uzasadnione.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji zasadnie oddalił wnioski dowodowe zeznań świadków R. S. i E. M. oraz przesłuchania stron (k. 232) wobec dostatecznego wyjaśnienia okoliczności na jakie dowody te były wnioskowane.

W dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia art. 75¹ § 1 k.c. oraz art. 76 ust. 3 pr.up.n. sprowadzających się do oceny prawnej pojęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz zakresu czynności zwykłego zarządu.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację pozwanego w całości podzielił argumentację oraz stanowisko prawne zajęte przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku i wyartykułowane w jego uzasadnieniu.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa oraz doktryny, których przykłady zostały przytoczone w uzasadnieniu wyroku przez Sąd Rejonowy, zastrzeżenie szczególnej formy wskazanych w art. 75^{((1))} k.c. stosuje się również do części

przedsiębiorstwa jeżeli część ta stanowi wyodrębnioną organizacyjnie całość umożliwiającą prowadzenie określonej działalności gospodarczej.

(por. Wojciech Robaczyński. Komentarz do art. 75⁽⁽¹⁾⁾ Kodeksu cywilnego. Legalis 2009; kom. do art. 75⁽⁽¹⁾⁾ k.c. [w:] Edward Gniewek, Piotr Machniowski. Kodeks cywilny. Komentarz. Legalis 2013; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1999 r., II CKN 207/98, LEX nr 1214427; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2003 r., II CKN 318/01, LEX 51201).

Składniki majątkowe w połączeniu z elementami materialnymi

i niematerialnymi mogą utworzyć zorganizowaną całość, zdolną do realizacji zadań gospodarczych i w ten sposób utworzyć przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55⁽⁽¹⁾⁾ k.c. (art. 75⁽⁽¹⁾⁾ § 1 k.c.). Z powyższą sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Jak wynika z § 1 umowy dzierżawy z dnia 1 września 2011 r. jej przedmiotem były grunty położone w P. wraz z halą produkcyjną, wiatą magazynową, małą halą, maszynami i urządzeniami do produkcji, a także środkami trwałymi. Dodatkowo powyższe obiekty były wyposażone w instalację wodnościekową oraz gazową. Z umowy dzierżawy wynika, że pozwany przeznaczał przedmiot dzierżawy dla potrzeb realizowanej przez siebie produkcji. Przedstawiciel pozwanego w swoich wyjaśnieniach do protokołu rozprawy z dnia 18 października 2013r. potwierdził, że

w wydzierżawionych zakładzie można było prowadzić samodzielną produkcję. Za takim przyjęciem przemawia fakt, że przedmiot dzierżawy był de facto oddziałem/zakładem produkcyjnym wpisanym w rejestrze KRS (...)(rubryka 3 pkt 4 – k. 11).

Mając na uwadze powyższe nie może budzić zatem wątpliwości, że zakład upadłego będący przedmiotem powództwa stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa, zdolną do samodzielnej realizacji zadań gospodarczych.

W konsekwencji do zawarcia przedmiotowej umowy koniecznym było zachowanie szczególnej formy do jej ważności w postaci formy pisemnej

z podpisami notarialnie poświadczonymi. W toku postępowania poza sporem było, że forma taka nie została zachowana. Tym samym na mocy przepisu art. 75¹ § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. umowa dzierżawy z dnia 1 września 2011 r. dotycząca zakładu położonego w P. jest z mocy ustawy nieważna.

Sąd Okręgowy w okolicznościach niniejszej sprawy podzielił również stanowisko Sądu Rejonowego w kwestii nieważności przedmiotowej umowy dzierżawy wobec braku zgody nadzorcy sądowego na jej zawarcie (art. 76 Pr. upadł. i napr.). W chwili zawierania umowy dzierżawy wobec P. toczyło się postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu (postanowienie z dnia 3 listopada 2009 r. Sądu Rejonowego w Gliwicach Wydział XII Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, XII GU 43/09). Zgoda taka stosownie do treści art. 76 Pr. upadł. i napr była zatem konieczna dla ważności umowy dzierżawy.

W kontekście powyższego należy w pełni podzielić stanowisko sądu Rejonowego, że wydzierżawienie przedmiotowego zakładu było czynnością przekraczającą zwykły zarząd przedsiębiorstwem. Zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są czynności zmierzające do utrzymania majątku zarządzanego w dotychczasowym stanie.

Są to czynności związane z normalną eksploatacją i normalnym pobieraniem pożytków. Wszelkie zaś czynności przekraczające ten zakres są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. W razie wątpliwości co do charakteru czynności zarządu należy przyjąć, że dana czynność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. (por. kom. do art. 76 Pr. upadł. i napr. [w:] Piotr Zimmerman. Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz. Legalis 2012; kom. do art. 76 Pr. upadł. i napr. [w:] Stanisław Gurgul. Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz. Legalis 2013; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 stycznia 2013 r., V Acz 83/13, LEX nr 1267293)

Nie sposób zatem przyjąć, aby wydzierżawienie zakładu w P. należało do czynności związanych z normalną eksploatacją i utrzymaniem przedsiębiorstwa. Dodać należy, że mimo argumentacji strony pozwanej, iż wymagana zgoda została udzielona, dowodów takich w sprawie brak. Osoba, która pełniła w owym czasie funkcję nadzorcy

sądowego jednoznacznie stwierdziła, że zgody takiej nie udzielała, a nawet nie wiedziała o fakcie zawarcia spornej umowy. Podejmowanie pewnych czynności przez syndyka z przedmiotowym zakładem powyższemu nie przeczy. Zgodzić się natomiast należy z powodem, że pozwany jest w swoim stanowisku niekonsekwentny twierdząc z jednej strony, że zgoda nadzorcy sądowego nie była konieczna, bo dzierżawa nie stanowiła czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a z drugiej strony sam przedkładał umowę Syndykowi celem wyrażenia zgody na jej zawarcie, a następnie twierdził, że Syndyk wyraził zgodę w sposób dorozumiany.

Świetle powyższego należy zgodzić się Sądem Rejonowym, że także i z tej przyczyny przedmiotowa umowa dzierżawy była nieważna skoro pozwany nie wykazał, aby posiadał zgodę nadzorcy sądowego na jej zawarcie.

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że wobec nieważności umowy Sąd I instancji zasadnie przyjął, iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, co czyni żądanie pozwu - po myśli art. 222 § 1 k.c. - zasadnym.

W tych okolicznościach rozważanie przesłanek bezskuteczności spornej umowy wobec masy upadłości w trybie przepisów art. 84 i 128 puin. upadł. i napr. jest zbędne.

Reasumując z powołanych wyżej powodów wyrok Sądu Rejonowego należało uznać za odpowiadający prawu wobec czego Sąd Okręgowy apelację pozwanego oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. § 10 pkt. 3 zw. z § 6 pkt 5 rozp. Min. Spr. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 20002 r., nr 163, poz. 1348, z późn. zm.), stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego.