

## UZASADNIENIE

Powód (...) Bank S.A. z siedzibą w W. w pozwie wniesionym przeciwko B. G. i J. G. domagał się uznania za bezskuteczną w stosunku do powoda (...) Banku Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. umowy przeniesienia nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długów, umowy sprzedaży oraz umowy o ustanowieniu służebności osobistej z dnia 25 maja 2020 r., zawartej pomiędzy pozwanymi B. G. i J. G. przed notariuszem A. R. za numerem Rep. (...), obejmującej:

a) umowę przeniesienia nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długów, mocą której pozwany B. G. przejął dług J. G. wobec banku (...) Spółka Akcyjna w łącznej wysokości 4 914 695,89 zł wynikający z umów kredytu: (...) z dnia 9 maja 2014 r.; (...) z dnia 7 lipca 2014 r., (...) z dnia 23 marca 2016 r., (...) z dnia 21 października 2014 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 4 listopada 2014 r., na co pozwana J. G. wyraziła zgodę i w zamian za to przeniosła na pozwanego B. G.:

- zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 22,4600 ha, objętą KW nr (...);

- zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 11,550 ha, objętą KW nr (...);

- udział wynoszący 203.485.589/285.364.550 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 25,5937 ha, objętą KW (...),

na co pozwany B. G. wyraził zgodę i zwolnił w całości pozwaną J. G. z powyższych długów wobec ww. banku;

b) umowę sprzedaży, mocą której pozwana J. G. przeniosła na rzecz pozwanego B. G. prawo własności:

- udziału wynoszącego 81.878.961/285.364.550 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o obszarze 25,5937 ha, objętej KW nr (...) za cenę 818 789,61 zł;

- nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,3800 ha, objętą KW (...) za cenę 44 160 zł;

- nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 5,9800 ha, objętą KW (...) za cenę 187 200 zł;

- nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,2400 ha, objętą KW (...) za cenę 24 800 zł;

c) umowę o ustanowieniu służebności osobistej, mocą której pozwany B. G. obciążył zabudowaną nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne nr (...), o obszarze 11,550 ha, objętą KW (...) na rzecz pozwanej J. G. ograniczonym prawem rzeczowym - nieodpłatną, dożywotnią służebnością osobistą polegającą na prawie korzystania przez uprawnioną z budynku mieszkalnego usytuowanego na powyższej nieruchomości wraz z prawem dojścia do tego budynku, wartość którego określono na kwotę 575 760 zł.

Powód domagał się również zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód argumentował, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Suwałkach I Wydział Cywilny z dnia 4 listopada 2020 r., sygn. akt I C 993/19 w sprawie z jego powództwa przeciwko J. G. zasądzono na rzecz powoda kwotę 224 239,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty. Ponadto w punkcie II wyroku Sąd orzekł o zasądzeniu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 18 429,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Dnia 28 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach stwierdził, iż wskazany tytuł uprawnia do egzekucji w całości. Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne dnia 18 lutego 2021 r.

Powód zwrócił się do Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Olecku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko J. G.. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez w/w komornika, dłużniczka posiadała

szereg nieruchomości, jednakże prawo własności wszystkich nieruchomości umową z dnia 25 maja 2020 r. zostało przeniesione na rzecz jej syna B. G. tj. drugiego z pozwanych.

Zdaniem powoda czynności prawne uregulowane w omawianym akcie notarialnym realizują przesłanki określone w art. 530 k.c. zd. 1 Pozwana zdawała sobie sprawę, lub chociażby mogła przypuszczać przy zachowaniu należytej staranności, że będzie odpowiadała w przyszłości za dług, pomimo tego dokonała czynności prawnych w celu pokrzywdzenia wierzyciela.

Wierzytelność przysługująca powodowi stanowi znaczną kwotę pieniężną, wobec tego jego zaspokojenie w sposób regularny i stały przy wyzbyciu się majątku w trakcie trwania postępowania sądowego stanowi dla wierzyciela oczywiste stwierdzenie, iż czynność prawna mająca na celu przeniesienie prawa własności - jedyne znacznego majątku tj. nieruchomości, była nakierowana na utrudnienie realizacji celu postępowania egzekucyjnego oraz pogłębiła niewypłacalność J. G..

Pierwsza z dokonanych czynności prawnych obejmuje przejście od pozwanej J. G. na rzecz pozwanego B. G. długu wobec banku (...) S.A. z siedzibą w W. w łącznej wysokości 4.914.595,89 zł. W zamian za to pozwana przeniosła na pozwanego zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 22,4600 ha, objętą KW nr (...); zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 11,5500 ha, objętą KW nr (...); udział wynoszący 203.485.589/285.364.550 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 25,5937 ha, objętą KW (...).

Umowa przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia z długów skutkowałą pokrzywdzeniem strony powodowej jako wierzyciela. Wskutek tej czynności pozwana stała się niewypłacalna w wyższym stopniu niż była przed dokonaniem czynności w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. Jeszcze przed zawarciem wskazanej umowy pozwana miała zaległości wobec powoda, a po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanego, nie posiadała już żadnej nieruchomości.

Drugą z dokonanych czynności jest przeniesienie prawa własności: udziału wynoszącego 81.878.961/285.364.550 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o obszarze 25,5937 ha, objętej KW nr (...) za cenę 818.789,61 zł; nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,3800 ha, objętą KW (...) za cenę 44.160,00 zł; niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 5,9800 ha, objętą KW (...) za cenę 187.200,00 zł oraz niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,2400 ha, objętą KW (...) za cenę 24.800,00 zł.

Przeniesienie prawa własności w zamian za zwolnienie z długów, a także zawarte umowy sprzedaży skutkują, iż w każdej ze wskazanych czynności można dostrzec niełojalne zachowanie dłużnika względem wierzyciela. Powyższe powoduje, iż realizacja celu postępowania egzekucyjnego została znacznie utrudniona, a może okazać się wręcz niemożliwa. Korzyść z działania dłużnika odniosła osoba trzecia (pозwany) uzyskując prawo do nieruchomości w zamian za regulowanie zobowiązania hipotecznego oraz uzyskując kolejne nieruchomości na mocy umowy kupna-sprzedaży. Co więcej, wskazał powód, że termin regulacji zobowiązania w łącznej kwocie 1.069.000,00 zł (kwota sprzedaży - II transakcja) został ustalony na regulację ratalną od 31 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2049 r. tj. minimum na 30 rat - ze względu na możliwości płatności miesięcznej. Powyższe wskazuje jednoznacznie, iż pozwany nie dysponował wystarczającymi środkami finansowymi by jednorazowo zapłacić sumę sprzedaży.

Pozwana zdawała sobie sprawę, że dokonane zmiany majątkowe spowodują usunięcie spod przyszłej egzekucji znacznego składnika majątkowego. W rozpoznawanej sprawie doszło w ten sposób do przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz bliskiej osoby dłużnika (jej syna), niewątpliwą korzyścią dla pozwanej jest także fakt, iż nieruchomości pozostały w kręgach rodzinnych.

Dokonanie czynności prawnej w postaci obciążenia przez pozwanego B. G. nabytego prawa własności nieruchomości, ograniczonym prawem rzeczowym - służebnością osobistą na rzecz J. G. jest czynnością stanowiącą rozporządzenie przez osobę trzecią uzyskaną korzyścią majątkową w rozumieniu art. 531 § 2 k.c. Dokonana czynność prawna stanowi

w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. czynność krzywdzącą stroną powodową. Powód zauważył, iż czynność pod kątem ekonomicznym i gospodarczym została precyzyjnie przemyślana i dokonana. Co za tym idzie, stanowi zwiększenie prawdopodobieństwa pozostawienia nieruchomości w kręgach rodzinnych i znaczne przedłużenie postępowania egzekucyjnego. Z uwagi na to, iż służebność została ustanowiona na rzecz J. G., zdaniem powoda, mocą art. 531 § 1 k.c. powinna zostać potraktowana jako „osoba trzecia” w rozumieniu wskazanego przepisu - co uzasadnia jej legitymację procesową w niniejszej sprawie (tak wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 8.11.2016 r., XIV C 567/15, LEX nr 2182633).

Pozwani B. G. i J. G. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Pozwana J. G. w pierwszej kolejności podniosła brak po jej stronie legitymacji biernej. Powołując się na treść art. 531 k.c., wskazała, że jako dłużniczka powoda nie ma legitymacji biernej do występowania w procesie o uznanie za bezskuteczne dokonane przez nią czynności.

Pozwani zaprzeczyli aby zawierając kwestionowaną umowę działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Dłużniczka dokonywała spłat wierzytelności, a chwilowe opóźnienia ze spłatą były spowodowane przejściowymi problemami finansowymi.

W dalszej kolejności pozwani wskazali, że umowa której uznania za bezskuteczną domaga się powód miała charakter odpłatny oraz wzajemny. W majątku dłużniczki nie doszło do żadnych uszczupień bowiem otrzymała ona odpowiedni ekwiwalent za zbyt nieruchomości. W konsekwencji nie doszło do stanu niewypłacalności, czy też niewypłacalności w wyższym stopniu niż przed dokonaniem czynności, a także pokrzywdzenia wierzyciela.

Pozwani zaprzeczyli również aby pozwany B. G. miał świadomość w zakresie sytuacji finansowej matki J. G.. Nie posiadał on żadnych informacji o zadłużeniu na rzecz (...) Banku S.A. albowiem pozwana nie informowała go o zaciągniętych zobowiązaniach. Zgodnie z treścią aktu notarialnego wiedział on wyłącznie o istnieniu wierzyciela hipotecznego. Zdaniem pozwanych na skutek dokonanej czynności prawnej B. G. nie powiększył swojego majątku. Owszem nabył nowe składniki majątkowe ale jednocześnie uiszczył za nie cenę odpowiadającą ich wartości, a dokonana czynność nie miała znamion czynności nieodpłatnej. Ponadto na skutek dokonania czynności ustanowienia służebności nie uzyskał on żadnej korzyści, ustanowione ograniczone prawo rzeczowe stanowi bowiem dodatkowe obciążenie pozwanego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 25 maja 2018 roku kredytobiorca J. G. zawarła z kredytodawcą (...) Bank S.A. z siedzibą w W. umowę o kredyt konsolidacyjny nr (...). Na mocy przedmiotowej umowy bank udzielił kredytobiorcy kredytu w wysokości 219 603,72 zł, którego pierwszym przeznaczeniem miała być spłata istniejących w dacie zawarcia umowy zobowiązań kredytobiorcy wobec banku, w kwocie: 50 597,36 zł wynikającej z umowy nr (...) z dnia 01 grudnia 2016 roku oraz kwocie 169 006,36 zł wynikającej z umowy nr (...) z dnia 25 września 2015 roku. W ramach przedmiotowej umowy strony ustaliły, iż kredytobiorca zobowiązuje się spłacić kwotę uzyskanego kredytu wraz z należnymi odsetkami umownymi w 120 miesięcznych, równych ratach płatnych do 1 dnia każdego miesiąca. W ramach § 2 ust. 8-10 określono, iż całkowita kwota kredytu będzie kształtować się na poziomie 219 603,72 zł zaś całkowita kwota do zapłaty przez kredytobiorcę, na dzień zawarcia umowy to 343 226,89 zł. Na wskazaną całkowitą kwotę do zapłaty złożyły się: całkowita kwota kredytu (wskazana w § 2 ust. 8) oraz całkowity koszt kredytu który na dzień zawarcia umowy wynosił 123 623,17 zł. Kwotę całkowitego kosztu kredytu stanowiły zaś opłata za umowę w wysokości 50 zł oraz należne odsetki w wysokości 123 573,17 zł.

(dowód: umowa kredytu konsolidacyjnego z dnia 25 maja 2018 roku k. 76-78 akt sprawy I C 993/19).

W początkowym okresie obowiązywania umowy J. G. wywiązywała się z obowiązku terminowej spłaty rat kredytu, jednakże w późniejszym okresie uchybiła temu obowiązkowi.

Z uwagi na niedotrzymanie warunków zawartej umowy, pismem z dnia 17 marca 2019 roku (...) Bank S.A. z siedzibą w W. wezwał J. G. do zapłaty kwoty 2 855,32 zł stanowiącej zaległość w spłacie przysługującej bankowi należności na dzień 01 marca 2019 roku. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie wskazano na możliwość wystąpienia przez kredytobiorcę z wnioskiem o restrukturyzację zadłużenia oraz poinformowano, że kwota zaległości jest powiększana o odsetki wynoszące 14 % w skali roku. Jednocześnie mając na uwadze brak oczekiwanej reakcji ze strony kredytobiorcy – pismem datowanym na 23 kwietnia 2019 roku, a odebrany przez J. G. w dniu 29 kwietnia 2020 roku, (...) Bank S.A. z siedzibą w W. wezwał ostatecznie J. G. do spłaty zapłaty zadłużenia przeterminowanego, które na dzień wystawienia wezwania oscyloowało na kwotę 5740,77 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania - pod rygorem wypowiedzenia umowy w przypadku braku spłaty zaległości oraz braku złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia (w terminie 14 dni od odebrania wezwania). Pomimo podjęcia przez kredytodawcę prób polubownego rozwiązania sporu kredytobiorca J. G. nie uregulowała ciężącej na niej zaległości wynikającej z tytułu opóźnienia w spłacie rat kredytu nr (...) z dnia 25 maja 2018 roku, co skutkowało wypowiedzeniem umowy o kredyt – pismem z dnia 31 maja 2019 roku, doręczonym pozwanej w dniu 06 czerwca 2019 roku. Jednocześnie chcąc uniknąć postępowania przed sądem (...) Bank S.A. z siedzibą w W. wystosował do pozwanej J. G. w dniu 19 lipca 2019 roku przedsądowe wezwanie do zapłaty wymagalnego zadłużenia z tytułu łączącej strony umowy kredytu konsolidacyjnego nr (...) z dnia 25 maja 2018 roku w łącznej kwocie 222 766,24 zł - w terminie 7 dni od odebrania wezwania – pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego (dowód: wezwanie do zapłaty k. 93, ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 94-96, wypowiedzenie umowy kredytu z dnia 31 maja 2019 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. k. 97-98 verte, przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 99-100 verte akt sprawy I C 993/19).

Ostatecznie zaś, w związku z brakiem wpłat na poczet spłaty kredytu (...) Bank S.A. z siedzibą w W. w dniu 6 sierpnia 2019r. wystąpił do Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie przeciwko J. G. z pozwem o zapłatę kwoty 224 239,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu. Postanowieniem z dnia 13 września 2019r. sprawa została przekazana do Sądu Okręgowego w Suwałkach, który nakazem zapłaty z dnia 24 października 2019r. uwzględnił roszczenie pozwu w całości. Na skutek skutecznego wniesienia sprzeciwu przez pozwaną J. G., Sąd ponownie rozpoznał sprawę i wyrokiem z dnia 4 listopada 2020r. uwzględnił powództwo w całości. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 18 lutego 2021r., który następnie w dniu 28 lipca 2021r. został zaopatrzony w klauzulę wykonalności (dowód: pozew k.5-8, nakaz zapłaty k.13, wyrok z dnia 04.11.2020r. k.129 akt sprawy I C 993/19).

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 4 listopada 2020r. wydanego w sprawie sygn. akt I C 993/19 i zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 28 lipca 2021 r. (...) Bank S.A. z siedzibą w W. zainicjował przeciwko J. G. postępowanie egzekucyjne u Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olecku – D. J.. Egzekucja okazała się bezskuteczna albowiem dłużniczka posiadająca wcześniej szereg nieruchomości umową z dnia 25 maja 2020r. przeniosła je na rzecz syna. W czasie czynności egzekucyjnych w miejscu zamieszkania dłużniczki odmówiła ona złożenia wykazu majątku i składania wyjaśnień w sprawie (dowód: wniosek o wszczęcie egzekucji k1.-1v, zajęcie wierzytelności k.11, wezwanie do złożenia wykazu majątku k.14, pismo z dnia 02.09.2021r. k.22, protokół k.30 akt sprawy Km 1872/21).

Umową z dnia 25 maja 2020 r. zawartą przed notariuszem A. R. za numerem Rep. (...) B. G. przejął dług J. G. wobec (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W., w łącznej wysokości 4 914695,89 zł wynikający z umów kredytu: (...) z dnia 9 maja 2014 r.; (...) z dnia 7 lipca 2014r., (...) z dnia 23 marca 2016r., (...) z dnia 21 października 2014 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 4 listopada 2014 r., na co pozwana J. G. wyraziła zgodę i w zamian za to przeniosła na pozwanego B. G.:

- zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 22,4600 ha, objętą KW nr (...)
- wartość nieruchomości z wyłączeniem działki o nr (...) ustalono na kwotę 1 440 440 zł;
- zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 11, 550 ha, objętą KW nr (...)
- wartość nieruchomości ustalono na kwotę 1 439 400 zł;

- udział wynoszący 203.485.589/285.364.550 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 25,5937 ha, objętą KW (...) wartość udziału w nieruchomości ustalono na kwotę 2 034 855,89 zł;

- na co pozwany B. G. wyraził zgodę i zwolnił w całości pozwaną J. G. z powyższych długów wobec ww. banku. Łączna wartość nieruchomości przeniesionych przez pozwaną J. G. na rzecz B. G. w zamian za zwolnienie z długu wyniosła 4 914695,89 zł, co odpowiadało ówczesnemu zadłużeniu pozwanej J. G. wobec wierzyciela hipotecznego (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W..

W tym samym akcie notarialnym na podstawie umowy sprzedaży pozwana J. G. przeniosła na rzecz pozwanego B. G. prawo własności:

- udziału wynoszącego 81.878.961/285.364.550 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o obszarze 25,5937 ha, objętej KW nr (...) za cenę 818 789,61 zł;

- nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,3800 ha, objętą KW (...) za cenę 44 160 zł;

- nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 5,9800 ha, objęta KW (...) za cenę 187 200 zł;

- nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,2400 ha, objęta KW (...) za cenę 24 800 zł.

Kwotę 5 949,61 zł tytułem części sprzedaży pozwana J. G. otrzymała w dacie zawarcia umowy, zaś pozostała kwota 1 069 000 zł miała być płatna przez pozwanego w 30 rocznych ratach – z płatnością do dnia 31 grudnia danego roku, przy czym pierwsza rata w wysokości 7000 zł do dnia 31 grudnia 2020r., kolejna rata w wysokości 18 000 zł do dnia 31 grudnia 2021r., dalsze trzy raty w wysokości 24 000 zł, cztery raty w wysokości 30 000 zł, pięć rat w wysokości 36 000 zł oraz kolejnych szesnaście rat po 42 000 zł.

Ponadto pozwany B. G. obciążył zabudowaną nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne nr (...), o obszarze 11,550 ha, objętą KW (...) na rzecz pozwanej J. G. ograniczonym prawem rzeczowym - nieodpłatną, dożywotnią służebnością osobistą polegającą na prawie korzystania przez uprawnioną z budynku mieszkalnego usytuowanego na powyższej nieruchomości wraz z prawem dojścia do tego budynku, wartość którego określono na kwotę 575 760 zł.

W dacie zawierania umowy szczegółowo powyżej opisanej nieruchomości stanowiącej jej przedmiot obciążone były następującymi prawami:

1) w przypadku nieruchomości składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 22,4600 ha, objętą KW nr (...) hipoteką umowną łączną w kwocie 6 840 000 zł na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna w W.

2) w przypadku nieruchomości składającą się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 11, 550 ha, objętą KW nr (...) hipoteką umowną łączną w kwocie 6 840 000 zł na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna w W.

3) w przypadku nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), o obszarze 25,5937 ha, objętą KW (...) hipoteką umowną łączną w kwocie 6 840 000 zł na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna w W.;

4) w przypadku nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1,3800 ha, objętą KW (...) hipoteką umowną łączną w kwocie 6 840 000 zł na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna w W.

5) w przypadku nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 5,9800 ha, objęta KW (...) hipoteką umowną łączną w kwocie 1 730 250 zł na rzecz Banku (...) Spółka Akcyjna w W..

(dowód: umowa z dnia 25 maja 2020 r. k.148-46, elektroniczne księgi wieczyste w/w nieruchomości).

Przed zawarciem przedmiotowej umowy pozwana J. G. była właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni ok. 67 ha, specjalizowała się w produkcji mlecznej – posiadała 80 sztuk krów mlecznych oraz 80 sztuk młodego bydła

do reprodukcji. Osiągała dochody w wysokości 60 000 zł miesięcznie, ponadto uzyskiwała dopłaty bezpośrednie w wysokości 90 000 zł rocznie. Przynajmniej od 2015 roku pozwana prowadziła gospodarstwo rolne wraz z synem B. G.. W wywiadach prasowych obydwójce wskazywali, na wspólne gospodarowanie, zaś w 2015 roku zostali laureatami Krajowej AgroLigi. B. G. zamieszkiwał z matką w tym samym budynku mieszkalnym, przy czym miał odrębne wejście do pomieszczeń, które zajmował.

W 2020 roku pozwana J. G. oprócz zobowiązań wobec powoda miała też liczne zobowiązania wobec innych banków, m.in. mBanku, G. Banku, N. Banku, które nie zostały spłacone. Aktualnie toczą się wobec pozwanej J. G. postępowania egzekucyjne z wniosku w/w wierzycieli.

Aktualnie pozwana J. G. nie posiada żadnego majątku oraz żadnych dochodów. Inwentarz żywy przekazała synowi B. G. na podstawie odrębnej umowy. B. G. prowadzi obecnie gospodarstwo rolne, stanowiące wcześniej własność J. G.. Osiąga miesięczne dochody z tego tytułu w wysokości około 40 – 60 tys. zł miesięcznie. W imieniu pozwanej nie reguluje jej wymagalnych zobowiązań wobec Banków, które wszczęły postępowania egzekucyjne, natomiast spłaca zadłużenie pozwanej wobec Banku (...) S.A. z/s w W., które na dzień 18 lipca 2022r. wynosiło 4 454 889,96 zł.

(dowód: zeznania pozwanego B. G. wraz z wyjaśnieniami k.125v-126, 184-185, zeznania pozwanej J. G. k.182v-184, pismo z dnia 18.07.2022r. z zał. k.205-206, informacja prasowa k.190-190V, wyjaśnienia J. G. na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2020r. k.150-115v akt sprawy I C 993/19).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zarzut pozwanej J. G. co do braku po jej stronie legitymacji biernej do występowania w niniejszym procesie Sąd uznał za chybiony. Pomija bowiem pozwana, iż na mocy umowy z dnia 25 maja 2020r. zawartej pomiędzy nią a pozwanym B. G. doszło nie tylko do przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu i sprzedaży nieruchomości ale również do ustanowienia na rzecz pozwanej na nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr ewidencyjnym (...), o obszarze 11,550 ha, objętej KW (...) - którą uprzednio pozwana zbyła na rzecz syna B. G. - ograniczonego prawa rzeczowego - nieodpłatnej, dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania przez uprawnioną z budynku mieszkalnego usytuowanego na powyższej nieruchomości wraz z prawem dojścia do tego budynku, wartość którego strony określiły na kwotę 575 760 zł. Zdaniem Sądu w tych okolicznościach – zbycia nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz J. G. ograniczonego prawa rzeczowego - jej udział w procesie jest konieczny i winna ona być potraktowana jako osoba trzecia w rozumieniu przepisu art.531§1 k.c. Zbywca (dłużnik) pozostaje zainteresowany prawnym losem nieruchomości, a odmówienie mu występowania w procesie, pozbawiłoby go jakichkolwiek możliwości ochrony swoich praw. Ponadto skarżona czynność prawna może prowadzić do pokrzywdzenia wierzyciela nie tylko z powodu wyzbycia się przez dłużnika składnika majątku ale także z racji obciążenia nieruchomości służebnością osobistą, co powoduje, że możliwość przeprowadzenia skutecznej egzekucji doznaje istotnego ograniczenia i ma wpływ na zakres ewentualnego zaspokojenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2012r., II CSK 206/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 lutego 2018r. I ACa 795/17).

Zgodnie z treścią art.527 k.c., gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Zgodnie natomiast z § 2 w/w przepisu czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli skutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Jeżeli skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała korzyść majątkową osoba będąca w bliskim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 3 k.c.).

Przepisy powyższe mają na celu ochronę wierzyciela przed nielojalnym zachowaniem dłużnika uniemożliwiającym realizację jego wierzytelności, gdy dłużnik poprzez czynność prawną doprowadził do niewypłacalności albo tę niewypłacalność powiększył. Sam fakt dokonania przez dłużnika określonej czynności prawnej nie narusza jeszcze żadnych praw wierzyciela, jeżeli może on zaspokoić swą wierzytelność z innego majątku dłużnika. W przeciwnym

zaś wypadku służy mu ochrona przewidziana w art. 527 k.c. – skarga pauliańska. Jej przesłankami, stosownie do treści art. 527 § 1 k.c., są pokrzywdzenie wierzycieli, uzyskanie korzyści majątkowej przez osobę trzecią, na skutek czynności prawnej dłużnika, działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli i wiedza lub możliwość (przy zachowaniu należytej staranności) dowiedzenia się o tym przez osobę trzecią. Ciężar udowodnienia tych przesłanek, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodów określoną w art. 6 k.c., spoczywa na wierzycielu. Przy czym dalsze przepisy regulujące instytucję skargi pauliańskiej, jak cytowany art. 527 § 3 k.c. i art. 528 k.c., wprowadzają pewne domniemania i ułatwienia w dowodzeniu zaistnienia w/w przesłanek.

Należy przy tym zauważyć, że to czy czynność prawna dłużnika krzywdzi wierzycieli, należy oceniać nie według chwili dokonania tej czynności, lecz według chwili jej zaskarżenia. Samo zaś pokrzywdzenie wierzyciela (powoda) musi istnieć też w chwili wyrokowania. Dla skuteczności skargi pauliańskiej decydujące znaczenie ma rzeczywisty stan majątku dłużnika w czasie, gdy wierzyciel żąda zaspokojenia, a uwzględniając wymagania art. 316 § 1 k.p.c. – stan istniejący w chwili orzekania. Oznacza to, że stan niewypłacalności dłużnika (pokrzywdzenie wierzycieli) musi istnieć w dniu wystąpienia przez powoda ze skarga pauliańską jak i w dacie orzekania przez Sąd o żądaniu wierzyciela uznania czynności prawnej za bezskuteczną. W innym momencie nie wiadomo bowiem, czy prawo zaspokojenia doznało uszczerbku. Miarodajnie można ocenić to dopiero w chwili poszukiwania zaspokojenia (wyrok Sądu apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 marca 2014r., I ACa 101/14, OSA 2014/10/41-51, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 marca 2008r., V CSK 471/07, LEX nr 393871, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001r., IV CKN 525/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007r., IV CSK 115/07, LEX nr 358817, wyrok Sadu Najwyższego z dnia 05 lipca 2013r., IV CSK 738/12, LEX nr 1396456).

W przypadku zaskarżonej czynności poza sporem pozostawało jedynie to, że pozwany B. G. dokonał z dłużniczką J. G. skarżonej czynności prawnej, jak również bezspornym był przedmiot i zakres tej czynność. Fakt, iż J. G. jako zbywca nieruchomości objętych umową z dnia 25 maja 2020 r. jest dłużniczką powoda wynika natomiast jednoznacznie z tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 4 listopada 2020r., sygn. akt I C 993/19 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 28 lipca 2021r., na mocy którego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzi egzekucję przeciwko J. G.. Przy czym egzekucja ta, do chwili obecnej nie doprowadziła do wyegzekwowania jakichkolwiek należności na rzecz powodowego Banku.

Spornym zaś pozostawało, to czy dłużniczka J. G. zawierając z pozwanym B. G. umowę o przeniesieniu nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długów, umowę sprzedaży oraz umowę o ustanowieniu służebności osobistej, doprowadziła do pokrzywdzenia wierzyciela (powódki), tj. czy w jej wyniku stała się co najmniej niewypłacalna i czy działała z świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a także to, czy pozwany o tym wiedział lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (przy zachowaniu należytej staranności).

W kontekście warunku skargi pauliańskiej polegającego na pokrzywdzeniu wierzyciela wskazać należy, iż zaskarżona przez wierzyciela może być tylko czynność prawna, której skutkiem jest zmniejszenie majątku dłużnika, tj. prowadząca do jego niewypłacalności lub zwiększająca stopień tej niewypłacalności, czyli do pokrzywdzenia wierzyciela. Z treści art. 527 k.c. wynika więc, iż podstawową przesłanką uwzględnienia skargi pauliańskiej jest wystąpienie stanu pokrzywdzenia wierzyciela na skutek dokonania kwestionowanej czynności prawnej. Czynność prawna zaś jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzyciela, gdy na skutek tej czynności dłużnik jest niewypłacalny lub stał się niewypłacalnym w wyższym stopniu niż przed dokonaniem czynności. Z niewypłacalnością zaś mamy do czynienia, gdy cały majątek dłużnika nie wystarcza na pokrycie długów. Stan niewypłacalności dłużnika w stopniu wyższym obejmuje utrudnienie i opóźnienie zaspokojenia wierzytelności. Pokrzywdzenie wierzyciela powstaje zaś na skutek takiego stanu majątkowego dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Chodzi przy tym o rzeczywistą niewypłacalność dłużnika, ocenianą według chwili wystąpienia przez wierzyciela z akcją pauliańską, jak również w chwili wyrokowania. W niniejszym uzasadnieniu zwracano już uwagę na to, jaka data jest decydująca dla oceny niewypłacalności wierzyciela (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001r., V CKN 280/00, wyrok Sadu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2004r., II CK 367/03, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2005r., IV CK 806/04).

W zakresie uzyskania przez pozwanego B. G. korzyści majątkowej, stwierdzić należało, iż niewątpliwie na skutek umowy z dnia 25 maja 2020r. taką korzyść uzyskał, nabył on bowiem prawo własności nieruchomości o łącznej wartości 5 989 645,50 zł. Wskazać zaś w tym miejscu trzeba, że przez „korzyść majątkową” w rozumieniu art. 527§1 k.c. rozumieć należy nie korzyść w sensie potocznym, utożsamianą np. z nabyciem rzeczy za cenę niższą od wartości rynkowej przedmiotu transakcji, lecz ogólnie nabycie prawa majątkowego przedstawiającego pewną wartość. Aby przesądzić o bezskuteczności względnej czynności, należy ustalić, czy w konkretnym przypadku mamy do czynienia z ekwiwalentnością świadczeń. Jeśli bowiem dłużnik w zamian za korzyść majątkową uzyska świadczenie ekwiwalentne (do którego może być skierowana egzekucja), to czynność dłużnika po prostu nie ma charakteru krzywdzącego. Nie można przy tym podzielić poglądu pozwanego zasadzającego się na twierdzeniu, iż w zakresie nieruchomości nabytych na podstawie umowy o przeniesieniu własności nieruchomości i udziałów we współwłasności w zamian za zwolnienie z długu oraz na podstawie umowy sprzedaży, nie uzyskał on korzyści majątkowej. Odnosząc się do pierwszej z umów wskazać należy, iż czynność prawna polegająca na przejściu przez pozwanego B. G. długu w wysokości 4 914 695,89 zł wobec (...) Bank (...) S.A. z/s w W. w zamian za przeniesienie przez dłużniczkę J. G. na jego rzecz nieruchomości o tej samej wartości - 4 914 695,89 zł nie została dokonana za zgodą wierzyciela. Przypomnieć w tym miejscu należy, że brak zgody wierzyciela oznacza bezskuteczność umowy przeniesienia długu, czyli nie dochodzi do zwolnienia dłużnika z długu. Wierzyciel zaś zachowuje pełne prawo do dochodzenia od niego spłaty długu. W tym wypadku dłużnik może jedynie żądać od gwaranta (niedoszłego przejemcy) odszkodowania za to, że wierzyciel dochodzi od niej spełnienia świadczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że J. G. w dalszym ciągu pozostaje dłużnikiem osobistym (...) Bank (...) S.A. z/s w W., zaś pozwany B. G. pomimo nabycia nieruchomości o znacznej wartości (4 914 695,89 zł) nie ma obowiązku świadczyć na rzecz wierzyciela. Z uwagi na nabycie nieruchomości obciążonych hipoteką umowną stał się jedynie dłużnikiem rzeczowym, odpowiedzialnym in solidum.

Jak chodzi o umowę sprzedaży nieruchomości, należy wskazać iż na jej podstawie pozwany B. G. nabył od J. G. nieruchomości o łącznej wartości 1 074 949,61 zł, przy czym płatność z tego tytułu kwoty 1 069 000 zł ma nastąpić w trzydziestu ratach płatnych raz w roku, do dnia 31 grudnia każdego roku, bez jakichkolwiek odsetek. Tym samym dłużniczka J. G. akceptując taki sposób zapłaty ceny sprzedaży de facto skredytowała pozwanemu nabycie nieruchomości o znacznej wartości. Pozwany nie posiadając środków na nabycie nieruchomości, bez konieczności zaciągania jakichkolwiek zobowiązań kredytowych, które wiążą się z obowiązkiem zapłaty odsetek czy prowizji, stał się właścicielem nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, które wedle zeznań pozwanego przynosi obecnie miesięczne dochody w granicach 40-60 tys. złotych. W obu przedstawionych powyższej przypadkach trudno mówić o ekwiwalentności świadczeń pozwanego wobec dłużniczki J. G..

Zważywszy na fakt, iż czynność prawna zdziałana przez pozwanym w dniu 25 maja 2020r. odbywała się pomiędzy osobami bliskimi – matką i synem, w sprawie znajduje zastosowanie domniemanie określone art. 527 § 3 k.c., co oznacza, że pozwany wiedział, iż dłużnik dokonując rozporządzenia na jego rzecz dział ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 3 k.c.). W takiej sytuacji następuje odwrócenie ciężaru dowodu, wierzyciel w tym wypadku obowiązany jest tylko do wykazania stosunku bliskości, a rzeczą osoby trzeciej jest wykazanie w drodze przeciwdowodu, że nie miał wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Ponieważ domniemanie określone w art. 527 § 3 k.c. jest domniemaniem usuwalnym, stąd też osoba trzecia może wykazywać, że mimo stosunku bliskości z dłużnikiem nie wiedziała o świadomym działaniu dłużnika w celu pokrzywdzenia wierzycieli i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się o tym dowiedzieć. W sprawie niniejszej pozwany B. G. domniemania z art. 527 § 3 k.c. nie zdołał obalić. W tym zakresie pozwany opierał się wyłącznie na twierdzeniach, iż nie miał wiedzy o zadłużeniu jego matki oraz o fakcie, że przenosząc na niego własność nieruchomości objętych umową z dnia 25 maja 2020r. działała ona z pokrzywdzeniem wierzycieli, a w szczególności powoda. Tymczasem z dowodów przedstawionych przez powoda wynika nie tylko fakt, że pozwany od kilku lat mieszka w tym samym domu jednorodzinnym co matka, chociaż jak twierdził prowadzi odrębne gospodarstwo domowe, to również na kilka lat przed zawarciem umowy z dnia 25 maja 2020r. zaczął prowadzić z matką gospodarstwo rolne. Okoliczność ta wynika wprost z wyjaśnień pozwanej J. G. złożonych na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2020r., w sprawie I C 993/19, w których stwierdziła, że „...Ja prowadziłam gospodarstwo rolne położone w miejscowości Z.. W tej chwili jest ze mną syn na stałe. Gospodarstwo jest opisane na mnie i na syna, jest to współwłasność. W tej chwili uzyskujemy



dochód z mleka w kwocie 60 000 zł. Dochodami dzielę się z synem”. Uwzględniając fakt wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez pozwanych, dzielenia się zyskami, nie podzielił Sąd twierdzeń pozwanego, że wiedzy na temat wymagalnych zobowiązań matki nie miał, tym bardziej iż sprawa z powództwa (...) Banku S.A. o zapłatę nie była jedyną, która toczyła się przeciwko pozwanej przed tut. Sądem w 2019 i 2020 roku, co jest znane Sądowi z urzędu z racji rozpoznawania części z nich.

W zakresie oceny czy czynność prawna z dnia 25 maja 2020 roku doprowadziła do pokrzywdzenia wierzyciela (powoda), tj. czy w jej wyniku dłużniczka J. G. stała się co najmniej niewypłacalna i czy działała z świadomością pokrzywdzenia wierzyciela wskazanym wymaga, iż pokrzywdzenie powstaje na skutek takiego stanu majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. W tej sytuacji chodzi o rzeczywistą niewypłacalnością dłużnika, ocenianą według chwili wystąpienia przez wierzyciela z akcją pauliańską, jak również w chwili wyrokowania (patrz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 525/00, z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 280/00, z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 367/03 i z dnia 15 czerwca 2005 r., IV CK 806/04). W przytoczonym orzecznictwie słusznie akcentuje się wpływający z istoty skargi pauliańskiej rzeczywisty (obiektywny) charakter niewypłacalności dłużnika, który nie jest w stanie zaspokoić wierzyciela nawet w sytuacji, gdy ten ostatni wspomagany jest przymusem państwowym realizowanym w toku postępowania egzekucyjnego. Istotne jest więc dla zbadania wystąpienia przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela ustalenie, czy w przypadku niedokonania konkretnej czynności wierzyciel faktycznie zostałby zaspokojony. Należy mieć również na względzie, iż uwzględnienie powództwa na podstawie art. 527 k.c. jest możliwe tylko w przypadku istnienia związku przyczynowego między zaskarżoną czynnością prawną a jego niewypłacalnością. Dokonanie przez dłużnika czynności prawnej musi być warunkiem koniecznym powstania bądź pogłębienia się jego niewypłacalności. Jeżeli bowiem stan majątku dłużnika uniemożliwiał zaspokojenie wierzyciela niezależnie od tego czy zaskarżona czynność zostałaby dokonana, nie istnieje związek przyczynowy między tą czynnością a pokrzywdzeniem wierzyciela. (por. teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2016 r. I CSK 346/15).

Według zeznań pozwanej J. G. przed dokonaniem czynności prawnej w dniu 25 maja 2020r. prowadziła ona gospodarstwo rolne o powierzchni ok. 67 ha, które stanowiło jej własność. Specjalizowała się w produkcji mleka – posiadała ok.80 sztuk bydła mlecznego oraz 80 sztuk bydła młodego do reprodukcji. Była też właścicielką parku maszynowego o wartości ok.500 000 zł. Z tytułu sprzedaży mleka osiągała dochód miesięczny w wysokości 60 000 zł, a ponadto uzyskiwała dopłaty bezpośrednie w wysokości ok. 90 000 zł rocznie. Aktualnie pozwana nie posiada żadnego majątku, jak również nie uzyskuje żadnych dochodów. Nieruchomości rolne oraz nieruchomości zabudowane zbyła na rzecz syna B. G. na podstawie umowy z dnia 25 maja 2020r., zaś maszyny rolnicze i inwentarz żywy również zbyła na jego rzecz, przy czym jak wskazała - na podstawie innej umowy. Zdaniem Sądu w tej sytuacji nie ma wątpliwości, że pozwana J. G. rozporządziła majątkiem z pokrzywdzeniem powoda. Aktualnie nie posiada ona żadnych dochodów ani żadnych składników majątku, z których powód mógłby zaspokoić swoje roszczenie stwierdzone tytułem wykonawczym w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 4 listopada 2020r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 993/19 i zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 28 lipca 2021r. Prowadzone na wniosek powoda postępowanie egzekucyjne w stosunku do pozwanej również nie doprowadziło do wyegzekwowania wierzytelności chociażby w części. Podkreślenia wymaga, że rozporządzeniem mieniem przez pozwaną J. G. na rzecz pozwanego B. G., którego skutkiem było bezskuteczne przejęcie długu, jak również odroczenie płatności ceny sprzedaży nieruchomości do 30 lat jawi się jako działanie z pokrzywdzeniem wierzyciela.

Dokonując oceny pokrzywdzenia wierzyciela Sąd wziął również pod uwagę, iż nieruchomości objęte umową z dnia 25 maja 2020r. (za wyjątkiem nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym 31, objętej księgą wieczysta KW (...)) obciążone są hipoteką umowną łączną na kwotę 6 840 000 zł, na rzecz Banku (...) S.A., a w konsekwencji, że wierzyciel, którego wierzytelność została nimi zabezpieczona korzysta z pierwszeństwa w zaspokojeniu z sumy podlegającej podziałowi.

Sąd orzekający w tym zakresie podziela stanowisko wyrażone, m.in. przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 22 grudnia 2015r. (I Aca 1025/15) wedle, którego istnienie innych długów (nawet zabezpieczonych hipotecznie) nie oznacza automatycznie braku możliwości zaspokojenia się wierzyciela dysponującego tytułem egzekucyjnym i gotowym wszcząć egzekucję. Inne długi mogły być niewymagalne, nie mówiąc o możliwości przyłączenia się przez

innych wierzycieli do egzekucji, do czego potrzebny jest tytuł wykonawczy, czyli tytuł egzekucyjny np. wyrok sądu zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Sama hipoteka stanowi tylko formę zabezpieczenia właściwej wierzytelności i nie daje jeszcze podstawy do uczestniczenia w egzekucji wszczętej przez innego wierzyciela. Jeśli dłużnik właściwie realizuje zabezpieczoną wierzytelność, np. kredytową i regularnie spłaca kredyt, to każda spłata powoduje stopniowe wygaśnięcie nie tylko samej wierzytelności, ale również hipoteki. Prawidłowe wykonywanie umowy powoduje, że wierzyciel hipoteczny nigdy nie skorzysta z hipoteki, zatem nie ma ona realnego znaczenia dla stopnia zaspokojenia się pozostałych wierzycieli z zabezpieczonej wierzytelności przez wierzyciela egzekwującego nie dysponującego zabezpieczeniem hipotecznym. Jeśli zatem dłużnik posiadający wiele długów wyzbywa się nieruchomości (co z reguły przemawia za pokrzywdzeniem wierzycieli), to w procesie pauliańskim nie wystarczy, aby dłużnik twierdzący, że wyzbycie się nieruchomości nie szkodzi wierzycielom, powołał się na sam fakt wpisania hipotek na dzień dokonania czynności i na dzień orzekania, ale musi wykazać to swoje twierdzenie (art. 6 k.c.), przez wykazanie, że wierzytelności zabezpieczone hipotekami były w konkretnej dacie wymagalne, a wierzyciele mogli w niedługim czasie uzyskać tytuły wykonawcze i przyłączyć się do egzekucji powoda.

Wskazać nadto należy na wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 listopada 2021r. (I ACa 740/20), w którym zaakcentowano, że dla określenia czy nastąpiło pokrzywdzenie wierzyciela, a więc czy nieruchomość zabezpieczona hipoteką ma wartość wyższą czy niższą niż zobowiązanie banku należy badać w odniesieniu do zobowiązania banku, a nie hipoteki. W razie egzekucji, egzekwowana nie będzie kwota wynikająca z hipoteki, a kwota wynikająca z aktualnego zobowiązania dłużników wobec banku.

W sprawie niniejszej należało zatem porównać wartość rynkową nieruchomości objętej umową z dnia 25 maja 2020r. oraz aktualną wartość zobowiązania pozwanej wobec (...) Bank (...) S.A zabezpieczonego hipoteką łączną.

Z treści umowy z dnia 25 maja 2020 r. wynika, iż wartość nieruchomości zbytych na rzecz pozwanego B. G. wynosiła 5 989 645,50 zł (w tym obciążonych hipoteką umową łączną - 5 964 845,50 zł) zaś wysokość zadłużenia wobec wierzyciela hipotecznego na tę datę wyniosła 4 914 695,89 zł, natomiast na dzień 18 lipca 2022r. wynosiła 4 454 889,96 zł. Zatem wartość nieruchomości jest o 1 534 471,59 zł wyższa od zadłużenia pozwanej wobec wierzyciela hipotecznego.

Kierując się kolejnością zaspokojenia wierzycieli w toku postępowania egzekucyjnego wskazaną przez ustawodawcę w przepisach art. 1025 § 1 k.p.c., za uprawnione uznać należy stanowisko, iż powódka w sytuacji wszczęcia egzekucji uzyskałaby zaspokojenia swojej wierzytelności. Środki pieniężne uzyskane bowiem w toku postępowania egzekucyjnego zgodnie z normą prawną zakodowaną w przepisie art. 1025 § 1 k.p.c. otrzymałby nie tylko wierzyciel hipoteczny ale również powód. Jak bowiem wskazano powyżej wartość zobowiązań J. G. wobec wierzyciela uprzywilejowanego na datę wyrokowania w stosunku do powódki nie przewyższa wartości nieruchomości. W tej sytuacji należy stwierdzić że kwestionowana czynność nastąpiła z pokrzywdzeniem powoda.

Zdaniem Sądu trafne jest również stanowisko powoda, że skarżona czynność prawna prowadzi do pokrzywdzenia wierzyciela nie tylko z powodu wyzbycia się przez dłużniczkę składników majątku, z którego wierzyciel mógłby uzyskać zaspokojenie, ale także z racji obciążenia nieruchomości o nr ewidencyjnych (...), objętych księgą wieczystą (...) służebnością osobistą, co powoduje, że możliwość przeprowadzenia skutecznej egzekucji w takiej sytuacji doznaje istotnego ograniczenia i ma wpływ na zakres ewentualnego zaspokojenia. Zgodnie z art.1000§3 k.p.c. w razie sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, na poczet ceny nabycia zostanie zaliczona wartość służebności, która pomniejszy wartość nieruchomości, czego efektem będzie zaspokojenie strony powodowej w mniejszym zakresie, aniżeli w sytuacji, gdyby nieruchomość nie była obciążona takim prawem. Podkreślenia przy tym wymaga, że wartość w/w nieruchomości strony czynności prawnej oszacowały na kwotę 1 439 400 zł, zaś wartość ograniczonego prawa rzeczowego na kwotę 575 760 zł.

Mając wszystko powyższe na uwadze, żądanie powoda na podstawie art. 527 k.c. należało uwzględnić w całości (pkt I wyroku).

O kosztach procesu należnych stronie powodowej orzeczono, jak w punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty składają się: opłata od pozwu w kwocie 12 134 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie

10 800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.), powiększone o kwotę opłaty skarbowej w wysokości 17 zł.

Sędzia Alicja Wiśniewska