

**Sygn. akt I C 1868/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

**Przewodnicząca:** SSR Agnieszka Leszkiewicz

**Protokolant:** S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. w S. sprawy

z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 1868/14

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. w dniu 14.07.2014 r. wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. powództwo o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną. Powód wniósł również o zwolnienie go od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w stosunku do A. K. i M. K. posiada tytuł wykonawczy, na mocy którego osoby te zobowiązane są do zapłaty na rzecz powoda kwotę 18.857,50 zł. wraz z odsetkami. W stosunku do tych dłużników powód wystąpił z wnioskiem o wszczęcie egzekucji, w czasie której wniósł o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości lokalowej należącej do dłużników - tj. mieszkania przy ul. (...) w S.. Powód wskazał, iż został przez Komornika poinformowany, iż nieruchomość tę dłużnicy zbyli na podstawie umowy z dnia 6.03.2014 r. na rzecz pozwanej spółki za cenę 190.000 zł. Powód wskazał, iż na podstawie tej umowy pozwana spółka uzyskała korzyść majątkową w postaci prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i jako profesjonalista trudniący się obrotem nieruchomościami, miała świadomość pokrzywdzenia wierzycieli - w tym powoda, z uwagi na wierzycieli ujawnionych w Księdze Wieczystej KW (...). Jako podstawę roszczenia powód wskazał przepis art. 527 kc.

Postanowieniem z dnia 18.07.2014 r. Sąd Okręgowy w S. sprawdził i ustalił wartość przedmiotu sporu, uznał się za niewłaściwym i przekazał sprawę wg właściwości do tut. Sądu Rejonowego w S.

Postanowieniem z dnia 20.10.2014 r. Sąd oddalił wniosek powoda o zwolnienie od kosztów sądowych.

Na skutek wywiezionego zażalenia, Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 22.01.2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób że zwolnił częściowo powódkę od kosztów sądowych, tj. od opłaty od pozwu w całości. W uzasadnieniu m. in. Sąd okręgowy wskazał, iż trudno jest oczekiwać, iż wspólnocie uda się pozyskać od jej członków

dodatkowe środki na uiszczenie opłaty od pozwu w sytuacji, gdy m.in. ci sami członkowie Wspólnoty w istocie zalegają względem niej z tytułu opłat eksploatacyjnych, świadczeń i zaliczek na remont.

Pozwana spółka - (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w dniu 17.04.2015 r. (data nadania w UP) wniosła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym, zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana spółka wskazała, iż mimo zawarcia umowy sprzedaży z dnia 6.03.2014 r. sytuacja strony powodowej nie uległa pogorszeniu. Dłużnicy poinformowali pozwaną o swoich wierzycielach, byli oni ujęci w księdze wieczystej oraz w akcie notarialnym - umowie sprzedaży oraz w informacji od komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne i wśród nich nie było powódki. pozwana podniosła, iż nie miała wiedzy o tym, iż poza znaną jej listą wierzycieli dłużników, sprzedających nieruchomości, są jeszcze inni wierzyciele, w tym powód. Pozwany wskazał, iż powód zgłosił do komornika swoje roszczenia dopiero w dniu 1.04.2014 r. pozwany podniósł, iż otrzymany przez dłużników ekwiwalent pieniężny - cena 190.000 zł. jest realnym zabezpieczeniem roszczeń powódki, z uwagi na to, iż nieruchomość obciążona jest hipoteką przewyższającą jej wartość i w przypadku egzekucji z nieruchomości w pierwszym rzędzie nastąpi zaspokojenie wierzycielności zabezpieczonej hipoteką, a nie wierzycielności powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28.06.2013 r. w sprawie I Nc 1550/13 w postępowaniu upominawczym został wydany prawomocny nakaz zapłaty przeciwko A. K. i M. K. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., któremu została nadana klauzula wykonalności.

dowód: k. 4 - nakaz zapłaty w sprawie I Nc 1550/13, k. 5 - postanowienie z 31.10.2013 r.

W dniu 18.12.2013 r. powód złożył jako wierzyciel wniosek przeciwko dłużnikom A. Kozioł i M. K. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne toczyło się pod sygnaturą KM (...).

dowód: k. 6 -7 - wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, k. 8, 9, 10 - zajęcie wierzycielności

Sprawa KM (...) została przekazana innemu komornikowi, z uwagi na zbieg egzekucji.

dowód: k. 11 - postanowienie o przekazaniu

A. i M. małżonkowie K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej byli właścicielami nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, położonego S. przy ul. (...) oraz użytkownikami wieczystymi w 74/10000 nieruchomości opisanej KW nr (...). Nieruchomość ta była obciążona hipoteką umowną kaucyjną na rzecz Banku (...) S.A. w K. w wysokości 336.659,87 zł.

A. K. i M. K., reprezentowani przez T. T., w dniu 6.03.2014 r. zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 190.000 zł. z pozwanym - (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

dowód: k. 16-20 - umowa sprzedaży dowód: k. 146-151 - wydruk z KW nr (...), k.

Na okoliczność przekazania ceny zakupu mieszkania w kwocie 190.000 zł. zostało sporządzone pokwitowanie.

dowód: k. 152 - pokwitowanie, k. 207-211 - zeznania świadka A. K., k. 211-212 - zeznania świadka M. K.

W dalszym toku postępowania egzekucyjnego, toczącego się pod sygn. KM (...), powód jako wierzyciel wniósł o rozszerzenie egzekucji - z nieruchomości położonej S. przy ul. (...)/7.

dowód: k. 12 - wniosek o rozszerzenie

Pod sygnaturą (...) toczyło się postępowanie z wniosku wierzyciela - Banku (...) SA w K. przeciwko dłużnikom A. K. i M. K., w której zaległość dłużników na dzień 28.02.2014 r. wynosiła 327.109,84 zł.

dowód: k. 174 - informacja

Pismem Komornika Sądowego z dnia 7.04.2014 r. powód został poinformowany, iż dłużnicy w dniu 6.03.2014 r. sprzedali zajęty w kilku sprawach egzekucyjnych, stanowiący ich własność na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

dowód: k. 13 - pismo z 7.04.2014 r. w sprawie KM (...), k. 14 - pismo nabywcy z dnia 10.03.2014 r.

Postanowieniem wydanym w sprawie IX Co (...) w dniu 17.12.2014 r. Sąd udzielił przybicia prawa własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. z zaliczeniem na poczet całości ceny nabycia części wierzytelności przysługującej temu wierzycielowi od dłużników A. K. i M. K. .

dowód: k. 344 - postanowienie z dnia 17.12.2014 r.

Postanowieniem wydanym w sprawie IX Co (...) w dniu 18.06.2015 r. Sąd przysądził prawo własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G..

dowód: k. 343 - postanowienie z dnia 18.06.2015 r.

Sąd zważył.

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód opierał żądanie pozwu na przepisie art. 527 kc.

Przepis art. 527 kc. brzmi:

"§ 1. 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.

§ 2 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."

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka uzyskania korzyści majątkowej przez pozwanego.

W toku prowadzonej egzekucji przeciwko dłużnikom A. K. i M. K., własność przedmiotowej nieruchomości lokalowej, którego dotyczyła umowa z dnia 6.03.2014 r. została przeniesiona na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w G. - na podstawie postanowienia z dnia 18.06.2015 r. wydanego w sprawie IX Co (...) na mocy którego Sąd przysądził prawo własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) za cenę 154.667 zł. (k. 343).

Zgodnie z treścią art. 999 § 1 kpc. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności.

Postanowienie o przysądzeniu własności jest również podstawą do wykreślenia wszystkich hipotek obciążających nieruchomość (art. 1003 kpc.).

Z uwagi na to, iż w świetle prawa właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest inny podmiot, niż pozwana spółka (mimo zwartej umowy sprzedaży) - w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka przewidziana art. 527 § 1 kc., tj. uzyskania korzyści majątkowej (por też wyr SA w S. z 16.01.2014 r. sygn. akt I ACa 681/13).

Z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

Rozpoznając sprawę, Sąd oparł się na dokumentach prywatnych (przedstawionych przez strony postępowania i urzędowych (orzeczenia sądu w innych sprawach).

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie brak podstaw do zakwestionowania prawdziwości pokwitowania dotyczącego przekazania należności z tytułu sprzedanej nieruchomości - tj. że do sporządzenia takiego pokwitowania doszło, a osoba podpisana pod nim - rzeczywiście się podpisała. Jednak czym innym jest, czy w pokwitowaniu tym została poświadczona okoliczność prawdziwa, czy też nie. Fakt przekazania (bądź nie) pieniędzy - dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miał znaczenia z powodów - o których mowa była wyżej. Sąd uznał też zeznania świadków A. K. i M. K. za szczerze i prawdziwe, a nadto wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie komornika w charakterze świadka, jako że dowód ten był zbędny, gdyż w aktach znajdują się dokumenty zawierające informacje, na które pozwany domagał się przesłuchania komornika J. M..

Sąd pominął również "pismo" skierowane przez T. T. do dłużników, oraz wydruki z poczty e-mailowej dłużników A. K. i M. K., ponieważ nie stanowią one dokumentu ani urzędowego, ani prywatnego w świetle przepisów kpc. z uwagi na brak podpisu, a ponadto w niniejszej sprawie pisma te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a jedynie do oceny czy dłużnicy - występujący w niniejszej sprawie w roli świadków zostali oszukani, czy też nie, a w tej sprawie sąd ustaleń takich nie dokonywał, ponieważ przedmiotem postępowania była ocena samej umowy z 6.03.2014 r. w zakresie jej ewentualnej bezskuteczności co do powoda.

Natomiast kwestia ważności tej umowy, (bądź jej nieważności, czy też kompilacji karnych z tym związanych) mogą być przedmiotem odrębnego postępowania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc., dzieląc pogląd Sądu Okręgowego w S. ,wyrażony w niniejszej sprawie co do zdolności powoda do ponoszenia kosztów postępowania - a zawarty w postanowieniu z dnia oraz mając na względzie dokumenty przedłożone przez powoda (k. 25-28), a tym samym uznając, iż po stronie powoda zachodzą okoliczności szczególne, przemawiające za nieobciążaniem go kosztami postępowania. Orzekając w tym przedmiocie, Sąd wziął pod uwagę również charakter niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.