

Sygn. akt: I C 24/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Kieć
Protokolant:	Sandra Bien

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2023 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy R. - (...) w R.

przeciwko W. W. (1), A. W.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5 434 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

SSO Andrzej Kieć

Sygn. akt I C 24/22

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wniosła o uznanie za bezskuteczną w stosunku do siebie czynności prawnej – umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2018 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza W. W. (2) rep.(...), na mocy której pozwani W. W. (1) oraz A. W. nabyli od A. M. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), dla którego SR w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą (...) oraz obciążenie pozwanych kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż wobec zbywcy nieruchomości przysługuje jej wierzytelność w kwocie głównej 63191,47 zł wraz z odsetkami i kosztami; próba wyegzekwowania tej wierzytelności okazała się bezskuteczna. Zbycie lokalu zostało uznane przez SR w Gliwicach za przestępstwo, za które A. M. został prawomocnie skazany. Pozwani pozostają z nim w bliskich stosunkach albowiem ich córka w przeszłości była w związku ze zbywcą lokalu w związku. Zachodzą zatem przesłanki uwzględnienia powództwa.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazali, iż nie zachodzą przesłanki uwzględnienia skargi pauliańskiej. Pozwani nie wiedzieli i nie mogli się dowiedzieć, by zawarcie umowy objętej pozwem wiąże się z pokrzywdzeniem powódki jako wierzycieli; nie wiedzieli również o długach A. M. wobec powódki. Podobnie wiedzy tej nie miała ich córka, która była w związku z A. M. do 2017 roku. Zbywcę poznali dopiero w chwili zawierania umowy; do tego czasu kontaktowali się wyłącznie z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami (...), która na zlecenie A. M. szukała nabywcy lokalu. Nadto orzeczenie Sądu stwierdzające

istnienie wierzytelności powódki wobec A. M. stało się prawomocne już po nabyciu przez nich przedmiotowego prawa do lokalu

Sąd ustalił:

Powodowa Gmina R. dysponuje tytułem wykonawczym – nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy w Rybniku w dniu 27 kwietnia 2018 roku (sygn. akt VI GNc 714/18) zasądającym od A. M. (1) kwotę 65086,40 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania. Dług ten powstał w związku z zaległościami czynszowymi z tytułu najmu lokalu użytkowego stanowiącego własność powódki w okresie maj – październik 2017 roku oraz w związku z bezumownym korzystaniem z tego lokalu w okresie listopad – grudzień 2017 roku. Na podstawie ww. tytułu wykonawczego powódka wszczęła postępowanie egzekucyjne które postanowieniem z 7 maja 2021 roku zostało umorzono z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Wydanie przedmiotowego nakazu zapłaty zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty datowanym na dzień 27 października 2017 roku wysłanym na adres (...)-(...) R. ul. (...). Wezwanie to odebrała córka pozwanych P. W. (1) w dniu 2 listopada 2017 roku, jednakże nie zapoznawała się z jego treścią. (nakaz zapłaty z 27.04.2018r sygn. VI GNc 714/18 k.13, postanowienie komornika z 7 maja 2021 roku k. 14; kserokopia pozwu k. 70 – 71; wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 72 – 73; zeznania P. W. k. 99 - 100)

A. M. (1) przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). W związku z problemami finansowymi związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą w 2017 roku postanowił lokal ten zbyć. Znalezione nabywców zlecił pośrednikowi w obrocie nieruchomościami (...), pracującej wówczas w biurze (...) w G. (lokal znajdował się naprzeciwko tego biura). K. P. (1) początkowo planowała kupić to mieszkanie dla siebie. Rozmowy w tej sprawie z A. M. były zaawansowane na tyle, iż zawarli oni w dniu 6 marca 2017 roku umowę przedwstępną sprzedaży a K. P. wpłaciła A. M. część ceny sprzedaży w wysokości 89 900 złotych, z czego 20 000 zł tytułem zadatku a w księdze wieczystej wpisano stosowne roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. W rozmowach z K. P. A. M. nie informował jej, iż jest w jakikolwiek sposób zadłużony. Ostatecznie K. P. mieszkania tego nie kupiła m. in. dlatego, iż A. M. zażądał tytułem ceny kupna kwoty 130 000 zł (początkowo umówiono się na 90 000 zł). Wówczas K. P. postanowiła znaleźć nabywcę mieszkania aby odzyskać wpłacone A. M. pieniądze. Ofertę sprzedaży zamieszczała na portalach internetowych, wskazując jako numer kontaktowy swój prywatny numer telefonu. Na tak złożoną ofertę odpowiedzieli pozwani, którzy szukali mieszkania dla swojej córki P. W. (1). Oględzin mieszkania dokonywała A. W., która od razu wyraziła zainteresowanie jego kupnem, uzależniając to jednakże od uzyskania kredytu. Po przyznaniu kredytu K. P. umówiła wizytę w kancelarii notarialnej. Gdy wszystkie strony umowy sprzedaży stawili się w kancelarii okazało się, że przyszli nabywcy lokalu znają jego zbywcę. Wcześniej pozwani nie sprawdzali komu przysługuje prawo do tego lokalu. Ostatecznie na mocy umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2018 roku zawartej przed notariuszem W. W. (3) w G. rep. (...) roku A. M. sprzedał lokal pozwanym za kwotę 120 000 złotych. K. P. odzyskała swoje pieniądze wpłacone A. M. gdyż część ceny sprzedaży trafiło na konto, którego była dysponentem. (wydruk z księgi wieczystej k. 7 – 12; zeznania świadka K. P. k. 97 – 99; umowa przedwstępna k. 310 akt związkowych karnych; umowa z 26 kwietnia 2018 roku k. 104 - 107).

A. M. (1) był w związku z córką pozwanych P. W. (1) w okresie 2014 – 2017. Pozwani poznali go w barze ale nie został on im przedstawiony przez córkę. Nie uczestniczył on w żadnych spotkaniach towarzyskich oraz rodzinnych z udziałem pozwanych. Pozwani nie akceptowali związku córki z tym mężczyzną z powodu dużej różnicy wieku. Córka pozwanych nie wiedziała o zamiarze zbycia mieszkania. Zarówno ona jak i pozwani nie wiedzieli również nic o długach A. M.. Pozwani nie dociekali dlaczego A. M. chce mieszkanie sprzedać. Córka pozwanych nie wiedziała, iż pozwani zamierzają mieszkanie kupić – o tym, iż pozwani kupili mieszkanie od A. M. córka pozwanych dowiedziała się już po zawarciu umowy. (zeznania P. W. k. 99 – 100; zeznania pozwanych k. 108 - 111)

Prawomocnym wyrokiem z 30 listopada 2020 roku A. M. (1) został uznany winnym przestępstwa polegającego na udaremnieniu zaspokojenia wierzyciela – powódki – poprzez zbycie składników majątku w postaci ww. prawa do lokalu (art. 300 par. 1 kk); za czyn ten A. M. został skazany przez Sąd Rejonowy na karę ograniczenia wolności. (wyrok SR Gliwice III K 107/19 z uzasadnieniem oraz protokołami rozpraw k. 15 - 33).

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono w pierwszej kolejności na podstawie wyżej wskazanych dokumentów, które z mocy art. 243<sup>2</sup> kpc podlegały zaliczeniu w poczet materiału dowodowego. Całość dokumentacji nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez żadną ze stron pod względem swojej prawdziwości oraz autentyczności. Ustalenia w zakresie dokumentów zostały potwierdzone zeznaniami pozwanych oraz świadków K. P. oraz P. W.. Zeznania świadków oraz pozwanych te zbieżne są z zeznaniami składanymi w postępowaniu karnym. W ocenie Sądu są one wiarygodne; wzajemnie się potwierdzają oraz uzupełniają, nadto znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pozwanej zawarty w punkcie IV pisma z 7.06.2022r albowiem sąd może zobowiązać osobę trzecią do złożenia oznaczonych dokumentów już istniejących (i sprecyzowanych) a nie do złożenia informacji (zatem do wytworzenia dokumentu). Nadto, jak wynikało z zeznań świadka K. P., będącej pracownikiem biura nieruchomości prowadzonego przez S. N., w biurze tym nie znajdują się żadne dokumenty dotyczące sprzedaży spornego mieszkania, poza umową zawartą przez K. P. z A. M..

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu. Powodowa Gmina dochodziła roszczeń z tzw. skargi pauliańskiej. Zgodnie z art. 527 Kodeksu cywilnego, 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. W art. 527 par. 2 kpc zawarto definicję czynności dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli. W myśl tego 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. Zgodnie z par. 3 i 4 art. 527 jeżeli skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała korzyść majątkową osoba będąca w bliskim z nim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Zaś jeżeli skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli korzyść majątkową uzyskał przedsiębiorca pozostający z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych, domniemywa się, że było mu wiadome, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Powódka nie wykazała przesłanek do uznania spornej czynności prawnej za bezskuteczną, określonych w art. 527 kc.

Czynność prawna objęta pozwem miała charakter odpłatny a zatem nie znajdzie do jej oceny zastosowania domniemanie z art. 528 k. c. Zawarta umowa nie miała związku z działalnością gospodarczą, zatem w sprawie nie znajdzie zastosowania również domniemanie z art. 527 par. 4 kpc. W tej sytuacji przesłanką uwzględnienia powództwa jest generalnie wiedza osoby trzeciej o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Rozważenia wymagało, czy w sprawie zachodzi domniemanie z art. 527 par. 3 kpc tj. czy korzyść majątkową uzyskała osoba będąca w bliskim stosunku z dłużnikiem a jeżeli tak to czy wiedziała ona o zamiarze pokrzywdzenia wierzyciela.

W ocenie Sądu brak było przesłanek do zastosowania art. 527 par. 3 kpc; powódka nie wykazała ażeby pozwani pozostawali ze zbywcą mieszkania w bliskim stosunku. Stronami umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu był A. M. (1) oraz pozwani A. oraz W. W. (1). Ze zgromadzonego materiału dowodowego w szczególności z zeznań pozwanych oraz świadka P. W. (1) wynika, iż zbywca i nabywcy lokalu nie pozostawali ze sobą w bliskich stosunkach. Przed zawarciem umowy strony spornej czynności prawnej poznali się, potem widywali się sporadycznie przy przypadkowych okazjach, jednakże nie spędzali ze sobą czasu. Wprawdzie córka pozwanych była z dłużnikiem (zbywcą lokalu) w związku, jednakże pozwani nie utrzymywali z nimi bliskich relacji; gdy rodzice odwiedzali córkę to A. M. nie było w domu; z drugiej strony A. M. nie uczestniczył w żadnych spotkaniach rodzinnych oraz towarzyskich rodziny W..

Powódka nie wykazała ażeby pozwani wiedzieli bądź przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć, że zbywca lokalu (dłużnik) działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Zarówno pozwani jak i jego córka nie wiedzieli o długach A. M., pozwani nie wiedzieli w jakim celu sprzedaje on mieszkanie; okoliczności te nie zostały

wykazane Nadto ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż pozwani nie byli pierwotnymi kontrahentami A. M. a w ocenie Sądu proces sprzedaży lokalu przez A. M. należy rozpatrywać w aspekcie całości okoliczności. A. M. planował sprzedaż mieszkania na początku 2017 roku. Początkowo zamierzał on zawrzeć umowę sprzedaży z K. P. – pośrednikiem nieruchomości która planowała jego zakup dla własnych celów. Została zawarta między nimi umowa przedwstępna sprzedaży w formie aktu notarialnego, K. P. wpłaciła część ceny sprzedaży oraz doprowadziła do wpisania w księdze wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (k. 310 akt karnych, wpisy w kw). Umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z przyczyn leżących po stronie zbywcy nieruchomości a K. P. chciała znaleźć nabywcę w celu odzyskania wpłaconych A. M. pieniędzy. Nadto należy zwrócić uwagę iż umowa przedwstępna była sporządzona w marcu 2017 roku a zatem w okresie w którym powódka nie była jeszcze wierzycielem A. M. (wierzycelność datuje się od maja 2017 roku); nakaz zapłaty stwierdzający tę wierzycelność został wydany dzień po zawarciu umowy objętej pozwem tj w dniu 27.04.2018r.

Pomimo zatem istnienia prawomocnego wyroku karnego skazującego A. M. za działanie w celu udaremnienia zaspokojenia wierzycieli, strona powodowa nie wykazała istnienia przesłanek do uznania czynności prawnej za bezskuteczną względem niej określonych w art. 527 kc.

Mając powyższe na uwadze, wobec niezachodzenia przesłanek z art. 527 i nast. Kodeksu cywilnego powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu składa się opłata za czynności pełnomocnika wg taryfy 5400 zł (par. 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z 22 października 2015 roku) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw procesowych 34 zł.

SSO Andrzej Kieć