

*Sygn. akt: I ACa 568/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSA Tomasz Szabelski</i></b>
<b>Sędziowie:</b>	<b><i>SSA Małgorzata Stanek</i></b> <b><i>SSO del. Dariusz Limiera (spr.)</i></b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.***

przeciwko ***L. S. i K. S.***

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 lutego 2014r. sygn. akt I C 353/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od *(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz L. S. i K. S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko L. S. i K. S. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną oddalił powództwo oraz zasądził tytułem zwrotu kosztów procesu od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. solidarnie na rzecz L. S. i K. S. kwotę 3.617 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

Nakazem zapłaty z dnia 7 listopada 2003 roku Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał J. A., M. A., B. K. i M. K. wspólnikom spółki cywilnej (...), aby zapłacili solidarnie (...) Ltd. Spółce z ograniczoną odpowiedzialności z/s w W. kwotę 74.098,05 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2003 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.301,50 zł tytułem kosztów procesu.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2005 roku Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił w/w nakaz zapłaty w zakresie kwoty 15.563,04 zł i w tej części powództwo oddalił. Utrzymał natomiast w/w nakaz zapłaty w pozostałym zakresie. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził solidarnie od J. A., M. A., B. K. i M. K. na rzecz Syndyka masy upadłości (...) Ltd - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w W. kwotę 2681,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższa wierzytelność została przeniesiona w drodze cesji wierzytelności na rzecz (...) Sp. z o.o. w Ł., a następnie została ona przeniesiona na rzecz powoda tj. (...) Sp. z o.o. w Ł..

W dniu 25 maja 2006 roku zmarł dłużnik J. A., a spadek po nim w całości z dobrodziejstwem inwentarza nabył jego syn – B. A.. Żona J. M. C. – A. odrzuciła spadek. Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 20 września 2010 roku nadał klauzulę wykonalności przeciwko B. A., jako następcy prawnemu po zmarłym J. A.. Przeciwko B. K., M. K., M. A., B. A. w 2006 roku zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne. W drodze egzekucji powód zaspokoił swoje roszczenie w części poprzez sprzedaż własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu należącego do B. A. i M. A.. Łączny stan zadłużenia przypadającego na dłużników na dzień 3 kwietnia 2008 r. wynosił około miliona złotych. Potrącenia dłużników w pierwszej kolejności przekazywane były stosownie do art. 1025 k.p.c. na należności pracownicze.

Na dzień wniesienia pozwu wierzytelność powoda wynosiła 101.180,44 zł (w tym należność główna – 58.535,01 zł).

B. K., M. K., B. A. i M. A. w dniu 28 lutego 2007 roku sprzedali L. i K. małżonkom S. za łączną cenę 100.000 zł nieruchomość położoną w Ł., przy ul. (...) i przy ul (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...), o pow. 777m2, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu podpisania w/w umowy sprzedaży, co zostało ujęte w akcie notarialnym:

- w dziale III w/w księgi wieczystej znajdowała się wzmianka o toczącej się egzekucji z przedmiotowej nieruchomości w celu wyegzekwowania należności na rzecz Biura Terenowego Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych. W dniu 5 stycznia 2007 roku został złożony wniosek o wykreślenie z działu III opisanej wzmianki, na podstawie postanowienia wydanego przez Komornika Sądowego Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w dniu 15 września 2005 roku o umorzeniu postępowania z przedmiotowej nieruchomości, przy czym wniosek ten do dnia podpisania przedmiotowej umowy nie został wykonany;

- w dziale IV wpisana była hipoteka kaucyjna do kwoty najwyższej 40.000 USD na rzecz (...) Banku w K., hipoteka w kwocie 650.000 zł na rzecz (...) Banku w K. z tytułu udzielonego kredytu. Stosownie do pisma - promesy wydanej przez (...) Bank (...) S.A. z/s w W. (wcześniejsza nazwa (...) Bank w K.) w dniu 23 stycznia 2007 roku - Bank miał wydać zgodę na wykreślenie w/w hipotek po wpłynięciu na rachunek bankowy kwoty 100.000 zł.

Poza opisanymi wyżej hipotekami przedmiotowa nieruchomość w dniu jej sprzedaży nie była obciążona prawami rzeczowymi ograniczonymi, długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzeniu.

Cała kwota ze sprzedaży tj. 100.000 zł została przez pozwanych wpłacona na rachunek prowadzony w F. Bank (...) - w celu uzyskania zgody wierzyciela (...) Banku (...) S.A s/z w W. na zwolnienie spod obciążenia hipotecznego przedmiotowej nieruchomości.

Wpisy z działu III i IV zostały wykreślone, albowiem prowadzona egzekucja została umorzona na podstawie art. 985 § 1 k.p.c. postanowieniem Komornika Sądowego Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w dniu 15 września 2005 r., a wierzytelność zabezpieczona hipotecznie została spłacona z ceny sprzedaży.

O ofercie sprzedaży w/w nieruchomości pozwani dowiedzieli się od B. M., która informację o ofercie sprzedaży posiadała z ogłoszenia wywieszonego w F. Banku. Na ogłoszeniu widniał nr telefonu do pracownika banku (...), z którym następnie B. M. się skontaktowała i od którego otrzymała numer telefonu do G. K.. B. M. skontaktowała się z G. K., która pokazała jej nieruchomość. B. M. była początkowo zainteresowana zakupem tej nieruchomości. Jednakże ostatecznie zrezygnowała z jej zakupu i wówczas wszystkie posiadane odnośnie nieruchomości informacje przekazała pozwany. Po przekazaniu informacji przez B. M., pozwani sprawdzili wpisy w księdze wieczystej, która prowadzona była dla przedmiotowej nieruchomości. Pozwani wiedzieli o wzmiance w dziale III i hipotekach wpisanych w dziale IV. Jednakże po uzyskaniu pisma od komornika o zgodzie na wykreślenie tej wzmianki i uzyskaniu promesy z banku dotyczącej zgody na wykreślenie hipotek po wpłacie określonej kwoty, jak również po ponownym sprawdzeniu wszystkich dokumentów przez notariusza pozwani zdecydowali się na zakup nieruchomości.

Cenę nieruchomości (100.000 zł) pozwani ustalali z bankiem.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu i w poziomie cen z 28 lutego 2007 roku wynosiła 278.000 zł. Według stanu i w poziomie cen z 30 kwietnia 2013 roku 535.000 zł.

Pozwani nie znali się wcześniej ze sprzedającymi. Widzieli się z nimi jedynie raz tj. przy zawarciu przedmiotowej umowy. Pozwani nie pozostawali w stałych stosunkach gospodarczych, ani w jakichkolwiek innych stosunkach z B. K., M. K., B. A. i M. A.. Sprzedający nie informowali w żaden sposób nabywców o swojej sytuacji finansowej, o tym, że mają duże długi i że sprzedawana nieruchomość stanowi ich jedyny majątek.

W chwili zakupu nieruchomości pozwani nie wiedzieli nic o sytuacji majątkowej i życiowej sprzedających oraz o prowadzonych przeciwko nim postępowaniach egzekucyjnych. Notariusz poinformował pozwanych podczas transakcji, że wniosek komornika o wykreślenie zajęcia z księgi można traktować jako zakończenie postępowania egzekucyjnego wobec nieruchomości. Pozwani nie wiedzieli o jakichkolwiek innych postępowaniach toczących się wobec nieruchomości.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie (...) Sp. z o.o. w Ł. oparte na podstawie art. 527 k.c. i nast. jest niezasadne i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód (...) Sp. z o.o. w Ł. wniósł o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 roku, zawartej pomiędzy dłużnikami B. K., M. K., B. A. i M. A., a pozwanymi L. S. i K. S., w zakresie przeniesienia na rzecz pozwanych w drodze sprzedaży własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sąd I instancji wskazał, że podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 527 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego, gdy wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela 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. Wskazane przesłanki muszą być spełnione łącznie, ciężar ich udowodnienia spoczywa na wierzycielu zgodnie z treścią art. 6 k.c.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że powód (...) Sp. z o.o. w Ł. jest wierzycielem B. K., M. K., B. A. i M. A.. Niewątpliwie wierzytelność powoda istniała zarówno w chwili dokonywania zaskarżonej czynności oraz w chwili wytoczenia powództwa i była już wymagalna (zadłużenie B. K., M. K., B. A. i M. A. w stosunku do powoda na dzień wniesienia pozwu wynosiło 101.180,44 zł (w tym należność główna – 58.535,01 zł).

Odnośnie pierwszej przesłanki to przedmiotem zaskarżenia może być tylko czynność prawna dłużnika zarówno jednostronna jak i dwustronna, rzeczywiście dokonana, która powoduje lub pogłębia stan niewypłacalności dłużnika i równocześnie przynosi korzyść majątkową osobie trzeciej, czyli czynność zaskarżalna musi łączyć w sobie cechy

rozporządzenia i przysporzenia. Z jednej strony ma ona bowiem zmniejszyć majątek dłużnika, z drugiej – wzbogacić majątek osoby trzeciej.

W niniejszej sprawie powód wniósł o uznanie za bezskuteczną względem niego umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 lutego 2007 roku pomiędzy B. K., M. K., B. A. i M. A. a L. S. i K. S..

Pomiędzy niewypłacalnością dłużnika, a podjęciem przez niego czynności prawnej musi zachodzić związek przyczynowy, tzn. czynność podjęta przez dłużnika musi być jedną z przyczyn powstałej niewypłacalności. Dla oceny tego związku przyczynowego właściwa jest chwila, w której wierzyciel wystąpił ze skargą. Niewypłacalność dłużnika musi istnieć bowiem w tej chwili, jak i w chwili orzekania przez sąd o żądaniu wierzyciela uznania czynności prawnej dłużnika za bezskuteczną (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 18.09.1998r. III CKN 612/97 OSNC 1999/3/56).

Sąd I instancji wskazał jako bezsporną okoliczność w niniejszej sprawie fakt, że dłużnicy B. K., M. K., B. A. i M. A. byli niewypłacalni zarówno w chwili wystąpienia przez wierzyciela ze skargą paulińską, jak i w chwili orzekania przez ten Sąd. Jedyny majątek dłużników – przedmiotowa nieruchomość w dniu 28 lutego 2007 roku została sprzedana pozwanym. Dłużnicy po dokonaniu sprzedaży wskazanej nieruchomości na rzecz pozwanych nie posiadali żadnego majątku. Również w chwili obecnej dłużnicy nie posiadają żadnych walorów, z których powód mógłby się zaspokoić. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży stanowiła istotny (jedyny wartościowy) składnik majątku dłużników, do którego mogłaby zostać skierowana egzekucja, a w związku z tym dłużnicy stali się niewypłacalni lub przynajmniej stali się niewypłacalni w wyższym stopniu niż byli przed dokonaniem przedmiotowej czynności. Wobec czego Sąd Okręgowy uznał, że powód skutecznie wykazał okoliczność niewypłacalności dłużników, a tym samym została spełniona pierwsza przesłanka.

W ocenie Sądu I instancji została spełniona również druga przesłanka akcji paulińskiej, bowiem dłużnicy B. K., M. K., B. A. i M. A., dokonując w dniu 28 lutego 2007 roku sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanych działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Sąd Okręgowy podkreślił, że aby świadomość dłużnika została uznana za udowodnioną wierzyciel musi wykazać dwa fakty, a mianowicie, że :

- dłużnik wiedział o istnieniu wierzycieli;
- dłużnik znał skutek czynności prawnej – usunięcie z jego majątku określonych walorów majątkowych nadających się do zaspokojenia.

Również ciężar udowodnienia stanu świadomości dłużnika, o którym mowa w art. 527 k.c. spoczywa na wierzycielu. W przeważającej mierze wykazanie powyższej okoliczności musi opierać się na dowodach pośrednich – takich jak np. wysokość zadłużenia, złe położenie majątkowe dłużnika, charakter czynności, okoliczności towarzyszące danej czynności prawnej.

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu I instancji strona powodowa wykazała dwa wyżej opisane fakty, które pozwalają na przypisanie dłużnikom świadomości pokrzywdzenia wierzycieli. Dłużnicy wiedzieli o istnieniu wierzyciela (powoda) w dacie zawierania zaskarżonej umowy, bowiem już w 2006 roku została z jego wniosku wszczęta przeciwko nim egzekucja.

Wierzyciel wykazał również drugą okoliczność – niewątpliwym jest bowiem, że dłużnicy znali skutek zawarcia z pozwanymi w dniu 27 lutego 2007 roku zaskarżonej umowy – usunięcie z ich majątku określonego składnika majątkowego nadającego się do zaspokojenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, dłużnicy byli w stanie przewidzieć w dniu zawarcia umowy skutki dokonanej czynności dla ich majątku, tzn. mogli przewidzieć, że usunięcie z majątku tak wartościowego składnika, jakim była przedmiotowa nieruchomość może spowodować, bądź pogłębić ich niewypłacalność w stosunku do wierzyciela (...) Sp. z o.o. w Ł.. Dla uznania pokrzywdzenia wierzycieli wystarczające jest, aby dłużnik w chwili dokonania czynności prawnej takie pokrzywdzenie przewidywał w granicach ewentualności. Zdaniem Sądu I instancji, taka sytuacja miała miejsce

w niniejszej sprawie, bowiem dłużnicy jako osoby posiadające doświadczenie życiowe i prowadzące działalność gospodarczą, w dniu dokonywania przedmiotowej czynności prawnej mieli wystarczające rozeznanie, by uświadomić sobie skutek majątkowy swojego działania.

Odnosząc się do trzeciej przesłanki akcji pauliańskiej – a mianowicie wiedzy lub możliwości, przy zachowaniu należytej staranności, dowiedzenia się przez osobę trzecią, że dłużnik dokonując czynności prawnej działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, Sąd I instancji wskazał, iż wiedza osoby trzeciej nie ma znaczenia w sytuacji uzyskania korzyści nieodpłatnie. Zgodnie bowiem z treścią art. 528 k.c., jeżeli wskutek czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną, chociażby osoba ta nie wiedziała i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Korzyścią majątkową bezpłatną w rozumieniu art. 528 k.c. jest korzyść uzyskana w wyniku darowizny oraz w wyniku innego przysporzenia, jeżeli osoba, która dokonała przysporzenia nie otrzymała w zamian korzyści majątkowej stanowiącej jego ekwiwalent.

Jednak zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z korzyścią majątkową bezpłatną, bowiem pozwani nabyli nieruchomości od dłużników odpłatnie, zapłacili za zakupioną nieruchomość kwotę 100.000 zł. Wprawdzie cena sprzedaży nieruchomości była niższa od wartości nieruchomości określonej przez biegłego na dzień dokonywania sprzedaży, jednakże cena sprzedaży nie musi być ceną rynkową. Rozbieżność pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a ceną sprzedaży nie jest w niniejszym przypadku rażąca i nie świadczy o nieodpłatności czynności prawnej, zwłaszcza jeżeli weźmie się pod uwagę okoliczności dokonania przedmiotowej czynności prawnej. Nieruchomość została sprzedana w celu zniwelowania zadłużenia sprzedających w F. Banku, cena została ustalona nie pomiędzy sprzedającymi a kupującymi, tylko pomiędzy Bankiem a kupującymi. M. K. stwierdził wprost: „dla nas cena nie miała znaczenia, bo i tak miała trafić do F. banku”.

Skoro więc pozwani wskutek czynności prawnej dłużników otrzymali korzyść majątkową odpłatnie, to wierzyciel może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną, jeżeli wykaże, że pozwani wiedzieli lub przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć, że dłużnicy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

Sąd I instancji wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z zeznań pozwanych, oraz świadków wynika, iż pozwani nie znali przed transakcją sprzedających, nigdy się z nimi wcześniej nie widzieli, ani też nie pozostawali z nimi w żadnych stosunkach, a tym bardziej w stałych stosunkach gospodarczych, które to stwierdzenie pozwu jest wprost nieprawdziwe i należy je ocenić jako próbę wprowadzenia Sądu w błąd przez powoda.

K. i L. S. o ofercie sprzedaży dowiedzieli się od swojej znajomej B. M., która z kolei dowiedziała się o tym z banku, w którym zostało wywieszane ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości. Pozwani z osobami sprzedającymi pierwszy i jedyny raz spotkali się przy zawarciu przedmiotowej umowy. Dokonali sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości. Działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Z jej zapisów dowiedzieli się, że w księdze istnieje wpis o toczącej się egzekucji z przedmiotowej nieruchomości oraz, że nieruchomość obciążona jest hipotekami. Sąd I instancji podkreślił, iż z treści aktu notarialnego wynikało, że egzekucja została umorzona w dniu 15 września 2005 r. czyli na długo przed dokonaniem sprzedaży.

Pozwani zdecydowali się na kupno nieruchomości wiedząc, że egzekucja została umorzona oraz, że został złożony wniosek komornika o wykreślenie z działu III księgi wieczystej wzmianki o toczącej się egzekucji oraz po otrzymaniu od banku promesy, zgodnie z którą wpłata na konto banku kwoty 100.000 zł tytułem kupna nieruchomości skutkować będzie zgodą Banku na wykreślenie hipotek. Pozwani nie posiadali żadnej wiedzy o innych postępowaniach egzekucyjnych przeciwko sprzedającym, nie wiedzieli także z jakiego powodu została umorzona egzekucja z nieruchomości. Pozwani mieli prawo uważać, że skoro egzekucja z nieruchomości została umorzona, to nie ma żadnych przeszkód do zawarcia transakcji. Ponadto w księdze wieczystej nie figurowały inne wzmianki o toczących się egzekucjach z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał, aby pozwani posiadali jakąkolwiek wiedzę o sytuacji finansowej sprzedających, a zatem, że mieli oni świadomość, iż dokonując umowy sprzedaży, sprzedający

działają ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. W sprawie nie zostało też wykazane aby pozwani nie dołożyli należytej staranności w zakresie zbadania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Tym samym trzecia z przesłanek skargi pauliańskiej nie została spełniona.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądając solidarnie od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok, k. 350-363)

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód i wniósł o jego zmianę poprzez uznanie w całości za bezskutecznej wobec powoda, (...) Sp. z o.o. w Ł., umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 r. sporządzonej przez notariusza A. W. z Kancelarii Notarialnej w Ł. za Rep. A Nr 514/2007, zawartej pomiędzy dłużnikami, B. K., M. K., B. A. i M. A. a pozwanymi L. S. i K. S., w zakresie przeniesienia na rzecz pozwanych nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w zakresie wierzytelności jaka przysługuje powodowi, (...) Sp. z o.o. w Ł. wobec dłużników, B. K., M. K., B. A. i M. A. w kwocie należności głównej 58.535,01 zł, odsetek ustawowych należnych na dzień 28 lutego 2012 r. w kwocie 42.645,43 zł i dalszych odsetek ustawowych liczonych od kwoty należności głównej w wysokości 58.535,01 zł od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, stwierdzonej prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 7 listopada 2003 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy w sprawie sygn. akt: X GNC 2864/03, prawomocnym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2005 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy w sprawie sygn. akt: X GC 136/04 i prawomocnym wyrokiem z dnia 15 grudnia 2005 r. wydanym przez Sąd Apelacyjny w Łodzi, I Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt: I ACA 1093/05, opatrzonym klauzulą wykonalności na rzecz powoda, (...) Sp. z o.o. w Ł. i przeciwko dłużnikom, B. K., M. K., B. A. i M. A. oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że jego powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie, a wyrok Sądu Okręgowego został wydany z naruszeniem prawa materialnego i procesowego.

Rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie:

- art. 528 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęciu, że zaskarżona umowa sprzedaży nie była nieodpłatna w rozumieniu art. 528 k.c., świadczenia stron były obiektywnie ekwiwalentne i nie wystąpiła rażąca nieekwiwalentność świadczeń wzajemnych dłużników i pozwanych,
- art. 527 § 1 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęcie, że pozwani dołożyli należytej staranności w ustaleniu wiedzy dłużników, co do działania ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Powód podniósł również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. polegający na:

- dokonaniu błędnej oceny zeznań pozwanego i umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 r. poprzez przyjęcie, że pozwani nie wiedzieli z jakiego powodu została umorzona egzekucja z nieruchomości,
- dokonaniu błędnej oceny zeznań pozwanego i umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 r. poprzez przyjęcie, że notariusz miał poinformować pozwanych, że wniosek komornika o wykreślenie zajęcia z księgi można traktować jako zakończenie egzekucji z nieruchomości,
- nierozważeniu całego zgromadzonego materiału dowodowego i pominięciu w swych ustaleniach części istotnych zeznań pozwanego, jakie złożył na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 r., a mianowicie zeznań - w świetle wszczętej i umorzonej egzekucji z wniosku Funduszu Gwarantowanych Świadczeń – „że dla niego było naturalne, jeśli zamyka się firmę to mogą być jakieś problemy”. Pozwany zatem przyznał, że wiedział, iż sprzedający zamknęli firmę i z jej działalności pozostały jakieś „problemy”.

(apelacja, k. 368-384)

W odpowiedzi na powyższe pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź pozwanych, k. 401-402)

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja strony powodowej jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i dokonał prawidłowej jego oceny. Także poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne, uznać należało za prawidłowe, a tym samym Sąd Apelacyjny przyjął je za własne.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty natury procesowej, bowiem ocena prawidłowości stosowania prawa materialnego może być odnoszona wyłącznie do niekwestionowanych ustaleń faktycznych.

Strona powodowa zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisu postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zeznań pozwanego i umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 roku oraz przyjęcie, że pozwani nie wiedzieli z jakiego powodu została umorzona egzekucja z nieruchomości, a notariusz miał ich poinformować, że wniosek komornika o wykreślenie zajęcia z księgi można traktować jako zakończenie egzekucji z nieruchomości.

Odnosząc się do powyższego, wskazać należy, iż dokonując oceny zebranych dowodów Sąd orzekający dysponuje swobodą, której granice wyznacza art. 233 § 1 k.p.c. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655, LEX 41437). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 października 2013 roku, I ACa 449/13, LEX nr 1383437)

Do uznania określonego ustalenia Sądu za przekraczającego granice swobodnej oceny konieczne jest wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty w tym zakresie należy uznać za chybione i nacechowane znaczną dozą dowolności. Brak jest podstaw do zakwestionowania dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodu z zeznań pozwanego L. S. odnośnie braku wiedzy, co do przyczyn umorzenia w dniu 15 września 2005 roku egzekucji z nieruchomości.

Podkreślić należy, iż powód, swoje stanowisko uzasadnia opierając się na wybiórczo powołanych okolicznościach, bez odniesienia się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Natomiast dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają na wyciągnięcie odmiennych wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy.

Z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż Sąd I instancji zasadnie przyjął, iż pozwani nie posiadali wiedzy na temat przyczyn umorzenia postępowania egzekucyjnego. Pozwany na rozprawie w dniu 7 grudnia 2012 roku zeznał, iż nie interesował się w jaki sposób sprzedający uzyskali zgodę na wykreślenie wzmianki o egzekucji,

przypuszczał, że musieli spłacić zaległości. Twierdzenia pozwanego, iż nie wiedział o przyczynach umorzenia znajdują potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Niewątpliwie pozwany miał wiedzę o toczącej się egzekucji komorniczej w oparciu o wzmiankę figurującą w księdze wieczystej. Na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 roku przyznał, że temat egzekucji komorniczej musiał być zakończony, bowiem inaczej nie przystąpiłby do rozmów dotyczących nabycia nieruchomości. Jednak wbrew twierdzeniom skarżącego, nie zeznał on, iż posiadał dokument w postaci postanowienia o umorzeniu egzekucji.

Mając na uwadze powyższe nie sposób podzielić stanowiska skarżącego, a apelacja w tym zakresie w istocie stanowi polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji i dokonaną ich oceną.

Następnie należało odnieść się do zarzutu skarżącego, iż Sąd I instancji dokonał błędnej oceny zeznań pozwanego i umowy sprzedaży z dnia 28 lutego 2007 r. oraz błędnie przyjął, że notariusz miał poinformować pozwanych, iż wniosek komornika o wykreślenie zajęcia z księgi można traktować jako zakończenie egzekucji z nieruchomości.

Zgodzić się należy, iż przed 3 maja 2012 roku art. 924 k.p.c. nie przewidywał, aby złożenie wniosku o wykreślenie w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości należało do obowiązków komornika. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do zakwestionowania zeznań pozwanego L. S. we wskazanym zakresie. Bezsprzeczne jest, że w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 28 lutego 2007 roku ujęto, iż 5 stycznia 2007 roku został złożony wniosek o wykreślenie wzmianki o egzekucji z przedmiotowej nieruchomości w oparciu o postanowienie wydane przez Komornika Sądowego z dnia 15 września 2005 roku w sprawie IV KM 809/02 o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z tej nieruchomości. Na skutek niniejszego wniosku przedmiotowa wzmianka została wykreślona.

Wskazać także należy, iż Sąd I instancji wbrew zarzutom apelacji dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów oraz mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności i prawidłowo przyjął

Nie ma jakichkolwiek podstaw poza dowolnymi supozycjami powoda do przyjęcia, że pozwany posiadał wiedzę o problemach finansowych związanych z zakończeniem działalności spółki poza wynikającymi z zamieszczonej w księdze wieczystej wzmianki. Tym samym całkowicie niezasadnie zarzuca apelujący Sądowi Okręgowemu nierozważenie całego zgromadzonego materiału dowodowego i pominięcie w swych ustaleniach części złożonych na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 roku zeznań pozwanego.

Apelujący podniósł nadto zarzut naruszenia przepisów art. 528 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęcie, że zaskarżona umowa sprzedaży nie była nieodpłatna, świadczenia stron były obiektywnie ekwiwalentne i nie wystąpiła rażąca nieekwiwalentność świadczeń wzajemnych dłużników i pozwanych.

Wskazać należy, iż w przypadku nieodpłatności umowy w myśl art. 528 k.c. bez znaczenia dla żądania uznania danej czynności za bezskuteczną jest stan świadomości lub wiedzy pozwanych co do działania ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. W takiej sytuacji wierzyciel może żądać ochrony również wtedy, gdy osoba trzecia nie wiedziała i nie mogła przy zachowaniu należytej staranności dowiedzieć się o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Zarzut ten skarżący wiązał z zarzutem naruszenia przepisów prawa procesowego

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego prawidłowo ustalił, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu i poziomu cen z 28 lutego 2007 roku wynosiła 278.000 zł. Według stanu i w poziomie cen z 30 kwietnia 2013 roku 535.000 zł. Przy czym biegły dokonując wyceny nie uwzględnił kosztów utylizacji materiałów z rozbiórki znajdującego się na działce budynku.

Wskazać tutaj należy, iż w trakcie postępowania egzekucyjnego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 25 stycznia 2007 roku została oszacowana na kwotę 158.000 zł.



W przedmiotowej sprawie pozwani nabyli nieruchomości położoną w Ł., przy ul. (...) i przy ul (...) za kwotę 100.000 zł. Kwestią wymagającą rozważenia jest zatem, czy uiszczona cena rzeczywiście odpowiadała wartości nieruchomości.

Ocena nieodpłatnego charakteru zaskarżonej czynności prawnej powinna być dokonana w wyniku stwierdzenia, czy za uzyskaną korzyść jej nabywca spełnił ekwiwalentne świadczenie. Przy czym oceny w tym zakresie należy dokonać według kryteriów obiektywnych (wyrok SN z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 519/11, LEX nr 1228432).

W orzecznictwie wskazuje się, iż nie każda dysproporcja obiektywnej wartości świadczeń stron prowadzi do stwierdzenia niedopłatności danej czynności prawnej. Konstrukcja ta znajduje zastosowanie jedynie do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażący, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że wskazana przez strony odpłatność jest niejako pozorna, zaś świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, to jest w praktyce "za darmo", czy przynajmniej "za pół darmo" (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013 r., I ACa 1235/12, LEX nr 1324797)

O odpłatności lub nieodpłatności czynności decydują pewne względy o charakterze gospodarczym. Za czynność nieodpłatną można w takiej sytuacji uznać sprzedaż za symboliczną złotówkę, a za czynność odpłatną darowiznę obciążoną poleceniem (wyrok SN z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 624/10, LEX nr 1102545).

We wszystkich przypadkach, gdy ochrona pewnych praw czy interesów uzależniona jest od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności, przyjęcie formalnego kryterium odpłatności czyniłoby tę ochronę iluzoryczną. Na gruncie art. 528 k.c. ocena, czy doszło do czynności odpłatnej, czy nieodpłatnej powinna być dokonana nie w oparciu o kryterium formalne, lecz materialne. Należy dokonać oceny merytorycznej a więc porównać wartość obu świadczeń i w sytuacji rażącej ich dysproporcji przyjąć nieodpłatny charakter dokonanej czynności (wyrok SN z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11, LEX nr 1276236).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż dysproporcja pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a ceną uiszczoną za tę nieruchomość przez pozwanych nie może być uznana za dysproporcję rażącą, a tym samym należało zgodzić się z dokonaną w tej sprawie oceną sądu okręgowego, zgodnie z którą przedmiotowa umowa miała charakter czynności odpłatnej.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, trzeba zauważyć, iż cenę sprzedaży nieruchomości pozwani ustalali z F. Bankiem, a pracownik przedmiotowego banku dokonywał analizy ceny transakcji nieruchomości porównywalnych położonych w sąsiedztwie korzystając przy tym ze strony internetowej Urzędu Miasta Ł.. Wziął pod uwagę także okoliczność, iż w toku egzekucji nieruchomość mogłaby zostać sprzedana po cenie wywoławczej z drugiej licytacji, przy czym z uzyskanej ceny w pierwszej kolejności zaspokojeniu podlegałyby koszty egzekucyjne. Wstępnie ze strony F. Banku oczekiwano uzyskania trochę wyższej kwoty niż 100.000 zł, jednak po dokonaniu sprawdzenia stanu nieruchomości, okazało się, że znajdujący się na działce budynek został całkowicie zdewastowany, nie nadawał się do remontu, ani adaptacji. Ponadto okoliczni mieszkańcy zwozili na ten teren śmieci. Mając na uwadze fakt, iż potencjalny nabywca musiał ponieść koszt rozbiórki budynku i utylizacji materiałów, bank zdecydował się zamieścić w ogłoszeniu o sprzedaży cenę w kwocie 100.000 zł. Okoliczności te miały bez wątpienia wpływ na ustaloną ostatecznie cenę transakcji. Nie bez znaczenie pozostaje również fakt, iż o ofercie sprzedaży pozwani dowiedzieli się od B. M., która tę informację posiadała z ogłoszenia wywieszonego w F. Banku. Ponadto okolicznością mającą istotne znaczenie przy dokonywaniu oceny, czy nabycie spornej nieruchomości nastąpiło pod tytułem darmym, był duży rozrzut wartości tej nieruchomości. Bowiem jak już zostało wyżej wskazane w trakcie postępowania egzekucyjnego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 25 stycznia 2007 roku została oszacowana na kwotę 158.000 zł (w sprawie II Km 119/2007).

Zasadnie zatem Sąd Okręgowy przyjął, iż w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z korzyścią majątkową bezpłatną. Zgodzić się należy z przedstawioną w tym zakresie argumentacją, iż cena sprzedaży nie musi być ceną rynkową i chociaż cena sprzedaży nieruchomości była niższa od wartości nieruchomości określonej przez biegłego na dzień

dokonywania sprzedaży, to jednak nie można przyjąć, aby rozbieżność pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a ceną sprzedaży była rażąca, nie świadczy także o nieodpłatności czynności prawnej.

Za chybiony należało uznać także zarzut naruszenia art. 527 § 1 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęcie, że pozwani dołożyli należytej staranności w ustaleniu wiedzy dłużników, co do działania ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Wskazać trzeba, iż wiedza osoby trzeciej o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli nie musi być rzeczywista, pozytywna – wystarczy, by osoba ta mogła się o tym dowiedzieć, zachowując należyłą staranność. Natomiast wymaganą staranność od osoby trzeciej określa się przy uwzględnieniu okoliczności konkretnej sytuacji, w której ona działa, porównując jej zachowanie z zachowaniem podmiotu, który w danych okolicznościach postępowalby rozsądnie, zgodnie z zasadami współżycia społecznego i uczciwego obrotu. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli skargą pauliańską zaskarżona została umowa sprzedaży nieruchomości, dla zachowania należytej staranności osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 in fine k.c. wystarczy zapoznanie się tej osoby z treścią wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedanej nieruchomości, a nie aktami tej lub innej księgi wieczystej (A. Rzepecka-Gil, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX/el. 2011, wyrok SN z dnia 13 października 2006 r., III CSK 58/06, OSNC 2007, Lex nr 293089).

W niniejszej sprawie przedmiotowa nieruchomość w dniu jej sprzedaży nie była obciążona prawami rzeczowymi ograniczonymi, długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzeniu. Wprawdzie w dziale III w/w księgi wieczystej znajdowała się wzmianka o toczącej się w celu wyegzekwowania należności na rzecz Biura Terenowego Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, a w dziale IV wpisana była hipoteka kaucyjna do kwoty najwyższej 40.000 USD oraz hipoteka w kwocie 650.000 zł na rzecz (...) Banku w K. ustanowiona tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonych kredytów, jednak pozwani zdecydowali się na kupno spornej nieruchomości wiedząc, że egzekucja została umorzona oraz, że został złożony wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o toczącej się egzekucji, a ponadto po uzyskaniu promesy z banku dotyczącej zgody na wykreślenie hipotek po wpłynięciu na rachunek bankowy kwoty 100.000 zł.

Nie sposób podzielić argumentacji skarżącego, mając na uwadze niniejszy stan faktyczny, by pozwani zakładali, że sprzedający posiadając jednego wierzyciela, mogą posiadać innych oraz wymagać, iż skoro na dzień transakcji w księdze wieczystej figurował wpis wzmianki o toczącej się egzekucji, to pozwani powinni ustalić, czy egzekucja się toczy, z wniosku jakich wierzycieli i na jakie kwoty.

Zasadnie Sąd Okręgowy podniósł, że pozwani działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej, w której brak było wzmianek o innych toczących się egzekucjach z przedmiotowej nieruchomości. Dokumenty dotyczące zawarcia między stronami umowy sprzedaży zostały również sprawdzone przez notariusza. Informację o możliwości kupna nieruchomości pozwani posiadali od B. M., która wskazała, iż od oprowadzającej ją po niniejszej nieruchomości G. K. otrzymała wiadomość, iż wpisana w dziale III księgi wieczystej wzmianka o egzekucji jest w trakcie wykreślenia. Podkreślić należy, iż pozwani nie znali wcześniej sprzedających, mieli z nimi jednorazowy kontakt podczas zawarcia przedmiotowej umowy. Nie posiadali żadnej wiedzy na temat sytuacji życiowej sprzedających oraz toczących się postępowaniach egzekucyjnych. Oferta sprzedaży była wywieszona w F. Banku, a na ogłoszeniu widniał numer telefonu do pracownika banku. Także cena sprzedaży, jak już wyżej zostało to wskazane, była uzgadniana z F. Bankiem.

Zasadnie Sąd Okręgowy podkreślił, iż egzekucja z przedmiotowej nieruchomości została umorzona postanowieniem z dnia 15 września 2005 roku, natomiast umowa sprzedaży spornej działki została zawarta w dniu 28 lutego 2007 roku, a zatem po upływie około półtora roku od dokonania jej zakupu przez pozwanych.

Mając na uwadze powyższe uznać należało, iż Sąd Okręgowy wyprowadził słuszny wniosek uznając, że pozwani nie wiedzieli, iż dłużnicy dokonując sprzedaży przedmiotowej nieruchomości działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Nie zostało też wykazane, aby pozwani nie dołożyli w tym zakresie należytej staranności, przy czym, co należy podkreślić, ciężar wykazania tej okoliczności, jak zasadnie wskazał Sąd I instancji, spoczywał na powodzie.

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Odwoławczego apelacja powoda jako bezzasadna na mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.