

Sygn. akt I ACa 646/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Dorota Ochalska - Gola

Sędziowie : SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr .)

SO del. Iwona Jamróż – Zdziubany

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P. i M. P.**

przeciwko **J. W.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 21 stycznia 2016 r. sygn. akt II C 164/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. W. na rzecz H. P. i M. P. kwotę 14.400 (czternaście tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 646/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2016 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa H. P. i M. P. przeciwko J. W. – sygnatura akt II C 164/14

1. uznał za bezskuteczną do wysokości wierzytelności stwierdzonej tytułem egzekucyjnym w postaci sporządzonego przed prowadzącym Kancelarię Notarialną w P. przy ulicy (...) notariuszem J. S. (1) aktu notarialnego numer repertorium A 1398/2011 z dnia 14 września 2011r. w stosunku do wierzycieli H. P. i M. P. czynność prawną w postaci złożonego w dniu 10 października 2011r. przed prowadzącym Kancelarię Notarialną w P. przy ulicy (...) D. K. i zarejestrowanego w repertorium A pod numerem 6838/2011 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na przysługującym B. W. udziale w prawie własności nieruchomości położonej B. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Brzezinach księga wieczysta (...) oraz

2. zasądził od J. W. solidarnie na rzecz H. P. i M. P. kwotę 7.717zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie to poprzedziły ustalenia faktyczne, które w najistotniejszych kwestiach są następujące:

Współwłaścicielkami nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) są: B. W. w 4/5 oraz jej wnuczka – E. S.. W dniu 25 października 2010r. reprezentujący B. W., jako ustanowiony notarialnie pełnomocnik jej zięć – Z. S. zawarł w jej imieniu umowę przedwstępną sprzedaży na rzecz powodów wynoszącej 1/2 udziału B. W. w powyższej nieruchomości za kwotę 500 000zł. W par. 3 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 31 marca 2011r. Pełnomocnik B. W. potwierdził jednocześnie otrzymanie od powodów tytułem ceny kwoty 285 000 zł., do zapłaty brakujących 215 000zł. powodowie zobowiązali się w terminie do dnia 31 marca 2012r. W par. 6 umowy powodowie zawarli wnioski o dokonanie w prowadzonej dla spornej nieruchomości księdze wieczystej wpisu roszczenia o przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości. Warunki powyższej umowy negocjowane były z ramienia (...) wyłącznie przez jej pełnomocnika.

Począwszy od lata 2011r. Z. S. prowadził z pozwanym negocjacje co do możliwości uzyskania od niego pożyczki w kwocie 1.000.000zł. Do rozmów tych doszło z inicjatywy Z. S., który w gronie znanych sobie osób opowiadał, że poszukuje inwestora gotowego wyłożyć swoje pieniądze na działalność gospodarczą. Jako osobę dysponującą takimi środkami wskazano pozwanego, który z tytułu pracy zarobkowej za granicą posiadał znaczne oszczędności. Zięć B. W. namawiał pozwanego do pożyczki pomysłem uruchomienia z pozwanym wspólnej działalności gospodarczej, której przedmiotem miałyby stać się pierwsza w Ł. restauracja chorwacka, jej uruchomienie uzależniał jednak od uprzedniego uzyskania środków koniecznych do zapłaty należności wobec urzędu celnego w związku ze sprowadzeniem do Polski chorwackich win. Jako właściciela tychże alkoholi wskazywano spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której udziałowcem była córka Z. S., on sam zaś jej prokurentem. Poza udzieleniem pożyczki pozwanego namawiano także do wniesienia wkładu pieniężnego do spółki trudniącej się sprzedażą chorwackich alkoholi. W dniu 14 września 2011r. reprezentujący B. W. Z. S. oraz powodowie złożyli zgodne oświadczenia o rozwiązaniu umowy przedwstępnej. Pełnomocnik B. W. potwierdził jednocześnie wcześniejsze otrzymanie od powodów dodatkowo kwoty 45 000zł. tytułem części ceny nieruchomości i– działając w imieniu i na rzecz B. W.-zobowiązał się w jej imieniu do zwrotu łącznie zapłaconej części ceny w wysokości 330 000zł. w terminie 14 dni. W zakresie tego obowiązku złożył jednocześnie oświadczenie o poddaniu się przez nią egzekucji.

W dniu 10 października 2011r. B. W. i E. S. złożyły oświadczenia o ustanowieniu na służących im udziałach w prawie własności spornej nieruchomości hipoteki umownej do kwoty 900 000zł. na rzecz pozwanego tytułem zabezpieczenia udzielonej przez niego na rzecz E. S. oprocentowanej pożyczki w kwocie 600 000 zł, jak również poddały się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty kwoty 900 000zł. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego podpisane zostało przez B. W. w samochodzie zaparkowanym przed kancelarią notarialną, do której dłużniczka nie mogła wejść z uwagi na opatrunek gipsowy, który nosiła na złamanej nodze.

Tego samego dnia pozwany zawarł z E. S. umowę pożyczki. Kwota pożyczki przekazywana była E. S. w ratach na jej prywatny rachunek bankowy. Rozważając udzielenie pożyczki pozwany sprawdzał ujawniony w księdze wieczystej stan prawny spornej nieruchomości, dowiedział się wtedy o roszczeniu powodów o przeniesienie własności, jak również o roszczeniu innego jeszcze wierzyciela i o hipotece ustanowionej na rzecz Banku (...) S.A. Ostatecznie pozwany uzależnił udzielenie pożyczki od wykreślenia z prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej wpisów dotyczących roszczeń osób trzecich tak, aby hipoteka mająca zabezpieczać zwrot udzielonej przez niego pożyczki miała pierwszeństwo. W dacie zawierania umowy pożyczki wpisy powyższe były już jednak wykreślone z wyłączeniem jedynie hipoteki ustanowionej na rzecz Banku (...) S.A. Dla pozwanego nie stanowiło to przeszkody do udzielenia pożyczki, dysponował on już wtedy pochodzącym od tego banku oświadczeniem, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką została już spłacona.

Z. S. informował osoby obecne przy dokonywaniu czynności notarialnej z dnia 10 października 2011r., że jego żona – J. ciężko choruje na serce, jej leczenie wymaga znacznych nakładów finansowych. Dzięki uzyskanej od pozwanego pożyczce możliwe będzie odzyskanie płynności finansowej przez należącą do rodziny spółkę, trudniącą się sprowadzaniem alkoholi i możliwe stanie się pozyskanie środków finansowych na dalsze leczenie żony. Z. S. nie ukrywał ponadto, że podjęte przez niego wcześniej starania o kredyt bankowy nie przyniosły rezultatu z uwagi na

negatywną ocenę jego zdolności kredytowej. W poprzedzających udzielenie pożyczki rozmowach poruszano wyłącznie temat zadłużenia i wypłacalności Z. S., nie pytano natomiast o ewentualne zadłużenie B. W..

W związku z brakiem zwrotu ceny zapłaconej za niedoszłą do skutku sprzedaż nieruchomości powodowie uzyskali w dniu 6 lutego 2013r. postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, zawierającemu oświadczenie o poddaniu egzekucji.

E. S. nie podjęła spłaty zadłużenia pożyczki udzielonej przez pozwanego. W związku z tym dochodziło do spotkań pomiędzy pozwanym a Z. S.. Obecnie zadłużenie z tytułu udzielonej przez pozwanego pożyczki wyraża się z odsetkami kwotą ponad 900 000zł. Prowadzona przez pozwanego egzekucja z nieruchomości z braku chętnych nabywców nie przyniosła żadnych rezultatów. Kiedy pozwany rozważać zaczął przejęcie spornej nieruchomości, dowiedział się o roszczeniu przysługującym powodowi.

Żona Z. S. nie doczekawszy przeszczepu serca zmarła w dniu 5 czerwca 2013r., w listopadzie zaś tego roku B. W. w związku z konfliktem z zięciem wyprowadziła się z domu przy Armii Czerwonej 12 w B.. Wcześniej wszystkie środki finansowe, które udało się jej odłożyć, przeznaczała na leczenie chorującej córki. Będąc mocodawcą Z. S. B. W. nie interesowała się działaniami, które on podejmował w jej imieniu w odniesieniu do należących do niej udziałów spornej nieruchomości, on sam zaś także nie opowiadał się przed nią z tych czynności.

Prowadzona przez powodów egzekucja w celu ściągnięcia brakującej części zapłaconej przez nich ceny pozostaje bezskuteczna.

Dokonując oceny prawnej Sąd meriti odwołał się do treści art. 528 k.c. i przyjął, że z uwagi na przewidziane tym przepisem domniemania powodowie zwolnieni byli od obowiązku dowodzenia, że pozwany świadom był działania dłużniczki z pokrzywdzeniem wierzycieli. Korzyścią majątkową bezpłatną w rozumieniu art. 528 k.c. jest korzyść uzyskana w wyniku każdego przysporzenia, jeżeli osoba, która go dokonała nie otrzymała w zamian korzyści majątkowej stanowiącej jego ekwiwalent.

W niniejszej sprawie pozwany spełnił świadczenie w postaci udzielenia pożyczki, ale jednocześnie dokonująca przysporzenia dłużniczka nie otrzymała w zamian korzyści majątkowej. Spełniono je z myślą o pożyczce dla wnuczki dłużniczki, a zatem osobą uprawnioną do żądania wykonania zobowiązań, jakie pozwany przyjął na siebie w związku z zawartą umową, pozostawał ktoś inny aniżeli dłużniczka.

Nadto w dacie orzekania dłużniczka nie prowadziła już wspólnego gospodarstwa domowego z wnuczką, odpadły wszelkie okoliczności pozwalające na stwierdzenie, że dłużniczka korzysta w jakikolwiek sposób z dobrodziejstw pożyczki uzyskanej przez jej wnuczkę.

Sąd przyjął także, że spełnione zostały pozostałe przesłanki uznania czynności prawnej za bezskuteczną określone w przepisie art. 527 k.c.

Okolicznością niesporną między stronami było przysługiwanie powodowi wierzytelności względem B. W. o zwrot zapłaconej przez nich części ceny kupna nieruchomości, jak również dokonanie przez nią czynności prawnej z osobą trzecią w postaci ustanowienia hipoteki.

Co się tyczy dokonania przez dłużnika czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzycieli Sąd Okręgowy wskazał, że akcję pauliańską uzasadnia nie tylko powstanie stanu niewypłacalności, ale także każde powiększenie niewypłacalności, bez względu na jego rozmiar. W orzecznictwie sformułowano ogólną tezę, że pokrzywdzenie wierzycieli powstaje na skutek takiego stanu faktycznego majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Przyjmuje się także, że ilekroć – co ma miejsce także w okolicznościach niniejszej sprawy - komornicza egzekucja świadczenia pieniężnego przeprowadzona choćby z części składowej majątku dłużnika okaże się nieskuteczna, jest to wystarczające do przyjęcia, że wykazana została niewypłacalność dłużnika zalegającego z zapłatą.

Okolicznością niesporną było, że prowadzona przez powodów egzekucja w celu odzyskania zapłaconych przez nich środków pieniężnych okazała się nieskuteczna. Bez wątpienia w sytuacji, w której dłużniczka poza udziałem w spornej nieruchomości nie ma żadnego innego majątku, cały zaś jej miesięczny dochód wyraża się kwotami wynoszącymi po 1 260 – 1 460zł., dokonaną przez nią czynność prawną kwalifikować należy, jako prowadzącą do pokrzywdzenia wierzycieli.

Sąd wskazał nadto, że dla skuteczności skargi pauliańskiej nie jest konieczne, by zamiarem dłużnika było pokrzywdzenie wierzycieli, ani też by zamiar ten skierowany był przeciwko określonemu wierzycielowi. Wystarczy, że dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli.

W niniejszej sprawie dłużniczka wiedząc, że jedynym wartościowym składnikiem jej majątku, umożliwiającym zaspokojenie roszczeń powodów jest właśnie nieruchomość musiała zdawać sobie sprawę, że obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym naraża powodów na co najmniej utrudnienie zaspokojenia ich roszczeń o zwrot zapłaconej przez nich ceny za nabycie udziałów w tejże nieruchomości.

Sąd meriti przyjął także, odwołując się do poglądów judykatury, że do zaskarżenia czynności w trybie art. 527 k.c. wystarczy spełnienie przesłanki podmiotowej po stronie dłużnika lub jego pełnomocnika. Bez wątpienia w ustalonym stanie faktycznym osobą, która musiała zdawać sobie sprawę z konsekwencji obciążenia hipoteką udziału w prawie własności nieruchomości, służącego B. W. był reprezentujący dłużniczkę, jako jej pełnomocnik jej zięć – Z. S..

Uzyskując hipotekę na nieruchomości dłużniczki pozwany uzyskał korzyść w postaci ograniczonego prawa rzeczowego, umożliwiającego zaspokojenie się z przedmiotowej nieruchomości z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi dłużniczki.

Rozstrzygnięcie o należnych stronie powodowej kosztach postępowania, na które w sprawie niniejszej złożyły się:

- opłata od pozwu uiszczona w kwocie 500zł.;

- wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7 200 zł, ustalone na podstawie par. 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zapadło zgodnie z wyrażoną przepisem art. 98 par. 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżył wyrok w całości, ponosząc:

1. dowolne przyjęcie, że w wyniku ustanowionej przez B. W. i E. S. hipoteki umownej na stanowiącej ich własność nieruchomości w B. pozwany uzyskał nieodpłatnie korzyść majątkową, podczas gdy hipoteka miała zabezpieczać zwrot udzielonej całej rodzinie pożyczki;

2. nieuwzględnienie, że w dacie pożyczki B. W. prowadziła wspólne gospodarstwo domowe ze Z. S., córką i wnuczką E. S. oraz była zainteresowana poprawą sytuacji materialnej rodziny co umożliwiało dalsze leczenie córki;

3. nieuwzględnienie, że B. W. nie posiadała żadnej wiedzy

w zakresie sprzedaży nieruchomości powodom, pobrania ceny sprzedaży oraz obowiązku zwrotu pobranych kwot wobec podejmowania wszystkich działań przez pełnomocnika w osobie zięcia:

4. niedokonanie oceny czynności Z. S., podejmowanych w imieniu teściowej z udziałem powodów, w sytuacji gdy okoliczności ich podejmowania świadczą o pozorności zmierzającej do uniemożliwienia odzyskania przez pozwanego pożyczonych pieniędzy.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów procesu za postępowanie apelacyjne.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Analiza uzasadnienia podniesionych w apelacji zarzutów prowadzi do wniosku, że pozwany polemikę z dokonaną przez Sąd I instancji oceną wiarygodności zgromadzonego materiału oraz poczynionymi w oparciu o tę ocenę ustaleniami faktycznych uczynił w istocie główną osią swego środka odwoławczego.

Podkreślenia wymaga na wstępie, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może zostać uznany za skuteczny, kiedy polega na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 lutego 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Równie nieskuteczny jest zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego, polegający tylko na odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, bez jednoczesnego wykazania przy pomocy argumentacji jurydycznej, że ocena dowodów przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów. Pamiętać bowiem należy, że na sądzie ciąży obowiązek wyłącznie wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest jednak sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego mając na uwadze powyższe uznać należy, że jeśli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logiczne poprawne i niesprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, to ocena ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów, nie może w żadnym wypadku zostać uznana za dowolną. Co więcej ocena taka pozostaje pod ochroną przepisu statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby na podstawie tego materiału dowodowego można by było budować wnioski odmienne. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: SN w wyroku z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Mimo argumentacji podniesionej przez pozwanego Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że Sąd Okręgowy w sposób wnikliwy i rzetelny zgromadził niezbędny dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy materiał dowodowy i poczynił na jego podstawie trafne ustalenia faktyczne.

Dokonaną przez Sąd I instancję ocenę materiału dowodowego i poczynione ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny podziela, uznając je za ze wszech miar trafne i czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Apelacja pozwanego zawiera w sobie polemikę z dokonanymi przez Sąd ustaleniami faktycznymi, stanowiącymi podstawę dla zastosowania prawa materialnego, przedstawia odmienny przebieg zdarzeń, korespondujących ze sformułowanymi zarzutami, choć nieprzystający do przeprowadzonych dowodów. Pozwany nie wskazuje dokładnie, które ustalenia Sądu pierwszej instancji są niezgodne i z jakimi dowodami. Nie wiadomo, jakie kryteria oceny zostały według pozwanego naruszone przez Sąd przy analizie konkretnych dowodów. Apelujący twierdzi, że B. W. uzyskała korzyść z umowy pożyczki. Tymczasem z treści samej umowy wynika, że umowa pożyczki została zawarta pomiędzy E. S., a pozwanym. B. W. nie była stroną tej umowy. Nie były też wskazywane jakiejkolwiek przeszkody formalne, które uniemożliwiłyby zawarcie umowy pożyczki przez B. W.. Sam pozwany podczas swojego przesłuchania także wskazuje, że nie wie czy z udzielonej pożyczki jakaś część miała trafić do B. W. (zeznania pozwanego złożone na rozprawie w dniu 7 stycznia 2016 roku 00:52:51-01:01:05). Nie ma dowodów, poza twierdzeniami pozwanego, że była to „rodzinna pożyczka”. Stawianej w apelacji tezy nie potwierdzają okoliczności towarzyszące zawarciu umowy. Chodziło raczej o wspólny interes pozwanego i Z. S., który nie krył wprawdzie choroby żony, ale wskazywał, że dzięki pożyczce możliwa będzie sprzedaż sprowadzonego alkoholu i uruchomienie działalności z tym związanej, a uzyskane

dochody będą służyć wsparciu leczenia J. S. (2). B. W. nie miała wiedzy o alkoholu sprowadzonym z Chorwacji. Sam pozwany przyznał, że chodziło o założenie spółki cywilnej dla prowadzenia restauracji, a warunkiem podjęcia współpracy ze S. było udzielenie pożyczki na akcyzę. Także Z. S. wskazuje, że ani B. W., ani jego córka nie uzyskały żadnej korzyści z pożyczki, a pieniądze zostały przeznaczone na zapłatę akcyzy za alkohol. Nie ma wątpliwości, że osobą, której przysługiwało względem pozwanego roszczenie o wydanie przedmiotu pożyczki była wyłącznie E. S., a nie B. W.. Pozwany natomiast bezpodstawnie twierdzi, że z pożyczki skorzystała cała rodzina, w tym B. W..

Apelujący forsuje nadto nieuprawnione twierdzenie o prowadzeniu przez B. W. wspólnego gospodarstwa domowego z zięciem Z. S., córką i wnuczką i jej zainteresowaniu zdobyciem pieniędzy na leczenie córki oraz poprawą sytuacji finansowej rodziny. Tymczasem B. W. do 2012 roku mieszkała na plebanii i pracowała tam jako sekretarka i osoba prowadząca kancelarię (zeznania świadka B. W. na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2014 roku 00:41:40 – 00:47:00 oraz na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 roku 00:13:19-00:25:00). J. S. (2) zmarła 5 czerwca 2013 roku, a pół roku później B. W. wyprowadziła się z domu i nie ma ani z wnuczką, ani z zięciem żadnych kontaktów.

Kwestia braku wiedzy B. W. o sprzedaży powodom udziału w nieruchomości, pobrania ceny sprzedaży i obowiązku zwrotu została szczegółowo wyjaśniona przez Sąd Okręgowy w związku z podejmowaniem szeregu czynności prawnych przez jej pełnomocnika – Z. S.. Tę okoliczność apelujący przyznaje, nadając jej jednak w sposób nieuprawniony znaczenie, którego de facto nie ma. Zdaniem apelującego skoro B. W. nie wiedziała o długu wobec powodów mogła bez przeszkód obciążyć swój udział w nieruchomości, ustanawiając hipotekę. Przypomnieć więc należy, że do zaskarżenia czynności za pomocą actio pauliana w przypadku czynności wykonywanych przez pełnomocnika wystarczy spełnienie przesłanki podmiotowej po stronie dłużnika lub ustanowionego pełnomocnika. Nie ma w tej sprawie wątpliwości, że Z. S., zawierając umowę z powodami, następnie ją rozwiązując ze zobowiązaniem do zwrotu pobranej części ceny, a potem namawiając teściową na ustanowienie hipoteki był w pełni świadom konsekwencji obciążenia udziału w nieruchomości. Tego już apelujący nie podważa. Z kolei dłużniczka przed ustanowieniem hipoteki powinna wnikliwie ustalić, jaki jest stan prawny nieruchomości, a przede wszystkim dowiedzieć się czy wcześniej ustanowiony pełnomocnik nie dokonał jakichś czynności, które mogłyby wyłączyć lub ograniczyć możliwość swobodnego rozporządzania lub obciążania nieruchomości, tym bardziej, że jak sama wskazuje wraz zięciem snuła plany sprzedaży nieruchomości.

Sekwencja zdarzeń, wskazanych w stanie faktycznym, świadczy o tym, że nie może być w sprawie mowy o pozorności, zarzucanej przez apelującego. Umowa przedwstępna z powodami została zawarta w dniu 25 września 2010 roku, a więc na niemal rok przed zawarciem umowy pożyczki i obciążeniem udziału w nieruchomości hipoteką przez B. W.. Nielogicznym jest stwierdzenie pozwanego, aby Z. S. zainteresowany był w pozbawieniu pozwanego możliwości odzyskania pożyczki, czemu sprzyjać miały umowy z powodami, skoro te umowy zostały zawarte wcześniej i wiedział o nich pozwany. Równie dobrze można twierdzić, że to właśnie umowa z pozwanym sprzyjała uniemożliwieniu odzyskania przez powodów wpłaconej zaliczki na poczet zakupu udziału w nieruchomości.

Czynnością prawną, której dokonała B. W. było oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na rzecz pozwanego, w zamian za co nie otrzymała od pozwanego żadnej korzyści majątkowej. Natomiast pozwany dzięki tej czynności otrzymał korzyść majątkową w postaci możliwości zaspokojenia się - w granicach niezapłaconej wierzytelności - z obciążonego hipoteką udziału w nieruchomości B. W. z pierwszeństwem przed jej wierzycielami osobistymi. Stąd wywody Sądu meriti, dotyczące spełnienia przesłanek z art. 527 k.c. i 528 zasługują na aprobatę i nie wymagają powtórzenia.

Nie może być zarzutem pod adresem Sadu I instancji odwoływanie się do dotychczasowego dorobku judykatury i doktryny na tle stosowania przepisów art. 527 i 528 k.c. Sprzyja to zachowaniu jednolitej linii orzecznictwa na tle stosowania w/w przepisów w analogicznych stanach faktycznych.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powodów, jako wygrywających postępowanie apelacyjne kwotę 14.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Koszty te zostały ustalone zgodnie z § 2 pkt. 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie

opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 poz. 1804)- w postępowaniu apelacyjnym powodów reprezentował nowy pełnomocnik.