

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa (...) – Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. przeciwko K. K. (1) i E. K. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i sprawie połączonej z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko K. K. (1) i E. K. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną:

I. w sprawie z powództwa (...) -Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z.

1. uznał za bezskuteczną w stosunku do (...) -Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.) umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1332 ha, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zawartą w dniu 26 maja 2010 roku pomiędzy D. K. i K. K. (2) jako sprzedającymi a K. K. (1) i E. K. jako kupującymi (Rep. A Nr 1007/2010) przed notariuszem B. P. z Kancelarii Notarialnej w Ł., której to (...) -Hurt spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w Z. (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.) przysługuje:

a) wobec dłużnika D. K. wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym w dniu 25 czerwca 2010 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XII GNc 1674/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika K. K. (2) na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 23 lutego 2011 roku (sygn. akt XII GCo 16/11), na którą składają się kwoty: 42.082,45 zł z tytułu należności głównej z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2010 roku do dnia zapłaty oraz 2.944 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

b) wobec dłużnika K. K. (2) wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym w dniu 14 czerwca 2010 roku przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt X GNc 351/10, na którą składają się kwoty: 543.008,87 zł z tytułu należności głównej z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2010 roku do dnia zapłaty oraz 13.988 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

2. zasądził od K. K. (1) i E. K. solidarnie na rzecz (...) -Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. kwotę 8.618 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazał pobrać od K. K. (1) i E. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.214,20 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

1. uznał za bezskuteczną w stosunku do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1332 ha, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zawartą w dniu 26 maja 2010 roku pomiędzy D. K. i K. K. (2) jako sprzedającymi a K. K. (1) i E. K. jako kupującymi (Rep. A Nr 1007/2010) przed notariuszem B. P. z Kancelarii Notarialnej w Ł., której to (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przysługuje wobec dłużników D. K. i K. K. (2) wierzytelność wynikająca z aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2010 roku (Rep. A Nr 12084/2010) zawartego przed notariuszem B. J. z Kancelarii Notarialnej w W. o poddaniu się egzekucji, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 30 lipca 2010 roku (sygn. akt I Co 2969/10);

2. zasądził od K. K. (1) i E. K. solidarnie na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 6.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 527 § 2 i § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że w chwili dokonywania czynności prawnej zakupu nieruchomości przez pozwanych wiedzieli oni lub z łatwością mogli się dowiedzieć, że małżonkowie K. działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli – powodów oraz poprzez przyjęcie, że pomiędzy dłużnikami a pozwanymi zachodzą relacje o charakterze „bliskich stosunków”;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na rozstrzygnięcie a polegającego na:

a) naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. polegającym na sporządzeniu uzasadnienia wyroku bez wskazania dowodów, z których Sąd wyprowadza określone wnioski a w konsekwencji brak możliwości przeanalizowania sposobu rozumowania i oceny dowodów przeprowadzonych przez Sąd;

b) naruszenie art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie prawidłowej oceny dowodów i wybiórczą analizę materiału dowodowego, tj.:

- w odniesieniu do powoda (...) sp. z o.o. pominięcie dowodu z Księgi Wieczystej przedmiotowej nieruchomości i treści zapisów w jej dziale IV i nie uwzględnienie istnienia zabezpieczenia rzeczowego na nieruchomości pozwanych, a w konsekwencji przyjęcie, że zachodzi przesłanka pokrzywdzenia wierzycieli, w sytuacji gdy w sensie prawnym zarówno w momencie zawarcia umowy ostatecznej, jak i w dniu wytoczenia powództwa, hipoteka kaucyjna zabezpieczała i zabezpiecza całą wierzytelność (...) sp. z o.o. istniejącą na dzień dokonania zaskarżonej czynności prawnej;

- swobodną interpretację zeznań K. K. (2), z której Sąd pierwszej instancji wywiódł okoliczność „bliskich stosunków” pomiędzy stronami transakcji opierając je na okoliczności wspólnego spożywania alkoholu pozwanego z dłużnikiem, w sytuacji gdy z zeznań świadka K. K. wynika, że taka sytuacja miała miejsce jedynie w czasie spotkań służbowych a relacje pomiędzy stronami nie odbiegały od relacji z innymi pracownikami, a także oparciu takiego wniosku na fakcie pozostawania pozwanego w stosunku pracy, u K. K. (2), który to stosunek pracy został zakończony pod koniec 2009 roku, a więc około 5 miesięcy przed zawarciem transakcji, pominięcie przy ocenie teź okoliczności dowodów z zeznań świadków M. R. i K. Z.;

- swobodną i dowolną interpretację zeznań świadków, pozwanych oraz dokumentów, co do okoliczności istnienia bliskich stosunków pomiędzy małżonkami K. i małżonkami K. poprzez wywodzenie teź relacji z faktu: sprzedaży 3 lata wcześniej przedmiotowego udziału w odwrotnej konfiguracji, połączonego z udzieleniem pełnomocnictwa przez małżonków K. do zawarcia umowy ostatecznej K. K. (2), wcześniejszych wzajemnych pożyczek, twierdzeń ogólnych o zaufaniu, w kontekście stanu świadomości małżonków K. co do sytuacji majątkowej i celu działań małżonków K. w chwili dokonywania sprzedaży 26 maja 2010 roku;

- zrównanie stanu braku wiedzy u pozwanych o złożonym wniosku o wpisanie hipoteki kaucyjnej do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości z przesłanką ich możliwości dowiedzenia się, że małżonkowie K. działali ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli, tj. wyprowadzenie wniosku, że z treści wpisu wzmianki do księgi mogli się dowiedzieć, że na skutek sprzedaży udziału małżonkowie K. staliby się niewypłacalni wobec swoich wierzycieli lub staliby się niewypłacalni w stopniu wyższym niż przed zawarciem umowy;

- przyjęcie, iż w momencie zawierania umowy pozwani mieli możliwość przy zachowaniu należytej staranności dowiedzenia się o działaniu dłużników z pokrzywdzeniem wierzycieli poprzez następcze zawarcie aneksu w formie aktu notarialnego, w którym małżonkowie K. zaakceptowali stan prawny nieruchomości, co nie może mieć znaczenia dla kwestii ich stanu świadomości przy zawarciu umowy;

- przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia, oraz za wiarygodną i rzetelną opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości wskazująca cenę rynkową nieruchomości (na co wskazuje biegły opinia pkt 5, k. 4), w sytuacji gdy strony działały w warunkach sprzedaży wymuszonej, co wyklucza w świetle art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a dla potrzeb niniejszej sprawy czyni dowodowo nieprzydatne określenie rynkowej wartości przedmiotowego udziału w nieruchomości, w sytuacji gdy ustalone zostało, iż małżonkowie K. musieli opuścić dotychczasowy dom wywłaszczony przez (...) i znaleźć sobie nowe miejsce zamieszkania;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, że doszło do pokrzywdzenia wierzycieli – powodów w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy dłużnicy D. i K. K. (2) uzyskali ekwiwalent, który posłużył do zaspokojenia wierzycieli, a (...) sp. z o.o. posiada zabezpieczenie rzeczowe na nieruchomości.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa (...) – Hurt sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. w całości, a nadto o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za pierwszą i drugą instancję. Skarżący wnieśli również o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci map: przebiegu autostrady A 1 oraz mapy usytuowania planowanego ronda na okoliczność wątpliwych walorów nieruchomości pozwanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanych powód (...) – Hurt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wniosła o oddalenie apelacji w całości, a także o oddalenie zawartych w niej wniosków dowodowych. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością również złożył odpowiedź na apelację pozwanych, w której wniósł o oddalenie apelacji w całości, oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanych w apelacji oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy w zważył, co następuje:***

apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Żaden z podniesionych w treści apelacji zarzutów nie okazał się uzasadniony.

Za chybione należało uznać przede wszystkim zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania w postaci art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie prawidłowej oceny dowodów i wybiórczą analizę materiału dowodowego, a także poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku bez wskazania dowodów, z których Sąd pierwszej instancji wyprowadził określone wnioski, co w konsekwencji, zdaniem apelujących, skutkowało brakiem możliwości przeanalizowania sposobu rozumowania i oceny dowodów przeprowadzonych przez ten Sąd.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przypomnieć należy na wstępie, iż - jak podnosi się w orzecznictwie - obraza powołanego wyżej przepisu ustawy może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2013 roku, I ACa 715/13, LEX nr 1416118). W innym natomiast orzeczeniu Sąd Apelacyjny w Łodzi stwierdził, iż zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie

oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 roku, I ACa 764/13, LEX nr 1416125). W rozpoznawanej sprawie opisana wyżej sytuacja nie miała jednak miejsca. Sąd Rejonowy dokonał bowiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w ramach której odniósł się zasadniczo do wszystkich dowodów, zarówno w postaci zeznań świadków, jak i w postaci załączonych dowodów z dokumentów, czyniąc na ich podstawie ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie i jednocześnie w sposób szczegółowy i przekonujący wyjaśniając przyczyny, dla których niektóre dowody należało uznać za niewiarygodne, inne zaś podlegały pominięciu. Z tych też względów zarzut naruszenia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. należało uznać za chybiony.

Nietrafnie również skarżący podnieśli zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie nieprawidłowej oceny dowodów i wybiórczą ich analizę. Przed przystąpieniem do dalszych rozważań podnieść należy, iż w myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelujących w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, skarżący zaś nie sformułowali jakichkolwiek konkretnych, wskazujących na błąd w rozumowaniu Sądu twierdzeń, które mogłyby stanowić przedmiot oceny i analizy przez Sąd odwoławczy.

W szczególności Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że w sprawie niniejszej zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 527 k.c., tj. pokrzywdzenie wierzyciela na skutek dokonanej czynności prawnej, uzyskanie korzyści majątkowej przez osobę trzecią, a także świadomość pokrzywdzenia wierzyciela. Kwestionując ustalenie Sądu Rejonowego, iż sprzedaż udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. nastąpiła z pokrzywdzeniem wierzycieli skarżący podnieśli między innymi, iż na nieruchomości tej ustanowiona została hipoteka przymusowa na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., co ma ten skutek, iż wierzyciel będzie mógł się zaspokoić z przedmiotu zabezpieczenia niezależnie od tego, czyją własność nieruchomość ta będzie stanowiła w chwili skierowania do niej egzekucji. Odnosząc się natomiast do sytuacji drugiego z powodów (...) -Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. pozwani wskazali, iż istnienie hipoteki skutkować będzie tym, że wierzyciel hipoteczny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. korzystać będzie z pierwszeństwa zaspokojenia przed (...) -Hurt spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową w Z.,

która takiego zabezpieczenia na nieruchomości nie posiada. Niezależnie od powyższego jednakże skarżący zauważyli, iż w następstwie umowy sprzedaży nieruchomości dłużnicy uzyskali ekwiwalent w postaci 60.000 zł, którą to kwotę wydatkowali właśnie na zaspokojenie wierzycieli, a to w konsekwencji świadczyć miało o tym, iż sprzedaż nieruchomości nie została dokonana z pokrzywdzeniem któregokolwiek wierzyciela. Z taką argumentacją nie można się zgodzić.

Odnosząc się do sytuacji (...) -Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. wynikającej z zabezpieczenia hipotecznego na rzecz drugiego z powodów (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wskazać należy, iż zabezpieczenie to ustanowione zostało do kwoty 70.000 zł, z opinii biegłego zaś wynika, że udział w nieruchomości jest warty 123.500 zł. Nawet zatem gdyby przyjąć, że powód (...) K (...) korzystałby z pierwszeństwa zaspokojenia aż do kwoty 70.000 zł (co nie jest przesądzone, bowiem nie ma pewności, czy wierzyciel faktycznie zdecyduje się egzekwować należności poprzez zaspokojenie się z tej konkretnie nieruchomości), to nadal pozostaje znaczna kwota przekraczająca 53.000 zł, co do której nikomu nie przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia.

Odnosząc się w dalszej kolejności do twierdzenia pozwanych, iż w następstwie umowy sprzedaży nieruchomości dłużnicy uzyskali ekwiwalent w postaci 60.000 zł, którą to kwotę wydatkowali właśnie na zaspokojenie wierzycieli, w tym w szczególności na spłatę swoich zobowiązań wobec spółki (...), stwierdzić należy, iż twierdzenia te nie zostały w toku postępowania poparte przez pozwanych żadnymi wiarygodnymi dowodami.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż pomimo że małżonkowie K., dokonując sprzedaży nieruchomości, otrzymali ekwiwalent w postaci środków pieniężnych w wysokości 60.000 zł, fakt ten w okolicznościach rozpoznawanej sprawy w żaden sposób nie wyklucza pokrzywdzenia wierzycieli, zwłaszcza, iż na skutek przedmiotowej czynności dłużnicy uzyskali zdecydowanie zaniżoną cenę sprzedaży (o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia), wierzyciele zaś utracili możliwość zaspokojenia się z wartościowego składnika majątku pozwanych jakim jest nieruchomość położona przy ulicy (...) w Ł.. Stanowisko to znajduje oparcie również w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2007 roku (II CSK 323/07, LEX nr 319245), w którym Sąd ten stwierdził, iż otrzymanie przez dłużnika świadczenia majątkowego w zamian za świadczenie będące przedmiotem zaskarżonej czynności z reguły nie oznacza, iż pokrzywdzenia nie było, w szczególności jeśli świadczenie, które otrzymał, nie było ekwiwalentne albo dłużnik otrzymany ekwiwalent zużył w całości lub części na cele inne niż zaspokojenie wierzyciela.

Odnosząc się natomiast do sytuacji drugiego z powodów (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wynikającej z faktu, iż jego wierzytelność wobec pozwanych jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży w uzupełnieniu do powyższych uwag należy dodać, iż, jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, spółka ta poza wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką posiada wobec dłużników D. K. i K. K. (2) również inną wierzytelność wynikającą z aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2010 roku (Rep. A Nr 12084/2010) zawartego przed notariuszem B. J. z Kancelarii Notarialnej w W. o poddaniu się egzekucji zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 30 lipca 2010 roku. Wierzytelność ta opiewa na ponad 350.000 zł. W sytuacji zatem gdy powódka żąda ochrony dla wierzytelności wynikającej z powołanego wyżej aktu notarialnego hipoteka, na którą w swojej apelacji powołują się pozwani, nie ma w niniejszej sprawie istotniejszego znaczenia, bowiem nie zabezpiecza ona wierzytelności powodowej spółki (...) wynikającej z przedmiotowego aktu notarialnego.

Niesłusznie również pozwani zarzucili Sądowi Rejonowemu, iż błędnie ustalił spełnienie przesłanki istnienia świadomości dłużników, że działali z pokrzywdzeniem wierzycieli. W tym zakresie skarżący podnieśli, iż Sąd pierwszej instancji świadomość tę błędnie wywodził ze sposobu dokonania przez dłużników sprzedaży udziału w nieruchomości, tj. bez umieszczenia ogłoszenia oferty sprzedaży przez dłużników na wolnym rynku, a także z zaaprobowanej przez dłużników ceny sprzedaży kształtującej się na poziomie o połowę niższym aniżeli kwota ustalona w opinii biegłego sądowego. Również z tym stanowiskiem skarżących nie można się zgodzić.

Odnosząc do sytuacji, w jakiej znajdowali się małżonkowie K. w dacie sprzedaży udziału w nieruchomości wskazać należy, iż, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, w momencie zawierania przedmiotowej umowy dłużnik K. K. (2) wiedział, że posiada zadłużenia w łącznej wysokości ok. 1,5 mln zł w stosunku do wielu wierzycieli. D. K. prowadziła z mężem działalność gospodarczą, a zatem również musiała znać sytuację finansową firmy. Świadomość D. K. zadłużenia firmy niewątpliwie wynikać musiała także z faktu, iż sama dłużniczka podpisywała oświadczenia o uznaniu długu, a także weksle. Dłużnicy wiedzieli również o istnieniu wierzytelności wobec Spółek (...) & K. I., o czym świadczą, jak trafnie stwierdził Sąd Rejonowy, ich oświadczenia o uznaniu długu, a także podpisane weksle, jak również fakt niekwestionowania wydanych nakazów zapłaty. W kontekście powyższego za trafne należy uznać stanowisko, iż przy uwzględnieniu miernika należytej staranności właściwego dla profesjonalistów zawodowo trudniących się działalnością gospodarczą, niewątpliwie musieli oni zdawać sobie sprawę, że dokonanie sprzedaży jedynej w ich majątku nieobciążonej rzeczowo nieruchomości mogło potencjalnie prowadzić do pogłębienia stanu ich niewypłacalności dla ogółu wierzycieli.

Odnosząc się w dalszej kolejności do ceny sprzedaży nieruchomości stwierdzić należy przede wszystkim, iż jej zaniżony charakter wynika już chociażby z treści opinii biegłego sądowego, której wniosków pozwani nie kwestionowali. Według biegłego bowiem wartość udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności tej nieruchomości wynosiła 123.500 zł, dłużnicy sprzedali natomiast przedmiotowy udział jedynie za kwotę 60.000 zł.

O tym, że udział w nieruchomości został zbyty po cenie zaniżonej świadczą także wcześniejsze relacje gospodarcze stron. Jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, których pozwani nie kwestionują, dłużnicy nabyli udział w nieruchomości od pozwanych za kwotę 200.000 zł. Po upływie niecałych czterech lat natomiast pozwani odkupili przedmiotowy udział za kwotę jedynie 60.000 zł. Tak drastycznej różnicy w cenie w żadnym wypadku nie uzasadnia sytuacja panująca na rynku nieruchomości na przełomie wskazanego okresu czasu, a to z kolei prowadzić powinno do oczywistej konkluzji, iż nie tylko w niniejszej sprawie miał miejsce fakt zniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, ale nadto iż zarówno dłużnicy jak i pozwani musieli działać ze świadomością, że transakcja odbywa się z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Pozwani, kwestionując istnienie świadomości dłużników pokrzywdzenia wierzycieli, jak również istnienie po ich stronie wiedzy o takim działaniu dłużnika, powołali się również na to, iż zakup udziału w nieruchomości odbył się w ich przekonaniu w realiach transakcji wymuszonej, co wykluczało w świetle art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość dokonywania wyceny rynkowej nieruchomości. Odnosząc się do tego argumentu należy podkreślić, iż pozwani w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie kwestionowali opinii biegłego. Zarzuty takie zostały zaś podniesione przez skarżących dopiero w treści apelacji, w której pozwani zakwestionowali całą opinię biegłego z powołaniem się na zawarcie transakcji w realiach transakcji wymuszonej przewidzianej w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Swojego stanowiska w powyższym zakresie pozwani jednakże w żaden sposób nie uzasadnili. Dodatkowo stwierdzić należy, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby również po stronie pozwanych zachodziło działanie pod przymusem. Skarżący, kupując przedmiotowy udział w nieruchomości nie mieli bowiem na celu pilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych skoro o wywłaszczeniu na cele autostrady pozwani wiedzieli już w 2004 roku, a sama decyzja wywłaszczeniowa zapadła na początku 2009 roku.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo również stwierdził, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje wszelkie podstawy do ustalenia, że pozwanych łączyły z dłużnikami „bliskie stosunki” w rozumieniu art. 527 § 3 k.c. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, w rozpoznawanej sprawie relacja między małżeństwem K., a E. i K. K. (1) opierała się na daleko idącym zaufaniu. Pozwani w przypadku pierwszej z transakcji dotyczącej udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) nie tylko złożyli oświadczenie o przelaniu kwoty sprzedaży w razie wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych na konto K. K. (2), ale w stosunku do umowy wykonującej umowę warunkową udzielili mu wręcz pełnomocnictwa do dokonania czynności z samym sobą. Powierzenie tak istotnych w obrocie uprawnień wykracza niewątpliwie poza relacje łączące zwykłych sąsiadów czy znajomych i wskazuje na istniejącą więź obopólnego zaufania. Ponadto, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, wskazaną relację potwierdza motyw nabycia w 2007 roku przez małżonków K. 1/2 udziału w prawie własności

nieruchomości przy ul. (...), jakim miała być pomoc E. i K. K. (1) w problemach związanych z prowadzoną wobec nich egzekucją komorniczą. Ponadto K. K. (2) pomagał pozwanym w trakcie spraw dotyczących spadku obejmującego pozostałą 1/2 części udziału w nieruchomości przy ul. (...). Stosunek bliskości między pozwanymi a dłużnikami wynikał więc z istotnych kontaktów o charakterze gospodarczo-prawnym, którym towarzyszyły innego rodzaju stałe relacje o charakterze majątkowym i niemajątkowym, w postaci wzajemnych pożyczek, a także kontaktów pracowniczych między K. K. (2) a E. K., jak również koleżeńskich w postaci chociażby wspólnego spożywania przez nich alkoholu po pracy. K. i D. małżonkowie K. pozostawali zatem z pozwanymi w faktycznej bliskości pozwalającej przyjąć, że E. K. i K. K. (1) mogli znać sytuację majątkową dłużników i cel ich działań.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy poddał bardzo szerokiej analizie i ocenie wzajemne relacje, jakie panowały między pozwanymi a dłużnikami, przy czym uwzględnił zarówno kontakty wyżej wymienionych na gruncie zawodowym jak i prywatnym. Nie jest zatem słuszne stanowisko skarżących, iż Sąd pierwszej instancji wywiódł okoliczność „bliskich stosunków” pomiędzy stronami transakcji opierając je wyłącznie na okoliczności wspólnego spożywania alkoholu pozwanego z dłużnikiem.

Skoro zatem, jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy, pozwanym z dłużnikami łączyły bliskie stosunki, o których mowa w art. 527 § 3 k.c., to tym samym istnieje w niniejszej sprawie domniemanie, że skarżący wiedzieli, iż dłużnicy sprzedając im przedmiotowy udział w nieruchomości po mocno zaniżonej cenie działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Mając na względzie powyższe nie sposób się zgodzić z zarzutem podniesionym w apelacji, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił, że w przedmiotowej sprawie spełnione zostały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 527 k.c.

Na podstawie art. 381 k.p.c. Sąd odwoławczy pominął nowe dowody zgłoszone dopiero w treści apelacji pozwanym jako spóźnione.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od pozwanym K. K. (1) i E. K. solidarnie na rzecz (...) – Hurt spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki w Z. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty po 1.800 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocników powodów w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.)