

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- utrzymał wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2012 roku w mocy w zakresie, w jakim w punkcie 1 tego wyroku uznano za bezskuteczną w stosunku do M. S. opisaną w tym wyroku czynność prawną, w części dotyczącej sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 (jedna druga) przypadającego S. G. (1) - w wyniku ustania małżeńskiej wspólności majątkowej łączącej go z A. G. - w prawie własności nieruchomości opisanej w punkcie 1 wyroku zaocznego, w związku z wierzytelnością S. M. w stosunku do S. G. (1) o zapłatę sumy 26.000 złotych, wynikającą z prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Łodzi w dniu 27 stycznia 2011 roku w sprawie o sygn. II Nc 22/11;

- uchylił wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2012 roku w pozostałej części i oddalił powództwo w pozostałym zakresie; oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że w dniu 25 stycznia 2011 roku M. S. złożył w Sądzie Okręgowym w Łodzi pozew o zapłatę przez S. G. (1) sumy 600.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa, w oparciu o wystawiony przez pozwanego weksel własny.

W dniu 27 stycznia 2011 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. II Nc 22/11 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym zasądził od S. G. (1) na rzecz M. S. sumę 600.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2011 roku oraz sumę 14.717 zł z tytułu kosztów procesu.

Odpis nakazu zapłaty doręczono S. G. (1) w dniu 4 lutego 2011 roku.

Pozwany nie złożył zarzutów od nakazu zapłaty, który uprawomocnił się.

W dniu 8 lutego 2011 roku S. G. (1) i A. G. zawarli z K. N. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości S. R., w gminie B., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), o powierzchni 988 metrów kwadratowych, za cenę wynoszącą 26.000 zł. W dacie zawarcia tej umowy wyżej opisana nieruchomość stanowiła składnik majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową łączącą S. i A. G..

W §5 umowy strony uzgodniły, że S. G. (1) i A. G. zastrzegają sobie prawo odkupu wyżej opisanej nieruchomości w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia 9 kwietnia 2011 roku, za cenę wynoszącą 33.000 zł.

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu oddalił złożony w dniu 11 lutego 2011 roku wniosek M. S. o dokonanie w księdze wieczystej prowadzonej dla wyżej opisanej nieruchomości wpisu hipoteki przymusowej w oparciu o wyżej przywołany nakaz zapłaty wydany w sprawie II Nc 22/11. W dniu 10 lutego 2011 roku do sądu prowadzącego księgę wieczystą wpłynął wniosek o wpisanie K. N. w dziale II księgi wieczystej jako właścicielki wyżej opisanej nieruchomości.

W dniu 11 września 2013 roku K. N. zawarła z M. G. i Ł. G. umowę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości za sumę wynoszącą 26.000 lub 27.000 zł.

S. G. (1) prowadził działalność gospodarczą – szwalnię, która w ciągu ostatnich kilku lat przed 2009 rokiem przestawała być dochodowa. W 2011 roku S. G. (1) i A. G. nie prowadzili już szwalni, nie mieli stałego zatrudnienia, utrzymywali się z prac dorywczych oraz z pomocy rodziny i przyjaciół.

W dacie sprzedaży nieruchomości na rzecz K. A. i S. G. (1) mieli długi w znacznej wysokości, w szczególności z tytułu kredytu mieszkaniowego, zabezpieczonego hipoteką na zabudowanej nieruchomości w S., na sumę ponad 500.000 zł. Pieniądze ze sprzedaży nieruchomości w S. S. (2) i A. G. wykorzystali na swoje bieżące utrzymanie.

A. G. uznała, że wyżej opisana nieruchomość została sprzedana „do lombardu”.

S. G. (1) zgłosił się do Ł. G., bo chciał „zastawić” działkę w S. R. ze względu na „problemy finansowe”. O tym, że nieruchomość będzie kupować K. N., S. G. (1) dowiedział się dopiero w dniu zawierania umowy. Uzgodnił prawo odkupu z Ł. G.. S. G. (1) zakładał, że Ł. G. wie o jego trudnej sytuacji finansowej. Różnicę między uzgodnioną ceną sprzedaży działki a ceną odkupu (7000 zł) S. G. (1) traktował jako „wynagrodzenie lombardu na wypadek, gdybym odkupił tę działkę”.

S. G. (1) w tym samym okresie, w którym zawarł wyżej opisaną umowę z pozwaną, sprzedał także inną należącą do niego nieruchomość, położoną w miejscowości S., a druga należąca do niego nieruchomość położona w tej samej miejscowości została sprzedana w toku egzekucji.

Ł. G. w 2011 roku prowadził lombard. S. G. (1) zaproponował mu sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości położonej w S. R. i pokazał Ł. G. tę działkę. Ł. G. poinformował swojego kolegę K. F. o możliwości zakupu nieruchomości. Ł. G. ustalił ze S. G. (2) cenę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości oraz to, że w umowie będzie zastrzeżone prawo odkupu.

S. G. (1) wcześniej zastawiał w lombardzie prowadzonym przez Ł. G. różne ruchomości.

Po sprzedaży nieruchomości S. G. (1) przekazał klucze do niej Ł. G. – uważając, że to Ł. G. kupił od niego tę działkę.

O tym, że A. G. i S. G. (1) chcą sprzedać należącą do nich nieruchomość położoną w S. R. K. N. dowiedziała się od swojego konkubenta, K. F.. Wcześniej pozwana nie знаła A. i S. G. (1). Przed zawarciem umowy sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości pozwana nie rozmawiała ze sprzedającymi, wszystkie informacje dotyczące przedmiotu i treści planowanej umowy pozwana otrzymała od kolegi swojego konkubenta, Ł. G..

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości S. R., w gminie B., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), o powierzchni 988 metrów kwadratowych, według stanu tej działki z dnia 8 lutego 2011 roku i poziom cen rynkowych z tego okresu wynosiła 9200 zł.

Pod koniec lutego 2011 roku M. S. wystąpił do komornika o wszczęcie przeciwko S. G. (1) egzekucji należności wynikającej z prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w sprawie o sygn. akt II Nc 22/11. W toku postępowania egzekucyjnego M. S. uzyskał sumę ok. 4000 zł, w pozostałym zakresie postępowanie egzekucyjne pozostaje bezskuteczne.

W toku egzekucji została sprzedana w drodze licytacji położona w S. nieruchomość z budynkiem mieszkalnym, należąca do A. G. i S. G. (1), jednakże uzyskana w ten sposób suma została w całości przeznaczona na zaspokojenie wierzyciela hipotecznego – banku.

Małżeństwo A. G. i S. G. (1) zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 1 października 2014 roku. Na datę wydania wyroku rozwodowego wyżej wskazane osoby nie posiadały już żadnego majątku. S. G. (1) nadal posiada dług z tytułu kredytu bankowego na sumę ok. 200.000 zł, nie ma żadnego majątku.

Na wstępie rozważanych prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 527 § 1 k.c., gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania 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.

Roszczenie oparte na treści art. 527 § 1 k.c., określane mianem tzw. skargi pauliańskiej, powstaje w razie spełnienia czterech przesłanek, to jest:

1. dokonania przez dłużnika czynności prawnej z osobą trzecią, której skutkiem jest pokrzywdzenie wierzycieli – polegające na tym, że dłużnik staje się niewypłacalny (art. 527 § 2 k.c.), tj. nie dysponuje majątkiem umożliwiającym zaspokojenie roszczeń wierzycieli, albo staje się niewypłacalny w większym stopniu niż przed dokonaniem czynności,
2. uzyskania przez osobę trzecią korzyści majątkowej w wyniku dokonanej z udziałem dłużnika czynności prawnej,
3. działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, tj. ze świadomością, że na skutek dokonanej z osobą trzecią czynności prawnej staje się niewypłacalny,
4. wiedzy osoby trzeciej o tym, że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że powód jest legitymowany do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie, skoro niewątpliwie jest wierzycielem S. G. (1), który w dniu 8 lutego 2011 roku dokonał wyżej opisanej czynności prawnej z udziałem pozwanej. K. N. posiada legitymację bierną w sprawie niniejszej, mimo tego, że już w toku postępowania zbyła nieruchomości będąc przedmiotem umowy z dnia 8 lutego 2011 roku. Zaznaczyć należy, że w sprawie o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela, osoba trzecia, która w wyniku tej czynności uzyskała korzyść majątkową, zachowuje legitymację bierną także wtedy, gdy przed doręczeniem pozwu rozporządziła uzyskaną korzyścią na rzecz innej osoby (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2011 r., III CZP 132/10, OSNC 2011/10/112). Tym bardziej, z uwagi na treść art. 192 pkt. 3) k.p.c., dotyczy to przypadku, gdy uzyskana przez osobę trzecią korzyść została przez nią zbyta już po doręczeniu pozwu. Wyrok uwzględniający skargę pauliańską wydany w takich okoliczności w sposób prawnie wiążący potwierdza spełnienie przesłanek tejże skargi i może być następnie wykorzystany w sprawie o wydanie na podstawie art. 532 k.c. korzyści utraconej przez osobę trzecią w granicach, w jakich wierzyciel zaspokoiłby się z rzeczy (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 24 lutego 2011 roku).

W niniejszej sprawie za spełnione należy uznać wszystkie wyżej wymienione przesłanki zasadności skargi pauliańskiej w odniesieniu do czynności prawnej opisanej pozwie, jednakże nie w pełnym zakresie tej czynności.

Po pierwsze, opisaną w pozwie umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 8 lutego 2011 roku uznać należy za dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli S. G. (1), a w szczególności z pokrzywdzeniem M. S.. Jak już wyżej wskazano, stosownie do treści art. 527 § 2 k.c., czynność prawna dłużnika skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli w jej wyniku dłużnik staje się niewypłacalny lub zwiększa się stopień jego niewypłacalności. Niewypłacalność w rozumieniu omawianego przepisu odnosi się do faktycznej niemożności zaspokojenia wierzyciela z majątku dłużnika – zaskarżalne w oparciu o art. 527 § 1 k.c. są zatem takie czynności dłużnika, które z praktycznego punktu widzenia zmniejszają możliwość zaspokojenia wierzyciela (por. M. Pyziak – Szafinicka w: System prawa prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2009, s. 1249-1250). Niewypłacalność dłużnika w rozumieniu art. 527 k.c. oznacza taki stan majątku dłużnika, w którym egzekucja nie może przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko temu dłużnikowi (wyroku SN z dnia 24 stycznia 2000 roku, III CKN 554/98, niepubl.). W literaturze wskazuje się, że stwierdzając tak rozumianą niewypłacalność dłużnika dla potrzeb rozstrzygnięcia o zasadności skargi pauliańskiej w zasadzie nie powinno się uwzględniać możliwości posiadania przez dłużnika pieniędzy (znaków pieniężnych), gdyż pieniądze – ze względu na swoją nieuchwytność, łatwość ukrycia – są tak specyficzną ruchomością, że prowadzenie z nich egzekucji wbrew woli dłużnika jest zadaniem wręcz niewykonalnym (por. M. Pyziak-Szafinicka, System prawa prywatnego..., s. 1250 oraz P. Machnikowski w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 987). Dłużnik staje się niewypłacalny także wówczas, gdy w wyniku dokonanej przez niego czynności prawnej z udziałem osoby trzeciej wierzyciel zachowuje możliwość zaspokojenia swojego roszczenia z majątku dłużnika, jednakże z dodatkowym, znacznym nakładem kosztów, czasu i ryzyka - pokrzywdzenie wierzyciela powstaje na skutek takiego stanu faktycznego majątku dłużnika, który powoduje nie tylko niemożność, lecz również utrudnienie lub

odwleczenie zaspokojenia wierzyciela (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 525/00, Biuletyn SN nr 5 z 2002 roku, poz. 11).

Wskazać wobec tego należy, że wyżej opisana umowa z dnia 8 lutego 2011 roku musi zostać uznana za skutkującą powstaniem niewypłacalności dłużnika powoda, tj. S. G. (1), w sensie wyżej wyjaśnionym. W wyniku tej czynności S. G. (1) stał się osobą niewypłacalną lub niewypłacalną w wyższym stopniu niż przed zawarciem umowy z pozwaną. Sprzedaż nieruchomości w S. R. uniemożliwiła powodowi zajęcie tej ruchomości w toku egzekucji lub chociażby zabezpieczenie jego roszczenia przez ustanowienie hipoteki przymusowej. Jak wynika z niespornych w tym zakresie ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie, postępowanie egzekucyjne wszczęte na wniosek powoda przeciwko S. G. (1) doprowadziło do zaspokojenia wierzytelności powoda jedynie w znikomym stopniu – z uwagi na to, że majątek dłużnika nie wystarczał na zaspokojenie roszczeń wszystkich wierzycieli. Obecnie S. G. (1) nie dysponuje żadnym majątkiem, do którego powód mógłby skierować egzekucję, a zatem stan niewypłacalności dłużnika utrzymuje się nadal.

Zaznaczyć należy, że nie może prowadzić do wniosku mówiącego o braku pokrzywdzenia powoda okoliczność, iż zaskarżona w niniejszej sprawie czynność prawna dłużnika miała charakter odpłatny, a cenę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości w umowie z dnia 8 lutego 2011 roku określono wręcz na istotnie wyższą niż ustalona przez biegłą wartość rynkowa tej nieruchomości. Okoliczność ta o tyle nie ma znaczenia, że na skutek umowy z dnia 8 lutego 2011 roku powód utracił możliwość zaspokojenia się z istotnego składnika majątku dłużnika, natomiast dłużnik w zamian uzyskał wprawdzie ekwiwalent w postaci środków pieniężnych, które jednak następnie – jak sam przyznał w toku niniejszego postępowania – bezpowrotnie zużył na bieżące utrzymanie. Jak już wyżej wskazano, środki pieniężne są z uwagi na łatwość ich ukrycia tak specyficzną ruchomością, że prowadzenie z nich egzekucji wbrew woli dłużnika jest zadaniem w praktyce niewykonalnym, co potwierdzają zresztą okoliczności niniejszej sprawy. Słuszny jest zatem przywołany wyżej pogląd wskazujący na konieczność pominięcia posiadanych przez dłużnika środków pieniężnych przy dokonywaniu oceny niewypłacalności dłużnika dla potrzeb stosowania art. 527 k.c.

Pokrzywdzenie wierzyciela oznacza, że wprawdzie wierzytelność nadal w sensie rachunkowym figuruje w jego majątku, jednakże prognozy co do możliwości jej zaspokojenia z majątku dłużnika są złe (por. M. Pyziak-Szafinicka, System prawa prywatnego..., s. 1255-1256). Tego rodzaju sytuacja wystąpiła w sprawie niniejszej w odniesieniu do wierzytelności przysługującej powodowi w stosunku do S. G. (1), do czego przyczyniło się zawarcie zaskarżonej umowy.

Dodać należy, że zużycie przez dłużnika ekwiwalentu uzyskanego z czynności prawnej w całości w inny sposób niż na zaspokojenie wierzyciela, wskazuje na zamiar jego pokrzywdzenia przez dłużnika (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 grudnia 1996 roku, I ACr 853/96, niepubl.). Nie powoduje pokrzywdzenia wierzycieli czynność prawna dłużnika zmniejszająca jego majątek, jeżeli dłużnik w zamian za swoje świadczenie uzyskał ekwiwalent, który nadal znajduje się w jego majątku lub posłużył mu do zaspokojenia wierzycieli (por. wyrok SN z 7 grudnia 1999 r., I CKN 287/98, niepubl.). Tymczasem dłużnik powoda S. G. (1) w wyniku umowy zawartej z pozwaną wprawdzie otrzymał ekwiwalent pieniężny, jednakże w krótkim czasie zużył go w innym celu niż zaspokojenie któregośkolwiek z wierzycieli.

W dalszej kolejności wskazać należy, że pozwana na skutek zawartej z dłużnikiem powoda umowy sprzedaży niewątpliwie uzyskała korzyść majątkową w postaci nabycia prawa własności nieruchomości. Osoba trzecia uzyskuje korzyść majątkową w rozumieniu art. 527 k.c. także wtedy, gdy płaci za rzecz nabytą od dłużnika określoną cenę w pieniądzu. Jest tak dlatego, że przywołany wyżej przepis nie dotyczy korzyści majątkowej rozumianej w sensie potocznym (np. w sensie nabycia rzeczy za cenę niższą od jej wartości rynkowej) lecz korzyści majątkowej rozumianej jako każde nabycie przez osobę trzecią prawa majątkowego przedstawiającego jakąkolwiek wartość majątkową (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 29 października 1998 roku, I ACa 638/99, OSA 2002/2/14).

Wykazane zostały również w niniejszym postępowaniu pozostałe dwie spośród wyżej wymienionych przesłanek zasadności skargi pauliańskiej, tj. tzw. przesłanki subiektywne dotyczące dłużnika i osoby trzeciej. W oparciu o zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy uznać należy, że S. G. (1) jako dłużnik powoda zawierając wyżej opisaną umowę z pozwaną działał ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli, tj. ze świadomością, że zawarcie tej

umowy uniemożliwi lub co najmniej znacznie utrudni zaspokojenie roszczeń wierzycieli. S. G. (1) zdawał sobie sprawę z tego, że nie dysponuje majątkiem pozwalającym mu na zaspokojenie roszczeń wszystkich wierzycieli, a mimo to pogłębił stan swojej niewypłacalności zbywając jedną z nieruchomości, której – wraz z A. G. – był właścicielem. W zamian za to zbycie tej nieruchomości dłużnik powoda uzyskał środki pieniężne, które jednak w krótkim czasie zużył i nie przeznaczył ich w żadnej części na zaspokojenie wierzycieli. Takie postępowanie dłużnika wskazuje nie tylko na istniejącą po jego stronie świadomość pokrzywdzenia wierzycieli, ale wręcz na zamiar ich pokrzywdzenia, tj. na celowe działanie dłużnika zmierzające do uniemożliwienia zaspokojenia roszczeń pieniężnych wierzycieli (w tym powoda).

Uznać także należy, iż zawierając umowę z dnia 8 lutego 2011 roku w okolicznościach wyżej opisanych pozwana wiedziała o tym, że dłużnik powoda (tj. S. G. (1)) działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub wręcz w zamiarze ich pokrzywdzenia. Zaznaczyć należy, że pozwana przed zawarciem umowy nie negocjowała jej warunków (w szczególności wysokości ceny i zastrzeżenia prawa odkupu) z właścicielami nieruchomości i nie kontaktowała się z nimi, warunki te zostały ustalone wyłącznie poprzez rozmowy między S. G. (1) i Ł. G.. Nie zostało w sposób wiarygodny udowodnione, że pozwana przez zakupieniem wyżej opisanej nieruchomości widziała ją. Co więcej, A. G. i S. G. (1) uważali, że nieruchomość sprzedają „do lombardu”, tj. na rzecz Ł. G. i to jemu S. G. (1) po zawarciu umowy przekazał klucz do bramy nieruchomości w S. R.. Ł. G. – za pośrednictwem swojego kolegi i konkubenta pozwanej, K. F. – przekazał pozwanej informację o możliwości zakupu wyżej opisanej nieruchomości, a następnie był obecny w kancelarii notarialnej przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości. Co więcej, ok. 2,5 roku później, tj. w 2013 roku, pozwana sprzedała nieruchomość Ł. G. i jego żonie za taką samą cenę, za jaką nieruchomość tę nabyła w 2011 roku. Pozwana nie była w stanie wyjaśnić w sposób wiarygodny, z jakich względów zdecydowała się nabyć wyżej opisaną nieruchomość w 2011 roku. Jeżeli pozwana chciałaby nabyć tę działkę w celu korzystania z niej, to niezrozumiałe jest, dlaczego odsprzedała ją już 2 lata później – pozwana okoliczności tej w sposób przekonujący nie wyjaśniła. Nie zostało zresztą wykazane w sposób wiarygodny, aby pozwana kiedykolwiek z nieruchomości tej korzystała, co należy zresztą uznać za wątpliwe, skoro klucze do bramy S. G. (1) przekazał Ł. G. a nie pozwanej. Nie są również wiarygodne twierdzenia pozwanej, jakoby nabyła nieruchomość w celach inwestycyjnych, skoro nieruchomość 2 lata po jej nabyciu sprzedała za taką samą cenę, za jaką wcześniej ją nabyła. Pozwana nie wyjaśniła też, dlaczego przystała na zawarcie w umowie z 8 lutego 2011 roku zastrzeżenia prawa odkupu dla sprzedających.

Wszystkie wyżej przytoczone okoliczności niniejszej sprawy wskazują na to, że pozwana nie była zainteresowana ani w korzystaniu z nabytej przez siebie nieruchomości (czy to w bliższej czy w dalszej przyszłości) ani też nie traktowała jej nabycia jako rodzaju inwestycji (na co wskazuje zresztą brak udziału pozwanej w negocjowaniu warunków sprzedaży). Zachowanie pozwanej i jej udział w wyżej opisanej umowie można wyjaśnić tylko w jeden racjonalny sposób, tj. przy założeniu, że pozwana nabyła nieruchomość na prośbę Ł. G., z którym z góry uzgodniła, iż następnie w nieodległej przyszłości odsprzeda mu tę samą nieruchomość za taką samą cenę. Dla sprzedających, tj. dla A. i S. G. (1), oczywiste było, że ekonomiczny sens transakcji polega na tym, że sprzedają nieruchomość „do lombardu”, tj. na rzecz Ł. G. (świadkowie w tym kontekście w sposób całkowicie zrozumiały wyjaśnili przyczyny zastrzeżenia w umowie prawa odkupu za cenę znacząco wyższą od ceny pierwotnej sprzedaży, traktując tę różnicę w cenie jako wynagrodzenie lombardu) i to jemu przekazali klucze do nieruchomości. Przyjąć należy, że pozwana musiała być świadoma wyżej wskazanych okoliczności, gdyż w przeciwnym razie jej zachowanie, w szczególności zakup nieruchomości na warunkach, których pozwana nie negocjowała i które zostały ustalone bez jej jakiegokolwiek udziału, musiałoby zostać uznane za całkowicie niezrozumiałe i niewyjaśnialne w kategoriach racjonalnych. Najbardziej prawdopodobne lub wręcz jedyne racjonalne wyjaśnienie przyczyn postępowania pozwanej jest takie, że na prośbę swojego konkubenta zgodziła się pomóc jego koledze (tj. Ł. G.) w przeprowadzeniu wyżej opisanych przesunięć majątkowych. W tej sytuacji pozwana musiała wiedzieć także o tym, że do sprzedaży nieruchomości w S. R. skłoniła S. G. (1) jego trudna sytuacja finansowa. Skoro pozwana wiedziała, że S. G. (1) sprzedaje nieruchomość „do lombardu” prowadzonego przez Ł. G. z zastrzeżeniem w przypadku skorzystania z prawa odkupu nieruchomości ceny o 7000 zł wyższej, to musiała zdawać sobie sprawę z tego, że do takiej – w istocie mało korzystnej z punktu widzenia S. G. (1) - transakcji skłoniła dłużnika powoda jego trudna sytuacja finansowa (niewypłacalność).

Co więcej, nawet gdyby – co należy uznać za mało prawdopodobne – pozwana nie wiedziała o tym, że S. G. (1) zawiera wyżej opisaną umowę ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli, to pozwana z łatwością mogłaby się o tym dowiedzieć, gdyby tylko poprosiła Ł. G., będącego kolegą jej konkubenta, o dodatkowe wyjaśnienia na temat mającej się odbyć transakcji.

Wskazać ponadto należy, że skoro pozew w niniejszej sprawie został złożony w z zachowaniem 5-letniego terminu wynikający z treści art. 534 k.c.

Istotną okolicznością w niniejszej sprawie jest jednak to, że w dacie zawarcia umowy z dnia 8 lutego 2011 roku wyżej opisana nieruchomości stanowiła składnik majątku wspólnego S. G. (1) i A. G., przy czym dłużnikiem powoda była wyłącznie pierwsza z wyżej wymienionych osób. Skoro powód nie udowodnił, aby A. G. wyraziła zgodę na dokonanie czynności prawnej, z której wynika wierzytelność powoda w stosunku do S. G. (1), to w świetle przepisów k.r.o. brak jest podstaw do przyjęcia, że powód mógłby domagać się zaspokojenia z majątku wspólnego małżonków G.. Powód natomiast miał prawną możliwość doprowadzenia do wydania przez sąd orzeczenia o ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej wyżej wskazanych osób (co w istocie nastąpiło), a następnie spowodować zajęcie w toku egzekucji uprawnienia S. G. (1) do żądania podziału majątku wspólnego. Tym samym powód uzyskałby możliwość zaspokojenia się z udziału przysługującego S. G. (1), po ustaniu wspólności majątkowej, we wszystkich składnikach majątku wspólnego A. i S. G. (1). Zawarcie wyżej opisanej umowy z dnia 8 lutego 2011 roku uniemożliwiło powodowi wykorzystanie tego rodzaju możliwości prawnych zaspokojenia jego wierzytelności z udziału 1/2 we współwłasności nieruchomości w S. R., który przypadłby S. G. (1) z chwilą ustania wspólności majątkowej łączącej go z A. G.. Wobec powyższego, należało orzec o bezskuteczności wyżej opisanej umowy w stosunku do powoda, w zakresie, w jakim umowa to dotyczyła sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, który w przypadku braku zawarcia tej umowy przysługiwałby następnie S. G. (1) począwszy od dnia ustania wyżej opisanej wspólności majątkowej (por. odnoszący się do analogicznej sytuacji wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 lipca 2012 roku, V ACa 576/12, opublikowany na portalu orzeczeń SA w G.). Brak było natomiast podstaw do uznania czynności prawnej za bezskuteczną w stosunku do powoda w całości, tj. co do całego prawa własności wyżej opisanej nieruchomości.

Uwzględniając powództwo wierzyciela o uznanie czynności prawnej z udziałem dłużnika za bezskuteczną, Sąd ma obowiązek dookreślić wierzytelność, która na skutek uwzględnienia powództwa będzie podlegać zaspokojeniu z majątku osoby trzeciej, będącej stroną tejże czynności prawnej – dookreślenie to polega w szczególności na podaniu wysokości wierzytelności podlegającej zaspokojeniu z majątku osoby trzeciej (por. w tej kwestii wyrok SN z dnia 5 czerwca 2002 roku, II CKN 1336/00, Lex nr 55083 oraz uchwałę SN z dnia 11 października 1995 roku, III CZP 139/95, OSNC 1996/1/17). Wprawdzie powodowi przysługuje wobec S. G. (1) wierzytelność w wysokości 600.000 zł, skoro jednak powód w pozwie złożonym w niniejszej sprawie wyraźnie określił, że dotyczy on zaspokojenia wierzytelności powoda o zapłatę 26.000 zł, to – stosownie do treści art. 321 k.p.c. – na taką wysokość należało określić wierzytelność powoda, której realizacji ma służyć wyrok wydany w sprawie niniejszej.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku w części utrzymującej w mocy wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2012 r. oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu i kosztach sądowych apelację wniosła pozwana, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 527 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

a) ustaleniu, że pozwana dokonała czynności prawnej ze świadomością pokrzywdzenia powoda i uzyskała korzyść majątkową, w sytuacji gdy pozwana wykazała się wysokim stopniem rozwagi sprawdzając uprzednio księgę wieczystą nr (...) prowadzoną dla nieruchomości położonej w miejscowości S. R., w gminie B., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), nie napotkała jakichkolwiek wzmianek zawierających ostrzeżenie o złożeniu wniosku o wpis przez osobę trzecią, co potwierdziła także notariusz, stwierdzając, w akcie notarialnym, że „w wymienionej księdze wieczystej nie ma żadnych nowych wpisów, ani wzmianek o niezadowolonych wnioskach”, a dodatkowo sprzedający do aktu

notarialnego oświadczyli, że „opisana nieruchomość wolna jest od wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich i ograniczeń w rozporządzaniu”;

b) przyjęciu, że umowa sprzedaży spornej nieruchomości z dnia 8 lutego 2011 roku jest bezskuteczna wobec powoda, jako dokonana z jego pokrzywdzeniem, pomimo że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, nie wynika ponad wszelką wątpliwość, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia powoda, a ponadto z całą pewnością nie udowodniono, że pozwana wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła wiedzieć o ewentualnym działaniu dłużnika zmierzającym do pokrzywdzenia swoich wierzycieli;

c) uznaniu, że w związku z dokonaniem sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A. nr 941/2011) spornej nieruchomości, doszło do pokrzywdzenia wierzyciela, w sytuacji gdy w jej wyniku sytuacja majątkowa dłużnika nie uległa zmianie, tj. jego wypłacalność nie zmniejszyła się z uwagi na fakt, że uzyskał zapłatę ceny za sprzedaż nieruchomości w gotówce, w kwocie znacznie przewyższającej jej wartość rynkową, którą mógł przeznaczyć na zaspokojenie swoich wierzycieli.

- art. 2, 3 ust. 1, 6 ust. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.), zwanej dalej „u.k.w.h.,” poprzez ich niewłaściwe niezastosowanie i przyjęcie, że czynność prawna dokonana przez pozwaną nie jest chroniona poprzez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji gdy pozwana decyzję o zakupie spornej nieruchomości powzięła na podstawie analizy księgi wieczystej nieruchomości, w której brak było jakiegokolwiek wzmianek na temat wierzycieli powoda, czy toczącym się postępowaniu;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, w szczególności przyjęcie, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 8 lutego 2011 roku została zawarta w celu pokrzywdzenia powoda, pomimo zapłaty ceny za sprzedaż nieruchomości oraz pomimo, że z wyjaśnień pozwanej i zeznań świadka K. F. wynika, że nieruchomość została zakupiona w celu wykorzystania jej do celów rekreacyjnych oraz jako inwestycja w przyszłość rodziny;

b) dokonanie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym, dotyczących tego, że K. N. kupując w dniu 8 lutego 2011 roku sporną nieruchomość wiedziała, lub przy dochowaniu należytej staranności mogła wiedzieć, że S. G. (1) działa ze świadomością, czy w zamiarze, pokrzywdzenia swoich wierzycieli, w sytuacji gdy ocena materiału dowodowego, w szczególności dowodu z przesłuchania pozwanej, dokonana w sposób logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego, prowadzić winna do wniosku, że pozwana o zamiarach S. G. (1) nie wiedziała i nawet przy dochowaniu należytej staranności wiedzieć nie mogła;

c) powzięcie mylnych i niekompletnych wniosków płynących z zeznań świadków S. G. (1) i A. G., którzy zgodnie zeznali, że pozwanej nie informowali o swojej sytuacji finansowej, co w konsekwencji oznacza, że pozwana nie mogła, kupując przedmiotową nieruchomość, mieć świadomości stanu ewentualnego zadłużenia S. G. (1);

d) powzięcie mylnych i niekompletnych wniosków płynących z zeznań świadków Ł. G. i K. F., którzy jednakowo i wiarygodnie zeznali, że pozwana nie miała, podobnie jak oni, świadomości stanu ewentualnego zadłużenia S. G. (1), a przygotowania do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości koncentrowały się na analizie stanu księgi wieczystej, oględzinach nieruchomości i ustaleniu ceny.

W oparciu o powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, ewentualnie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu za obie instancje.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności ocenie Sądu Okręgowego podlegał zarzut naruszenia przepisów postępowania, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Po dokonaniu wspomnianej oceny, Sąd Okręgowy uznał zasadność zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego wyrażającą się w przyjęciu, że pozwana wiedziała i z łatwością mogła dowiedzieć się o sytuacji finansowej dłużnika S. G. (1) i że wiedziała, że sprzedając przedmiotową nieruchomość dłużnik działał z zamiarem pokrzywdzenia powoda. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego takiego wniosku nie można wsnuć, ani z zeznań S. G. (1) i A. G. ani też z zeznań Ł. G. i K. F.. Świadkowie S. G. (1) i A. G. zeznali, że nie informowali pozwanej o swoich problemach finansowych, nie znali jej wcześniej przed podpisaniem aktu notarialnego. Pozostali świadkowie nie wiedzieli jaka jest sytuacja dłużnika, więc nie mogli poinformować pozwanej o tym, że dłużnik sprzedaje nieruchomość ponieważ ma kłopoty finansowe i chce wyzbyć się majątku, z którego mógłby się zaspokoić powód. Mając na uwadze powyższe, nie można przyjąć jak to uczynił Sąd Rejonowy, że pozwana wiedziała, że dłużnik sprzedając jej nieruchomość działa z pokrzywdzeniem powoda lub mogła się o powyższym łatwo dowiedzieć.

W pozostałym zakresie należy podkreślić prawidłowość ustalonego w sprawie stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny.

Apelująca w ramach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., zarzucała Sądowi Rejonowemu błędne ustalenie co do jej wiedzy, że S. G. (1) działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli oraz, że wskutek sprzedaży nieruchomości stał się on niewypłacalny. Nie kwestionowała zaś okoliczności zawarcia i wykonania ww. umowy.

W tym stanie rzeczy, jak już powyżej zaznaczono, Sąd Rejonowy podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną.

Dokonując analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy zgodzić się z apelującą, iż w świetle przeprowadzonych dowodów, nie zasługuje na aprobatę wniosek Sądu Rejonowego, jakoby zostały spełnione wszystkie przesłanki zasadności skargi pauliańskiej w odniesieniu do umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 8 lutego 2011 r. objętej aktem notarialnym za rep. A nr 941/2011.

W pierwszej jednak kolejności należy wskazać, że zasadnym było uznanie przez Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom apelującej, że przedmiotowa umowa sprzedaży spowodowała pokrzywdzenie powoda poprzez pogłębienie stanu niewypłacalności S. G. (1). Mimo, że wskutek wykonania ww. umowy, S. G. (1) otrzymał właściwy i podlegający egzekucji ekwiwalent, tj. cenę w kwocie 26.000 zł, to jednak ekwiwalent ten był nieosiągalny dla wierzyciela gdyż został on wykorzystany na bieżące utrzymanie dłużnika.

Przez niewypłacalność na tle art. 527 § 2 k.c. rozumie się aktualny brak możliwości wywiązania się przez dłużnika z zobowiązań finansowych. W związku z tym, że pieniądze ze sprzedaży ww. nieruchomości dłużnik przeznaczył na własne cele, uznać należy, że doprowadził tym do powstania stanu niewypłacalności.

Zasadnie natomiast apelująca twierdzi, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało wykazane, że wiedziała ona o zamiarze dłużnika działania ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli czy też, że przy dołożeniu należytej staranności mogła o tym powziąć informację. Przed zawarciem przedmiotowej umowy nie знаła bowiem sprzedających, ani tym bardziej ich sytuacji materialnej. Tym samym nie wiedziała, że posiadają oni znaczne długi. Ł. G., który skojarzył ze sobą strony przedmiotowej umowy również nie informował pozwanej o sytuacji majątkowej sprzedających. Przekazał on pozwanej jedynie informacje na temat warunków umowy sprzedaży. Można mieć przy tym wątpliwości czy sam Ł. G. wiedział o sytuacji finansowej sprzedających. Jak sam bowiem zeznał, nie znał on sytuacji finansowej pana G., wiedział, że rozkręca on firmę i potrzebował pieniędzy w związku z jakimś dobrym



interesem. S. G. (1) zeznał zaś, że Ł. G. jest dla niego osobą obcą i nie rozmawiał z nim na temat swojej sytuacji finansowej. Nie rozmawiał na ten temat również z pozwaną.

Pozwana zaś przed zakupem nieruchomości zapoznała się z treścią prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej nr (...), w której brak było jakichkolwiek wpisów w dziale III i IV, co wynika z aktu notarialnego umowy sprzedaży rep. A nr 941/2011. Potwierdziło to przekonanie pozwanej o braku istniejących lub potencjalnych roszczeń skierowanych do nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 13 października 2006 r., sygn. akt III CSK 58/06, OSN 2007, nr 9, poz. 138) zapoznanie się pozwanej z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jest wystarczające do zachowania należytej staranności osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 in fine k.c.

Dodatkowo pozwana uzyskała zapewnienie od sprzedających, co również wynika z treści przedmiotowego aktu, że „opisana nieruchomość wolna jest od wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich i ograniczeń w rozporządzaniu”. Ponadto przekonująco pozwana podała, że nabyła przedmiotową nieruchomość w celach inwestycyjnych, a zastrzeżenie odsprzedaży nieruchomości za 33000 zł traktowała jako ewentualny łatwy zysk w krótkim czasie. Również sprzedaż przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną nie nastąpiła zaraz po jej nabyciu. Te wszystkie okoliczności świadczą, że pozwana nie wiedziała jaka jest sytuacja finansowa S. G. (1), a Sąd Rejonowy z ustalonego stanu faktycznego wyciągnął błędne wnioski.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powyższe zachowanie pozwanej oraz okoliczność, że umowa miała charakter odpłatny (i to za cenę przewyższającą wartość rynkową nieruchomości) było wystarczające, aby uznać, że pozwanej nie można postawić zarzutu, że przy dołożeniu należytej staranności mogła dowiedzieć się o świadomości działania dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Skuteczność akcji pauliańskiej wymaga spełnienia wszystkich wymienionych w art. art. 527 § 1 k.c. przesłanek zarówno obiektywnych jak i subiektywnych. Brak choćby jednej z nich czyni bezpodstawnym żądanie stwierdzenia bezskuteczności skarżonej czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią. Skoro zatem w niniejszej sprawie nie została spełniona przesłanka wiedzy pozwanej o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, to nie można uznać czynności prawnej w postaci zbycia przedmiotowej nieruchomości za bezskuteczną w stosunku do powoda.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok.

Zmianie podlegało również orzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, w ten sposób, że Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 2.417 zł, na którą składa się kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2.400 zł kosztów zastępstwa procesowego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwaną w tym postępowaniu złożyła się kwota 1.200 zł wynagrodzenia jej pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia oraz 650 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od apelacji.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało obciążyć powoda obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w kwocie 488,91 zł.