

Sygn. akt XIV C 708/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 roku

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jan Sterczała

Protokolant stażysta Magdalena Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2018 roku w Pile

sprawy z powództwa **E. B., J. B. (1)**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w W.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powodów umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego, położonej w K. przy ulicy (...), dla której nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer (...), zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzonego w dniu 9 lutego 2016 r. między pozwaną a dłużnikiem I. P. z pokrzywdzeniem powodów, którym przysługuje wierzytelność w wysokości 420 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 2016 r. Rep. A (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 23 marca 2016 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Złotowie w sprawie I Co 231/16;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1 000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, a nadto po kwocie 14 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 21 000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

J. Sterczała

Sygn. akt XIV C 708/16

## UZASADNIENIE

Powodowie J. B. (1) i E. B. pozwem z dnia 14 czerwca 2016 r. (data wpływu) domagali się uznania za bezskuteczną w stosunku do nich umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie i ustanowienia tytułu egzekucyjnego, dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą (...), zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A (...) w dniu 9 lutego 2016 r. pomiędzy pozwaną (...) sp.z.o.o. a dłużnikiem I. P., z pokrzywdzeniem powodów, którym przysługuje wierzytelność w wysokości 420.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych dla każdego reprezentowanego powoda z osobna, ewentualnie o ustalenie, że umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego położonej w K. przy ul. (...) zawartej w dniu 9 lutego 2016 r. w formie aktu notarialnego pomiędzy pozwaną (...) sp.z.o.o. a I. P. jest nieważna, ewentualnie o zasądzenie od pozwanej

na rzecz powodów solidarnie kwoty w wysokości 420.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 29 stycznia 2016 r. w formie aktu notarialnego przenieśli własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na I. P. za kwotę 420.000 zł. Strony ustaliły, że płatność za sprzedaną nieruchomość miała nastąpić najpóźniej do dnia 28 lutego 2016 r. na rachunek bankowy powodów podany w treści aktu notarialnego. Jednocześnie I. P. i jej małżonek P. P. (1) solidarnie poddali się egzekucji. W marcu 2016 r. powód J. B. (1) skontaktował się z P. i I. P., aby wywiązali się ze swojego zobowiązania-zapłaty za nieruchomość. W odpowiedzi P. P. (1) przesłał do powoda dwukrotne potwierdzenie przelewu bankowego. Powodowie wskazali, że pieniądze nigdy nie trafiły na ich konto bankowe, a potwierdzenia przelewu zostały sfałszowane. Powodowie wskazali, że w dniu 9 lutego 2016 r. I. P. przeniosła własność nieruchomości na spółkę (...) w związku z udzieloną jej pożyczką na kwotę 200.000 zł. Powodowie wskazali, że małżonkowie P. w dniu 25.08.2015 r. znieśli małżeńską wspólność majątkową. (k.2-8)

Jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania, powód J. B. (1) wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą (...), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. (k.2-4 w aktach sprawy XIV Co 19/16)

Postanowieniem z dnia 11 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił zabezpieczenia i ustanowił zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i wyznaczył wnioskodawcy J. B. (1) termin 2 tygodni do złożenia pozwu przeciwko (...) sp.z.o.o. pod rygorem upadku zabezpieczenia. (k.26-28 w aktach sprawy XIV Co 19/16)

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka (...) sp.z.o.o. wskazała, że nie uznaje powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż początkowo pozwana odmówiła zawarcia umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, bowiem ani P. P. (1) ani jego żona nie byli ujawnieni w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Po kilku dniach P. P. (1) skontaktował się z pełnomocnikiem pozwanej i poinformował go, że wpis w księdze wieczystej został już dokonany. W dniu 9 lutego 2016 r. prezes zarządu pozwanej spotkał się z P. i I. P. celem zawarcia umowy pożyczki oraz zabezpieczającej ją umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Podczas spotkania został sporządzony protokół badania zdolności kredytowej pożyczkobiorców. Pożyczkobiorcy wskazali pozwanej, że środki z umowy pożyczki zostaną przeznaczone na częściową zapłatę ceny za nieruchomość położoną w K. przy ul. (...). Po dokonaniu weryfikacji niezbędnych dokumentów przez notariusza oraz złożeniu stosownych oświadczeń pozwana zawarła z P. i I. P. w dniu 9 lutego 2016 r. umowę pożyczki w wysokości 200.000 zł i umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. (k.91-102)

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018 r. strony podtrzymały stanowiska w sprawie. (k.378)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na początku 2016 r. małżonkowie B., mieszkający na co dzień w Niemczech, zdecydowali się sprzedać swój dom położony w K.. Na telefon J. B. (1) zadzwonił P. P. (1), który wyraził chęć zakupu domu powodów jednocześnie zapewniając, że ma na ten cel środki pieniężne. Powodowie znali ojca P. P. (1), który wykonywał prace budowlane w ich domu w K. i darzyli go zaufaniem. Powodowie zgodzili się sprzedać dom. W dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, P. P. (1) poinformował powodów, że ma z żoną przejściowe problemy finansowe i cenę nieruchomości zapłacą za miesiąc, na co powodowie wyrazili zgodę.

W dniu 29 stycznia 2016 r. w Kancelarii Notarialnej K. P. w J. małżonkowie J. B. (1) i E. B. zawarli z I. P. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. stanowiącą działkę gruntu nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym

jednorodzinny o powierzchni użytkowej ok. 110 m<sup>2</sup>. I. P. oświadczyła, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustój rozdzielności majątkowej, a nabycia dokonuje za pieniądze pochodzące z majątku osobistego do majątku osobistego. Strony ustaliły cenę nieruchomości na kwotę 420.000 zł, która to kwota zgodnie z §5 umowy, miała zostać zapłacona do dnia 28 lutego 2016 r. przelewem na rachunek bankowy sprzedających. I. P. zobowiązała się najdalej do 28 lutego 2016 r. dokonać zapłaty ceny sprzedaży z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty z majątku osobistego oraz majątku objętego wspólnością małżeńską i w zakresie tego zobowiązania małżonkowie I. i P. P. (1) solidarnie poddali się egzekucji w trybie art. 777§1 pkt.4 k.p.c. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpiło w dniu zawarcia umowy.

I. P. nie dokonała zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości pomimo upływu terminu wskazanego w umowie. Powodowie próbowali dobrowolnie uzyskać od I. P. pieniądze za nieruchomość. P. i I. P. twierdzili, że przelali na konto powodów kwotę 20.000 zł, jednak pieniądze te nie pojawiły się na koncie powodów. Prowadzone przez komornika sądowego postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne. Powodowie nie otrzymali żadnej kwoty ceny sprzedaży domu.

/Dowód: przesłuchanie powódki E. B.-nagranie z rozprawy z dnia 5 kwietnia 2018 r. k. 378, przesłuchanie powoda J. B. (1)-nagranie z rozprawy z dnia 5 kwietnia 2018 r. k.378, umowa sprzedaży i akt poddania się egzekucji z dnia 29 stycznia 2016 r. k. 30-35/

(...) sp.z.o.o. prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług finansowych oraz obrotu nieruchomościami. Spółka pozyskuje swoich klientów za pośrednictwem sieci Internet lub w drodze polecenia innych pośredników obrotu finansowego lub handlu nieruchomościami. Umowy pożyczek zawierane ze spółką zabezpieczone są hipoteką albo przewłaszczeniem. O wyborze sposobu zabezpieczenia decyduje relacja kwoty pożyczki do wartości nieruchomości; do 25% wartości-zabezpieczenie hipoteką, od 25%do 50%-przewłaszczenie.

Na początku 2016 r. do (...) sp.z.o.o. wpłynęło zapytanie od pośrednika o udzielenie pożyczki P. i I. P.. Formą zabezpieczenia pożyczki udzielanej przez (...) sp.z.o.o. jest forma rzeczowa, głównie przewłaszczenie na zabezpieczenie. W celu rozpoznania wniosku pożyczkowego konieczne jest przedstawienie nieruchomości jaka będzie mogła stanowić zabezpieczenie zwrotu pożyczki. Pełnomocnik pozwanej A. P. otrzymał dane nieruchomości, która miała stanowić zabezpieczenie pożyczki udzielonej I. i P. P. (1). Pełnomocnik pozwanej po zweryfikowaniu stanu prawnego nieruchomości i ustaleniu, że P. P. (1) ani jego żona nie są ujawnieni w dziale II księgi wieczystej jako właściciele nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), odmówił zawarcia umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie do czasu aż pożyczkobiorca nie będzie ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel. Po pewnym czasie P. P. (1) skontaktował się z pozwaną spółką, informując, że w księdze wieczystej widnieje wpis iż jest właścicielem nieruchomości. Pełnomocnik pozwanej A. P. ponownie dokonał weryfikacji wpisów w księdze wieczystej. Ustalił również, że w dziale III i IV księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów i wskazał, że pożyczka może zostać udzielona.

W dniu 9 lutego 2016 r. prezes zarządu (...) sp.z.o.o. J. O. i P. i I. P. spotkali się w L. celem zawarcia umowy pożyczki oraz zabezpieczającej ją umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Sporządzono protokół badania zdolności kredytowej pożyczkobiorców z oświadczeniem o przeznaczeniu środków z pożyczki. I. i P. P. (1) wskazali, że zakupili nieruchomość będącą przedmiotem zabezpieczenia i część pożyczki będzie przeznaczona na zapłatę państwu B. części ceny sprzedaży domu położonego w K. przy ul. (...), natomiast pozostałą kwotę pożyczki I. i P. P. (1) mieli przeznaczyć na własne cele. I. i P. P. (1) nie wskazali pożyczkodawcy, aby kwota pożyczki tytułem ceny sprzedaży była bezpośrednio przekazana J. i E. B.. Taka propozycja nie padła też ze strony pozwanej spółki (...) sp.z.o.o.

/Dowód: zeznania świadka A. P. przesłuchanego w drodze pomocy sądowej przed Sądem Rejonowym Lublin Zachód k.185-187, badania zdolności kredytowej klienta k.103/

W dniu 9 lutego 2016 r. P. P. (1) i I. P. zawarli z (...) sp.z.o.o. umowę pożyczki nr (...) na kwotę 200.000 zł. Pierwsza transza pożyczki miała zostać wypłacona pożyczkobiorcom w dniu podpisania umowy, natomiast druga transza do

dnia 16 lutego 2016 r., nie wcześniej niż po ukazaniu się wzmianki w II dziale KW Nr (...) dotyczącej przewłaszczenia nieruchomości będącej zabezpieczeniem pożyczki na rzecz pożyczkodawcy (...) sp.z.o.o.

W tym samym dniu (9 lutego 2016 r.) w Kancelarii Notarialnej R. F. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego. I. P. oświadczyła, że w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy pożyczki przenosi na rzecz (...) sp.z.o.o. nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...) zabudowaną domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (przewłaszczenie na zabezpieczenie). Pożyczkobiorca oświadczył, że co do obowiązku zwrotu całej kwoty pożyczki wraz z kosztami w wysokości 249.000 zł w terminie do dnia 9 sierpnia 2016 r. poddaje się na rzecz (...) sp.z.o.o. egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777§1 pkt.4 k.p.c. Warunkiem upoważniającym wierzyciela do prowadzenia egzekucji na podstawie aktu będzie wymagalność roszczenia. Wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 9 sierpnia 2016 r. Przedstawiciel pozwanej (...) sp.z.o.o. oświadczył, że po spłacie pożyczki wraz z kosztami w terminie przewidzianym w umowie pożyczki, zobowiązuje się przenieść nieruchomość będącą przedmiotem zabezpieczenia w terminie do 10 dni od dnia wykonania w całości wynikających z umowy pożyczki. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy pożyczki, (...) sp.z.o.o. może według własnego wyboru przedmiot przewłaszczony sprzedać, zaliczając uzyskaną cenę (pomniejszoną o koszty sprzedaży oraz inne koszty związane z udzieleniem, wykonaniem i egzekwowaniem pożyczki) na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy wynikających z umowy, bądź przedmiot przewłaszczony zatrzymać zaliczając jego wartość na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy wynikających z tej umowy (§ 6 pkt.3 umowy). Strony umowy ustaliły, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki lub w przypadku odstąpienia przez spółkę od umowy pożyczki i sprzedaży bądź zatrzymania, przedmiot zabezpieczenia przez spółkę, pożyczkobiorca wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia za cenę nie niższą niż 50% wartości przedmiotu przewłaszczenia (§ 6 pkt.4 umowy). Strony umowy wniosły do Sądu Rejonowego w Złotowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisanie w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) prawa własności na rzecz spółki (...) sp.z.o.o. (§ 12 umowy).

Pożyczka miała być spłacona w sześciu równych ratach. Pożyczkobiorcy I. i P. P. (1) nie wywiązali się z przyjętego zobowiązania i nie dokonali zwrotu pożyczki pozwanej. Małżonkowie P. posiadają liczne zadłużenia wobec innych osób i instytucji, które nie są regulowane. Nie posiadają majątku.

/Dowód: umowa pożyczki k. 161-162v, umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego z dnia 9 lutego 2016 r. k. 158-160v, harmonogram spłaty pożyczki k. 163, wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k.14-23, zeznania świadka A. P. przesłuchanego w drodze pomocy sądowej przed Sądem Rejonowym Lublin Zachód k.185-187/

W maju 2016 r. E. B. i J. B. (1) złożyli do Prokuratury Rejonowej w Z.zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez I. P. i P. P. (1) o czyny z art.286§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k.k., art. 270§1k.k. i art. 300§1 k.k. i wniosli o wszczęcie śledztwa.

Postanowieniem z dnia 2 września 2016 r. Prokuratura Rejonowa w Z.wszczęła śledztwo w sprawie doprowadzenia w dniu 29 stycznia 2016 r. w J. E. i J. B. (1) w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. wartości 420.00 zł poprzez wprowadzenie w błąd co do zamiaru uiszczenia zapłaty za sprzedaną przez nich nieruchomość tj. o przestępstwo z art. 286§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k.k.

W dniu 30 czerwca 2017 r. prokurator Prokuratury Rejonowej w Z.J. B. (2), w akcie oskarżenia oskarżyła I. i P. P. (1) o to, że w dniu 29 stycznia 2016 r. działając wspólnie i w porozumieniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej wprowadzili w błąd E. i J. B. (1) co do faktu posiadania i zamiaru zapłaty kwoty 420.000 zł i doprowadzili do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) zgodnie z aktem notarialnym Rep. A (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w J., a następnie nie dokonali płatności za nieruchomość, działając w ten sposób na szkodę

E. i J. B. (1) w wysokości 420.000 zł co stanowi mienie znacznej wartości, tj. o przestępstwo z art. 286§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k.k.

/Dowód: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k.24-29, postanowienie o wszczęciu śledztwa k.127, akt oskarżenia z 30 czerwca 2017 r. k. 365-372/

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) na dzień 12 czerwca 2017 r. wynosiła 431.400 zł.

/Dowód: opinia wartości nieruchomości zabudowanej k.261-294, opinia uzupełniająca k.322, przesłuchanie biegłego K. F.-nagranie z rozprawy z dnia 22 marca 2018 r. k.375/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niżej przedstawioną ocenę materiału sprawy.

Wszystkie dokumenty zgromadzone w aktach sprawy zasługują na wiarygodność. Ich autentyczność i moc dowodowa nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd nie znalazł także powodów, aby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiary lub mocy dowodowej z urzędu.

Dokumenty urzędowe zgodnie z art. 244§1 k.p.c. stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Pozostałe dokumenty, to dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód tego, że osoby które je podpisały złożyły oświadczenie zawarte w dokumentach.

Za w pełni wiarygodne uznać należało twierdzenia powodów E. B. i J. B. (1). Ich zeznania były logiczne, spójne i wyważone. Koncentrowały się na faktach i nie zawierały elementów mogących świadczyć o ich tendencyjności. Twierdzenia powodów korelowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Co do zasady za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka A. P.. Świadek jest pracownikiem pozwanej, która udzieliła pożyczki I. i P. P. (1) i zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Świadek większość informacji posiadał z własnych obserwacji. Jeżeli odnośnie jakiegoś faktu nie miał wiedzy, nie próbował swojej niewiedzy zastępować korzystnymi dla którejś strony domysłami.

Wydana w sprawie opinia z dnia 16 sierpnia 2017 r. oraz opinia uzupełniająca, podtrzymane przez biegłego na rozprawie w dniu 22 marca 2018 r. była przydatna do rozstrzygnięcia sprawy i stanowiła wartościowy materiał dowodowy. Opinia została wykonana przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego K. F., osobę o wysokich kwalifikacjach i dużym doświadczeniu zawodowym. Opinia ta w całości odpowiadała na tezę dowodową Sądu, została sporządzona w sposób fachowy, rzetelny i wyczerpujący. Jest spójna, logiczna i zrozumiała. W sposób przekonujący i nie budzący zastrzeżeń zostały w niej uzasadnione podstawy, które doprowadziły do końcowych wniosków.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Powodowie J. i E. B. dochodzili uznania za bezskuteczną w stosunku do nich umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego, położonej w K. przy ul. (...), dla której nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer (...), zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzonego w dniu 9 lutego 2016 r. między pozwaną (...) sp.z.o.o. a dłużnikiem I. P. z pokrzywdzeniem powodów, którym przysługuje wierzytelność w wysokości 420.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 2016 r. Rep. A (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 23 marca 2016 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Złotowie w sprawie I Co 231/16. Strona powodowa wskazywała, że w dniu 29 stycznia 2016 r. w Kancelarii Notarialnej K. P. w J. małżonkowie J. B. (1) i E. B. zawarli z I. P. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę nieruchomości na kwotę 420.000 zł, która miała zostać zapłacona do dnia 28 lutego 2016 r. I. P. nie dokonała zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości pomimo upływu terminu wskazanego w umowie. W dniu 9 lutego 2016 r. P. P. (1) i I. P. zawarli z

pozwaną umowę pożyczki na kwotę 200.000 zł a I. P. przeniosła na (...) sp.z.o.o. własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na zabezpieczenie udzielonej pożyczki.

Przedmiotem niniejszego postępowania była kwestia zastosowania skargi pauliańskiej, stanowiącej podstawowy środek ochrony wierzyciela przed skutkami niewypłacalności dłużnika, która to skarga jest uregulowana w art. 527 k.c. i następnych.

Powodowie pozwali spółkę (...) sp.z.o.o., która w wyniku przeniesienia przez dłużnika własności nieruchomości na zabezpieczenie stała się jej właścicielem.

Art. 531 k.c. reguluje tryb zaskarżenia czynności. Zgodnie z §1 tego przepisu, uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli następuje w drodze powództwa lub zarzutu przeciwko osobie trzeciej, która wskutek tej czynności uzyskała korzyść majątkową.

Z powyższego wynika, że legitymację bierną ma niewątpliwie pozwana, wierzyciele mają zatem możliwość bezpośredniego wystąpienia przeciwko (...) sp.z.o.o., która nabyła nieruchomość od dłużnika w wyniku umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie.

W myśl art. 534 k.c. uznania czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli za bezskuteczną nie można żądać po upływie lat pięciu od daty tej czynności. W przedmiotowej sprawie zaskarżona czynność prawna została dokonana w dniu 9 lutego 2016 r., zaś powództwo wniesiono w dniu 14 czerwca 2016r., a zatem termin został zachowany.

Zgodnie z art. 527 §1 k.c. gdy wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności.

Przesłankami skargi pauliańskiej są zatem zgodnie z art. 527 k.c.:

- 1) pokrzywdzenie wierzyciela,
- 2) świadomość dłużnika o pokrzywdzeniu wierzyciela,
- 3) uzyskanie korzyści majątkowej przez osobę trzecią,
- 4) wiedza osoby trzeciej o działaniu dłużnika z świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

Zgodnie z art. 527 §2 k.c. czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Pokrzywdzenie powstaje na skutek takiego stanu majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odroczenie zaspokojenia wierzyciela. Jednocześnie należy podkreślić, że chodzi o rzeczywistą niewypłacalność dłużnika, ocenianą według chwili wystąpienia przez wierzyciela z akcją pauliańską jak również chwili wyrokowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r. II CSK 503/07). Przez niewypłacalność rozumie się brak możliwości wywiązania się przez dłużnika z zobowiązań finansowych.

Prowadzone przez komornika sądowego postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikom P. okazało się bezskuteczne. W toku postępowania egzekucyjnego okazało się, że małżonkowie P. posiadają liczne zadłużenia wobec innych osób i instytucji, które nie są regulowane. Z poczynionych ustaleń wynikało, że dłużnicy nie posiadają żadnego majątku, który podlegałby zbyciu. Powodowie-wierzyciele wykazali, że dłużnik nie ma możliwości zapłaty kwoty 420.000

zł z odsetkami. Zaciągnięcie przez dłużnika kolejnych zobowiązań u pozwanej na kwotę 200.000 zł spowodowało pogłębienie niewypłacalności dłużnika.

W ocenie Sądu istnieje związek przyczynowy pomiędzy czynnością prawną dłużnika I. P. z pozwaną (...) sp.z.o.o., a stanem niewypłacalności dłużnika, który stanowi warunek uznania tej czynności za bezskuteczną.

Kolejną przesłanką jest świadomość dłużnika o pokrzywdzeniu wierzyciela. W literaturze podkreśla się, że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, gdy zdaje sobie sprawę, że wskutek dokonania czynności prawnej z osobą trzecią może spowodować niemożność zaspokojenia się wierzycieli z jego majątku. Samo pokrzywdzenie wierzycieli nie musi być zamiarem dłużnika, wystarczy, żeby dłużnik takie pokrzywdzenie przewidywał w granicach ewentualności. Wystarczająca będzie zatem u dłużnika świadomość możliwości wystąpienia pokrzywdzenia. Przesłanką przyjęcia działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli jest istnienie ogólnej świadomości co do tego, iż niewypłacalność może się pogłębić (zob. L.Stecki, Kodeks...).

Z ustaleń Sądu wynika, że dłużnik znając swoją sytuację finansową i wiedząc o zadłużeniu w stosunku do powodów, innych osób i instytucji zaciągnął kolejne zobowiązanie finansowe w postaci pożyczki na kwotę 200.000 zł. W kontekście wskazanej sytuacji oczywiste jest, że dłużnik który nie posiadał innego majątku który podlegałby zbyciu, mógł przewidywać, że przeniesienie na pozwaną własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w celu zabezpieczenia udzielonej pożyczki, uniemożliwi powodom w przyszłości egzekucję przysługujących im wierzytelności.

W związku z tym, przyjęć należy, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Warunkiem uznania zaskarżonej czynności za bezskuteczną w stosunku do wierzyciela jest również skutek w postaci uzyskania korzyści przez osobę trzecią. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie przesłanka ta również została spełniona. Na mocy umowy z dnia 9 lutego 2016 r. pozwana (...) sp.z.o.o. nabyła od dłużnika własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), której wartość została określona na kwotę 431.400 zł. Podkreślić należy, że przeniesienie własności nieruchomości zostało dokonane na zabezpieczenie umowy pożyczki w kwocie 200.000 zł dłużnikom I. i P. P. (1). W ocenie Sądu udzielona przez pozwaną pożyczka w wysokości 200.000 zł nie jest ekwiwalentem równoważnym do nabycia własności nieruchomości o wartości 431.400 zł. Ponadto pozwana nabyła nieruchomość nieodpłatnie, ponieważ taki charakter miało przewłaszczenie nieruchomości w celu zabezpieczenia pożyczki udzielonej przez pozwaną dłużnikom. Z materiału sprawy wynika, że nie nastąpiła spłata pożyczki i to pozwana pozostaje właścicielem przewłaszczonej nieruchomości. W świetle powyższego, zdaniem Sądu pozwana (...) sp.z.o.o. uzyskiwała korzyść majątkową na skutek umowy zawartej w dniu 9 lutego 2016 r.

Ostatnią z przesłanek koniecznych do uznania zaskarżonej czynności za bezskuteczną w stosunku do wierzyciela jest wiedza osoby trzeciej o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Na tle poczynionych ustaleń faktycznych, w ocenie Sądu zastosowanie znajdzie art. 528 k.c., zgodnie z którym, jeżeli wskutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika 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.

Umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie przez dłużnika na pozwaną była niewątpliwie nieodpłatna, a więc mamy do czynienia z domniemaniem z art. 528 k.c.

Nieodpłatny charakter przewłaszczenia nieruchomości nie zwalnia powoda od wykazania zasadniczych (podstawowych) przesłanek skargi przewidzianych w art. 527 k.c., natomiast zwalnia go od wykazania wiedzy pozwanego o takich przesłankach. Wierzyciel musi wykazać, że pozwana wiedziała o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną. Chodzi oczywiście o wiedzę o obiektywnych i subiektywnych przesłankach skargi pauliańskiej, przewidzianych w art. 527 k.c. tj. o przesłankach, które uzasadniałyby orzeczenie uznania czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią za bezskuteczną wobec wierzyciela. Nie trzeba wykazywać wiedzy pozwanego nabywcy korzyści, gdy nabył on tę korzyść nieodpłatnie. W takiej sytuacji wystarczy wykazanie przesłanek

uzasadniających uznanie czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią za bezskuteczną (art.527 k.c.) (zob. Wyrok SN z dnia 24 września 2015 r. V CSK 667/14).

Nie można uznać, że umowa przewłaszczenia nieruchomości z dnia 9 lutego 2016 r. w celu zabezpieczenia wierzytelności pożyczkowej nabywcy nieruchomości była czynnością odpłatną. Na jej podstawie doszło do przysporzenia w majątku nabywcy-pozwanej, a zabezpieczający cel tego przysporzenia (causa cavendi) nie świadczy o odpłatności przeniesienia własności skoro nie nastąpiła tu causa donandi. Większość czynności fiducjarnych, dokonywanych w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności (np. przewłaszczenie nieruchomości, cesja fiducyjna), stanowią czynność nieodpłatną, które tworzą dla beneficjenta rozporządzenia stan zabezpieczenia spowodowany czasowym nabyciem prawa. Dopiero potrzeba uruchomienia zabezpieczenia w postaci tymczasowego przewłaszczenia np. w postaci definitywnego nabycia własności nieruchomości przez wierzyciela i spowodowania umorzenia zabezpieczonej wierzytelności, może prowadzić do oceny, że nastąpił definitywny, odpłatny i z reguły ekwiwalentny transfer nieruchomości na rzecz wierzyciela. Ryzyko definitywnej utraty przewłaszczonej nieodpłatnie nieruchomości przez przewłaszczającego w razie niewywiązania się z zadłużenia stanowi zasadniczy element stworzonego stanu zabezpieczenia (zob. Wyrok SN z 24 września 2015 r. V CSK 667/14).

Pozwana nabyła nieruchomość nieodpłatnie, ponieważ taki charakter miało przewłaszczenie nieruchomości w celu zabezpieczenia pożyczki pieniężnej udzielonej przez pozwaną (nabywcę nieruchomości) dłużnikowi. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie nastąpiła spłata pożyczki i to pozwana pozostaje właścicielem przewłaszczonej nieruchomości. W związku z tym, że pozwani uzyskali korzyść majątkową nieodpłatnie, na mocy art. 528 k.c. bez znaczenia było, czy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli dłużnika.

W zasadniczej części to na stronie powodowej spoczywa ciężar udowodnienia przesłanek, od których ustawodawca uzależnia skuteczność skargi pauliańskiej. W ocenie Sądu całość zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje, że strona powodowa te okoliczności wykazała. Pozwana (...) sp.z.o.o. nie zdołała natomiast wykazać zaistnienia okoliczności, które doprowadziłyby do obalenia domniemań wynikających z art. 528 k.c.

Wskazać należy, że pozwana wiedziała, że w dniu 29 stycznia 2016 r. dłużnik zawarł z powodami umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), a zapłata ceny miała nastąpić 28 lutego 2016 r. Pozwana nie zweryfikowała czy dłużnicy posiadają inny majątek a kondycję finansową pożyczkobiorcy sprawdziła za pośrednictwem Internetu. Pomimo tego, pozwana zawarła z dłużnikami umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki, w wyniku czego pozwana nabyła nieruchomość nieodpłatnie, gdyż taki charakter miało przewłaszczenie nieruchomości w celu zabezpieczenia pożyczki udzielonej przez pozwaną dłużnikom. Nadto z zapisów umowy z dnia 9 lutego 2016 r. przenoszącej własność nieruchomości na pozwaną wynikało, iż w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z umowy pożyczki, pozwana może według własnego wyboru przedmiot przewłaszczony sprzedać, zaliczając uzyskaną cenę (pomniejszoną o koszty sprzedaży oraz inne koszty związane z udzieleniem, wykonaniem i egzekwowaniem pożyczki) na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy wynikających z umowy, bądź przedmiot przewłaszczony zatrzymać zaliczając jego wartość na poczet zobowiązań pożyczkobiorcy wynikających z tej umowy. Pozwana wiedząc, że część kwoty z udzielonej dłużnikowi pożyczki ma być przeznaczona dla powodów tytułem zapłaty części ceny sprzedaży, nie zdecydowała się przekazać tej kwoty bezpośrednio powodom. Nie zażądała również od dłużnika żadnego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez niego kwoty na zapłatę reszty ceny sprzedaży nieruchomości nieobjętej ustaleniami pożyczki. Jediną czynnością jaką wykonała pozwana, było sprawdzenie czy księga wieczysta nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nie zawiera żadnych wpisów ograniczających prawo rozporządzania nieruchomością tj. czy w dziale III księgi nie widnieje wpis ostrzeżenia i czy w dziale IV księgi nie ma wpisu hipoteki.

Materiał zgromadzony w niniejszej sprawie wskazuje jednoznacznie, że stronie powodowej przysługuje w stosunku do dłużnika I. P. wierzytelność na kwotę 420.000 zł. Nie może budzić także żadnych wątpliwości fakt, że wskutek przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie pozwana uzyskała korzyść majątkową nieodpłatnie. Nie ulega wątpliwości również, że dokonanie skarżonej czynności prawnej a mianowicie, zawarcie przez dłużnika



I. P. z pozwaną umowy przeniesienia na pozwaną własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na zabezpieczenie udzielonej pożyczki, pogłębiła niewypłacalność dłużnika, a świadomość dłużnika obejmowała możliwość pokrzywdzenia wierzycieli. Niewątpliwie uznać należy, że dłużnik jest niewypłacalny, o czym świadczy bezskuteczność egzekucji prowadzonej przez komornika.

W ocenie Sądu wystąpiły wszystkie niezbędne przesłanki do uwzględnienia skargi wierzycieli-powodów. Nastąpiło pokrzywdzenie wierzycieli-powodów, dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia wierzycieli a pozwana nabyła korzyść majątkową, bowiem nabyła nieruchomość nieodpłatnie. Pozwana nabyła nieruchomość nieodpłatnie, bowiem taki charakter miało przewłaszczenie nieruchomości w celu zabezpieczenia pożyczki pieniężnej udzielonej przez pozwaną (nabywcę nieruchomości) dłużnikowi. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie nastąpiła spłata pożyczki i to pozwana pozostaje właścicielem przewłaszczonej nieruchomości. Natomiast w związku z tym, że pozwana uzyskała korzyść majątkową nieodpłatnie, na mocy art. 528 k.c. bez znaczenia było, czy działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli dłużnika.

Dlatego też Sąd ostatecznie stanął na stanowisku, że żądanie zawarte w pozwie o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powodów umowę przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie oraz ustanowienie tytułu egzekucyjnego, położonej w K. przy ul. (...), dla której nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer (...), zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzonego w dniu 9 lutego 2016 r. między pozwaną a I. P. z pokrzywdzeniem powodów, którym przysługuje wierzytelność w wysokości 420.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 2016 r. Rep. A (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 23 marca 2016 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Złotowie w sprawie I Co 231/16, jest uzasadnione i w związku z tym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 i 3 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. obciążając tymi kosztami pozwaną, jako stronę przegrywającą proces.

W myśl art. 98§1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§3).

W związku z powyższym, powodom E. B. i J. B. (1) przysługuje zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie po 14.400 zł, obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone zgodnie z §2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800)-obowiązującego na dzień wniesienia pozwu.

Nadto Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, o czym orzekł w punkcie 2 wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd w punkcie 3 wyroku nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 21.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

W świetle powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Jan Sterczała