

Sygnatura akt *I C 1995/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, 02-09-2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Marzena Sznajderska

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 02-09-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **R. Z.**

przeciwko **Gminie K.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda R. Z. na rzecz strony pozwanej Gminy K. kwotę 9.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 1995/14

UZASADNIENIE

Powód R. Z. w pozwie przeciwko Gminie K. wniósł o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego czynności prawnej pozwanej Gminy K. w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położonej w K. przy ul. (...), zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 18 listopada 2011 r. przed notariuszem B. W., Rep. A nr (...) – celem zaspokojenia wierzytelności powoda objętej nakazem zapłaty z dnia 10 października 2011 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Legnicy w sprawie o sygnaturze akt VI GNc 239/11, w kwocie 126 570,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 34 260,59 zł oraz kosztami procesu w wysokości 5 183,00 zł, tj. łącznie 166 013,59 zł. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 3600,00 zł.

Powód podniósł, że w dniu 18 listopada 2011 r. strona pozwana w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego nabyła własność zabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położonej w K. przy ul. (...). Dokonując powyższej czynności strona pozwana działała w złej wierze, gdyż doskonale wiedziała, że zbywca (...) sp. z o.o., będąc dłużnikiem blisko 70 wierzycieli na kwotę kilku milionów złotych, zbywał stronie pozwanej nieruchomość, uchylając się przed licznymi egzekucjami komorniczymi, usuwał swój majątek, uniemożliwiając egzekucję powodowi. Powód podniósł, że z treści aktu notarialnego zbycia nieruchomości nie wynika, aby zapłacono dłużnikowi jakąkolwiek cenę nabycia nieruchomości, co może być interpretowane nawet, jako nabycie nieruchomości pod tytułem darmym. Ponadto pośpiech, w jakim dokonywano transakcji, tj. 43 dni przed upływem terminu do wykonania prawa odkupu wraz ze świadomością strony pozwanej działania zbywcy w celu pokrzywdzenia wierzycieli, świadczy o tym, że przeniesienie własności nieruchomości było czynnością umożliwiającą dłużnikowi usunięcie majątku dłużnika spod zajęcia komorniczego i działaniem na szkodę wierzycieli, w tym powoda. Strona pozwana wiedziała w dacie transakcji, że przeciwko zbywcy nieruchomości prowadzonych jest szereg postępowań egzekucyjnych na rzecz kilkudziesięciu wierzycieli, na łączną kwotę kilku milionów złotych. Strona pozwana, znając sytuację majątkową dłużnika, doskonale wiedziała, że oświadczenia zbywcy zawarte w punkcie II aktu notarialnego nie są prawdziwe i w tej sytuacji nie powinna dokonywać transakcji zakupu nieruchomości, gdyż

w ten sposób działa na szkodę znacznej liczby wierzycieli. Powód wskazał, że prawo odkupu nie było w żaden sposób prawem, z którego strona pozwana musiała skorzystać.

Strona pozwana Gmina K.wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych podnosząc, że w dniu 6 stycznia 2009 r. sprzedała J. S. (1) i M. L. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c.J. S., M. L., zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położoną w K.przy ul. (...). Powyższa nieruchomość została sprzedana z przeznaczeniem na hotel docelowo pięciogwiazdkowy, spełniający wymagania budowlane, sanitarne, przeciwpożarowe oraz wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. W powyższym obiekcie planowane było zakwaterowanie uczestników Mistrzostw Europy w P.(...). Kupujący J. S. (1) i M. L. (1) zobowiązali się solidarnie rozpocząć gospodarowanie tej nieruchomości najpóźniej do dnia 6 stycznia 2010 r. i zakończyć je – najpóźniej do 31 grudnia 2011 r. Strony umowy zastrzegły dla strony pozwanej Gminy K.prawo odkupu nieruchomości do dnia 31 grudnia 2011 r. w przypadku nierozpoczęcia zagospodarowania nieruchomości, tj. budowy hotelu w terminie jednego roku od dnia jej nabycia lub niezakończenia budowy hotelu do dnia 31 grudnia 2011 r. (...) sp. z o.o.w K.nie wywiązała się ze zobowiązania zagospodarowania nieruchomości wynikającego z umowy, w związku z czym, strona pozwana skorzystała z zastrzeżonego na jej rzecz prawa odkupu przedmiotowej nieruchomości. W następstwie złożonego przez stronę pozwaną oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu, strona pozwana (...) sp. z o.o.zawarli umowę „powrotnego” przeniesienia prawa własności tej nieruchomości na rzecz strony pozwanej. Strona pozwana podniosła, że nabywając powrotnie prawo własności przedmiotowej nieruchomości działała w dobrej wierze, albowiem skorzystała wyłącznie z przysługującego jej prawa odkupu. Tym samym powrotne przeniesienie prawa własności z (...) sp. z o.o.na stronę pozwaną zostało dokonane w wykonaniu zobowiązania wynikającego z art. 594 k.c. Z tego względu brak jest podstaw do żądania uznania za bezskuteczną czynności prawnej, która została dokonana w wykonaniu obowiązku spełnienia świadczenia. Strona pozwana podniosła także, że rezygnacja przez nią z wykonania zastrzeżonego na jej rzecz prawa odkupu, w sytuacji braku zrealizowania przez kupujących zobowiązania do wybudowania na tej nieruchomości hotelu, mogłoby zostać potraktowane jako działanie na szkodę interesu publicznego. (...)przeniesienie prawa własności spornej nieruchomości nie było dokonane pod tytułem darmym, albowiem spółka (...) sp. z o.o.była także dłużnikiem strony pozwanej. Strona pozwana nie dokonała na rzecz spółki zwrotu ceny sprzedaży właśnie z uwagi na fakt, że wymagalne zobowiązanie tej spółki względem strony pozwanej w sposób znaczny przekracza cenę sprzedaży, kosztów sprzedaży i nakładów poczynionych przez spółkę. Strona pozwana podniosła także, że w dziale IV księgi wieczystej spornej nieruchomości została wpisana na rzecz powoda hipoteka przymusowa w kwocie 134 367,00 zł. Wprawdzie strona pozwana w osobnym procesie kwestionuje wpis powyższej hipoteki, jednak spawa ta nie została jeszcze rozstrzygnięta. W związku z tym w chwili obecnej powód posiada zabezpieczenie rzeczowe na składniku majątku sprzedanym przez dłużnika, a tym samym nie zachodzi przesłanka pokrzywdzenia wierzyciela na skutek dokonania zaskarżonej powództwem pauliańskiej czynności. Pokrzywdzenie wierzyciela polega na tym, że wierzytelność nie może być zrealizowana i zrealizowanie jej w przyszłości jest również wątpliwe. W sytuacji, gdy sporna nieruchomość jest obciążona hipoteką przymusową, taka sytuacja nie występuje.

W dniu 3 marca 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wydał wyrok oddalający powództwo powoda.

Na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił w/w wyrok znosząc postępowanie przed Sądem I instancji począwszy od rozprawy w dniu 3 marca 2014 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Legnicy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym. Nakazał spółce (...) sp. z o.o. w K., aby zapłaciła powodowi R. Z. kwotę 126 570,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5183,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 10 października 2011 r., sygn. akt VI GNe 239/11, k. 22

Na podstawie powyższego nakazu zapłaty powód wszczął egzekucję przeciwko spółce (...) sp. z o.o. w K.. Egzekucja była bezskuteczna.

dowód: wezwanie wierzyciela z dnia 12 września 2012 r. dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Miliczu M. N., sygnatura akt Km 1105/12, k. 11;

wezwanie wierzyciela z dnia 10 grudnia 2012 r. dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Miliczu M. N., sygnatura akt Km 1105/12, k. 11

przesłuchanie powoda k-286-288

Poza powodem przeciwko spółce (...) sp. z o.o. w K. prowadzonych jest także wiele innych postępowań egzekucyjnych, w tym także egzekucje administracyjne.

dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Miliczu z dnia 11 lipca 2012 r., sygnatura akt I Co 247/12, k. 23-24

W dniu 6 stycznia 2009 r. strona pozwana Gmina K. sprzedała J. S. (1) i M. L. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. J. S., M. L., zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położoną w K. przy ul. (...). Powyższa nieruchomość została sprzedana z przeznaczeniem na hotel docelowo pięciogwiazdkowy, spełniający wymagania budowlane, sanitarne, przeciwpożarowe oraz wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. W hotelu mieli być zakwaterowani uczestnicy Mistrzostw Europy w P. (...) 2012 (§ 1 ust. 2 pkt 2 i § 4 Umowy). Kupująca spółka zobowiązała się rozpocząć zagospodarowanie nabytej nieruchomości najpóźniej do dnia 6 stycznia 2010 r. oraz zagospodarować przedmiotową nieruchomość w sposób określony w umowie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 r. Strony umowy zastrzegły dla strony pozwanej Gminy K. prawo odkupu nieruchomości do dnia 31 grudnia 2011 r. w przypadku nierozpoczęcia zagospodarowania nieruchomości w sposób określony w umowie w terminie jednego roku od dnia jej nabycia lub niezakończenia zagospodarowania nieruchomości w sposób określony w umowie do dnia 31 grudnia 2011 r. (§ 7 ust. 1 i 2 umowy). Ponadto strony umowy umówiły się, że w przypadku nierozpoczęcia inwestycji do dnia 6 stycznia 2010 r., zrealizowania inwestycji w części lub niezrealizowania inwestycji do dnia 31 grudnia 2011 r., a także w przypadku wykonania przysługującego z przyczyn określonych w ust. 2 prawa odkupu, stronie pozwanej Gminie K. będzie przysługiwała kara umowna w kwocie 500 000 zł, na zabezpieczenie której wspólnicy wystawili weksel.

dowód: umowa sprzedaży z dnia 6 stycznia 2009 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. W.w Kancelarii Notarialnej w M., Rep. A nr (...), k. 68-70

Spółka cywilna (...) s.c. (...) S., M. L. została przekształcona w spółkę (...) sp. z o.o. w K..

dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS nr (...), k. 76-78

W dniu 18 listopada 2011 r. Rada Gminy K. podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na wykonanie prawa odkupu. Kontrasygnaty uchwale udzielała świadek M. D., jako skarbnik. W dniu 18 listopada 2011 r. strona pozwana (...) K. złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,867 ha. Obręb K..

dowód: oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu z dnia 18 listopada 2011 r. złożone w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. W.w Kancelarii Notarialnej w M., Rep. A. (...), k. 71-72

zeznania świadka M. D. k-243

W dniu 18 listopada 2011 r. (...) sp. z o.o. i strona pozwana Gmina K. zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położoną w K. przy ul. (...), na mocy której spółka przeniosła na rzecz strony pozwanej prawo

własności powyższej nieruchomości, a Gmina nieruchomość tą nabyła. Strony powyższej umowy ustaliły, że zwrot zapłaconej przez spółkę (...) sp. z o.o. ceny, kosztów sprzedaży i nakładów koniecznych lub zwiększających wartość nieruchomości poczynionych przez spółkę, po uwzględnieniu kary umownej, wierzytelności (...) SA zabezpieczonych hipotekami ciężącymi na nieruchomości, nastąpi zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa najpóźniej do dnia 15 grudnia 2011 r. (§ 6 ust. 1 Umowy).

dowód: umowa przeniesienia własności z dnia 18 listopada 2011 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. W.w Kancelarii Notarialnej w M., Rep. A nr (...), k. 73-75

zeznania świadka D. S. k-285-286

Powyższa należność nie została zwrócona spółce (...) sp. z o.o. w K. z uwagi na posiadaną wobec niej przez stronę pozwaną wierzytelność, stwierdzoną nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 października 2013 r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M..

dowód: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 października 2013 r., sygnatura akt V Nc 260/13, k. 107

zeznania świadka D. S. k-285-286

Funkcję skarbnika u strony pozwanej pełni świadek M. D., będąca siostrą M. L. (1), współnika (...) sp. z o.o. w K.. W ramach swoich obowiązków świadek nie zajmowała się kwestiami związanymi z gospodarką nieruchomościami i poza kontrasygnatą uchwały Rady Gminy K. nie dokonywała żadnych czynności dotyczących nieruchomości w K. przy ul. (...).

dowód: zeznania świadka M. D. k-243

zeznania świadka D. S. k-285-286

W księdze wieczystej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wpisana była hipoteka przymusowa z wniosku powoda R. Z. na kwotę 134 367,00 zł. W dniu 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Trzebnicy w wyniku toczącego się procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nakazał wykreślenie w/w hipoteki przymusowej.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Trzebnicy z dnia 24 lipca 2015 r. w sprawie sygn. akt V C 163/13

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach sprawy V C 163/13 Sądu Rejonowego w Miliczu. Postawą ustaleń faktycznych były również zeznania świadków M. D. i D. i przesłuchanie powoda. Zeznania ww. świadków Sąd uznał w całości za wiarygodne, albowiem były one spójne, logiczne oraz korespondowały ze sobą i przedłożonymi przez strony dokumentami. Wydając rozstrzygnięcie Sąd oparł się również częściowo na wyjaśnieniach powoda w zakresie stanu majątkowego dłużnika (...) sp. z o.o., przebiegu współpracy i bezskuteczności prowadzonych działań egzekucyjnych. W pozostałym zakresie Sąd nie dał powodowi wiary, gdyż wskazywane przez niego okoliczności były kwestionowane przez stronę pozwaną, a nie zostały wykazane innymi dowodami przeprowadzonymi w toku postępowania.

Powód R. Z.w pozwie wniesionym przeciwko stronie pozwanej Gminie K.domagał się uznania za bezskuteczną w stosunku do niego czynności prawnej w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę gruntu nr (...)o powierzchni 0,4867 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położonej w K.przy ul. (...), zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 18 listopada 2011 r. przed notariuszem B. W., Rep. A nr (...) – celem zaspokojenia wierzytelności powoda objętej nakazem zapłaty z dnia 10 października 2011 r.

wydanym przez Sąd Okręgowy w Legnicy w sprawie o sygnaturze akt VI GNc 239/11, w kwocie 126 570,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 34 260,59 zł oraz kosztami procesu w wysokości 5 183,00 zł, tj. łącznie 166 013,59 zł.

Zgodnie z treścią art. 527 § 1 kc, 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. Przepis art 531 § 1 kc stanowi, że uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela następuje w drodze powództwa lub zarzutu przeciwko osobie trzeciej, która wskutek czynności uzyskała korzyść majątkową.

Przesłankami roszczenia z art 527 § 1 kc są: 1) dokonanie przez dłużnika z osobą trzecią czynności prawnej, na skutek której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową oraz doszło do pokrzywdzenia wierzycieli, 2) działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, 3) wiedza lub możliwość (przy zachowaniu należytej staranności) dowiedzenia się o tym przez osobę trzecią. Podkreślić przy tym należy, że ciężar udowodnienia istnienia opisanych wyżej przesłanek, z mocy art 6 kc, spoczywa na wierzycielu.

Stosownie do brzmienia art 527 § 2 kc z pokrzywdzeniem wierzycieli mamy do czynienia wówczas, gdy wskutek czynności prawnej dłużnika stał się on niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Dłużnik jest niewypłacalny, gdy cały jego majątek nie wystarcza na pokrycie długów. Niewypłacalność musi mieć jednak charakter rzeczywisty, tj. musi istnieć realnie – nie wystarczy sama możliwość wystąpienia niewypłacalności w przyszłości (por. wyrok SN z dnia 9 kwietnia 2002 r., III CKN 570/2000, niepubl.). W orzecznictwie podnosi się, że dłużnik staje się niewypłacalny w wyższym stopniu w sytuacji, gdy dojdzie do powiększenia jego niewypłacalności, a także wtedy, gdy zaspokojenie można uzyskać z dodatkowym, znacznym nakładem kosztów, czasu i ryzyka. Dochodzi wówczas do utrudnienia i opóźnienia zaspokojenia (wyrok SN z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 525/2000, Biul. SN 2002, nr 5). Zdaniem Sądu, okoliczność ta została przez powoda wykazana.

Strona pozwana zarzuciła, że nabywając powrotnie prawo własności przedmiotowej nieruchomości działała w dobrej wierze, albowiem skorzystała wyłącznie z przysługującego jej prawa odkupu. Powrotne przeniesienie prawa własności z (...) sp. z o.o. na stronę pozwaną zostało dokonane w wykonaniu zobowiązania wynikającego z art. 594 k.c. Przeniesienie prawa własności spornej nieruchomości nie było dokonane pod tytułem darmym, albowiem spółka (...) sp. z o.o. była także dłużnikiem strony pozwanej. Strona pozwana nie dokonała na rzecz spółki zwrotu ceny sprzedaży właśnie z uwagi na fakt, że wymagalne zobowiązanie tej spółki względem strony pozwanej w sposób znaczny przekracza cenę sprzedaży, kosztów sprzedaży i nakładów poczynionych przez spółkę.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd uznał, że zawarcie przez dłużnika (...) sp. z o.o. z pozwaną Gminą K. umowy z 18 listopada 2011 r. przenoszącej na Gminę własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), nastąpiło w wykonaniu ciężącego na spółce obowiązku. Zgodnie bowiem z art. 594 § 1 k.c. z chwilą wykonania prawa odkupu kupujący obowiązany jest przenieść z powrotem na sprzedawcę własność kupionej rzeczy za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów. Strona pozwana wykonała przysługujące jej prawo odkupu spornej nieruchomości, składając spółce (...) sp. z o.o. stosowne, skuteczne oświadczenie w tym przedmiocie. Strony umówiły się, że oświadczenie w przedmiocie prawa odkupu winno być złożone przed końcem 2011 r. i w przepisanej prawem formie. Oświadczenie w dniu 18 listopada 2011 r. zostało zatem złożone w umówionym terminie. Okoliczność zasadności złożonego oświadczenia nie była przez powoda kwestionowana. Zatem, po stronie (...) sp. z o.o. w K. powstał obowiązek zawarcia z pozwaną Gminą K. umowy o przeniesieniu własności uprzednio sprzedanej nieruchomości. Zdaniem Sądu, z ustalonego na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stanu faktycznego wynika, że przeniesienie własności nieruchomości nie nastąpiło z inicjatywy dłużnika, lecz na skutek działań podjętych w celu ochrony interesów strony pozwanej. Odmowa po stronie (...) sp. z o.o. przeniesienia własności nieruchomości, pomimo spełnienia umownych przesłanek mogłaby skutkować ewentualnym procesem o nakazanie jej złożenia oświadczenia woli. Zatem czynności tej nie można zakwalifikować jako zdziałanej przez dłużnika.

Zdaniem Sądu, strona pozwana składając oświadczenie woli zabezpieczała swoje interesy majątkowe. Słusznie podniosła, że nie podjęcie działań mogłoby zostać potraktowane, jako działanie na szkodę interesu publicznego i narażałoby osoby działające w imieniu strony pozwanej na odpowiedzialność.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, aby w momencie zawierania umowy z dnia 6 stycznia 2009 r. strona pozwana działała w porozumieniu z (...) sp. z o.o., którego celem byłoby pokrzywdzenie powoda. Jak sam powód wyjaśnił jego współpraca z dłużnikiem rozpoczęła się dopiero w 2010 r., a wierzytelność powstała dopiero w połowie 2011 r. O istnieniu porozumienia mającego na celu pokrzywdzenie wierzyciela może świadczyć niewielki upływ czasu pomiędzy datą zawarcia umowy sprzedaży a skorzystaniem z prawa odkupu i powrotnym przeniesieniem własności nieruchomości na rzecz sprzedawcy. Zdaniem Sądu taka sytuacja w niniejszej sprawie jednak nie zachodzi. Strona pozwana skorzystała z prawa odkupu późno, gdyż dopiero 1,5 miesiąca przed upływem okresu zastrzeżonego przez strony w umowie.

Zgodę na wykonanie prawa odkupu wyraziła Rada Gminy K.. Świadek M. D., siostra wspólnika dłużnej spółki nie uczestniczyła w procesie decyzyjnym, ani w 2009 r. ani w 2011r. Jej obowiązkiem, jako skarbnika, było jedynie rozważenie udzielenia kontrasygnaty uchwale z 18 listopada 2011 r. Skarbnik dokonując kontrasygnaty stwierdza że dany dokument jest rzetelny, że dokumentowanie operacji gospodarczej jest legalne i prawidłowe oraz, że sama operacja została ujęta w budżecie jednostki samorządu terytorialnego, która dysponuje środkami na finansowanie jej realizacji. Jest ona dowodem dokonania przez skarbnika wstępnej kontroli i potwierdzeniem, że jednostka posiada środki finansowe na uregulowanie zobowiązania. Jest wyrazem realizacji przez skarbnika obowiązku dbałości o prawidłowe gospodarowanie środkami budżetowymi. Nie ma ona jednakże wpływu na samą treść uchwały, a jedynie na jej skuteczność. Świadek M. D. nie była organem reprezentującym stronę pozwaną, ale jednym z jej pracowników. Powód nie udowodnił, aby między w/w świadkiem, a osobami reprezentującymi stronę pozwaną i mającymi wpływ, chociaż pośrednio, na wykonanie prawa odkupu było jakiegokolwiek porozumienie, mające na celu pokrzywdzenie wierzycieli.

Zdaniem Sądu, okoliczność czy strona pozwana wiedziała o innych wierzycielach nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Należy zauważyć, że sama również posiadała tytuł egzekucyjny przeciwko dłużnikowi, wynikający z kar umownych przewidzianych w umowie z dnia 6 stycznia 2009 r. fakt ten pozwala na przyjęcie, że powrotne przeniesienie własności nastąpiło odpłatnie, a nie pod tytułem darmym, a zatem nie ma zastosowania art. 528 kc w związku z art. 529 kc. Brak jest podstaw do przyjęcia domniemania, że strona pozwana miała świadomość pokrzywdzenia wierzycieli. Zwrócić należy uwagę, że strona pozwana działając z ustawowego obowiązku dbałości o mienie gminne, na podstawie art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2013.594. ze zmianami), podjęła działania odzyskania własności swojej nieruchomości, która nie została właściwie zagospodarowana, co było warunkiem przeniesienia własności nieruchomości na rzecz dłużników. Z kolei z art. 594 § 1 kc wynika, że dłużnik jest zobowiązany do powrotnego przeniesienia na sprzedawcę własności kupionej rzeczy i przepis ten ma charakter imperatywny, a jednocześnie ogranicza swobodę umów. W przypadku nie wykonania tego obowiązku stronie pozwanej przysługiwałoby żądanie przeniesienia własności nieruchomości bądź żądania odszkodowania na drodze procesu.

Nie można wymagać, aby osoba trzecia powstrzymała się od czynności zmierzających do zaspokojenia jej uprawnień tylko z tego powodu, że obdarowany ma innych wierzycieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., II CK 396/02, OSNC z 2004 r., z. 1, poz. 10). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela powyższy pogląd. Przenosząc go na stan faktyczny w niniejszej sprawie tym bardziej nie można wymagać, aby strona pozwana jako osoba trzecia, w wykonaniu obowiązku dbałości o mienie gminne, nie wykonała prawa odkupu, pozostawiając własność nieruchomości dłużnikowi.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków komorników M. N., G. N. i R. K., a także o zobowiązanie komornika M. N. do przekazania odpisów zajęć wierzytelności i odpisów korespondencji prowadzonej przez komornika z Gminą K. w zakresie prowadzonych egzekucji i zabezpieczeń w stosunku do dłużnika (...) Sp. z o.o. we wszelkich sprawach egzekucyjnych prowadzonych przez tego komornika w

sprawie o sygnaturze akt Km 1105/11, o zobowiązanie Komornika R. K. do przekazania odpisów zajęć wierzytelności i odpisów korespondencji prowadzonej przez komornika z Gminą K. w zakresie prowadzonych egzekucji i zabezpieczeń w stosunku do dłużnika (...) Sp. z o.o. we wszelkich sprawach egzekucyjnych prowadzonych przez tego komornika do dnia 18 listopada 2011 r. oraz o zobowiązanie Naczelnika Urzędu Skarbowego we W. do przekazania odpisów zajęć wierzytelności i odpisów korespondencji prowadzonej przez komornika skarbowego z Gminą K. w zakresie prowadzonych egzekucji i zabezpieczeń w stosunku do dłużnika (...) Sp. z o.o. we wszelkich sprawach egzekucyjnych prowadzonych przez tego komornika do dnia 18 listopada 2011 r., jak również o dopuszczenie dowodu z akt egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Miliczu M. N. sygnatura akt Km 110/12 oraz akt egzekucyjnych Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu G. N. sygnatura KM 3340/11. zdaniem Sądu, dowody powyższe nie były istotne dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, Sąd oddalił powództwo, co orzeczono w punkcie I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona pozwana wygrała sprawę w całości Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył w całości powoda. Zasądzona kwota 9 000,00 zł stanowi zwrot kosztów zastępstwa prawnego, ustalony stosownie do wartości przedmiotu sporu (§ 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; t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) działającego przed Sądem I instancji, następnie przed Sądem Apelacyjnym i w wyniku uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania ponownie przed Sądem I instancji (3600 zł + 1800 zł+3600zł).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.