

Sygn. I C 20/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR del. Joanna Krzyżanowska |
| Protokolant: | sekretarz sądowy Karina Hofman |

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w B.**

przeciwko **D. L., N. L.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. na rzecz pozwanych D. L. i N. L. solidarnie kwotę 9.055,67 zł (słownie: dziewięć tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych 67/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. zwrócić pozwanym ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 178,36 zł (słownie: sto siedemdziesiąt osiem złotych 36/100) tytułem nadpłaconej zaliczki na koszty biegłego i świadka.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 20/15

UZASADNIENIE

Powód – Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w B. wniósł pozew przeciwko D. i N. L. o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powoda czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży na mocy której małżonkowie A. W. i B. W. sprzedali małżonkom D. i N. L. należącą do nich nieruchomość położoną w K. dla której urządzona została Księga Wieczysta Nr (...) w celu zaspokojenia części wierzytelności wynikającej z nieuiszczonych należności podatkowych tj. kwoty 134.954,10 zł. Na uzasadnienie powód wskazał, że na mocy warunkowej umowy sprzedaży zawartej 20 października 2009 r. dłużnik A. W. wraz z małżonką B. nabyli pod warunkiem zawieszającym niezabudowaną nieruchomość położoną w K. składającą się z działki gruntu nr (...) o pow. 2,7875 ha. Warunkiem zawieszającym do przeniesienia prawa własności było zastrzeżenie miesięcznego terminu udzielonego Agencji Nieruchomości Rolnych do wykonania prawa pierwokupu. Wartość nieruchomości jak również jej cena zostały określone na kwotę 54.000 zł. Umową przeniesienia własności z dnia 8 marca 2013 r. małżonkowie W. nabyli prawo własności ww działki. Tego samego dnia małżonkowie W. przenieśli prawo własności tejże nieruchomości na rzecz

D. i N. L.. Strony określiły cenę na 54.000 zł, która została w całości zapłacona. Kwota uzyskana ze sprzedaży nie została wpłacona na poczet istniejących i wymagalnych zaległości podatkowych. Powód wskazał, że przysługuje mu w stosunku do A. W. wierzytelność wynikająca z tytułu nieuiszczonych należności podatkowych w wysokości 134.954,10 zł należności głównej powiększonej o odsetki w wysokości 12.551,60 zł i koszty upomnienia w wysokości 140,80 zł. Na dzień dokonania kwestionowanej czynności prawnej tj. 8 marca 2013 r. w stosunku do majątku dłużnika Naczelnik Urzędu Skarbowego w B. prowadził administracyjne postępowanie egzekucyjne na podstawie własnych tytułów wykonawczych w ilości 24 sztuk oraz tytułów wykonawczych wystawionych przez (...) Urząd Wojewódzki w G. oraz Państwowy Fundusz Osób Niepełnosprawnych w W.. Jednocześnie w stosunku do majątku A. W. egzekucję prowadzili: ZUS Inspektorat w B., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w (...), Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla (...)– M.. Wskazanymi czynnościami z dnia 8 marca 2013 r. dłużnik A. W. pozbawił powoda możliwości zaspokojenia oraz zabezpieczenia należności podatkowych m.in. poprzez wpisanie hipoteki na rzecz Skarbu Państwa. W związku z podejmowanymi przez sądowe i administracyjne organy egzekucyjne postępowaniami egzekucyjnymi dłużnik stał się niewypłacalny, gdyż cały jego majątek nie wystarczył na pokrycie długów. Dokonane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. zajęcia rachunków bankowych oraz ruchomości nie doprowadziły do zaspokojenia należności podatkowych z uwagi na zajęcia dokonane przez sądowy organ egzekucyjny. Posiadane przez zobowiązanego ruchomości zajęte w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym zostały zbyte przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w (...). Z protokołów o stanie majątkowym zobowiązanego sporządzonych 16 kwietnia 2013 r. oraz 3 czerwca 2014 r. wynika, że dłużnik nie posiada żadnych środków transportowych, pozostały majątek nosi ślady zniszczenia codziennym użytkowaniem i nie przedstawia większej wartości handlowej. Przystąpienie Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. do egzekucji z nieruchomości będących w posiadaniu A. i B. W. jest działaniem z góry skazanym na niepowodzenie, gdyż w działach III obu ksiąg wieczystych wpisanych jest już kilka wzmianek o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli w sprawach egzekucyjnych do egzekucji z nieruchomości, a także znaczna kwota zabezpieczeń hipotecznych. Dokonanie w dniu 8 marca 2013 r. przez dłużnika czynności w postaci nabycia a następnie sprzedaży nieruchomości na rzecz małżonków L. spowodowało, że nieruchomość ta nie weszła do majątku dłużnika. Pozbawiło więc to wierzyciela możliwości zaspokojenia swoich wierzytelności. Powód powołał się na actio pauliana mającą zastosowanie w sytuacji gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową. Wówczas 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. Zdaniem powoda zaistniały wszystkie ustawowe przesłanki do uwzględnienia powództwa. Dłużnik A. W. czynnością z dnia 8 marca 2013 r. wyżył się bowiem składnika własnego majątku. Nie ma więc wątpliwości, że czynność dłużnika została dokonana z pokrzywdzeniem wierzyciela, bo niewątpliwie w sytuacji gdyby sprzedana nieruchomość nadal stanowiła składnik majątku dłużnika, wierzyciel mógłby skutecznie zaspokoić się z kwoty uzyskanej ze sprzedaży. Powód wskazywał także, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Posiada bowiem liczne zobowiązania cywilno i publicznoprawne na około 1.500.000 zł. Wg powoda należy domniemywać, że dłużnik celowo przedłużał czas zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Umowa warunkowa została bowiem zawarta 20 października 2009 r. i wynika z niej, że cena została już w całości zapłacona. Nic nie stało więc na przeszkodzie aby po informacji od (...) o rezygnacji z prawa pierwokupu zawrzeć umowę przenoszącą własność. Powód twierdził także, że pozwani przystępując do aktu mieli świadomość, że małżonkowie W. dopiero nabyli zbywaną nieruchomość. Dodatkowo wskazał, że pomiędzy stronami istnieje powiązanie rodzinne, gdyż żona dłużnika nosiła panieńskie nazwisko L.. W takiej sytuacji jest podstawa by przypuszczać, że D. i N. L. mogli posiadać wiedzę o sytuacji majątkowej dłużnika i okolicznościach jego działania.

Pozwani D. i N. L. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Przyznali, że zakupili od A. i B. W. przedmiotową nieruchomość aktem notarialnym z dnia 8 marca 2013 r. W tymże akcie sprzedający oświadczyli przed notariuszem i pozwanymi, że nie toczy się przeciwko nim żadne postępowanie sądowe o zasądzenie kwoty pieniężnej, że nie są dłużnikami osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, że nie doręczono im żadnej decyzji ustalającej wysokość zobowiązań podatkowych ani decyzji w zakresie zaległości w składkach na ubezpieczenie społeczne. Oświadczyli ponadto, że przedmiotowa nieruchomość wolna jest od ograniczonych praw rzeczowych i innych praw

i roszczeń na rzecz osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej. Do chwili otrzymania postanowienia o zabezpieczeniu w niniejszej sprawie pozwani nie mieli żadnej wiedzy o tym, że dłużnicy mają jakiegokolwiek problemy finansowe. Na terenie gminy C. D. są oni bowiem postrzegani jako osoby zamożne, pracodawcy stale zatrudniający w branży budowlanej ok. 100 osób, realizujący zlecenia również na terenie T.. Poruszali się wysokiej klasy samochodem o indywidualnym nr rejestracyjnym (...) co przykuwało uwagę innych osób. Pozwani nie mieli i nie mogli mieć wiedzy o zobowiązaniach podatkowych A. i B. W. w dniu zawarcia umowy. Nie wiedzieli także że są oni dłużnikami niewypłacalnymi, a stan ich zobowiązań jest znaczny. Pozwani podkreślili że nie utrzymują żadnych kontaktów z dłużnikami. Nie pozostają też z nimi w bliskich stosunkach. Nie można zatem domniemywać, że pozwani wiedzieli że dłużnicy działają ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub że mogli o tym powziąć wiedzę. Pozwani argumentowali, że choć B. W. jest kuzynką ojca pozwanego, to nie pozostają ze sobą w bliskim stosunku. Na terenie K., gdzie zamieszkują pozwani normą są rodziny wielodzietne, co skutkuje skomplikowanymi koligacjami rodzinnymi. Ojciec pozwanego miał dziesięcioro rodzeństwa, a każde z pozwanych – pięcioro. Sam fakt, że B. W. jest kuzynką ojca pozwanego nie daje podstawy do twierdzenia, że łączą ich bliskie stosunki. Z tych powodów, zdaniem pozwanych, nie zachodzą przesłanki ani z art. 527 § 3 kc ani art. 530 kc, toteż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 20 października 2009 r. Z. M. (1) sprzedał A. i B. W. nieruchomość która stanowiła działka gruntu nr (...) o powierzchni 2,7875 ha położoną w miejscowości K. gm. C. D. za cenę 54.000 zł pod warunkiem że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu w terminie miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Strony potwierdziły, że wartość nieruchomości jest równa jej cenie oraz że cena została zapłacona.

(bezsporne, nadto dowód: kopia warunkowej umowy sprzedaży – k. 12-13v)

W stosunku do A. W. toczą się postępowania egzekucyjne. Tytuły wykonawcze wystawione przez Skarb Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. datują się od 2010 r.

(bezsporne, nadto tytuły wykonawcze – k. 33-206)

W 2013 r. A. W. skontaktował się z J. L. i proponował mu kupno działki w K.. J. L. nie był zainteresowany kupnem, ale przekazał informację bratankowi – D. L., który w tamtym czasie chciał kupić ziemię. A. W. chciał za tę ziemię około 60.000 – 70.000 zł. Wg wiedzy J. L. i D. L. w tamtym czasie ziemia z Agencji Rynku Rolnego była sprzedawana po 15 – 20 tys. zł za hektar. D. L. nie zgodził się na cenę proponowaną przez A. W.. Stwierdził, że za tyle jej nie kupi. A. W. stwierdził wówczas że nie sprzeda jej poniżej 60.000 zł, lecz kiedy D. L. wsiadał już do samochodu A. W. podjął negocjacje. Strony ustaliły cenę na 54.000 zł.

(dowód: zeznania świadka J. L. – 337-337v, zeznania pozwanego D. L. – k. 476-476v, zeznania świadka A. W. – k. 369v-370)

A. W. był w tamtym czasie właścicielem firmy budowlanej. W opinii środowiska był osobą zamożną, rozpoznawalną na swoim terenie, zatrudniał około 100 osób, jeździł M. z indywidualnym oznaczeniem rejestracyjnym (...). Opowiadał, że planuje zakup nowego B..

(dowód: zeznania pozwanego D. L. – k. 476-476v, zeznania świadka Ł. L. – k. 339v-340, zeznania pozwanej N. L. – k. 476v-477)

B. W. jest kuzynką ojca D. L.. Strony wiedzą o swoim pokrewieństwie, lecz nie utrzymują kontaktów towarzyskich, nie bywają u siebie w domach, nie widują się na uroczystościach rodzinnych.

(dowód: zeznania świadka K. L. z K.– k. 338v, zeznania świadka J. L. – 337-337v, zeznania świadka K. L. – k. 339, zeznania świadka H. M. – k. 339-339v, zeznania świadka Ł. L. – k. 339v-340, zeznania świadka L. S. – k. 340-340v,

zeznania świadka J. S. – k. 340v, zeznania świadka T. G. – k. 340v-341, zeznania świadka B. W. – k. 370, zeznania pozwanej N. L. – k. 476v-477)

Dnia 8 marca 2013 r. w tej samej kancelarii notarialnej A. i B. W. najpierw zawarli ze Z. M. (2) umowę o przeniesienie własności nieruchomości położonej w K. a następnie sprzedali tę samą nieruchomość D. i N. L. za kwotę 54.000 zł. Sprzedający A. i B. W. oświadczyli w treści aktu notarialnego, że nie toczy się przeciwko nim postępowanie sądowe o zasądzenie określonej kwoty pieniężnej, w chwili zawierania umowy nie są dłużnikami osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, nie doręczono im żadnej decyzji ustalającej wysokość zobowiązań podatkowych, zaległości podatkowych lub zaległości w składkach na ubezpieczenie społeczne a także że przedmiotowa nieruchomość wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej.

(bezsporne, nadto dowód: akty notarialne z dnia 8 marca 2013 r. – k. 7-11)

Działka gruntu nr (...) o powierzchni 2,7875 ha położona w miejscowości K. gm. C. D. na dzień 8 marca 2013 r. miała wartość 74.400 zł.

(dowód: opinia biegłej S. G. – k. 384 – 403)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie jest zasadne.

Żądanie powoda opierało się na treści art. 527 in. kc z którego wynika, że gdy skutek 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.

Aby uznać żądanie powoda za uzasadnione, w toku postępowania musiałyby zostać wykazane wszystkie przesłanki cytowanej normy. Niezbędne było więc przeprowadzenie dowodu, że czynność w postaci sprzedaży pozwanym nieruchomości dokonana była z pokrzywdzeniem wierzycieli, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli oraz że pozwani o tym wiedzieli lub przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć.

Ciężar dowodu co do wszystkich tych przesłanek obciążał powoda zgodnie z dyspozycją art. 6 kc, który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Ustawodawca w § 2 art. 527 kc definiuje czynność dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli jako taką czynność, skutek której dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego fakt pokrzywdzenia wierzycieli mógł budzić pewne wątpliwości, gdyż w miejsce nieruchomości do majątku dłużnika weszła kwota pieniężna tej samej wartości. Ponadto należy wskazać, że z argumentacji powoda wynika, iż w stosunku do pozwanego toczyło się tak wiele postępowań egzekucyjnych, że dłużnik stał się niewypłacalny już przed dokonaniem czynności, a jego majątek nie wystarczał na pokrycie długów. Dokonane zajęcia rachunków bankowych i nieruchomości nie doprowadziły do zaspokojenia należności podatkowych, z uwagi na zajęcia dokonane przez komornika. Powód szeroko argumentował także, że przystąpienie przez niego do egzekucji z nieruchomości będących w posiadaniu dłużnika jest działaniem z góry skazanym na niepowodzenie. Jak wynika z tych wywodów – dłużnik był niewypłacalny jeszcze przed dniem sprzedaży nieruchomości. Aby czynność prawna dłużnika mogła być uznana za dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli, musi stanowić - samodzielnie lub w powiązaniu z innymi zdarzeniami - *conditio sine qua non* niewypłacalności lub zwiększenia niewypłacalności dłużnika. Jeżeli niemożność pełnego przymusowego zaspokojenia wierzytelności powstała także bez dokonania przez dłużnika zaskarżonej czynności prawnej, powództwo o jej ubezskutecznienie powinno być oddalone (vide Wyrok SN z dnia 11 maja 2012 r., (...)).

Bez wątpienia natomiast powód nie wykazał, że pozwani o pokrzywdzeniu wierzycieli wiedzieli lub przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć. Przeciwnie – postępowanie dowodowe wykazało, że dłużnik uchodził za

osobę majątną, zamożną, jego firma cały czas pracowała, zatrudniała pracowników, jeździł drogiem samochodem. Nic więc nie wskazywało dla osoby postronnej nie tylko na pokrzywdzenie wierzycieli, ale nawet na to, że tacy wierzyciele istnieją. Wrażenie to potwierdziły oświadczenia małżonków W. złożone przed notariuszem w dniu sprzedaży nieruchomości. Powód nie dowiódł więc, że pozwani mogli się dowiedzieć o trudnej sytuacji finansowej A. W. i nie wskazał nawet w jaki sposób tę wiedzę mogli zdobyć.

Alternatywnie powód wskazał, że przesłanka ta jest zbędna jeżeli korzyść majątkową uzyskała osoba będąca w bliskim stosunku z dłużnikiem (art. 527 § 3 kc). Również i tej podstawy jednak powód nie udowodnił. Stosunek bliskości bowiem nie jest równoznaczny ze stosunkiem pokrewieństwa. Innymi słowy – sam fakt, że żona dłużnika jest kuzynką ojca pozwanego nie świadczy o tym, że pozwany pozostaje w bliskich stosunkach z dłużnikiem.

Na podkreślenie zasługuje przy tym fakt, że przesłanka „bliskiego stosunku z dłużnikiem” również, jak każda inna, powinna zostać udowodniona przez powoda, gdyż to powód wyciąga z niej skutki prawne. Nie sposób więc zgodzić się z prezentowaną w toku postępowania argumentacją powoda, jakoby zeznania świadków opisujące relacje pozwanych z A. i B. W. nie obalają przesłanki „bliskości”, gdyż świadkowie „nie przebywają z pozwanymi 24 godziny na dobę, więc nie mogą tego wiedzieć”. Uszło bowiem uwagi powoda, że to nie pozwani powinni byli udowodnić brak tej przesłanki, a ciężar dowodu w tym zakresie obciążał powoda, który całkowicie zrezygnował z wniosków dowodowych na ten temat. Poza oczywistą regułą z art. 6 kc uzasadnieniem obciążenia ciężarem dowodu powoda jest sam charakter przesłanki; nie jest możliwe bowiem przeprowadzenie dowodu negatywnego (braku stosunku bliskości), a jedynie dowodu pozytywnego (istnienia stosunku bliskości).

Wobec braku tego dowodu powód podniósł, że w istocie czynność prawna pozwanych z dłużnikiem dokonana była nieodpłatnie, gdyż zapłacona cena nie odpowiadała wartości nieruchomości (art. 528 kc). Do analizy tego zagadnienia przydatne są wytyczne zawarte w wyroku SN z dnia 16 września 2011 r., (...), OSNC-ZD 2012, nr 4, poz. 75: „O odpłatności lub nieodpłatności czynności decydują pewne względy o charakterze gospodarczym. Za czynność nieodpłatną można w takiej sytuacji uznać sprzedaż za symboliczną złotówkę, a za czynność odpłatną darowiznę obciążoną poleceniem. O odpłatności lub nieodpłatności decydować przy tym będą zarówno kryteria obiektywne (wartość gospodarcza obu świadczeń), jak i kryteria subiektywne (w przypadku pretium affectionis). W literaturze wskazuje się przy tym, że zawsze gdy w grę wchodzi sytuacja prawna nie tylko stron czynności, ale także osób trzecich, należy stosować kryteria obiektywne. We wszystkich przypadkach, gdy ochrona pewnych praw czy interesów jest uzależniona od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności, przyjęcie formalnego kryterium odpłatności czyniłoby tę ochronę czysto iluzoryczną. Doświadczenie wskazuje bowiem, że czynność nieodpłatna zostałaby zastąpiona czynnością, w której świadczeniu jednej strony odpowiadałoby świadczenie drugiej, tyle że o wartości niewspółmiernie niższej. Przez pojęcie odpłatności w rozumieniu przepisów k.c. regulujących roszczenie pauliańskie należy rozumieć w zasadzie pełny ekwiwalent korzyści majątkowej.”

Nie każda jednak dysproporcja wartości świadczeń stron (brak ekwiwalentności) prowadzi do stwierdzenia nieodpłatności danej czynności prawnej. Konstrukcja ta znajduje zastosowanie jedynie do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażący, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że wskazana przez strony odpłatność jest niejako pozorna, zaś świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, to jest w praktyce „za darmo”, czy przynajmniej „za pół darmo” (wyrok SA w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013 r., (...), LEX nr 1324797).

W kontekście tych orzeczeń należało ocenić transakcję dokonaną przez pozwanych z małżonkami W.. Jak wynika z opinii biegłej wartość nieruchomości na dzień dokonywania sprzedaży wynosiła 74.400 zł. Strony ustaliły jej wartość na 54.000 zł tj. ok. $\frac{3}{4}$ wartości wyliczonej przez biegłą. Niezmiernie istotne są w tym kontekście okoliczności zawarcia transakcji. Nie ulega wątpliwości, że dłużnik był inicjatorem negocjacji nt sprzedaży, szukał kupca. Sygnalizował, że musi tę nieruchomość sprzedać „teraz”, a więc z jakiegoś powodu zależy mu na czasie. Postępowanie dowodowe wykazało też, że początkowo żądał kwoty 60 – 70 tysięcy zł i stanowczo nie zgadzał się na proponowane przez pozwanego ceny poniżej 60.000 zł. Dopiero kiedy pozwany zakończył negocjacje i wsiadł do samochodu A. W. zgodził

się obniżyć cenę. Nie kwestionując ustaleń zawartych w opinii biegłej należy w tym przypadku przyjąć, że powodem sprzedaży nieruchomości poniżej jej wartości nie była chęć oddania jej za „pół darmo” a przymusowa sytuacja dłużnika. Doświadczenie życiowe wskazuje, że na rynku nieruchomości, zwłaszcza przy dużej podaży nie są to sytuacje rzadkie. Wśród ogłoszeń o sprzedaży mieszkań również można zobaczyć oferty o znacząco niższych cenach opatrzone opisami „właścicielowi zależy na szybkiej sprzedaży” albo „pilne – właściciele wyjeżdżają za granicę”. Należy zwrócić uwagę, że nie każda sprzedaż poniżej wartości zawartej w operacie szacunkowym stanowi o nieodpłatnym nabyciu. Interpretacja taka zakładałaby a priori, że podmioty prowadzące negocjacje muszą mieć wiedzę o rynku nieruchomości równą wiedzy biegłego lub że powinny dysponować w przypadku każdej transakcji fachową wyceną. Doświadczenie mówi natomiast, że zdecydowana większość transakcji w obrocie nieruchomościami dokonywana przez osoby fizyczne odbywa się bez udziału rzeczoznawców. Tak jak i w tym przypadku – strony opierają się najczęściej na znanych sobie cenach innych nieruchomości i stosują je porównawczo. Mechanizm taki potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie odwołujący się najczęściej, jak i pozwany, do cen stosowanych przez Agencję Rynku Rolnego.

Konkludując – nie sposób uznać cenę zapłaconą przez pozwanych za symboliczną, a tym samym nieruchomość za oddaną za „pół darmo”. Nie znajdzie więc zastosowania w niniejszej sprawie art. 528 kc.

Skoro zaś nie można się oprzeć na tym przepisie należało oczekiwać aby powód udowodnił, że pozwani wiedzieli lub mogli się dowiedzieć, że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Takiego dowodu powód jednak nie zaoferował.

Nie mógł też skorzystać z domniemania zawartego w art. 527 § 3 kc gdyż nie wykazał stosunku bliskości.

Uznając więc przesłanki skargi paulińskiej za nieudowodnione, na podstawie art. 6 kc oraz art. 527 § 1 kc a contrario, należało powództwo oddalić.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w stawce podstawowej – 3600 zł x 2, koszt opłat skarbowych od pełnomocnictwa – 17 zł x 2 oraz uiszczona i wykorzystana zaliczka na biegłego – 1821,67 zł. Niewykorzystaną część zaliczki sąd nakazał zwrócić pozwanym.

Na oryginale właściwy podpis.