

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lutego 2024 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

Protokolant: Maksymilian Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2024 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Firmy (...)Sp. j. w likwidacji siedzibą z w J.

przeciwko C. L. i A. L.

o uznanie czynności za bezskuteczną

I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powoda Firmy (...) sp. j. w likwidacji z siedzibą w J. umowę sprzedaży udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działkę o nr ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 0,0846 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawartą w dniu 06 sierpnia 2013 r. przed notariuszem J. S., za Repertorium (...) pomiędzy C. L. i A. L., a M. P. (1), w celu umożliwienia zaspokojenia wierzytelności Firmy (...) Sp. j. w likwidacji z siedzibą w J. w stosunku do dłużnika M. P. (1) wynikającej z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego w dniu 19 lutego 2009 roku przez Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy w sprawie o sygn. akt VIII GNC 33/09, któremu w dniu 30 kwietnia 2009 r. nadano klauzulę wykonalności;

II. zasądza solidarnie od pozwanych C. L. i A. L. na rzecz powoda Firmy (...) sp. j. w likwidacji z siedzibą w J. kwotę 28.803,00 (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset trzy i 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

III. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych C. L. i A. L. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.387,29 (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem i 29/100) tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego wypłaconego tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 maja 2017 r. (data stempla pocztowego, k. 99) wniesionym przeciwko C. L. i A. L. powód Firma (...)sp. j. (obecnie w likwidacji) wniósł o uznanie ze bezskuteczną czynności prawnej - umowy sprzedaży udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 0,00846 ha, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie księga wieczysta o numerze (...), zawartej w Ł. w dniu 6 sierpnia 2013 r. pomiędzy pozwanymi C. L. i A. L., a dłużnikiem M. P. (1), przed notariuszem J. S. (Repertorium (...)). Powód wniósł ponadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że do zawarcia przedmiotowej umowy doszło z pokrzywdzeniem powoda, któremu przysługuje wierzytelność względem dłużnika M. P. (1) wynikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym

wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 19 lutego 2009 r. Wyjaśniono ponadto, że dłużnik nie dokonał dobrowolnej zapłaty należności na rzecz powoda, natomiast w toku postępowania egzekucyjnego (sygn. akt (...)) jedynym ujawnionym składnikiem majątku dłużnika M. P. (1) okazał się być udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ł. przy ul. (...). Co więcej powód wskazał, że w dniu 28 lutego 2009 r. dłużnik M. P. (1) wraz ze swą ówczesną żoną A. P. zawarł w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi z pozwanym C. L. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...), na okres 50 lat, gdzie całość czynszu dzierżawnego w wysokości 40.000 zł, miała zostać zapłacona w terminie do dnia 28 lutego 2059 r. Powód podkreślił, że w ramach prowadzonego postępowania egzekucyjnego komornik uzyskał jedynie kwotę 753,26 zł, zaś samo postępowanie - wobec braku majątku do którego można by skutecznie skierować egzekucję - zostało umorzone postanowieniem z dnia 25 marca 2013 r. Również kolejne postępowanie egzekucyjne (sygn. akt (...)) przeciwko dłużnikowi zostało umorzone prawomocnym postanowieniem z dnia 28 listopada 2016 r. komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie K. C., wobec nie ustalenia jakiegokolwiek majątku dłużnika. Powód zaznaczył, że w chwili dokonywania zaskarżonej czynności prawnej dłużnik M. P. (1) był obciążony nie tylko wierzytelnością w wysokości (...) zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu i egzekucji na rzecz strony powodowej, lecz także wierzytelnością z tytułu umowy kredytu bankowego względem (...) Banku S.A. W wyniku dokonanej sprzedaży dłużnik wyzbył się jedynego pozostałego składnika swojego majątku. Co więcej, dłużnik zbył składnik majątkowy o wartości rynkowej pozwalającej zaspokoić wierzytelność strony powodowej ((...) zł) w zamian za ekwiwalent pieniężny mniejszy niż ta wierzytelność ((...) zł), uzyskane zaś środki (gotówka) ukrył nie zaspokajając wierzycieli. Z tego względu przedmiotowa czynność prawna, doprowadziła do pogłębienia niewypłacalności dłużnika. Powód zaznaczył, że pozwani odnieśli korzyść majątkową w wyniku zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży, bowiem nabyli od dłużnika udział w prawie własności nieruchomości. Zdaniem powoda w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 528 k.c., nie istnieje zatem obowiązek wykazywania tego, że pozwani wiedzieli lub przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o działaniu dłużnika M. P. (1) z pokrzywdzeniem wierzycieli przy dokonywaniu sprzedaży w dniu 6 sierpnia 2013 r. Przedmiotowa czynność była bowiem nieekwiwalentna, a więc nieodpłatna w rozumieniu art. 528 k.c. Nawet jednak gdyby przyjąć, że czynność ta miała charakter odpłatny w rozumieniu art. 528 k.c., to zdaniem powoda, opierając się na domniemaniu prawnym wynikającym z art. 527 § 3 k.c. należy przyjąć występowanie złej wiary po stronie pozwanych, jako, że pozwanych łączy z dłużnikiem bliska więź natury towarzyskiej, z drugiej zaś strony pozwanego z dłużnikiem łączyła od dnia 28 lutego 2009 r. do dnia zawarcia umowy sprzedaży, umowa dzierżawy na bardzo korzystnych warunkach. Powód zaznaczył także, iż z samej treści aktu notarialnego z dnia 6 sierpnia 2013 r. wynika, że pozwani wiedzieli o tym, iż dłużnik M. P. (1) działa z pokrzywdzeniem strony powodowej, bowiem zgodnie z § 1 umowy dłużnik okazał pozwanym m. in. kopię wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej o nr (...) wzmianki o postępowaniu egzekucyjnym do którego dołączono odpis prawomocnego postanowienia Komornika Sądowego z dnia 25 marca 2013 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego w sprawie o sygn. akt (...) (...) Z przedmiotowego postanowienia wynika zaś jednoznacznie rozmiar niezaspokojonej wierzytelności strony pozwanej, która była wyższa niż uzgodniona przez pozwanych z dłużnikiem cena sprzedaży. (pозew k. 2-8).

W odpowiedzi na pozew pozwany C. L. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że na dzień wszczęcia egzekucji (sygn. (...) (...)) wartość hipotek ustanowionych na nieruchomości wynosiła (...) PLN. Powód zaś, po przeprowadzeniu drugiej licytacji (gdzie cena wywołania 1/2 udziału dłużnika wynosiła (...)) i do której nikt nie przystąpił, nie skorzystał z prawa (art. 984 § 1 kpc) do przejęcia nieruchomości. W związku z powyższym w dniu 25 marca 2013r umorzono postępowanie egzekucyjne, a powód nie podjął żadnych czynności żeby zabezpieczyć swoje roszczenia. Strona pozwana zaznaczyła, że pozwani zostali wpisani do księgi wieczystej nieruchomości już wpisaniu hipoteki przymusowej na rzecz powoda, nie jest natomiast winą pozwanych, że hipoteka ta została wykreślona na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 2014 r. (sygn. akt VCA 504/14). W ocenie pozwanego nie można przypisać im działania w złej wierze, ponieważ dokonując zakupu od dłużnika M. P. (1) 50% udziałów należącej do niego nieruchomości stali się również dłużnikami rzeczowymi wierzycieli hipotecznych do kwoty (...) zł zgodnie z wpisami w dziale IV księgi wieczystej. Pozwani podkreślili, iż aby stać się właścicielami nieruchomości bez obciążeń hipotecznych muszą wydać kwotę

wynikającą z ceny zapłaty za nieruchomość (...) zł) oraz spłaty wierzycieli hipotecznych (...) zł) co w sumie wynosi (...) zł, czyli ponad (...) zł więcej niż wartość wskazana w operacie szacunkowym przez Powoda oraz dwukrotnie wyższą od ceny wywoławczej wynikającej z prowadzonego postępowania egzekucyjnego, co jednoznacznie przeczy zarzutom przedstawionym przez Powoda. Zdaniem strony pozwanej powód miał pełną świadomość, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym za cenę wywołania w II licytacji tj. (...) PLN w żadnym stopniu jego wiarygodność nie zostałaby zaspokojona, ponieważ koszty egzekucyjne oraz wartość ustanowionych hipotek na nieruchomości znacznie przekroczyłyby kwotę uzyskaną z egzekucji, a są zaspakajane w pierwszej kolejności. W ocenie strony pozwanej powód wiedział o umorzeniu egzekucji komorniczej w dniu 25.03.2013 r i mógł się zabezpieczyć wpisem w dziale IV hipoteki przymusowej od razu po jej umorzeniu, a złożył wniosek dopiero w dniu 05.08.2013r. Odnosząc się do znajomości towarzyskiej z dłużnikiem pozwany zaprzeczył, aby znana była sytuacja finansowa dłużnika. Dłużnik bowiem w owym czasie jeździł bardzo dobrym kilkuletnim samochodem (...) i prowadził firmę i nie dzielił się z pozwanymi informacjami na temat swojej sytuacji finansowej. (odpowiedź na pozew – k. 140-140v).

Na rozprawie w dniu 21 października 2021 roku pozwana A. L. wniosła o oddalenie powództwa (protokół rozprawy. 327, CD k. 334)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następując stan faktyczny:

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 lutego 2009 r. wydanym Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie o sygn. VIII GNc 33/09, zasądzono od M. P. (1) na rzecz Firmy (...) sp. j. z siedzibą w J. kwotę 174.920,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2009 r. oraz kwotę 5.803,75 zł z tytułu kosztów procesu. W dniu 30 kwietnia 2009 roku nakazowi zapłaty nadano klauzulę wykonalności.

Dowód: nakaz zapłaty – k. 11

W dniu 28 lutego 2009 r. M. P. (1) i A. P. zawarli z C. L. umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem(...)o powierzchni 846m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Umowa została zawarta na czas określony od 01 marca 2009 r. do 28 lutego 2059 r. (§ 4). Czynnosc dzierżawny za cały okres dzierżawy ustalono na kwotę (...) zł płatną do dnia 28 lutego 2059 r.(§ 5). W umowie ustalono, że dzierżawca będzie wykorzystywał nieruchomość dla najmu dla osób trzecich.

Dowód: umowa dzierżawy – k. 58-60

Postanowieniem z dnia 25 marca 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza M. M. (1) umorzył postępowanie egzekucyjne z wniosku Firmy (...) sp. j. z siedzibą w J. prowadzone przeciwko dłużnikowi M. P. (1), wobec bezskuteczności egzekucji, (...)(...). W uzasadnieniu wskazano, że egzekucja z przysługującego dłużnikowi M. P. (1) 1/2 części udziału w prawie własności zabudowanej nieruchomości wypadła bezskutecznie, wobec braku kupujących zarówno w I i II terminie licytacji. Wskazano ponadto, iż w toku prowadzonego postępowania nie ujawniono innego majątku dłużnika, co do którego można by skierować egzekucję.

Dowód: postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego – k. 12

W dniu 06 sierpnia 2013 r. M. P. (1) i A. P. zawarli w formie aktu notarialnego nr rep. (...), umowę sprzedaży w ramach, której zbyli na rzecz C. L. i A. L., za łączną cenę (...) zł, przysługujące im w wymiarze po 1/2 udziały w nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,0846 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W § 1 Umowy sprzedający oświadczyli m. in., że nabycia nieruchomości dokonali do majątku objętego wspólnością majątkową, a w chwili obecnej są rozwiedzeni, a ponadto w § 1 znalazło się również oświadczenie sprzedających co do wpisów zamieszczonych w Dziale III księgi wieczystej, wśród których wymieniono wpis o treści: „, z nieruchomości Komornik

Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Żoliborza wszczął egzekucję (...) (...) z wniosku wierzyciela firmy (...) Sp. j. w J. na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty wydanego w Post. upominawczym przez Sąd Okręgowy w Szczecinie z dnia 19.02.2009 r., sygn. akt VIII Gnc 33/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 19.02.2009 r., sygn. akt VIII Gnc 33/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 30.04.2009 r. do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel (...) Bank SA, na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 11 marca 2010r. sygn. nr (...) oraz postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny z dnia 05.05.2010 r sygn. akt II Co 1029/10 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09.06.2010 r. – wpisany na rzecz Firmy (...) Sp. Jawna z siedzibą w J. oraz na rzecz (...) Bank (...).”

Sprzedający oświadczyli ponadto, iż w dziale IV księgi wieczystej ujawnione są trzy hipoteki do łącznej kwoty (...) złotych wpisane na rzecz (...) Bank S.A.

Stawający oświadczyli również, że umowa dzierżawy z dnia 28 lutego 2009 r. z dniem 06 sierpnia 2013 r. została rozwiązana. Ponadto w § 1 Aktu Notarialnego znalazło się oświadczenie sprzedających o składanych do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa wnioskach o wykreślenie wszystkich roszczeń ujawnionych w dziale III księgi wieczystej oraz załączeniu 9 odpisów postanowień prawomocnych postanowień o umorzeniu postępowania wydanych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Żoliborza.

W § 4 umowy sprzedaży strony zgodnie oświadczyły, że cena w kwocie (...) zł została już w całości opłacona.

Dowód: akt notarialny rep (...) - k. 13-17v, wydruk z kw nr (...) – k. 50-57,

C. L., A. L. znali towarzystwo M. P. (1) i A. P. od wielu lat. Ich relacja odnowiła się na kilka miesięcy przed zawarciem umowy dzierżawy z dnia 28 lutego 2009 r. C. L. i A. L. zawierając umowę sprzedaży w dniu 06 sierpnia 2013 r. posiadali wiedzę na temat prowadzonych przeciwko M. P. (1) postępowaniach egzekucyjnych oraz ich umorzeniu wobec bezskuteczności egzekucji.

Dowód: zeznania pozwanego C. L. – k. 327-329, zeznania pozwanej A. L. – k. 329

Od 2014 r. A. P. zamieszkuje w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

Dowód: zeznania pozwanego C. L. – k. 328

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2016 r. umorzono - wobec bezskuteczności egzekucji - postępowanie prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie K. C. na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie z dnia 19 lutego 2009 r. o sygn. VIII GNc 33/09. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że nie ustalono majątku wobec którego można by skierować egzekucję.

Dowód: postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego – k. 18

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), według stanu i cen na dzień 06 sierpnia 2013 r. wynosiła (...) zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego mgr M. G. sporządzona w formie operatu szacunkowego z dnia 17 lipca 2019 r. – k. 247-277

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów prywatnych i urzędowych, których wiarygodności strony nie podważały, tym samym brak było podstaw do ich kwestionowania. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanych C. L. (k. 327-329) i A. L. (k. 329), w zakresie w jakim korespondowały one z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego C. L. w zakresie w jakim wskazywał, że nie rozmawiał z M. P. (1) o finansach. Zeznania w tym zakresie nie tylko nie znajdowały żadnego pokrycia w pozostałym materiale dowodowym, ale również sprzeczne były z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Trudno bowiem przyjąć, że osoba, która dzierżawi nieruchomość od kilku lat oraz mając wgląd w treść księgi

wieczyste] nieruchomości przed jej zakupem nie podejmuje rozmów z potencjalnym sprzedawcą co do jego zobowiązań finansowych ujawnionych w treści księgi wieczyste], w sytuacji gdy w oczywisty sposób mogą one rzutować na możliwość wierzycieli zaspokojenia się w przyszłości z nieruchomości.

Wątpliwości Sądu budziły także zeznania pozwanego w zakresie w jakim opisał płatność dokonaną z tytułu nabycia przedmiotowej nieruchomości. Powyższe pozostaje w oczywiste] sprzeczności z zeznaniami złożonymi przez M. P. (1) w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie II Wydział Cywilny, sygn. akt II Csp 29/19. M. P. (1) zeznając w charakterze świadka wskazał, iż „nie otrzymali z żoną żadnych pieniędzy, albowiem osoby które kupiły dom, miały spłacić wszystkie zadłużenia widniejące w księdze wieczyste]”. (k. 334 akt sprawy)

Pozostałe (a nie ujęte wyżej) zaprezentowane przez strony dowody, nie stanowiły w ocenie Sądu wartościowego materiału dowodowego pozwalającego na poczynienie istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W przedmiotowej sprawie Sąd oparł się – w zakresie ustalenia wartości rynkowej udziału M. P. (1) w nieruchomości na dzień zawarcia umowy sprzedaży, również na dowodzie z pisemnej opinii biegłego sądowego mgr M. G. z dnia 17 lipca 2019 r. (k. 247-277) sporządzonej w formie operatu szacunkowego. W ocenie Sądu wskazaną opinię należało uznać za prawidłową, rzetelną i spójną wewnątrznie. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności biegłego. Biegły w sposób szczegółowy wskazała, w jaki sposób dokonała poczynionych w opinii ustaleń. Wyszute wnioski, biegła uzasadniła w sposób dokładny i pełny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie podstawę prawną do wystąpienia z pozwem stanowił art. 527 kc (skarga pauliańska). Skarga pauliańska jest środkiem ochrony wierzyciela w przypadku nielojalnego zachowania dłużnika. Zapewnia skuteczne zaspokojenie z przedmiotów majątkowych, które wskutek czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela wyszły z majątku dłużnika albo do niego nie weszły.

Zgodnie 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.

W oparciu o powyższą regulację można wyróżnić następujące przesłanki zastosowania skargi pauliańskiej:

1. istnienie godnego ochrony interesu wierzyciela w postaci wierzytelności;
2. dokonanie przez dłużnika czynności prawnej z osobą trzecią;
3. dokonanie tej czynności przez dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela;
4. uzyskanie wskutek tej czynności korzyści majątkowej przez osobę trzecią;
5. działanie osoby trzeciej w złej wierze (ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli).

Powyższe przesłanki muszą wystąpić kumulatywnie, a ciężar ich wykazania co do zasady, spoczywa na wierzycielu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 września 2012r., sygn. akt V ACa 667/12, L.).

Wspomnieć również należy, iż strona powodowa dla uzyskania ochrony prawnej w niniejszej sprawie powinna również dochować terminu z art. 534 k.c., który stanowi, że uznania czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli za bezskuteczną nie można żądać po upływie lat pięciu od daty tej czynności.

Mając na uwadze fakt, iż pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 26 maja 2017 r. (data stempla pocztowego, k. 99), natomiast kwestionowana umowa sprzedaży została zawarta 6 sierpnia 2013 r, skonstatować należy, że ww. termin został dochowany.

Przechodząc do wyżej wskazanych ustawowych przesłanek skargi pauliańskiej, odnotować należy wykazanie spełnienia przez stronę powodową przesłanki nr 1 (istnienie wierzytelności) oraz przesłanki nr 2 (dokonanie kwestionowanej czynności prawnej z osobą trzecią). Wyjaśnienia wymaga, iż strona pozwana w toku postępowania nie kwestionowała zaistnienia okoliczności faktycznych dotyczących tych przesłanek, wobec czego mogą one być uznane za przyznane (art. 230 k.p.c.). Niemniej jednak powód przedstawił dowody w postaci:

- nakazu zapłaty z dnia 19 lutego 2009 r. wydanego w sprawie o sygn. VIII GNc 33/09 - k. 11 (przesłanka nr 1);
- akt notarialnego – umowy sprzedaży z dnia 06 sierpnia 2013 r. - k. 13-17v (przesłanka nr 2)
- postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 25 marca 2013 r. - k. 12 (przesłanka nr 3)

Sporne pomiędzy stronami pozostawały, zaś ostatnie wyżej wymienione przesłanki. Strona pozwana kwestionowała bowiem zarówno to, że na skutek spornej czynności prawnej uzyskała korzyść majątkową, jak też to, że dokonując czynności prawnej miała świadomość pokrzywdzenia wierzycieli dłużnika.

Pozwany zwracał uwagę na fakt, że w księdze wieczystej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. wpisane były hipoteki, których wysokość przekraczała wysokość ceny wywoławczej z drugiej licytacji komorniczej. Wobec tego do ceny nabycia nieruchomości wskazanej w umowie należy doliczyć kwotę (...) zł zabezpieczenia hipotecznego nieruchomości. Pozwany zwracał również uwagę na występujące, w jego ocenie, zaniechania po stronie wierzyciela (powoda w niniejszej sprawie) w zakresie zabezpieczenia swoich roszczeń wobec dłużnika w szczególności w postaci wpisu hipoteki. Uwzględniając powyższe okoliczności strona pozwana zaprzeczyła, aby uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, jak też temu, że miała świadomość pokrzywdzenia wierzycieli (kwestionując w tym względzie znaczenie znajomości z dłużnikiem).

Przechodząc do zasadniczej części rozważań zaznaczyć trzeba, że w niniejszej sprawie w ocenie Sądu wykazana została również przesłanka nr 3 (dokonanie czynności przez dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela). Zgodnie z art. 527 § 3 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. Dłużnik jest niewypłacalny, gdy cały jego majątek nie wystarcza na pokrycie długów. „Niewypłacalność w wyższym stopniu” oznacza, że w zasadzie każde istotne, bez względu na jego rozmiar, powiększenie niewypłacalności stanowi pokrzywdzenie wierzycieli; niewypłacalność nie musi ulec powiększeniu o całą wartość przedmiotu czynności prawnej dokonanej przez dłużnika. Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „niewypłacalności”. Przyjmuje się, że niewypłacalność w rozumieniu art. 527 k.c. oznacza stan majątku dłużnika, w którym prowadzona egzekucja nie może przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko temu dłużnikowi. Przepisy regulujące akcję pauliańską zrównują czynności powodujące niewypłacalność z tymi, które pogłębiają stan już istniejący. Zgodnie z regułą z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia niewypłacalności spoczywa na wierzycielu. Kodeks cywilny nie przewiduje żadnych wymagań formalnych co do środków, którymi wierzyciel ma wykazać powyższy stan. Wykazanie więc niewypłacalności może nastąpić za pomocą wszelkich środków dowodowych przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego. Potwierdzenie przez dłużnika w toku procesu stanu własnej niewypłacalności może być potraktowane również jako wystarczający dowód jej istnienia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1998r., III CKN 612/97, OSNC 1999/3/56).

W przedmiotowym postępowaniu powód przedstawił dowody w postaci postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 25 marca 2013 r. sygn. (...) (...) (k. 12) oraz postanowienia z dnia 28 listopada 2016 r. sygn. (...) (...) (k. 18). Analiza treści postanowienia z dnia 25 marca 2013 r. wskazuje, że dłużnik M. P. (1) najpóźniej w dacie jego wydania był osobą niewypłacalną, a jedynym wartościowym składnikiem jego majątku był udział w prawie własności

w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w Ł.. Tym samym oczywistym, że wyzbycie się przedmiotowego składnika majątkowego na skutek zawarcia kwestionowanej w niniejszym postępowaniu umowy sprzedaży z dnia 06 sierpnia 2013 r. skutkowało pogłębieniem stanu niewypłacalności dłużnika. Po wyzbyciu się udziału w przedmiotowej nieruchomości w majątku dłużnika nie zostały żadne składniki, które pozwalałyby na zaspokojenie wierzycieli. Wniosek ten znajduje zaś potwierdzenie w postanowieniu o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 28 listopada 2016 r., w którego uzasadnieniu wprost wskazano na całkowity brak składników majątkowych z których można by przeprowadzić egzekucję.

Odnosząc się do wymienionej wyżej przesłanki nr 4 (uzyskanie wskutek tej czynności korzyści majątkowej przez osobę trzecią) zaznaczyć trzeba, że uzyskanie korzyści przez osobę trzecią stanowi w tej sytuacji niejako lustrzane odbicie uszczuplenia majątkowego, do jakiego doszło w majątku dłużnika na skutek dokonanej czynności prawnej. Korzyść majątkową w rozumieniu art. 527 k.c. należy rozumieć w aspekcie przesunięcia majątkowego – wyjście składnika majątkowego z majątku dłużnika odpowiada korzyści osoby trzeciej. Korzyścią majątkową jest zatem również nabycie rzeczy od dłużnika, także wtedy gdy osoba trzecia nabywając ją płaci za rzecz nabytą cenę odpowiadającą wartości rynkowej tej rzeczy.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia z uzyskaniem korzyści majątkowej po stronie pozwanych. W wyniku przedmiotowej umowy sprzedaży doszło bowiem do przesunięcia składnika majątkowego w postaci udziału w nieruchomości zabudowanej z majątku dłużnika do majątku pozwanych. Warto również zaznaczyć, iż pozwani nabyli przedmiotową nieruchomość za łączną cenę (...) zł, w sytuacji gdy jej wartość rynkowa w świetle sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego (k. 276) według stanu i cen na dzień zawarcia umowy tj. 06 sierpnia 2013 r. wynosiła (...) zł., co oznacza, że pozwani wyraźnie skorzystali na dokonanej transakcji. Sąd nie podziela przy tym argumentacji pozwanego, w której wskazywał on na obciążenia hipoteczne nieruchomości. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że obciążenie hipoteką nie nakłada na właściciela nieruchomości obowiązkiem spłaty wierzycieli rzeczowych (ten bowiem obowiązek spoczywa na dłużniku), a kwota hipoteki oznacza maksymalną kwotę do której wierzyciel hipoteczny może uzyskać zaspokojenie z nieruchomości. Co więcej przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości stanowi jedynie hipotetyczna możliwość, która wcale nie musi się ziścić. Warto zaznaczyć, że pozwany w swoich zeznaniach sam przyznał, że wierzyciele dłużnika M. P. (1) nie wszczynali egzekucji z przedmiotowej nieruchomości. Tym samym powoływanie się przez pozwanego na obciążenia hipoteczne nie może stanowić argumentu za stwierdzeniem, że pozwani nie uzyskali korzyści majątkowej. Wątpliwości Sądu budził także fakt uiszczenia jakiegokolwiek kwoty z tytułu ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Z jednej strony w treści aktu notarialnego strony poświadczyły, iż cena sprzedaży została zapłacona, z drugiej zaś mamy niejasne zeznania pozwanego, który wskazał, iż „cena zgodnie z aktem notarialnym została zapłacona wekslem (...); M. P. (1) miał porozmawiać z bankiem i wykreślić hipoteki. (...) Pieniądze z weksla przekazałem M.” (k. 328v). Zaś z załączonego do akt sprawy protokołu przesłuchania M. P. (1) w charakterze świadka w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie II Wydział Cywilny, sygn. akt II Csp 29/19, świadek zeznał m.in., iż „nie otrzymali z żoną żadnych pieniędzy, albowiem osoby które kupiły dom, miały spłacić wszystkie zadłużenia widniejące w księdze wieczystej”. (k. 334 akt sprawy). Warto przy tym odnotować, iż pomimo wezwania pod rygorem wynikającym z art. 233§ 2 kpc pozwani nie przedstawili Sądowi informacji Banku (...) S.A. (następca (...) Bank S.A.) dotyczącej łącznej wysokości pozostałych do zaspokojenia należności wynikających z umowy kredytu zawartej przez dłużnika M. P. (1), a zabezpieczonej hipotekami ustanowionymi na przedmiotowej nieruchomości. Należy bowiem wskazać, iż strona powodowa podnosiła, iż wierzycielności hipoteczne wygasły, a co za tym idzie wygasły również hipoteki wpisane do księgi wieczystej, a pozwani jedynie nie złożyli wniosku o ich wykreślenie.

Odwołując się do ostatniej z wyżej wymienionych przesłanek tj. działania osoby trzeciej w złej wierze (ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli), stwierdzić należy, że znalazła ona potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. W tym względzie Sąd w pierwszej kolejności pragnie zwrócić uwagę na fakt, iż ciężar dowodowy spoczywający na stronie powodowej w zakresie wykazania przesłanek skuteczności skargi pauliańskiej, w odniesieniu do przedmiotowej przesłanki podlega modyfikacji na skutek zastosowania domniemania prawnego z art. 527 § 3, zgodnie z którym jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała

korzyść majątkową osoba będąca w bliskim z nim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Domniemanie ustanowione w art. 527 § 3 kc działa z korzyścią dla wierzyciela występującego ze skargą pauliańską. Wystarczy, że wykaże on, iż kwestionowana czynność prawna dokonana przez dłużnika przyniosła korzyść majątkową osobie pozostającej w bliskim z nim stosunku. W takim przypadku domniemywa się, że osoba ta wiedziała o świadomym pokrzywdzeniu wierzyciela przez dłużnika. To, czy stosunek łączący daną osobę z dłużnikiem może być uznany za bliski, jest z natury rzeczy ocenny i wymaga indywidualizacji w ramach okoliczności faktycznych każdej sprawy, przy czym chodzi tutaj o faktyczną relację dłużnika z osobą, na rzecz której następuje rozporządzenie korzyścią, a nie tylko o więzy rodzinne. W orzecznictwie przyjmuje się, że nie ma katalogu osób pozostających w bliskim stosunku z dłużnikiem, okolicznościami przemawiającymi zaś za przypisaniem danej osobie stosunku bliskości mogą być: wieloletnia znajomość, przyjazne stosunki koleżeńskie, polecenie za kogoś kredytu, powiązania gospodarcze czy planowanie wspólnej działalności gospodarczej (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20.9.1995 r., I ACr 235/95), więzy rodzinne, przyjaźń, koleżeństwo, pozostawanie w relacji zaufanego pracownika, podwładnego itp. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 10.1.1995 r.. I ACr 1014/94), utrzymywanie stałych kontaktów handlowych (wyrok Sądu Najwyższego z 24.4.1996 r.. I CRN 61/96), a nawet - co może być dyskusyjne - sporadyczne kontakty gospodarcze pomiędzy dłużnikiem działającym z pokrzywdzeniem wierzyciela a osobą trzecią, którym towarzyszą innego rodzaju relacje o charakterze majątkowym lub niemajątkowym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 9.3.2007 r., V CSK 473/06). Powyższe domniemanie jest wzruszalne, stąd też osoba trzecia może wykazywać, że mimo stosunku bliskości z dłużnikiem nie wiedziała o świadomym działaniu dłużnika w celu pokrzywdzenia wierzycieli i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się o tym dowiedzieć (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 16.4.2008 r., V CSK 564/07. L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 4.10.2017 r., V ACa 914/16.).

W przedmiotowej sprawie zarówno z zeznań pozwanego C. L. (k. 327-329), jak i pozwanej A. L. (k. 329) jasno wynika, że od wielu lat znali oni dłużnika i jego ówczesną żonę. Co więcej z załączonej do pozwu umowy dzierżawy (k. 58-60) wynika, że byli oni już od 2009 r. w stałych stosunkach gospodarczych. O dobrych, a nawet bliskich relacjach gospodarczych świadczą również bardzo korzystne (niespotykane na rynku) warunki zawartej umowy dzierżawy.

Niemniej jednak, nawet gdyby uznać, że w przedmiotowej sprawie domniemanie z art. 327 § 3 k.c. nie znajduje zastosowania, to w dalszym ciągu zgromadzony materiał dowodowy pozwalałby na stwierdzenie, że pozwani mieli świadomość pokrzywdzenia wierzycieli. Pozwany dzierżawiąc przedmiotową nieruchomość na potrzeby prowadzenia działalności w postaci najmu osobom trzecim, w oczywisty sposób musiał mieć świadomość egzekucji prowadzonej z tej nieruchomości. Stwierdzenie to znajduje zaś dodatkowe potwierdzenie w samej treści aktu notarialnego (§ 1 - k. 15), gdzie mowa jest o wpisach w księdze wieczystej zarówno co do hipotek oraz o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych, jak też o umorzeniu prowadzonych postępowania egzekucyjnych. Tym samym strona pozwana nie może twierdzić, że nie miała świadomości, że dłużnik na skutek przedmiotowej czynności prawnej wyzbywa się jedynego wartościowego składnika majątkowego.

Uzupełniając powyższe rozważania Sąd pragnie jedynie zaznaczyć, że argumentacja pozwanego co do zaniechań po stronie powoda co do działań podejmowanych w przeszłości dla zabezpieczenia swoich roszczeń (nieskuteczny wpis hipoteki, opóźnienie w podejmowaniu poszczególnych działań) nie mają absolutnie żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Prezentowane okoliczności w żaden sposób nie rzutują bowiem na ocenę spełnienia przesłanek wskazanych w art. 527 i nast. k.c.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, iż w przedmiotowej sprawie wykazane zostały wszystkie przesłanki - warunkujące w świetle art. 527 i nast. k.c. - uznanie czynności prawnej w sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ł. przy ul. (...), zawartą w dniu 06 sierpnia 2013 r. przed notariuszem J. S., za Repertorium (...), pomiędzy C. L. i A. L., a M. P. (1), za bezskuteczną wobec powoda. Tym samym Sąd uwzględnił powództwo w całości (o czym orzeczono w pkt. I sentencji wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając kosztami postępowania stronę pozwaną, jako przegrywającą postępowanie w całości. Na przedmiotowe koszty złożyła się opłata od pozwu w kwocie 17.552,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10.800,00 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty postępowania zabezpieczającego w kwocie 434 zł, zgodnie z żądaniem pozwu (pkt II. sentencji wyroku)

Zgodnie z przepisem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.387,29 zł, tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego wypłaconego tymczasowo ze Skarbu Państwa (k. 291).

Sędzia del. Agnieszka Onichimowska