

sygn. akt I C 1394/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Przybylska

Protokolant: protokolant sądowy Monika Chmurzyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 r. w P.

sprawy z powództwa „(...) - (...)” Sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko M. Z. i E. Z.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3600,- (trzech tysięcy sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC. 1394/13

## UZASADNIENIE

W dniu 17 czerwca 2013 roku pełnomocnik powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wystąpił z powództwem przeciwko M. Z. i E. Z. o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w miejscowości P., oznaczonej jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawartą w dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem J. Z., w Kancelarii Notarialnej w P., pod numerem repertorium A – (...) pomiędzy G. S. i J. S., a małżonkami M. i E. Z. za bezskuteczną wobec (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. do wartości sumy wierzytelności stwierdzonych nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w dniu 1 sierpnia 2012 roku, w sprawie o sygn. akt XXVI GNc 175/12 zaopatrzonym w klauzulę wykonalności w dniu 26 września 2012 roku oraz postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy z dnia 12 lutego 2013 roku wydanym w sprawie o sygnaturze XXVI GNc 175/12 z tym, że pozwani M. Z. i E. Z. mogą zadośćuczynić roszczeniu powoda poprzez zapłatę wskazanych w przedmiotowych orzeczeniach kwot. Ponadto pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617,- złotych oraz zabezpieczenie w/w roszczenia poprzez nakazanie wpisania ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w P..

W ocenie pełnomocnika powoda spełnione zostały przesłanki z art. 527 kpc, dłużnicy wyprowadzili bowiem z majątku jedyny składnik, który mógł skutecznie służyć zaspokojeniu wierzyciela. Ponadto, zdaniem strony powodowej, dłużnicy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, albowiem posiadali pełne rozeznanie co do wysokości zadłużenia, gdyż termin wymagalności ostatniej faktury upływał w dniu 15 czerwca 2012 roku, tj. prawie dwa tygodnie przed sprzedażą nieruchomości. Zdaniem pełnomocnika powoda dłużnicy działali z bezpośrednim zamiarem pomniejszenia swego majątku oraz uniemożliwienia skierowania przez wierzyciela postępowania egzekucyjnego do nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży. Ponadto w ocenie wierzyciela należy przyjąć, iż zastosowanie

w niniejszej sprawie ma art. 528 kc, gdyż nieruchomość została sprzedana znacznie poniżej jej wartości, a pojęcie uzyskania korzyści pod tytułem darmym mieści w sobie nie tylko przeniesienie bezpłatne, ale także obejmuje czynności prawne przenoszące własność na rzecz osoby trzeciej w sposób nieekwiwalentny, tzn. nie otrzymując w zamian korzyści majątkowej stanowiącej ekwiwalent tego przysporzenia. Według pełnomocnika powodowej spółki analiza ofert sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości dłużników prowadzi do wniosku, iż cena rynkowa oscylowała w granicach 380.000 – 750.000,-złoty.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2013 r. Sąd zabezpieczył powództwo przeciwko M. Z. i E. Z. o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawartą w dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem J. Z., w Kancelarii Notarialnej w P., pod numerem repertorium A – (...) pomiędzy G. S. i J. S., a małżonkami M. i E. Z. za bezskuteczną wobec (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. do wartości sumy wierzytelności stwierdzonych nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w dniu 1 sierpnia 2012 roku, w sprawie o sygn. akt XXVI GNc 175/12 zaopatrzoną w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 26 września 2012 roku oraz postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy z dnia 12 lutego 2013 roku wydanym w sprawie o sygnaturze XXVI GNc 175/12 – poprzez nakazanie wpisania ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0775 ha.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

J. S. i G. S. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarli z powodową spółką umowę, której przedmiotem była sprzedaż i dostawa na rzecz dłużników produktów naftowych (kopia umowy k. 18-19). Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy był weksel własny in blanco (kopia weksla k.20). W związku z brakiem zapłaty zobowiązań finansowych pełnomocnik powodowej spółki wezwał dłużników do zapłaty należności w terminie do dnia 28 czerwca 2012 roku, przy czym wezwanie dotyczyło należności w kwocie łącznej na kwotę 106.500,68,-złoty z faktur wystawionych w maju 2012 roku (kopia wezwania k. 21). Po bezskutecznym upływie terminu powód wypełnił w dniu 6 lipca 2012 weksel in blanco i skierował pozew do sądu (kopia pozwu k. 24-26). Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w dniu 1 sierpnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt XXVI GNc 175/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, mocą którego nakazał J. S. i G. S. aby zapłacili powodowi solidarnie kwotę 107.879,59,-złoty z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.966,-złoty tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakaz został zaopatrzonej w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 26 września 2012 roku, w postanowieniu tym dodatkowo sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 60,-złoty tytułem kosztów postępowania klauzulowego. (odpis nakazu wraz z klauzulą wykonalności k. 27). W oparciu o powyższy tytuł wykonawczy powód wystąpił w dniu 10 sierpnia 2012 roku do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie M. W. z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia (kopia wniosku k. 28-29), przy czym w toku postępowania nie odnaleziono majątku dłużników pozwalających na zaspokojenie roszczenia, natomiast ustalone zostało, iż wobec dłużników prowadzone są inne postępowania egzekucyjne, dlatego też Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie przekazał postępowanie zabezpieczające Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Płońsku (pisma komornika k. 30-37, kopia postanowienia komornika k. 38). W dniu 12 października 2012 roku wierzyciel skierował do w/w komornika wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (kopia wniosku k. 39-40). Analogicznie jak w toku postępowania zabezpieczającego nie udało się odnaleźć składników majątku, z których wierzyciel mógłby się zaspokoić, natomiast komornik ustalił, iż począwszy od czerwca 2012 roku dłużnicy systematycznie wyzbywali się majątku i tak w czerwcu dokonali sprzedaży pojazdów, a w dniu 28 czerwca 2012 roku sprzedali nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) (pisma komornika k. 41-44, kopia protokołu k.45). Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 roku komornik umorzył postępowanie egzekucyjne wobec jej bezskuteczności (kopia postanowienia k.46). Postanowieniem z dnia 12 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział

Gospodarczy w sprawie o sygn. akt XXVI GNc 175/12 zasądził od J. i G. S. na rzecz powoda kwotę 2.610,41,-złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego (kopia postanowienia k. 71).

W dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem J. Z., w Kancelarii Notarialnej w P., pod numerem repertorium A – (...) pomiędzy G. S. i J. S., a małżonkami M. i E. Z. została zawarta umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w miejscowości P., przy ul. (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0775 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), **za cenę 240.000,-złotych**, przy czym kwotę 114.000,-złotych nabywcy byli zobowiązani uiścić na poczet spłaty zadłużenia małż. S. w Banku Spółdzielczym w P., a wierzytelność banku była zabezpieczona hipoteką umowną w kwocie 195.000,-złotych (kopia aktu notarialnego k. 47-50, wydruk księgi wieczystej k. 51-63).

W związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości pozwani zaciągnęli kredyt hipoteczny w (...) Bank S.A. w kwocie 114.000,-złotych (kopia umowy k. 105-123). Małżonkowie Z. w 2012 roku sprzedali mieszkanie w celu uzyskania środków na zakup domu. Planowana transakcja kupna domu nie doszła jednak do skutku, albowiem sprzedający wycofał się. Pozwani pilnie zaczęli poszukiwania innej nieruchomości, albowiem musieli opuścić sprzedany lokal. Powzięli informację, iż przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona do sprzedaży od znajomej W. K., która znalazła ofertę w Internecie. Pozwani nie znali małżonków S.. Cenę nieruchomości właściciele ustalili w oparciu o wycenę rzeczoznawcy z banku, z uwzględnieniem zmiany warunków rynkowych. Po krótkich negocjacjach pozwani zdecydowali się na dokonanie zakupu, mając świadomość, że dom wymaga licznych nakładów. W bardzo złym stanie był przede wszystkim dach, którego naprawą zajął się R. W., stwierdzając po oględzinach, iż praktycznie zarówno dach, jak i kominy wymagają wykonania od początku (zeznania świadków W. K. – protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 00:48:58 do 00:55:00, R. W. protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 00:55:10 do 00:01:00, G. S. protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 01:09:23 do 01:19:00, J. S. protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 01:01:54 do 01:09:00 oraz pozwanych protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 00:23:49 do 00:39:00).

W dacie sprzedaży nieruchomości G. S. i J. S. posiadali zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej oraz zobowiązania wynikające z prowadzonej przez G. S. działalności gospodarczej. Po sprzedaży nieruchomości małżonkowie S. zamieszkali u matki G. S., a pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostały przede wszystkim na spłatę kredytu, a nadto na leczenie G. S. (zeznania G. S. protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 01:09:23 do 01:19:00, k. 230, J. S. protokół z dnia 29.10.2013 roku nagranie od 01:01:54 do 01:09:00, k. 229-230).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, dowodom tym Sąd dał wiarę albowiem brak podstaw do podważenia ich prawdziwości. Sąd uwzględnił również zeznania świadków oraz pozwanych, które wzajemnie się uzupełniają, tworzą w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia zwartą, logiczną całość.

W zakresie dotyczącym okoliczności faktycznych wskazać należy, że są one w zasadzie niesporne, różna jest jedynie ocena prawna tych faktów.

Zgodnie z opinią biegłego do spraw szacowania nieruchomości J. A. szacunkowa wartość przedmiotowej nieruchomości to 305.210,-złotych (opinia k. 165-187, ustna opinia uzupełniająca k. 227-229). Bazując na swoim doświadczeniu transakcyjnym biegły wskazał nadto, iż pozwani nie mieli podstaw do przypuszczeń, że cena transakcyjna jest zaniżona („paserska”). Ponadto na dzień 12 marca 2012 roku rzeczoznawca majątkowy T. K. i biegły sądowy K. S. dokonując wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych oszacowali wartość nieruchomości na kwotę 298.000,-złotych (kopia fragmentu operatu k. 220-221).

W ocenie Sądu opinia biegłego J. A. nie budzi wątpliwości. Jest ona oparta na szczegółowej analizie materiału porównawczego zgromadzonego przez biegłego, zgodna z prawidłowym rozumowaniem, a wnioski z niej wysnute są logicznym następstwem przeprowadzonych analiz. Nadto biegły w opinii ustnej w sposób przekonujący odniósł się do zarzutów strony powodowej. Biegły prawidłowo przyjął wartość nieruchomości wg stanu i cen na datę sprzedaży, albowiem ten stan jest istotny dla rozstrzygnięcia. Pozwani wykonali prace remontowe, które w pewnym zakresie

poprawiły stan nieruchomości, ale z uwagi na ich zakres nie wpłynęły w sposób istotny na cenę. Za przyjęciem, iż dokonana przez biegłego wycena jest prawidłowa przemawia nadto fakt, iż zbliżoną cenę wskazali inni rzeczoznawcy.

### **Sąd zważył co następuje.**

Uprawnionym do wystąpienia ze skargą pauliańską jest każdy wierzyciel bez względu na tytuł wierzytelności. Ochrony wierzycielowi można udzielić wówczas, gdy wierzytelność jest realna i skonkretyzowana, natomiast nie może być hipotetyczna, wierzytelność ta nie musi być wymagalna ani wykonalna.

W niniejszej sprawie jest okolicznością bezsporną, iż powodowi przysługiwała w dacie wniesienia pozwu oraz aktualnie przysługuje w stosunku do dłużników G. i J. S. wierzytelność główna w kwocie 107.879,59,-złoty wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Istotą skargi pauliańskiej jest:

- wystąpienie szkody w majątku wierzyciela z powodu niemożności zaspokojenia swoich roszczeń,
- powstanie szkody w majątku wierzyciela, będące następstwem czynności prawnej dłużnika,
- świadomość dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli,
- roszczenie wierzyciela zwrócone nie przeciwko dłużnikowi, ale osobie trzeciej, która o działaniach dłużnika wiedziała lub mogła się dowiedzieć (art. 527 § 1 i 2 kpc, art. 531 § 1 kpc).

Wierzyciel musi wykazać w toku postępowania, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela i wskutek tego stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu niż przed dokonaniem czynności. Konieczne jest również udowodnienie, iż osoba trzecia o tym wiedziała lub mogła się dowiedzieć przy zachowaniu należytej staranności. Wierzyciel nie musi natomiast wykazać, iż dłużnik działał ze szczególnym zamiarem wyrządzenia szkody wierzycielowi. Może on ograniczyć się do udowodnienia, że czynności dłużnika towarzyszyła świadomość pokrzywdzenia wierzyciela – to znaczy, że mógł on przewidzieć, iż w wyniku podjętej czynności może stać się niewypłacalny.

Zgodnie z poglądami doktryny czynność w wyniku, której doszło do pokrzywdzenia wierzycieli, to czynność, na skutek której dłużnik stał się niewypłacalny, co oznacza, iż aktywa w jego majątku są mniejsze niż pasywa.

Istotnym dla oceny, czy czynność dłużnika stanowi pokrzywdzenie wierzyciela, jest moment, w którym wierzyciel wystąpił z żądaniem uznania czynności za bezskuteczną, nie zaś chwila dokonania czynności przez dłużnika, albowiem szkoda wierzyciela polegająca na naruszeniu prawa zaspokojenia, powstaje nie przez dokonanie czynności i nie polega na zmianie majątkowej przez nią dokonanej, lecz powstaje na skutek takiego stanu faktycznego majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Dowodem niewypłacalności dłużnika może być nieskuteczność egzekucji prowadzonej przeciwko dłużnikowi, wykazana np. postanowieniem o jej umorzeniu, wykazem majątku złożonym przez dłużnika w postępowaniu o wyjawienie majątku lub dowodami stwierdzającymi, iż dłużnik zaprzestał płacenia długów.

Wierzyciel, występując do Sądu, musi udowodnić, że jego wierzytelność nie jest zaspokojona oraz, że czynność dłużnika jest przyczyną jego niewypłacalności, czyli powinien wykazać swoje „pokrzywdzenie”.

Do „pokrzywdzenia” dochodzi, gdy dłużnik działa ze świadomością, przy czym wystarcza tylko sama „świadomość”, wierzyciel nie musi udowadniać, że dłużnik powziął zamiar pokrzywdzenia go.

Przepisy tytułu X zawierają szereg domniemań, które ułatwiają dochodzenie roszczenia przez powoda, a które mogą zostać przez stronę pozwaną obalone. Przede wszystkim zgodnie z art. 528 kc, 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. Dodatkowo jeżeli dłużnik stał się niewypłacalny wskutek dokonania darowizny domniemywa się, że działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Poza sporem, w przedmiotowej sprawie, pozostaje fakt, iż czynność prawna – umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 czerwca 2012 roku spowodowała, iż małżonkowie S., wyzbyli się składnika majątku, nadającego się do egzekucji komornika. W świetle ustalonych okoliczności niewątpliwym jest także, że mimo uzyskania ekwiwalentu pieniężnego za nieruchomość nie doprowadzili do zaspokojenia w żadnym zakresie wierzyciela, co w efekcie doprowadziło do tego, że dłużnicy stali się niewypłacalni. A zatem bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż w dacie złożenia pozwu oraz dacie wyrokowania dłużnik był i jest niewypłacalny.

Dla zaskarżenia przez wierzyciela czynności prawnej dłużnika konieczne jest, aby dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia w chwili uzyskania korzyści majątkowej wiedziała lub – przy zachowaniu należytej staranności – mogła się dowiedzieć, że dłużnik dokonując czynności – działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Zdaniem Sądu, w świetle ustaleń poczynionych przez komornika sądowego oraz w kontekście istniejących zobowiązań, mając też na uwadze fakt, iż wobec małżonków S. toczyły się też inne postępowania egzekucyjne (nie tylko z wniosku powoda) należy przyjąć, iż przynajmniej mieli ono świadomość, że ich działanie w postaci sprzedaży nieruchomości może doprowadzić do pokrzywdzenia powoda.

Istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia, było przede wszystkim, czy winno mieć zastosowanie domniemanie z art. 528 kc, czy też nie. Zdaniem Sądu, wbrew twierdzeniom powoda, umowa zawarta pomiędzy stronami nie ma charakteru nieodpłatnego. W orzecznictwie dominujące jest stanowisko (na które powołuje się strona powodowa), iż podział na czynności odpłatne i nieodpłatne winien następować, gdy w grę wchodzi sytuacja osób trzecich, wg kryteriów obiektywnych (wartość gospodarcza obu świadczeń). Nie może bowiem być zaakceptowana sytuacja, w której czynności nieodpłatne zostałyby zastąpione czynnościami, w których świadczeniu jednej strony odpowiadałyby świadczenia drugiej, tyle że o wartości niewspółmiernie niższej, co czyniłoby ochronę osób uzależnioną od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności iluzoryczną. Z tą koncepcją zgadza się Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, co jednak nie skutkuje przyjęciem, iż czynność miała charakter nieodpłatny. Wprawdzie uiszczona cena była nieco niższa niż wskazana przez biegłego, ale zasadnym jest przyjęcie, że małżonkowie S. otrzymali odpowiedni ekwiwalent za swój majątek. Należy też zwrócić uwagę, iż czyniąc rozważania dotyczące nieodpłatności czynności (do orzeczeń odwoływał się pełnomocnik powoda) Sąd Najwyższy odnosił się do spraw, w których uiszczona kwota stanowiła niewielki procent wartości przedmiotu umowy, co nie ma miejsca w niniejszym postępowaniu.

Z uwagi na powyższe na podstawie w/w przepisów powództwo należało oddalić. Strona powodowa nie udowodniła bowiem, iż pozwani mieli wiedzę, że dłużnik - małżonkowie S. działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, albo mogli się o tym przy zachowaniu należytej staranności dowiedzieć.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc.