

Sygn. akt VII AGa 1485/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SA Anna Rachocka

Protokolant: protokolant sądowy Aleksandra Marczyńska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 lipca 2017 r., sygn. akt XXVI GC 746/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym oddala powództwo,

b) w punkcie drugim ustala, że pozwany wygrał sprawę w całości i przysługuje mu od powoda zwrot poniesionych kosztów procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu,

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym,

3. nakazuje pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 52.359 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwany został zwolniony.

VII AGa 1485/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 sierpnia 2014 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), KW nr (...), z 13 sierpnia 2012 r.,

zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. (poprzednio (...) sp. z o.o.) z siedzibą w W. a B. D. w dniu 13 sierpnia 2012 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. G., Rep. A Nr 9428/2012, jako czynności dokonanej w celu pokrzywdzenia wierzyciela, a także o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powoda kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew z 22 października 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uznał za bezskuteczną wobec (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., której służy wiarygodność wobec B. D. i T. D. na podstawie tytułu wykonawczego - akt notarialny sporządzony przez asesora notarialnego R. S., zastępcę notariusza M. P. (1) z dnia 3 lipca 2007 r., sygn. akt Rep A nr 11131/2007, zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w P., sygn. akt(...) - umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), KW nr (...), zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednio (...) sp. z o.o.) a B. D. w dniu 13 sierpnia 2012 r. w formie aktu notarialnego przez notariuszem J. G., Rep. A nr 9428/2012 (pkt 1), ustalił, iż powód wygrał sprawę w całości i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził na jego rzecz od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. koszty procesu, a także nakazał pobranie na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego kwot należnych tytułem tymczasowo poniesionych wydatków, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia (pkt 2).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako O.) zawarła z B. D. oraz T. D. (dalej również jako dłużnicy), umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w W., w rejonie ul. (...). Umowa została sporządzona 3 lipca 2007 r. w formie aktu notarialnego o nr Rep. (...). Na podstawie powyższej umowy B. D. oraz T. D. pobrali zaliczkę na poczet zapłaty ceny sprzedaży w wysokości 250 000 euro. Jednocześnie w treści aktu zawarto oświadczenie dłużników o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. Zgodnie z treścią ww. umowy, w przypadku niewywiązania się dłużników ze zobowiązania, byli oni zobowiązani do zwrotu zaliczki w kwocie 250 000 euro najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r. Po odstąpieniu przez O. od umowy sprzedaży nieruchomości dłużnicy nie zwrócili zaliczki, a powód 28 lipca 2008 r. uzyskał przeciwko nim tytuł wykonawczy co do kwoty 250 000 euro wraz z odsetkami, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużników do wysokości 774 747 euro.

B. D. i T. D. nie osiąkali stałych dochodów, nie pracowali i zajmowali się działalnością artystyczną. Ich jedynym stałym dochodem były świadczenia emerytalne w łącznej wysokości ok. 2 200 zł. Zarówno w okresie zawierania umowy z powodem, jak i w chwili zamknięcia rozprawy, stale przebywali na terenie Republiki Włoskiej, w Polsce pojawiając się jedynie sporadycznie. W czerwcu 2012 r. B. D. bezskutecznie starała się o pozyskanie kredytu z banku. Środki były jej potrzebne na uiszczenie opłaty od służebności na rzecz współwłaściciela nieruchomości, spółki (...), która wszczęła przeciwko niej postępowanie egzekucyjne. Na zlecenie banku wykonano wtedy operat szacunkowy nieruchomości przy ulicy (...) w W., w którym wartość rynkową nieruchomości określono na 2 389 000 zł. B. D. nie uzyskała kredytu w banku z uwagi na brak zdolności kredytowej.

Pozwany zajmuje się udzielaniem pożyczek osobom, które nie uzyskały kredytowania z instytucji finansowych. W dniu 13 sierpnia 2012 r. B. D. zawarła z pozwanym umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. (...) o KW nr (...), na zabezpieczenie pożyczki z 13 sierpnia 2012 r. w wysokości 550 000 zł oprocentowanej w wysokości 24% w skali roku wraz z prowizją płatną w czterech ratach, w łącznej wysokości 70 000 zł. Drugim sposobem zabezpieczenia pożyczki był weksel własny in blanco.

Zgodnie z treścią umowy przeniesienia własności B. D. przeniosła własność nieruchomości o KW nr (...) na pożyczkodawcę, a ten był zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni od terminowej spłaty całości zadłużenia, do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na jej rzecz lub osoby trzeciej przez nią wskazanej. Środki z pożyczki zostały przelane na konto wierzyciela dłużniczki, firmy (...) oraz siostry B. D.. Strony umowy uzgodniły, że w wypadku braku spłaty pożyczki pozwany mógł wybrać pomiędzy zaspokojeniem się z weksla a zaspokojeniem z nieruchomości. Zaspokojenie z nieruchomości miało nastąpić bądź to przez jej sprzedaż bądź

przejęcie. Strony zastrzegły, że na potrzeby realizacji umowy, przyjmują wartość nieruchomości w kwocie 1 mln zł, a w przypadku sprzedaży nieruchomości, pożyczkodawca zobowiązał się do przelania ewentualnej nadwyżki uzyskanej z tytułu sprzedaży nieruchomości pozostałej po zaspokojeniu swojego roszczenia, na konto wskazane przez pożyczkobiorcę.

Podstawą do udzielenia pożyczki był wniosek oraz deklaracja majątkowa dłużników. W czasie zawierania umowy pożyczki z pozwanym B. D. była zadłużona na łączną kwotę 699 881,09 zł oraz 250 000 zł euro, deklarując jednocześnie, że wartość posiadanych przez nią nieruchomości wynosi ok. 8,5 mln zł. B. D. wskazała, że jest właścicielką udziałów we własności gruntów przy ul. (...) o wartości 3,9 mln zł, nieruchomości przy ul. (...) o wartości 4 mln zł oraz nieruchomości w P. o wartości 1,5 mln zł.

W dniu składania do pozwanego wniosku o udzielenie pożyczki B. D. znała wartość udziałów we własności gruntów przy ul. (...), wynikającą z oszacowania dokonanego na zlecenie komornika w 2010 r., tj. 186 425 zł, oraz wartość oszacowania nieruchomości przy ul. (...) z 2012 r., tj. 2 389 000 zł.

Nieruchomość w P., której wartość w deklaracji majątkowej dłużniczka określała w 2012 r. na 1,5 mln zł, już w 2011 r. została obciążona hipotekami na łączną kwotę ponad 2,1 mln zł. Jednym z wierzycieli hipotecznych dłużniczki był R. B..

Na potrzeby umowy pożyczki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako (...)) zleciła rzeczoznawcy majątkowemu (...) przy ul. (...). Zgodnie z operatem z 11 sierpnia 2014 r. wartość nieruchomości o KW nr (...) wynosiła 1 655 000 zł. Pozwany nie weryfikował wartości ani stanu prawnego pozostałych nieruchomości dłużników.

Wartość rynkowa domu i nieruchomości przy ul. (...) wynosi około 1 229 487 zł i znacznie odbiega od oczekiwań dłużniczki.

Z wniosku powoda wszczęto postępowania egzekucyjne przed komornikiem przy Sądzie Rejonowym dla (...) A. G. - umorzone postanowieniem z 23 października 2013 r. (Km (...)) oraz komornikiem sądowym przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. K. N. (Km 1/13). Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. K. N. dokonała zajęcia ekspektatywy wierzytelności pieniężnej wynikającej z rozliczenia pożyczki udzielonej B. D. oraz T. D. przez pozwaną spółkę, a zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości przy ul. (...) w W..

23 października 2013 r. powód złożył wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego dla W. A. G., w tym egzekucji z udziałów dłużników w nieruchomości przy ul. (...). W uzasadnieniu powód wskazał, że złożył wniosek o umorzenie z uwagi na wpłynięcie wniosku współwłaścicielki B. B. o przejęcie udziałów nieruchomości rolnej po cenie wywołania. Komornik ustalił wartość udziałów dłużników w nieruchomości przy ul. (...) na 186 425 zł. Z uprawnienia do przejęcia udziałów w nieruchomości miała skorzystać zaufana dłużniczki i jej siostry, która działając z nimi w porozumieniu, nabyła udział w gruncie od A. S. (1) bezpośrednio przed licytacją nieruchomości.

Jak wynika z postanowienia komornika A. G., w toku egzekucji wierzyciel otrzymał kwotę 6 677,61 zł, ponosząc jednocześnie koszty egzekucyjne w wysokości 36 638,05 zł. Jednocześnie O. prowadził nieprzerwane działania mające na celu egzekucję wierzytelności, tj. 25 października 2013 r. złożył wniosek o wydanie dalszego tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikom, by już 28 listopada 2013 r. złożyć wniosek egzekucyjny do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. K. N..

B. D. i T. D. nie spłacili pożyczki udzielonej im przez (...), a ich zadłużenie jest w całości wymagalne. Dłużnicy nigdy nie zgłaszali zarzutów wobec treści umowy pożyczki zawartej z (...) i nie próbowali zmienić jej postanowień, czy to w drodze negocjacji, czy za pośrednictwem sądu. Dłużnicy pozostają w nieformalnym porozumieniu z (...) odnośnie sposobu rozliczenia umowy i sprzedaży nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o dokumenty prywatne, wydruki i kopie złożone do akt sprawy, których treści ani prawdziwości strony nie kwestionowały, a także Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd oparł się również na opinii biegłej z zakresu (...) oraz biegłego z zakresu budownictwa B. N., które uznał za logiczne, spójne i prawdziwe. Z opinii wynikało, że budynek jest usytuowany w niekorzystnej lokalizacji, tj. nie posiada dogodnego połączenia komunikacyjnego, leży z dala od punktów usługowo-handlowych, czy placówek opieki medycznej, w strefie ograniczonego (...). Biegła zwróciła również uwagę na stan budynku, widoczne pęknięcia elewacji, podmokłe tereny w okolicach zbiornika wodnego oraz sąsiedztwo Instytutu Łączności Radiowej ze znaczną ilością anten satelitarnych. Jak wynikało z opinii biegłego B. N., budynek jest stabilny i nie posiada wad konstrukcyjnych, a widoczne pęknięcia są skutkiem upływu czasu i warunków atmosferycznych. Z analizy umów sprzedaży podobnych nieruchomości w pobliżu nieruchomości dłużniczki wynikało, że maksymalna cena sprzedaży nieruchomości w tym rejonie wyniosła 7 618,22 zł za m². Z opinii biegłych wynikało, że wartość nieruchomości nie jest tak wysoka, jak deklarowała dłużniczka, czy wskazywały operaty szacunkowe. Nie ulegało jednocześnie wątpliwości, że ostateczną cenę określą warunki rynkowe i nie można wykluczyć, że trafi się kupiec skłonny zapłacić o wiele większą cenę, tym bardziej, że jak wynika z opinii, U. jest dzielnicą ciągle się rozwijającą, a ceny gruntów mogą wzrosnąć wraz z rozwojem infrastruktury. Jednakże, oceniając wartość nieruchomości wg stanu na 2012 r., gdy B. D. zawierała umowę pożyczki, należało przyjąć, że kwota wskazana w operacie biegłej, tj. 1 229 487 zł jest adekwatna do wartości nieruchomości. Sąd wskazał, że przedłożone przez strony operaty szacunkowe stanowią jedynie dokumenty prywatne. Jako przydatne dla ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał zeznania świadków A. S. (1) oraz B. D. oraz zeznania stron postępowania w zakresie dotyczącym okoliczności zawarcia umowy pożyczki z (...) oraz przebiegu postępowania egzekucyjnego. Sąd pominął okoliczności związane z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...), jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż wierzytelność powoda została stwierdzona tytułem wykonawczym, a powództwo o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej w formie aktu prawnego zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 610/14. Zeznania B. D. Sąd uznał za wiarygodne częściowo. Świadek wskazała, że w trakcie negocjacji i zawierania umowy z (...) korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Dłużniczka nie akceptowała wartości nieruchomości wskazanej przez pozwanego w umowie o przewłaszczenie, ale stwierdziła, że pozostawała z pozwanym w nieformalnym porozumieniu, co do sposobu rozliczenia pożyczki i w dalszym ciągu liczy na sprzedaż nieruchomości po cenie rynkowej, tj. ok. 3 mln zł. Na rozprawie 25 stycznia 2017 r. świadek podniosła również, że z pozwanym ma honorową umowę, nie na piśmie, że będą szukać razem kupca na dom przy ul. (...) i dlatego nie chciała nigdy składać przeciwko (...) powództwa o wyzysk. Sąd nie dał wiary zeznaniom B. D. w zakresie, w jakim twierdziła, że nigdy nie starała się ukryć przed powodem swojego majątku. Jak wynikało z zeznań świadka złożonych 25 stycznia 2017 r., z jednej strony wyceniała wartość udziałów na Pałacowej na ok. 3 mln zł, z drugiej strony chciała, aby osoba związana bezpośrednio z nią i jej siostrą nabyła te udziały za kwotę 186 425 zł. Świadek nigdy nie korzystała z instrumentów umożliwiających podważenie wartości oszacowania gruntów przy Pałacowej. Jak wskazała, zgłoszenie się znajomej do licytacji udziałów na Pałacowej uważała za zrządzenie losu, gdyż nie chciała żeby „lumpy z ulicy” weszły w posiadanie jej ziemi i weszły do grona wspólnych znajomych, którzy zakupili ziemię. Świadczeniowi nie przeszkadzało tym samym, że jej grunty w W. zostałyby przejęte za ułamek wartości. Również w zakresie rozdysponowania środków z pożyczki, świadek przyznała, że zleciła ich przelanie na konto siostry, gdyż jej konta posiadały zajęcia wierzytelności. Świadek wskazała również, że ani ona, ani jej mąż nie zarobkują, nie posiadają majątku innego niż wspomniane nieruchomości, od wielu lat pozostają na utrzymaniu zamożnej rodziny męża oraz siostry. Zeznania dłużniczki i pozwanego były sprzeczne i nielogiczne w zakresie okoliczności zawarcia umowy pożyczki. Z jednej strony obydwójce wskazywali, że umowa przeniesienia własności miała na celu jedynie zabezpieczenie umowy pożyczki i pozwany jeszcze nie złożył oświadczenia o jej przejściu na własność, z drugiej zaś B. D. kilkakrotnie wskazała, że od samego początku, niezależnie od pisemnej treści umowy sprzedaży, umowa była taka, że spłata nastąpi ze środków uzyskanych ze sprzedaży domu. Zatem już w momencie zawierania umowy, strony wiedziały, że pozwany nigdy nie dokona zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na dłużniczkę. Zeznania świadka A. S. (1) Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Świadek wskazała, że utrzymywała siostrę przez 8 lat i dlatego pożyczka od pozwanego w przeważającej części poszła na spłatę jej wierzytelności względem siostry, jednocześnie świadek M. -S. twierdziła, że nie wie co siostra zrobiła z pieniędzmi otrzymanymi od powoda. Powyższe twierdzenia uznane zostały za niewiarygodne, albowiem świadek B.

D. oświadczyła, że od wielu lat, również w okresie zawierania umowy przedwstępnej, mieszka z mężem za granicą i pozostaje na utrzymaniu jego zamożnej rodziny. Nie sposób uznać, że świadek B. D. zużyła kwotę 250 000 euro na bieżące wydatki utrzymania, podczas gdy, jak wskazuje A. S. (1), w tym samym okresie była jednocześnie na utrzymaniu rodziny męża i siostry. Sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego było również stwierdzenie, że ktokolwiek na prośbę członka rodziny przekazywałby kwoty rzędu kilkuset tysięcy złotych bez jakiegokolwiek wiedzy na temat jego finansów, stanu majątku oraz celu ich wydatkowania. Szczególnie w sytuacji, gdy rzekomo osoba ma skłonności do hazardu. Sąd nie miał wątpliwości, że A. S. (1) pomagała B. D. w uniknięciu skutecznej egzekucji poprzez pośredniczenie w wymianie środków finansowych z pominięciem rachunków zajętych na wniosek powoda. Zeznania strony powodowej Sąd uznał za wiarygodne w całości i poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne, zwłaszcza w zakresie okoliczności złożenia wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika A. G.. Powód przyznał, że nie zaskarżył oszacowania komornika, gdyż uznał, że jeżeli w trakcie licytacji cena nie wzrośnie, to sam nabędzie nieruchomość poprzez zaliczenie ceny na poczet swoich wymagalnych zobowiązań. Przed licytacją zgłosiła się jednak pani B. B., która działając w porozumieniu z B. D. oraz A. S. (1) zgłosiła wniosek o przejęcie nieruchomości po cenie wywołania, a zatem jeszcze niższej niż ta wynikająca z oszacowania. Sąd zauważył, że osoba prawdopodobnie związana z B. B., tj. R. B., był wierzycielem hipotecznym dłużniczki na nieruchomości w P., zajmując trzecie miejsce hipoteczne, tuż przed powodem. Zeznania strony pozwanej Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Sąd nie dał wiary zeznaniom P. D. w zakresie, w jakim przedstawiciel pozwanego wskazał, że wartość nieruchomości wskazaną w umowie uważał za jej wartość rynkową, a udzielając pożyczki dochował aktów należytej staranności w celu zweryfikowania stanu majątkowego B. D.. Strona pozwana przyznała, że negocjacje w imieniu dłużniczki prowadził profesjonalny pełnomocnik, a każdy zapis umowy był przedmiotem dyskusji. Jednocześnie, na pytanie, czy wobec trzykrotnego zawyżenia wartości nieruchomości przy ul. (...) reszta oświadczenia majątkowego B. D. nie budziła jego wątpliwości, pozwany wskazał, że uległ urokowi osobistemu pełnomocnika dłużnika, mecenas Lamentowicz. Powyższa okoliczność nie może jednak stanowić okoliczności ekskluzywnej dla profesjonalisty zawodowo udzielającego pożyczek. W istocie pozwany musiał mieć świadomość co do stanu prawnego udziałów działek przy ul. (...), a także obciążenia hipoteki w P. ponad rzeczywistą wartość nieruchomości. Dłużniczka nie uzyskiwała dochodów i od samego początku strony miały świadomość, że jedynym sposobem spłaty pożyczki będzie sprzedaż nieruchomości. Skomplikowany mechanizm przelewu środków ze sprzedaży na konto osób wskazanych przez dłużniczkę, miał zapobiec ich zajęciu przez komornika egzekwującego wierzytelności z rachunków bankowych dłużniczki.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 527 k.c., 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. Uznanie za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli następuje w drodze powództwa lub zarzutu przeciwko osobie trzeciej, która wskutek tej czynności uzyskała korzyść majątkową (art. 531 k.c.), a wierzyciel, względem którego czynność prawna dłużnika została uznana za bezskuteczną, może z pierwszeństwem przed wierzycielami osoby trzeciej dochodzić zaspokojenia z przedmiotów majątkowych, które wskutek czynności uznanej za bezskuteczną wyszły z majątku dłużnika albo do niego nie weszły (art. 532 k.c.). Skuteczność skargi pauliańskiej art. 527 § 1 k.c. uzależnia od zaistnienia przesłanek o charakterze podmiotowym: istniejącej u dłużnika świadomości pokrzywdzenia wierzyciela oraz nagannej postawy osoby trzeciej otrzymującej korzyść majątkową. Przesłankami zasadności skargi pauliańskiej są: 1) istnienie prawnie chronionej wierzytelności wierzyciela w stosunku do dłużnika, 2) dokonanie przez dłużnika czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzyciela, 3) uzyskanie przez osobę trzecią korzyści majątkowej w wyniku zaskarżonej czynności dłużnika, 4) istnienie po stronie dłużnika świadomości pokrzywdzenia wierzyciela, 5) istnienie zlej wiary lub nienależytej staranności osoby trzeciej.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do kwestii istnienia wierzytelności powoda, Sąd Okręgowy wskazał, że wierzytelność ta wynikała z treści aktu notarialnego z 3 lipca 2007 r., nr Rep. (...), któremu Sąd Rejonowy w P. nadał

klauzulę wykonalności postanowieniem z 28 lipca 2008 r., sygn. akt (...). W aktach znajduje się również oświadczenie dłużniczki, w którym uznaje wiarygodność powoda i zobowiązuje się do zwrotu pobranej zaliczki wnosząc o uprzednie zwolnienie hipoteki gruntów przy ul. (...). Świadek B. D. przyznała też, iż faktycznie taką zaliczkę od powoda pobrała. Dłużnicy wystąpili do sądu o stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, jednakże powództwo zostało prawomocnie oddalone, co skutkowało powstaniem stanu powagi rzeczy osądzonej i wykluczało prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie.

Odnosząc się kolejno do sprawy przedawnienia, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg terminu przedawnienia przerywa się, między innymi, przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda, wskazując iż na skutek umorzenia postępowania na wniosek wierzyciela upadły wszystkie skutki przerwania biegu przedawnienia. W uzasadnieniu powołał się na linię orzecniczą Sądu Najwyższego, z której wynika, że skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia niweczy umorzenie postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 825 pkt 1 k.p.c. Powyższy wniosek wynika z wykładni celowościowej, a także dyspozycji art. 119 k.c., zgodnie z którym, terminy przedawnienia nie mogą być skracane ani przedłużane przez czynność prawną. Innymi słowy powyższa wykładnia ma na celu uniknięcie sytuacji, gdy wierzyciel zwleka z wszczęciem egzekucji i przedłuża termin przedawnienia roszczenia za pomocą czynności pozorujących działania zmierzające do odzyskania należności, np. składa liczne wnioski egzekucyjne i cofa je bez wyraźnej podstawy, czy też dokonuje kolejnego zawiadomienia do próby ugodowej. Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia, uznając że w okolicznościach sprawy stanowi on nadużycie prawa podmiotowego. W niniejszym przypadku powód wniósł o umorzenie postępowania w celu uniknięcia skutecznego przejęcia gruntów przy ul. (...) przez osobę działającą w porozumieniu z dłużnikami. Nie ulegało wątpliwości, że B. D. i jej siostra dążyły do nabycia udziałów w nieruchomości przy ul. (...) przez wspólną znajomą za ułamek ich rzeczywistej wartości. W razie udzielenia przybycia w trybie art. 959 k.p.c., B. D. za kwotę 186 425 zł, z pomocą osób trzecich wyłączałyby spod egzekucji udziały w nieruchomości, których wartość sama dłużniczka szacowała na około 3,9 mln zł. Nie bez znaczenia był fakt, że grunty, formalnie położone na obszarze pozostającym aktualnie bez planu zagospodarowania przestrzennego, a do celów licytacji prowadzonej przez komornika A. G. uznane nawet za rolne, leżą w dzielnicy W., a vis a vis licytowanej działki wybudowano osiedle apartamentowców. Z doświadczenia życiowego można zatem było wysnuć wniosek, że w momencie uchwalenia planu zagospodarowania terenu, w którym grunty na Pałacowej zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, ich wartość kilkukrotnie wzrośnie. Sąd I instancji zwrócił także uwagę na fakt, że dopiero po podniesieniu zarzutu przedawnienia właściciele gruntów podjęli czynności ponagląjące w stosunku do organów administracji publicznej, choć plan miał być wydany niemal 10 lat wcześniej, w okresie zawierania umowy przedwstępnej. Konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności. Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa, rozstrzygające znaczenie mają okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej do naprawienia szkody. W szczególności, znaczenie ma charakter uszczerbku, jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas trwania tego opóźnienia, a także zachowanie obydwu stron stosunku zobowiązaniowego. Ocena, czy w konkretnym przypadku ma zastosowanie norma art. 5 k.c., mieści się w granicach swobodnego uznania sędziowskiego. Dla uznania zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, konieczne jest więc wykazanie w szczególności, że bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia wynikała z przyczyn wyjątkowych. Jeśli zaś w okresie biegu przedawnienia roszczenia nie istniały zasadnicze, usprawiedliwione przeszkody w zakresie dochodzenia takiego roszczenia przez poszkodowanego, nie może on kwestionować skuteczności zgłoszonego przez sprawcę szkody zarzutu przedawnienia, z powołaniem się na konstrukcję nadużycia prawa. Jak wynikało ze zgromadzonej dokumentacji, powód nieprzerwanie od 2008 r. prowadził czynności egzekucyjne zmierzające do zaspokojenia swojego roszczenia, a wniosek o umorzenie z 23 października 2013 r. został złożony jedynie w celu uniknięcia rażącego pokrzywdzenia wierzyciela. Gdyby B. B. przejęła udziały w „nieruchomości rolnej” na ul. (...) za kwotę oszacowania, powód po uiszczeniu opłat egzekucyjnych, opłaty stosunkowej i innych kosztów uzyskałby

zaspokojenie w granicach ok. 5-6% swojej wierzytelności, która wg zaświadczenia z lutego 2014 r. wynosiła już niemal 1,9 mln zł. Ustawodawca poprzez klauzule generalne godzi się na przyznanie sędziemu szerokich kompetencji. Sytuacja ta, kwalifikowana jako sytuacja zamierzonego luzu decyzyjnego, jest jednak celowa. W realiach niniejszej sprawy dłużniczka, pomimo deklaracji, że co do zasady poczuwa się do zwrotu zaliczki wypłaconej przez powoda, podjęła działania mające na celu udaremnienie skutecznej egzekucji z udziałów w gruntach przy ul. (...) i zaspokojenie roszczenia powoda w drodze licytacji. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 5 k.c. nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia i uznał, że roszczenie powoda jest ważne i wymagalne.

Rozważając kolejno stan pokrzywdzenia Sąd I instancji wskazał, że pokrzywdzenie powstaje na skutek takiego stanu majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Chodzi o rzeczywistą niewypłacalność dłużnika, ocenianą według chwili wystąpienia przez wierzyciela z akcją pauliańską, jak również w chwili wyrokowania. W świetle art. 527 § 3 k.c., wierzyciel nie musi wykazywać, że osoba trzecia wiedziała lub przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, albowiem okoliczność ta jest objęta domniemaniem prawnym. Wierzyciel natomiast, zamiast tej okoliczności, musi udowodnić podstawę domniemania w postaci istnienia bliskiego stosunku pomiędzy dłużnikiem a osobą trzecią w chwili dokonywania czynności prawnej. Sam przepis nie określa, co należy rozumieć pod pojęciem stosunku bliskości. Ustawodawca nie dokonuje także wyliczenia osób bliskich. Z akt sprawy oraz zeznań pozwanego wynikało, że dłużniczka przy zawieraniu umowy była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika i korzystała z usług pozwanych, bo zostali jej poleceni. B. D. przeniosła własność nieruchomości na pożyczkodawcę za cenę znacznie poniżej jej wartości. Przy czym strony umowy pożyczki na użytek rozliczenia pożyczki w przypadku zaspokojenia się pożyczkodawcy z nieruchomości przyjęły wartość nieruchomości w kwocie 1 mln zł, albowiem w związku ze specyfiką rynku finansowego dotyczącego udzielania pożyczek czy kredytów, przyjmuje się, że zabezpieczenie wierzytelności albowiem takie zabezpieczenie powinno obejmować nie tylko należność główną udzielonej pożyczki czy kredytu, ale także inne koszty mogące powstać do czasu zaspokojenia wierzyciela, które może nastąpić nawet kilka lat później, a więc m.in. odsetki od nieterminowych płatności, koszty obsługi pożyczki, koszty dotyczące nieruchomości, które w przypadku przewłaszczenia obciążają właściciela, a także koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych, których rozmiar nie jest możliwy do oszacowania w chwili udzielenia zabezpieczenia. Ponadto wartość przyjęta do rozliczeń nie odbiega rażąco ani od szacowanej przez strony pożyczki wartości 1,6 mln zł ani od ustalonej przez biegłą sądową kwoty 1,2 mln zł, które są wartościami rynkowymi. Tym niemniej w rezultacie przy pożyczce w wysokości 550 000 zł, z której od razu odprowadzono prowizję i część kosztów, pozwana przeniosła nieruchomość o wartości co najmniej 1,2 mln zł. Powyższe przesądzało o pogorszeniu sytuacji powoda jako wierzyciela B. D. i T. D. w stosunku do stanu jaki istniał przed zawarciem umowy z pozwaną. Przewłaszczenie nie mogło być rzeczywistym zabezpieczeniem wierzytelności, skoro intencje stron umowy pożyczki, na co jasno wskazywała B. D., były takie, że zostanie ona spłacona dopiero z kwot uzyskanych z jej sprzedaży, po postawieniu wierzytelności w stan wymagalności. Zmiana właściciela miała na celu uniemożliwić O. wpis hipoteki przymusowej po nieudanej licytacji udziałów w nieruchomości przy ul. (...), zanim dłużniczka nie znajdzie kupca na nieruchomość. W przypadku skutecznego wpisu hipoteki przez powoda, dłużniczka, biorąc pod uwagę jej ówczesny stan zadłużenia wobec O., nie uzyskałaby z nieruchomości przy Bazanciej żadnych środków finansowych. Natomiast, na skutek umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia, uzyskała od ręki kwotę 516 000 zł i realną możliwość uzyskania dalszych środków w przyszłości. Pozwany również odniósł korzyści z zawartej umowy. Jego zysk z umowy został określony na minimalnym poziomie 484 000 zł z realną możliwością uzyskania kwoty znacznie przekraczającej 1 mln zł ze sprzedaży nieruchomości, zgodnie z nieformalnym porozumieniem, na które kilkakrotnie powoływała się świadek B. D.. W czasie zawierania zaskarżonej umowy B. D. znała już przebieg postępowania egzekucyjnego i wartość nieruchomości przy ul. (...), wiedziała zatem, że powód nie uzyska z nich zaspokojenia. Pozwany mógł zaś o tym wiedzieć przy zachowaniu minimum należytej staranności, a powoływanie się Prezesa (...) na zaufanie do pełnomocnika B. D. było nieprofesjonalne i nie znalazło uznania Sądu I instancji. Staranność należyta, a więc oczekiwana w stosunkach danego rodzaju, nie jest pochodną obowiązku wynikającego z ustawy; innymi słowy - brak ustawowego obowiązku sprawdzania przez stronę umowy wpisu lub wzmianki o wpisie w księdze wieczystej nie oznacza, że zaniechanie takiego sprawdzenia pozostaje bez wpływu na ocenę zachowania przez stronę należytej staranności. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości co do intencji stron umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia, nie kryła ich bowiem B. D.,

wskazując na gentlemańską umowę pomiędzy nią a (...). Z wypowiedzi świadka można było wyczytać również, że pomimo uznawania istnienia roszczenia powoda, nie zamierzała nigdy dobrowolnie spłacić spółki (...).

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji uznał roszczenie powoda za zasadne i uwzględnił je w oparciu o art. 527 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu - w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania, a mianowicie:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na ustaleniu, że:

- przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie nie mogło być rzeczywistym zabezpieczeniem wiarygodności, a strony umowy przeniesienia własności nieruchomości pozostają w nieformalnym porozumieniu odnośnie sposobu rozliczenia umowy i sprzedaży nieruchomości, co miałyby zmierzać do ukrycia majątku przed wierzycielem, w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego w sprawie, a w szczególności z treści umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 13 sierpnia 2012 r. wynika szczegółowa procedura zaspokojenia się pożyczkodawcy z zabezpieczonej nieruchomości przewidująca także możliwość spłaty zadłużenia przez sprzedaż nieruchomości przy udziale pożyczkobiorców;

- wniosek O. o umorzenie postępowania egzekucyjnego został złożony z powodu wniesienia przez współwłaścicielkę nieruchomości B. B. wniosku o przejęcie udziałów nieruchomości przy ul. (...), w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika, że wniosek wierzyciela o umorzenie postępowania egzekucyjnego w całości, na który powołuje się pozwany składając zarzut przedawnienia roszczenia, został złożony 23 października 2013 r., a więc 2 lata po złożeniu wniosku o przejęcie udziałów nieruchomości przez współwłaścicielkę, co miało miejsce 7 listopada 2011 r.;

- zmiana właściciela nieruchomości miała na celu uniemożliwienie O. wpisanie hipoteki przymusowej, w sytuacji gdy powodowa spółka od chwili uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikom w 2008 r. do daty zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w 2012 r. nie podjęła żadnych działań zmierzających do zabezpieczenia swoich roszczeń na nieruchomości przy ul. (...) w W., pomimo że spółka miała wiedzę o powyższej nieruchomości, co potwierdzają ustalenia Prokuratury Rejonowej W.-M. w W. opisane w uzasadnieniu postanowienia z dnia 29 grudnia 2014 r., sygn. 6 Ds. 20/14/2, które to postanowienie zostało złożone do akt niniejszej sprawy 23 stycznia 2017 r.,

b/ art. 232 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym dokonania oceny dowodów w sposób wybiórczy i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i w konsekwencji wyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a polegający na ustaleniu że:

- spółka (...) udzielając pożyczki nie dochowała aktów należytej staranności w celu zweryfikowania stanu majątkowego B. D. oraz że musiała mieć świadomość co do stanu prawnego udziałów działek przy ul. (...), w sytuacji gdy w oświadczeniu majątkowym pożyczkobiorców nie zostały wskazane numery ksiąg wieczystych nieruchomości przy ul. (...), a pozwana spółka nie miała możliwości ustalenia i weryfikacji stanu majątkowego pożyczkobiorców mając także na uwadze, że w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, tj. 13 sierpnia 2012 r., nie toczyło się postępowanie egzekucyjne z udziałów nieruchomości dłużników położonych przy ul. (...) w W. - ustalając stan faktyczny w tym zakresie, zdaniem pozwanego Sąd I instancji przypisał zeznaniom świadków większą wiarygodność niż złożonym do sprawy dokumentom, z których wynikają odmienne okoliczności;

- przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości doszło do pokrzywdzenia wierzyciela ponieważ B. D. przeniosła na pożyczkodawcę własność nieruchomości za cenę znacznie poniżej jej wartości, w sytuacji gdy z opinii rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej w sprawie wynika, że wartość tej nieruchomości wynosi 1 229 487 zł i nie odbiega rażąco od wartości nieruchomości ustalonej w umowie pożyczki, a ponadto gdy w drugiej sprawie przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa (...) sp. z o.o. przeciwko (...) sp. z o.o., o sygn. akt XXVI GC 763/14, w oparciu o wyzysk, która została połączona do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą, w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lipca 2017 r. oddalającego powództwo, Sąd Okręgowy wskazuje, że zastrzeżona wartość nieruchomości przez strony nie odbiega znacząco od jej wartości rynkowej, a wartość przyjęta do rozliczeń nie odbiegała rażąco od kwoty ustalonej przez biegłą sądową, które są wartościami rynkowymi,

c/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lipca 2017 r. w sposób szczegółowy w jakiej części dał wiarę zeznaniom świadków i wyjaśnieniom stron, a w jakiej części tej wiarygodności odmówił, jak również nie odniósł się do pozostałego materiału dowodowego, co uniemożliwia weryfikację stanowiska Sądu w tym zakresie,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie:

a/ art. 527 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki uzasadniające uznanie umowy za bezskuteczną, tj. że pozwana spółka w wyniku zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenia uzyskała korzyść majątkową oraz że przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, w sytuacji gdy spółka (...) w wyniku zawartej umowy nie otrzymała korzyści majątkowej, a jedynie zabezpieczyła swoje roszczenie na nieruchomości, co miało charakter świadczenia ekwiwalentnego, oraz nie mogła się dowiedzieć o pokrzywdzeniu wierzyciela, jeśli otrzymała zapewnienie pożyczkobiorców o prawdziwości oświadczenia majątkowego, mając na uwadze brak możliwości weryfikacji stanu majątkowego pożyczkobiorców,

b/ art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda wobec dłużników, pomimo że w związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego wobec małżonków D. w dniu 23 października 2013 r. na wniosek wierzyciela O. w trybie art. 825 pkt 1 k.p.c., doszło do upadku przerwy biegu przedawnienia roszczenia, skutkiem czego jest przedawnienie roszczenia powoda wobec dłużników,

c/ art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy zarzut pozwanego dotyczący przedawnienia roszczenia stanowił nadużycie przez niego prawa podmiotowego, podczas gdy w sprawie nie zaszły żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia; za taką okoliczność nie można uznać złożenia wniosku przez wierzyciela o umorzenie postępowania egzekucyjnego w całości, w sytuacji gdy wniosek taki został złożony 2 lata po upływie wniosku o przejęcie nieruchomości przez współwłaściciela, ponadto pozwana spółka w żaden sposób nie przyczyniła się swoim zachowaniem do przedawnienia roszczenia powoda, które nastąpiło jedynie wobec umorzenia egzekucji w trybie art. 825 pkt 1 k.p.c.; należy mieć także na uwadze postawę wierzyciela - O., który z jednej strony sam chciał przejąć na własność nieruchomość wycenioną na kwotę 186 425 zł, co potwierdzał w swoich wyjaśnieniach Prezes powodowej spółki, ale nie chciał już dopuścić do przejęcia tej nieruchomości przez współwłaściciela, chociaż w takiej sytuacji uzyskałby w egzekucji powyższą kwotę oszacowania nieruchomości; powyższe działanie niewątpliwie zmierzało do pokrzywdzenia dłużników przez powodową spółkę; zgodnie ze sformułowaną przez orzecznictwo tzw. regułą czystych rąk, nie może korzystać z ochrony ten, kto sam nadużywa swojego prawa.

Wskazując na powyższe zarzuty, strona pozwana wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty poprzez oddalenie powództwa O. przeciwko (...) o uznanie za bezskuteczną wobec powoda umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego w pierwszej instancji;

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

- ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania sądowego, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 3 stycznia 2018 r. strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód dochodził uznania za bezskuteczną w stosunku do niego czynności prawnej w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została zawarta 13 sierpnia 2012 r. pomiędzy spółką (...) (pозwana w niniejszej sprawie) a B. D., w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza J. G., Rep. A Nr 9428/2012. Przeniesienie ww. nieruchomości nastąpiło w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki w wysokości 550 000 zł, jakiej w tym samym dniu pozwany udzielił B. D. oraz jej małżonkowi T. D.. Kontrahenci ustalili, że zwrot pożyczki nastąpi do 31 lipca 2013 r. Spółka (...) zobowiązał się do zwrotnego przeniesienia ww. nieruchomości niezwłocznie po terminowej spłacie całości zadłużenia, nie później niż w terminie 14 dni po otrzymaniu ostatecznej spłaty zadłużenia. Zobowiązanie pozwanego do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz B. D. wygasło po 30 sierpnia 2014 r. w przypadku, gdyby nie doszło do spłaty pożyczki w terminie do 31 lipca 2014 r. Wartość przedmiotowej nieruchomości na 13 sierpnia 2012 r. strony określiły na kwotę 1 mln zł.

Strona powodowa podnosiła również, że przysługuje jej wobec B. D. oraz jej małżonka T. D. wierzytelność o zwrot zaliczki w wysokości 250 000 euro mająca swoje źródło w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów w szeregu nieruchomościach położonych w W. przy ul. (...). W umowie tej, zawartej w formie aktu notarialnego dnia 3 lipca 2007 r., dłużnicy co do obowiązku zwrotu zaliczki poddali się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 774 747 euro. Postanowieniem z dnia 28 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie nadał powyższemu aktowi notarialnemu na rzecz O. klauzulę wykonalności. W oparciu o ten tytuł wykonawczy powód wszczął postępowanie egzekucyjne, które - po wyegzekwowaniu kwoty 6 677,61 zł - zostało na wniosek wierzyciela umorzone przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. A. G. postanowieniem z dnia 23 października 2013 r. Powód podniósł również, że aktualnie toczy się przeciwko dłużnikom kolejne postępowanie egzekucyjne prowadzone przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. K. N. pod sygn. Km 1/13.

Zdaniem powoda ww. umowa przeniesienia własności nieruchomości dokonana została z pokrzywdzeniem wierzyciela i w związku z tym zachodziły podstawy do uznania jej za bezskuteczną w stosunku do powoda na podstawie art. 527 § 1 k.c. B. D. przenosząc na pozwanego własność nieruchomości przy ul. (...) w W., jedynej wartościowego i nieobciążonego składnika swojego majątku, stała się wskutek tej czynności całkowicie niewypłacalna, a nadto, porównując przysporzenie dłużników otrzymane na podstawie umowy pożyczki z wartością przewłaszczonej nieruchomości, przyjąć należało, że doszło do pomniejszenia masy majątkowej B. D.. Według powoda, pozwany zawierając umowę z dłużnikami wiedział, a z pewnością przy dochowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że dłużnicy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Sąd Okręgowy poczynił w dużej mierze ustalenia zgodne z twierdzeniami powoda. Ustalenia te generalnie zasługiwały na podzielenie, z kilkoma zastrzeżeniami. Po pierwsze, korekty wymagały ustalenia dotyczące umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego A. G. pod sygn. Km (...). Po drugie, wymagały one uzupełnienia o nowe okoliczności, który ujawniły się już po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji.

Błędnie Sąd Okręgowy ustalił, że złożenie przez powoda 23 października 2013 r. wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego Km (...) było spowodowane wpłynięciem wniosku współwłaścicielki B. B. o przejęcie udziałów w nieruchomości przy ul. (...) po cenie wywołania, tj. za kwotę 186 425 zł. Wniosek o umorzenie postępowania, na który Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, datowany jest na 2 grudnia 2011 r. i dotyczył on umorzenia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, nie zaś całego postępowania egzekucyjnego (k. 435-436 - wniosek z 2 grudnia 2011 r.). W konsekwencji złożenia powyższego wniosku komornik sądowy postanowieniem z dnia 22 grudnia 2011 r. postępowanie egzekucyjne umorzył w zakresie egzekucji ze wskazanych części (udziałów) nieruchomości. Jednocześnie postanowił kontynuować egzekucję z innych składników majątku dłużników, tj. B. D. oraz T. D. (k. 437-438 - postanowienie z dnia 22 grudnia 2011 r.). Do umorzenia postępowania egzekucyjnego w całości doszło dopiero 23 października 2013 r. na podstawie postanowienia komornika sądowego A. G.. Z przedmiotowego postanowienia wynika, że wierzyciel, tj. O., złożył wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego w tym samym dniu, tj. 23 października 2013 r. (k. 23 - postanowienie komornika sądowego). W konsekwencji błędnych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wyprowadził też nieprawidłowy wniosek, iż złożenie przez powoda wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego Km (...) w całości było spowodowane wnioskiem B. B. o przejęcie udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. po cenie wywołania, tj. za kwotę 186 425 zł.

W omówionym powyżej zakresie zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać zatem należało za uzasadniony. Okoliczność ta pozostawała w zasadzie poza sporem stron, bowiem w odpowiedzi na apelację powód przyznał, że Sąd Okręgowy popełnił błąd w ustaleniach faktycznych, jakkolwiek zdaniem strony powodowej nie miał on wpływu na ocenę samego rozstrzygnięcia, które było trafne.

Na podstawie dowodów z dokumentów złożonych na etapie postępowania apelacyjnego należało także dokonać uzupełniających ustaleń faktycznych:

W toku toczącego z wniosku O. z 28 listopada 2013 r. postępowania egzekucyjnego przed komornikiem sądowym K. N. pod sygn. Km (...) w dniu 30 stycznia 2018 r. doszło do opisu i oszacowania udziałów dłużników B. D. oraz T. D. w prawie własności nieruchomości położonych przy ul. (...) w W.. Wartość udziałów dłużników w kompleksie oszacowanych nieruchomości, stanowiących całość gospodarczą, określona została na kwotę 1 629 100 zł. Podstawą oszacowania był operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego A. S. (2) 23 stycznia 2018 r. (k. 940-955 - protokół opisu i oszacowania nieruchomości z 30 stycznia 2018 r.; k. 960-1099 - operat szacunkowy autorstwa rzeczoznawcy majątkowego A. S. (2)).

Nadto, postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt III Co 60/19 uwzględniając wniosek B. D. oraz T. D. udzielił im zabezpieczenia roszczenia poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla (...) w W. K. N. pod sygn. Km (...) - do czasu zakończenia postępowania o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 3 lipca 2007 r. przed asesorem notarialnym R. S., zastępcą M. P. (2), za numerem Rep. (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 28 lipca 2008 r., sygn. (...), jednocześnie zakreślając uprawnionym 14-dniowy termin na wytoczenie powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności (k. 1117-1124 - postanowienie z dnia 10 maja 2019 r.). W dniu 30 maja 2019 r. B. D. oraz T. D. wytoczyli przeciwko spółce (...) powództwo o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 lipca 2007 r. przed asesorem notarialnym R. S., zastępcą M. P. (2), notariusza w W., za numerem Rep. (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 28 lipca 2008 r., sygn. akt (...), sprostowanym postanowieniem tego Sądu z dnia 22 stycznia 2014 r. (k. 1125-1131 - pozew z dnia 30 maja 2019 r.).

Powyższe dokumenty ocenić należało jako wiarygodne, a okoliczności z nich wynikające uwzględnić przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Przepisy regulujące skargę pauliańską (art. 527-534 k.c.) służą ochronie wierzyciela przed krzywdzącym go działaniem dłużnika poprzez przyznanie mu uprawnienia do zaskarżenia czynności dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem

wierzycieli. Rezultatem uwzględnienia przez sąd skargi pauliańskiej jest orzeczenie przez sąd bezskuteczności względnej dokonanej przez dłużnika czynności prawnej, na mocy której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową. Umożliwia to wierzycielowi skierowanie egzekucji do tych przedmiotów majątkowych, które wskutek zaskarżonej czynności wyszły z majątku dłużnika i znalazły się w majątku osoby trzeciej, ewentualnie do tych, które wskutek zaskarżonej czynności do majątku dłużnika nie weszły, pozostając w dyspozycji osoby trzeciej.

Przedmiotem ochrony skargą pauliańską jest konkretna wierzytelność pieniężna przysługująca wierzycielowi wobec dłużnika. Chroniona wierzytelność musi zatem istnieć, a nadto być zaskarżalna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20). Brak wierzytelności oznaczałby brak przedmiotu ochrony, natomiast gdyby nie miała ona cechy zaskarżalności, to wierzyciel nie mógłby zrealizować swojego uprawnienia do zaspokojenia się z przedmiotów majątkowych, które przeszły z majątku dłużnika do majątku osoby trzeciej. Wierzyciel, który nie może prowadzić egzekucji z majątku dłużnika tym bardziej nie powinien mieć możliwości prowadzenia egzekucji z majątku osoby trzeciej. Co prawda, wierzyciel nie musi dysponować tytułem egzekucyjnym przeciwko dłużnikowi już w chwili wystąpienia ze skargą pauliańską, jednakże taki tytuł będzie mu niezbędny w chwili, gdy będzie chciał zrealizować wyrok pauliański, tj. skierować egzekucję do przedmiotu majątkowego, który wszedł do majątku osoby trzeciej w wyniku czynności prawnej, która uznana została za bezskuteczną w stosunku do tego wierzyciela.

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy zauważyć należało, że wierzyciel dysponuje względem swoich dłużników B. D. oraz T. D. tytułem wykonawczym, na podstawie którego prowadzi postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 1/13. Okoliczność, że aktualnie postępowanie to jest zawieszona w związku z udzieleniem dłużnikom zabezpieczenia postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r. nie zmieniało istoty powyżej stwierdzonej okoliczności. Wierzytelność strony powodowej nie tylko zatem istnieje i jest zaskarżalna, ale wręcz stwierdzona jest tytułem wykonawczym, w oparciu o który prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Pozwany bronił się w niniejszej sprawie m.in. zarzutem przedawnienia roszczenia powoda o zwrot zaliczki wskazując na upadek skutku przerwy biegu przedawnienia wynikającego z okoliczności wszczęcia egzekucji w sprawie o sygn. Km (...), w związku z umorzeniem tego postępowania na wniosek O. na podstawie art. 825 pkt 1 k.p.c. postanowieniem z dnia 23 października 2013 r. Sąd I instancji nie uwzględnił powyższego zarzutu przedawnienia, uznając że pozwany nadużył przysługującego mu prawa podmiotowego.

Ze stanowiskiem powyższym nie można było się zgodzić. Sąd Okręgowy pominął okoliczność, iż powód dysponuje tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę prowadzenia egzekucji o całe objęte nim roszczenie i ze wszystkich części majątku dłużnika, chociaż z ograniczeniem do kwoty 774 747 euro (vide art. 803 k.p.c.). Przewidzianym prawem sposobem pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności jest zaś powództwo przeciwegzekucyjne, z którym może wystąpił dłużnik na podstawie art. 840 k.p.c. W sytuacji takiej jak niniejsza, tj. powoływania się na okoliczność, iż w związku z upływem terminu przedawnienia zobowiązanie nie może być egzekwowane, podstawę stanowi - precyzyjnie wskazując - art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 lutego 2009 r., wydanego w sprawie I CSK 333/08, (OSNC-ZD 2010/B/31), na gruncie oceny skutków upływu trzyletniego terminu przewidzianego w art. 574 k.s.h. W sprawie tej, toczącej się z powództwa wierzyciela opartego na przepisach o skardze pauliańskiej, Sąd Najwyższy wskazał, że pozwana osoba trzecia nie może skutecznie bronić się zarzutem upływu terminu zawitego z art. 574 k.s.h. w sytuacji, gdy wierzyciel pauliański dysponuje tytułem wykonawczym (była to ugoda sądowa zaopatrzona w klauzulę wykonalności). Konieczne jest pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, a środkiem obrony dłużnika jest w takim przypadku art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., stwierdzający, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela w całości powyższą argumentację Sądu Najwyższego.

Ze złożonych na etapie postępowania apelacyjnego dokumentów wynikało, że dłużnicy wystąpili przeciwko spółce (...) z powództwem o pozbawienie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 lipca 2007 r. przed asesorem notarialnym R. S., zastępcą M. P. (2), notariusza w W., za numerem Rep. (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 28 lipca 2008 r., sygn. akt (...),

sprostowanym postanowieniem tego Sądu z dnia 22 stycznia 2014 r., wykonalności, powołując się na przedawnienie roszczenia stwierzonego ww. tytułem wykonawczym (vide k. 1125-1131). Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależy jednak od wyniku powyższego postępowania i to co najmniej z dwóch istotnych powodów. Po pierwsze, kwestia dysponowania przez wierzyciela tytułem wykonawczym przeciwko dłużnikowi nie wpływa na możliwość wystąpienia ze skargą pauliańską. Jak już powyżej była o tym mowa, tytuł taki jest niezbędny dopiero na etapie realizacji wyroku pauliańskiego, bez którego nie jest możliwe prowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Po drugie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w sprawie nie zachodziły przesłanki skargi pauliańskiej, a tym samym powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Pierwszą przesłanką skargi pauliańskiej, o charakterze obiektywnym, jest to, aby dokonana przez dłużnika czynność prawna spowodowała pokrzywdzenie wierzycieli. Zgodnie z treścią art. 527 § 2 k.c., czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Najogólniej rzecz ujmując, przez niewypłacalność należy rozumieć taką sytuację, w której egzekucja prowadzona według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego nie mogłaby przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko danemu dłużnikowi. W świetle zgromadzonych dowodów przyjąć należało, że w niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi. W majątku dłużników B. D. oraz T. D. znajdują się w dalszym ciągu udziały w prawie własności nieruchomości położonych w W. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach (...). Nadto ww. udziały obciążone są ustanowionymi na rzecz spółki (...) hipotekami umownymi kaucyjnymi do kwoty 325 000 euro, z pierwszeństwem zaspokojenia, bowiem wpisane są na pierwszym miejscu (vide k. 326-328 - art. 7 umowy z 3 lipca 2007 r. oraz k. 1045, 1056, 1067, 1077, 1088, 1098 - wydruki z ww. ksiąg wieczystych). W toku toczącego się z wniosku powoda postępowania egzekucyjnego pod sygn. Km (...) doszło do oszacowania ww. udziałów w prawie własności nieruchomości. Ich wartość na potrzeby sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym określona została na 1 629 100 zł. Dowodzi to, że według aktualnego na moment orzekania przez Sąd Apelacyjny stanu rzeczy (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) nie zachodzi sytuacja, aby spółka (...) nie mogła w toku egzekucji uzyskać zaspokojenia swojej wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko B. D. oraz T. D.. Wartość ustanowionych hipotek umownych kaucyjnych według średniego kursu euro z dnia wyrokowania przez Sąd Apelacyjny, tj. z 2 sierpnia 2019 r., to 1 077 125 zł (250 000 euro x 4,3085 zł), zatem kwota znacząco niższa od kwoty oszacowania objętych postępowaniem egzekucyjnym udziałów w prawie własności nieruchomości. Nie jest oczywiście znana ostateczna cena, za jaką ewentualnie zostaną sprzedane ww. udziały, a nawet, czy do takiej sprzedaży ostatecznie dojdzie, z uwagi na wytoczenie przez dłużników powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, jednak uwzględniając wartość i charakter tych składników niewątpliwie znajdujących się w majątku dłużników, a także posiadane przez powoda zabezpieczenia w postaci hipotek, uznać należało, że jeżeli postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikom będzie kontynuowane, to nie będzie zachodziła sytuacja, aby powód nie mógł uzyskać zaspokojenia swojej wierzytelności albo, że uzyskanie takiego zaspokojenia będzie znacząco utrudnione.

W tej sytuacji kwestie związane z oceną ewentualnej ekwiwalentności świadczeń stron wynikających z umowy pożyczki z 13 sierpnia 2012 r. oraz powiązanej z nią umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) uznać należało za pozostające bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, skoro tej czynności prawnych, tj. przewłaszczenia nieruchomości, nie można było uznać za dokonaną z pokrzywdzeniem powoda jako wierzyciela B. D. oraz T. D.. Nie było zatem potrzeby rozważania tych zarzutów apelacji pozwanego, dotyczących zarówno naruszenia przepisów prawa procesowego, jak i materialnego, które dotyczyły spraw związanych z zawarciem i realizacją umowy przewłaszczenia (zarzuty z pkt 1a tiret pierwsze i trzecie, pkt 1b tiret drugie, pkt 2a apelacji).

Przesłanką skargi pauliańskiej jest także wiedza lub możliwość - przy zachowaniu należytej staranności - dowiedzenia się przez osobę trzecią o tym, że wskutek świadomego działania dłużnika wierzyciele zostali pokrzywdzeni (art. 527 § 1 k.c.). Stan świadomości osoby trzeciej oceniany jest według stanu istniejącego w chwili dokonywania czynności. Powyższy rygoryzm łagodzi domniemania z art. 527 § 3 i § 4 k.c., które jednak w niniejszej sprawie nie znajdowały zastosowania.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że pozwany przy zachowaniu minimum należytej staranności mógł się dowiedzieć, że powód nie uzyska zaspokojenia z nieruchomości położonych przy ul. (...). Uznał, że powoływanie się przez reprezentanta pozwanego na zaufanie do pełnomocnika dłużników było nieprofesjonalne i nie znalazło uznania Sądu. Sąd I instancji wskazał też, iż nie miał wątpliwości co do intencji stron umowy pożyczki i umowy przewłaszczenia, nie kryła ich bowiem zeznająca w charakterze świadka dłużniczka strony powodowej B. D..

Stanowisko Sądu Okręgowego przedstawione zostało w sposób bardzo ogólny, sprowadzający się do stwierdzenia, że przy zachowaniu minimum należytej staranności pozwany mógł się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Sąd I instancji nie wyjaśnił jednak ani samego modelu należytej staranności, ani tego, na jakiej podstawie uznał, że postępując zgodnie z tym modelem, strona pozwana mogła dowiedzieć się, że dłużnik działał in fraudem creditoris. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela te poglądy wyrażane w orzecznictwie i piśmiennictwie, iż przy tworzeniu modelu należytej staranności dla oceny zachowania osoby trzeciej nie można nawiązywać ani wprost ani per analogiam do formuły określonej w art. 355 k.c., bowiem w tym przepisie chodzi o należyta staranność dłużnika przy wykonywaniu ciężącego na nim zobowiązania. Natomiast na gruncie art. 527 § 1 k.c. „należyta staranność” ma służyć możliwości postawienia osobie trzeciej zarzutu niepodjęcia określonych czynności, umożliwiających uzyskanie wiedzy, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Formuły „należytej staranności” użyte w art. 355 k.c. i art. 527 k.c. spełniają zatem różne funkcje prawne i nie mogą być ze sobą utożsamiane. Oznacza to m.in., iż nie ma podstaw do tworzenia profesjonalnego modelu należytej staranności, w sytuacji gdy jedną ze stron umowy jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., III CSK 58/06, OSNC 2007/9/138). W przywołanym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził również, że jeżeli skargą pauliańską zaskarżona została umowa sprzedaży nieruchomości, dla zachowania należytej staranności osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 in fine k.c. wystarczy zapoznanie się tej osoby z treścią wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedanej nieruchomości, a nie aktami tej lub innej księgi wieczystej; nie ma przy tym znaczenia zawodowy charakter działalności osoby trzeciej (nabywcy nieruchomości).

Powyżej przedstawionego stanowiska Sądu Najwyższego nie można w sposób prosty odnieść do okoliczności niniejszej sprawy. Zauważyć należy, że pozwany dysponował oświadczeniem majątkowym dłużników, w którym wskazali oni na podstawowe składniki swojego majątku, w tym nieruchomości, oraz główne zobowiązania, w tym zobowiązanie względem powoda z tytułu zwrotu zaliczki w wysokości 250 000 euro. Pozwany miał więc świadomość, iż pożyczkobiorcy mają zobowiązania wobec strony powodowej, jednakże sama ta okoliczność nie czyniła uzasadnianą skargi pauliańskiej. Powód zobowiązany był wykazać, że strona pozwana przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że dłużnicy zawierający z nią umowy pożyczki i przewłaszczenia nieruchomości przy ul. (...) w W. mieli świadomość tego, że wskutek tych czynności wierzyciele, w tym powód, mogą zostać pozbawieni możliwości zaspokojenia swoich wierzytelności lub napotkać na tym polu istotne trudności. Z przedmiotowego oświadczenia majątkowego B. D. oraz T. D. okoliczności takie nie wynikały, bowiem wskazany przez dłużników majątek znacząco przewyższał ciężące na nich zobowiązania, nawet zakładając, iż dłużnicy istotnie przeszacowali wartość posiadanych nieruchomości. O naruszeniu przez pozwanego należytej staranności nie świadczyło to, że zgodził się na to, aby dłużnicy nie wskazali numerów ksiąg wieczystych nieruchomości położonych przy ul. (...) w W., co w konsekwencji uniemożliwiło spółce (...) sprawdzenie wpisów w tych księgach i tym samym uzyskanie wiedzy na temat toczącego się z wniosku powoda postępowania egzekucyjnego przeciwko małżonkom D.. Jak się zdaje, powyżej przedstawioną argumentację powoda podzielił także Sąd I instancji. Oceny tej nie można jednak było uznać za trafną. Zauważyć przecież należy, że gdyby pozwany zaznajomił się z wpisami do ksiąg wieczystych nieruchomości położonych przy ul. (...) w W., to uzyskałby nie tylko wiedzę o toczącym się z wniosku O. postępowaniu egzekucyjnym (przy czym nie obejmowało ono wówczas tych nieruchomości, bowiem na wniosek wierzyciela zostało umorzone w tym zakresie postanowieniem komornika sądowego z 22 grudnia 2011 r.), ale i o tym, że wierzytelność powoda o zwrot zaliczki została zabezpieczona hipotekami umownymi kaucyjnymi na tych nieruchomościach, co przecież oznaczało, że strona powodowa ma możliwość skierowania egzekucji do konkretnych składników majątku dłużników. Stwierdzenie Sądu I instancji, iż wiadome było wówczas, że powód nie będzie mógł zaspokoić swojej wierzytelności z ww. nieruchomości, a szczególnie, że pozwany mógł się o tym dowiedzieć przy zachowaniu minimum należytej staranności, nie zostało poparte ani żadnymi konkretnymi dowodami ani argumentacją prawną, np. z odwołaniem się do domniemań

faktycznych. Trafnie w tym zakresie strona pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., to ustalenie uznać bowiem należało za dowolne. Było przecież oczywiste w świetle zgromadzonego materiału dowodowego oraz postępowania samych stron, w tym powoda, że wycena ww. nieruchomości jako gruntów rolnych na poziomie 186 425 zł nie odpowiadała ich wartości rynkowej, co znajdowało potwierdzenie zarówno w przedwstępnej umowie sprzedaży z 3 lipca 2007 r., w której cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na niemal 1,5 mln euro (nawet uwzględniając okoliczność, że cena ta zawierała również zapłatę za tzw. nieruchomość VII, która nie należała do dłużników i miała dopiero zostać przez nich nabyta, to była to kwota w sposób wielokrotny przewyższający kwotę oszacowania w wysokości 186 425 zł), jak i przede wszystkim operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego A. S. (2) z 23 stycznia 2018 r. Zauważyć też należało, że kwestia większego zaufania pozwanego do oświadczeń dłużników zawartych w zestawieniu majątku i zobowiązań wynikająca z faktu, że dłużnicy reprezentowani byli przez zawodowego pełnomocnika, z którym były ustalane wszystkie postanowienia obu umów zawartych 13 sierpnia 2012 r., nie mogła w żaden sposób wpłynąć na ocenę zachowania pozwanego, skoro, jak już powyżej była o tym mowa, nawet gdyby dłużnicy wskazali numery ksiąg wieczystych nieruchomości położonych przy ul. (...) w W., to nie wpłynęłoby to na ocenę przesłanki, czy spółka (...) przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że dłużnicy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. W niniejszej sprawie nie zostały przedstawione dowody, które podważałyby ocenę pozwanego, wyrażoną też w toku przesłuchania jego reprezentanta w charakterze strony, tj. P. D., że z ww. oświadczenia wynikało, że zobowiązanie kredytowe wobec banku znajdowało pokrycie w nieruchomości położonej w miejscowości P., zobowiązanie wobec spółki (...) w nieruchomościach przy ul. (...) w W., zaś zabezpieczeniem pożyczki udzielonej przez samego pozwanego była nieruchomość przy ul. (...) w W..

Powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że w sprawie nie została udowodniona przesłanka subiektywna skargi pauliańskiej polegająca na wykazaniu, że osoba trzecia wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności miała możliwość dowiedzenia się o tym, że wskutek świadomego działania dłużnika wierzyciele zostali pokrzywdzeni. Zaslugały zatem na podzielenie w omawianym zakresie zarzuty zawarte w pkt 1b tiret pierwsze oraz w pkt 2a apelacji.

Przedstawiona powyżej argumentacja wskazywała także, że obojętne dla rozstrzygnięcia sprawy były zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego określone w pkt 2b i pkt 2c apelacji, tj. dotyczące naruszenia art. 118 k.c. oraz art. 5 k.c.

Pomimo pewnych braków uzasadnienia, nie można było zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W orzecznictwie wskazuje się, że zarzut taki może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy braki uzasadnienia są tak daleko idące, iż orzeczenia uchyla się kontroli instancyjnej. Taka sytuacja w rozstrzyganym przypadku nie zachodziła, bowiem Sąd I instancji ustalił stan faktyczny, dokonał oceny dowodów oraz wskazał podstawę prawną orzeczenia. Inną kwestią było to, że Sąd odwoławczy tej oceny nie podzielił.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo oraz obciążył powoda, jako przegrywającego sprawę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

O kosztach postępowania apelacyjnego, mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążono powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 52 359 zł tytułem opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwany został zwolniony.

Anna Rachocka Maciej Dobrzyński Jolanta de Heij-Kaplińska