

Sygn. akt I ACa 1235/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 kwietnia 2013 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia SA – Jacek Sadowski /spr./**

**Sędzia SA – Roman Dzięczek**

**Sędzia SA – Robert Obrębski**

**Protokolant – sekr. sąd. Marta Lach**

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

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

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2012 r.

sygn. akt XVI GC 690/08

**I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:**

**1. powództwo oddala;**

**2. zasądza od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**II. zasądza od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą,**

**III. nakazuje pobrać od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 41.700 (czterdzieści jeden tysięcy siedemset) złotych tytułem opłaty od apelacji.**

Sygn. akt I ACa 1235/12

## UZASADNIENIE

Bank (...) Spółka Akcyjna w W. w pozwie wniesionym w tej sprawie przeciwko (...) w W. domagał się na podstawie art. 527 k.c. uznania za bezskuteczną umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej w dniu 11 czerwca 2008 r. pomiędzy

pozwany a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w W., w zakresie wierzytelności powoda z tytułu umowy ramowej nr (...) w sprawie warunków zawierania i realizacji transakcji rynku finansowego w (...) S.A., zawartej w dniu 16 sierpnia 2007 r. pomiędzy powodem a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w W., która to wierzytelność na dzień 15 października 2008 r. wynosiła 834.000,00 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi naliczonymi od kapitału zadłużenia od dnia 16 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Pozwany nie uznał powództwa i wnosił o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w ten sposób, że uznał za bezskuteczną w stosunku do powoda umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartą w dniu 11 czerwca 2008 r. pomiędzy pozwanym a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w W..

Podstawą wydanego wyroku były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

W dniu 16 sierpnia 2007 r. powód zawarł z Przedsiębiorstwem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę ramową nr (...) w sprawie warunków zawierania i realizacji transakcji rynku finansowego w (...) S.A., na podstawie której (...) Sp. z o.o. był uprawniony do zawierania i realizacji określonych w niej transakcji rynku finansowego. Na dzień 18 kwietnia 2008 r. zadłużenie (...) sp. z o.o. wobec (...) S.A. z tytułu transakcji zawartych na podstawie ww. umowy ramowej wyniosło 834.000 zł. W tym też dniu (...) S.A. wystosował do (...) sp. z o.o. wezwanie do zapłaty tej kwoty. Wezwanie zostało doręczone (...) sp. z o.o. w dacie 21 kwietnia 2008 r. W dniu 9 maja 2008 r. (...) sp. z o.o. wystosowała do (...) S.A. wniosek o zawarcie ugody i rozłożenie powyższej wierzytelności na raty. Na zabezpieczenie ugody (...) sp. z o.o. zaproponowała wpis hipoteki na nieruchomości położonej w S., zapisanej w Księdze Wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych. Jej wartość rynkową, zgodnie z wyceną z dnia 16 stycznia 2008 r., (...) sp. z o.o. określiła na kwotę 5.485.000 zł. W dniu 11 czerwca 2008 r. pomiędzy (...) sp. z o.o., jako sprzedającym, a (...) Sp. z o.o., jako kupującym, została zawarta w formie aktu notarialnego rozporządzająca umowa sprzedaży tej nieruchomości za cenę 2.350.000 zł. Umowa ta została zawarta w wykonaniu uprzednio zawartej przez strony w dniu 29 maja 2008 r. umowy zobowiązującej do sprzedaży. W treści umowy wskazano, że na prawie własności do nieruchomości ciąży hipoteka zwykła w kwocie 1.865.460,00 zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 932.730,00 zł, ustanowione na rzecz (...) S.A. Strony umowy ustaliły, iż z ceny 2.350.000,00 zł (...) sp. z o.o. otrzyma kwotę pomniejszoną o kwotę niezbędną do spłaty obu hipotek oraz zadłużenia (...) sp. z o.o. w stosunku do ZUS i US. Jednocześnie, (...) sp. z o.o. złożył oświadczenie, że zawarcie umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli, ani nie uniemożliwi całkowicie lub częściowo zadośćuczynienia osobom trzecim. W dniu podpisywania umowy (...) sp. z o.o. miał świadomość, że nabywa jedyny składnik majątku (...) sp. z o.o. Orientacyjna rynkowa wartość tej nieruchomości w dniu podpisania umowy sprzedaży wynosiła 3.065.177 zł. W związku z niedojściem do zawarcia ugody, a także brakiem spłaty długu przez (...) sp. z o.o., w dniu 16 czerwca 2008 r. (...) S.A. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny przeciwko (...) sp. z o.o. na kwotę 840.000,00 zł. Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w Świeciu, w sprawie o sygn. akt I Co 773/08, nadał temu tytułowi klauzulę wykonalności. Ponadto, na dzień 9 sierpnia 2008 r. (...) sp. z o.o. posiadał wymagalne zadłużenie w stosunku do (...) S.A. z tytułu umowy kredytu obrotowego z dnia 19 czerwca 2008 r. w kwocie 83.267,63 zł. Postanowieniem z dnia 29 października 2009 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy umorzył postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt KM 1348/08, prowadzone z wniosku (...) S.A. przeciwko (...) sp. z o.o. na podstawie tytułu wykonawczego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego. Powodem umorzenia było stwierdzenie bezskuteczności egzekucji. Po nabyciu przedmiotowej nieruchomości przez (...) sp. z o.o., spółka ta wystawiła ją na sprzedaż za cenę wywoławczą w wysokości 4.232.500,00 zł.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, sąd okręgowy uznał wniesione w tej sprawie powództwo za zasadne. W jego ocenie strona powodowa wykazała bowiem wystąpienie wszystkich koniecznych przesłanek do uwzględnienia skargi paulińskiej, to jest istnienie godnego ochrony interesu wierzyciela w postaci wierzytelności, dokonanie przez dłużnika z osobą trzecią czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzycieli i ze świadomością pokrzywdzenia oraz uzyskanie

korzyści majątkowej przez osobę trzecią. Sąd okręgowy uznał również, że osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie.

Jak wskazał sąd okręgowy niesporne w tej sprawie jest istnienie wymagalnej wierzytelności powoda w stosunku do (...) sp. z o.o. na kwotę 834.000,00 zł. Niesporne jest również zawarcie w dniu 11 czerwca 2008 r. przez spółkę (...) umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. W ocenie sądu okręgowego nie budzi również wątpliwości fakt, że umowa ta została zawarta z pokrzywdzeniem powoda jako wierzyciela spółki (...). Sąd okręgowy wskazał, że egzekucja wszczęta po zawarciu powyższej umowy przez powoda okazała się bezskuteczna z uwagi na brak majątku (...) sp. z o.o. Gdyby natomiast spółka (...) nie dokonała sprzedaży przedmiotowej nieruchomości po zaniżonej cenie, w jej majątku pozostałby składnik, z którego (...) S.A. mogłoby zaspokoić swoją wierzytelność. W efekcie zawarcie umowy sprzedaży pomiędzy spółką (...) a pozwanym spowodowało niewypłacalność spółki (...) w stopniu wyższym, niż gdyby do zawarcia tej umowy nie doszło. (...) sp. z o.o. nie uzyskała bowiem ekwiwalentu pieniężnego za swoje świadczenie, a tylko transakcję obejmującą świadczenia ekwiwalentne można byłoby uznać, jak zaznaczył sąd pierwszej instancji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, za uwzględniającą interes wierzyciela. Nieruchomość weszła do majątku (...) sp. z o.o., a zatem pozwany uzyskał korzyść majątkową kosztem (...) sp. z o.o. W końcu, jak wskazał sąd okręgowy, zarząd spółki (...) miał świadomość, że dokonuje sprzedaży spornej nieruchomości po cenie zdecydowanie zaniżonej w stosunku do posiadanych informacji o rynkowej wartości tejże nieruchomości, a nadto, że sprzedaż spornej nieruchomości po tej cenie, tj. 2.350.000,00 zł doprowadzi do stanu, w którym (...) sp. z o.o. nie będzie miał majątku pozwalającego spłacić istniejące wobec niego wierzytelności. Tym samym działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Zarazem sąd okręgowy stwierdził, że nabycie korzyści majątkowej przez pozwanego nastąpiło bezpłatnie albowiem dokonana sprzedaż nie miała charakteru ekwiwalentnego. Sąd okręgowy podkreślił przy tym, powołując się na poglądy doktryny i orzecznictwa, że bezpłatne uzyskanie korzyści w świetle art. 528 k.c. musi być rozumiane szerzej niż darowizna, umowa nieodpłatna czy umowa jednostronnie zobowiązująca. Obejmuje ono wszelkie czynności prowadzące do uzyskania korzyści, które to korzyści - przed dokonaniem czynności, w chwili dokonania, jak i później - nie znalazły, w ujęciu obiektywnym (czyli ze względu na rzeczywiste skutki gospodarcze czynności dłużnika), odpowiedniego ekwiwalentu. W świetle art. 528 k.c. nawet wykazanie przez osobę trzecią, że nie wiedziała i mimo dołożenia należytej staranności nie mogła się dowiedzieć o pokrzywdzeniu wierzycieli, nie zwalnia jej od odpowiedzialności wobec wierzyciela. Z tych względów sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wydany wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie bezskuteczności wobec Banku (...) S.A. umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 r. w całości, bowiem zaskarżony wyrok nie określił wierzytelności Powoda ani jej wysokości, podczas gdy Powód żądał uznania ww. umowy za bezskuteczną w zakresie wierzytelności Powoda z tytułu umowy ramowej nr (...) w sprawie warunków zawierania i realizacji transakcji rynku finansowego w (...) S.A. zawartej w dniu 16 sierpnia 2007 r. pomiędzy Powodem a Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., tj. w wysokości 834.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kapitału zadłużenia od dnia 16 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów w szczególności w zakresie oceny zeznań świadków P. D., P. S. oraz strony pozwanej w osobie S. K., i uznanie tych zeznań za niewiarygodne pomimo, że zeznania tych osób są spójne i logiczne i z których jednoznacznie wynika, że cena nieruchomości w chwili zawarcia umowy była adekwatna do jej wartości, a ponadto, że Pozwany podjął szereg działań w celu odsprzedaży działki, lecz nie znalazł kupca przynajmniej za cenę, za którą nabył nieruchomość;

3) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie opinii biegłego za spójną i rzetelną podczas gdy m.in. opinia ta nie uwzględniła takich okoliczności jak: brak dostępu do drogi publicznej nieruchomości, braku uzbrojenia nieruchomości, braku przyłączy

energetycznych, problemów ze skanalizowaniem nieruchomości, brak miejscowego planu zagospodarowania terenu w dniu sprzedaży nieruchomości oraz obciążenie hipoteką;

4) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie tj. pominięcie dowodu z dokumentu - umowy sprzedaży z dnia 11 maja 2007 r. zawartej pomiędzy J. D. a przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o., z której wynika, że przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. nabyło przedmiotową nieruchomość za cenę 2.065.460,00 zł, czyli za cenę niższą niż cena sprzedaży przyjęta w umowie z dnia 11 czerwca 2008 r., pomimo że nieruchomość ta w dacie jej nabycia przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. nie była obciążona hipoteką;

5) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 528 k.c. w zw. 527 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że Pozwany nabył przedmiotową nieruchomość bezpłatnie, podczas gdy cena sprzedaży odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny nieruchomości w dacie jej zbycia;

6) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. 527 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że spełnione zostały wszystkie przesłanki do uznania skargi paulińskiej, pomimo że Pozwany wykazał, że nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mógł dowiedzieć się, że Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. dokonało sprzedaży nieruchomości z pokrzywdzeniem Powoda.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej jest zasadna, w szczególności w zakresie, w którym zarzuca sądowi okręgowemu naruszenie art. 528 k.c. poprzez jego nienależytą wykładnię i w efekcie błędne zastosowanie. Częściowo również zasadne są zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie niepełnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, w tym pominięcie w istocie treści zeznań świadków P. D., P. S. oraz zeznań przesłuchanego w charakterze strony pozwanej S. K..

Na wstępie wskazać należy, że prawidłowo sąd okręgowy uznał, że w okolicznościach faktycznych tej sprawy zaktualizowały się podstawowe przesłanki skargi paulińskiej zawarte w art. 527 k.c., to jest: istniała zaskarżalna wiarygodność powoda, spółka (...) (dłużnik powoda) dokonała z pozwanym czynności rozporządzającej skutkującej umniejszeniem majątku, w wyniku czego korzyść majątkową odniosła pozwana spółka (nabyła prawo majątkowe w postaci prawa własności nieruchomości), wskutek dokonanej czynności rozporządzającej spółka (...) stała się niewypłacalna oraz spółka (...) działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, to jest zdawała sobie sprawę, że dokonana przez nią czynność prawna może spowodować jej niewypłacalność.

Powyższe ustalenia sądu okręgowego nie zostały zresztą zakwestionowane przez skarżącego w złożonej apelacji.

W świetle art. 527 k.c. dodatkową, konieczną przesłanką skuteczności skargi paulińskiej jest wadliwość podmiotowa osoby trzeciej dokonującej czynności prawnej z dłużnikiem, która o pokrzywdzeniu wierzycieli wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Przesłanka ta nie była przedmiotem dowodzenia w rozpoznawanej sprawie. W tym zakresie bowiem powód oparł wniesione w tej sprawie powództwo na konstrukcji przewidzianej w art. 528 k.c., zgodnie z którą wadliwość podmiotowa (zła wiara) osoby trzeciej nie jest konieczną przesłanką skargi paulińskiej, jeżeli wskutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie. W takiej bowiem sytuacji wierzyciel może żądać ochrony również wtedy, gdy osoba trzecia nie wiedziała i nie mogła przy zachowaniu należytej staranności dowiedzieć się o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Wierzyciel jest więc zwolniony z obowiązku wykazania złej wiary osoby trzeciej, zaś osoba trzecia nie może bronić się poprzez wykazanie, że nie wiedziała lub nie mogła wiedzieć o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Tym samym w świetle twierdzeń pozwu i okoliczności faktycznych sprawy, kluczowe dla jej rozstrzygnięcia było ustalenie, czy na skutek zawarcia w dniu 11 czerwca 2008 r. ze spółką (...) umowy sprzedaży nieruchomości pozwana spółka uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie.

Trafnie sąd okręgowy wskazał, że pojęcie „bezpłatnie uzyskanej korzyści” na gruncie art. 528 k.c. musi być rozumiane szerzej i nie powinno być tożsame jedynie z umową, czy szerzej czynnością prawną, o charakterze nieodpłatnym. Pogląd ten należy uznać za ustalony zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie. W szczególności w orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się, że przyjęcie wyłącznie formalnego kryterium odpłatności czyniłoby ochronę wierzyciela na gruncie art. 528 k.c. czysto iluzoryczną. W takim bowiem wypadku czynności nieodpłatne zastąpione zostałyby czynnościami, w których świadczeniu jednej strony odpowiadałoby świadczenie drugiej, tyle że o wartości niewspółmiernie niższej (tak wyrok SN z 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00). W efekcie Sąd Najwyższy odrzucił kryterium formalne oceny ekwiwalentności świadczeń na rzecz kryterium niejako materialnego, odwołującego się do rzeczywistej, obiektywnej relacji pomiędzy wartością świadczeń obu stron. W sytuacji rażącej dysproporcji wartości obu świadczeń formalnie wzajemnych, przyjąć więc należy nieodpłatny charakter dokonanej czynności prawnej (poza wskazanym wyżej orzeczeniem zob. również: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., V CK 559/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11).

Podzielając powyższe stanowisko nie można zarazem zgodzić się z oceną sądu okręgowego wyrażoną w tej sprawie, zgodnie z którą umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy pozwaną spółką a spółką (...) miała charakter czynności nieodpłatnej. Ocena ta umotywowana została zresztą przez sąd pierwszej instancji w sposób nader pobieżny. Sąd okręgowy zestawiał po prostu dwie wartości – cenę sprzedaży nieruchomości ustaloną w umowie zawartej przez strony (kwota 2.350.000 zł) oraz wartość rynkową tej nieruchomości, ustaloną na podstawie dowodu z opinii biegłego (kwota 3.065.177 zł). Ponieważ ustalona przez biegłego wartość rynkowa nieruchomości przekraczała cenę sprzedaży, sąd okręgowy uznał, że umowa sprzedaży nie była ekwiwalentna i tym samym miała charakter nieodpłatny.

W ocenie sądu apelacyjnego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy ocena prawna sądu okręgowego jest błędna. Uzasadniony jest więc zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 528 k.c.

Wbrew stanowisku sądu okręgowego, nie każda dysproporcja obiektywnej wartości świadczeń stron (brak ekwiwalentności obiektywnej) prowadzi do stwierdzenia niedopłatności danej czynności prawnej. Jak wynika z przytoczonych orzeczeń Sądu Najwyższego, konstrukcja ta znajduje zastosowanie jedynie do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażący, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że wskazana przez strony odpłatność jest niejako pozorna, zaś świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, to jest w praktyce „za darmo”, czy przynajmniej „za pół darmo”. Podkreślić należy, że jako przykład tak rażącej obiektywnej dysproporcji świadczeń stron formalnie ekwiwalentnych wskazuje się najczęściej umowę sprzedaży za symboliczną złotówkę. Wskazać należy również na stany faktyczne będące podstawą zastosowania tej konstrukcji przez Sąd Najwyższy w przywołanych powyżej orzeczeniach. Otóż w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., (III CKN 1312/00), nabycie nieruchomości o wartości rynkowej przekraczającej znacznie kwotę 400.000 zł dokonane zostało za kwotę 22.500 zł, a więc za kwotę, jak określili to Sąd Najwyższy, stanowiącą niewielki ułamek tej wartości. Z kolei w sprawie, w której zapadł wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012 r., (V CSK 542/11), cena, za którą została nabyta nieruchomość wynosiła mniej niż połowę jej realnej wartości rynkowej. W obu tych sprawach Sąd Najwyższy przyjął rażącą dysproporcję wartości świadczeń obu stron umowy i tym samym uznał, że nabycie nastąpiło w istocie pod tytułem darmym.

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że dysproporcja pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a ceną uiszczoną za tę nieruchomość przez pozwanego nie może być uznana za dysproporcję rażącą, a tym samym uzasadniać twierdzenia o nabyciu spornej nieruchomości przez pozwaną spółkę pod tytułem darmym. Różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, ustaloną na podstawie opinii biegłego, a ceną sprzedaży wynosi w tym zakresie około 700.000 zł, Tym samym nieruchomość została nabyta przez pozwanego za cenę niższą o około 25 % od wartości rynkowej nieruchomości. Taka różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością rynkową w okolicznościach tej sprawy musi być uznana za dopuszczalną w ramach swobody kontraktowej stron i nie może być uznana za sprzeczną z zasadą ekwiwalentności, a tym samym odpłatności. Zważyć bowiem należy na dodatkowe okoliczności faktyczne tej sprawy. Po pierwsze, sprzedający – spółka (...) znajdowała się w dacie zbycia

nieruchomości w trudnej sytuacji finansowej, zaś zbycie nieruchomości stanowiło konieczny warunek utrzymania płynności finansowej spółki. Okoliczność ta bez wątpienia miała wpływ na ustaloną ostatecznie cenę transakcji, w szczególności jeśli zważyć, że spółce (...) zależało na szybkim sfinalizowaniu transakcji, zaś - co wynika również z materiału dowodowego sprawy - przedmiotowa nieruchomość z uwagi na położenie oraz problemy z infrastrukturą i uzbrojeniem nie była nieruchomością łatwą do zbycia. Jak wynika bowiem z zeznań świadków P. S. (k. 309-310) i P. D. (k. 248-249) pozwanej spółce nie udało się ostatecznie zbyć się tej nieruchomości nawet za cenę zbliżoną do ceny zakupu. Nieruchomość ta do dnia dzisiejszego pozostaje w majątku pozwanej spółki.

Skarżący trafnie zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w odniesieniu do oceny wskazanych powyżej dowodów z zeznań świadków oraz zeznania przesłuchanego w charakterze strony S. K.. Przede wszystkim wskazać należy, że ocenie sądu okręgowego poddana została jedynie część tych zeznań dotycząca, jak wskazał to sąd okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia – „co do okoliczności ceny zakupu nieruchomości opisanej w pozwie”. W swoich rozważaniach i ustaleniach sąd okręgowy pominął natomiast fakt, że pozwanej spółce do dnia dzisiejszego nie udało się zbyć przedmiotowej nieruchomości, pomimo podejmowanych w tym zakresie starań i określenia ceny sprzedaży na poziomie ceny uprzedniego zakupu. Podnieść należy, że w tym zakresie zeznania wskazanych świadków oraz prezesa zarządu pozwanej spółki S. K. są wzajemnie spójne i logiczne, brak w nich jakichkolwiek sprzeczności, które podważyłyby ich wiarygodność. Również pozostały materiał dowodowy zgromadzony w tej sprawie nie ujawnia okoliczności pozostających w sprzeczności z tymi zeznaniami. Okolicznością niesporną jest w szczególności fakt, że przedmiotowa nieruchomość do dnia dzisiejszego pozostaje w majątku pozwanej spółki. Wszystko to przemawia za daniem wiary powyższym dowodom w zakresie wskazującym na bezskuteczne próby dalszego zbycia spornej nieruchomości przez pozwaną spółkę.

Nie można natomiast podzielić zarzutu skarżącego co do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd pierwszej instancji poprzez oparcie ustaleń faktycznych co do rynkowej wartości spornej nieruchomości na treści opinii powołanego w tej sprawie biegłego – rzeczoznawcy majątkowego. Wbrew zarzutom skarżącego wycena biegłego uwzględnia uwarunkowania nieruchomości związane z brakiem uzbrojenia nieruchomości oraz fakt, że plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się ta nieruchomość został przyjęty przed datą zakupu nieruchomości, natomiast obowiązywać zaczął po tej dacie. Nie można również podzielić zarzutów skarżącego wskazujących na zabezpieczenia rzeczowe obciążające nabywaną nieruchomość. Z treści umowy sprzedaży zawartej przez pozwanego ze spółką (...) wynika bowiem, że konieczność wygaszenia tych zabezpieczeń poprzez spłatę wierzytelności stanowiących przedmiot zabezpieczenia, została uwzględniona przez strony zawartej umowy. W efekcie przedmiotowa nieruchomość nabyta została ostatecznie przez pozwanego bez żadnych obciążeń. Z tych względów sąd apelacyjny w tym zakresie podzielił ocenę sądu okręgowego, który uznał sporządzoną w tej sprawie opinię biegłego za rzetelną i wiarygodną źródło ustaleń w zakresie wartości rynkowej nieruchomości.

Odnosząc się z kolei do zarzutów strony powodowej odnośnie opinii biegłego, uznać należy je za nieistotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Oceny sądu apelacyjnego co do niemożności przypisania umowie sprzedaży z dnia 11 czerwca 2008 r. charakteru umowy pod tytułem darmym, nie zmienia bowiem nawet hipotetyczne uwzględnienie tych zarzutów. Zgodnie bowiem z zarzutami i twierdzeniami powoda, uwzględnienie przez biegłego przy dokonywanej wycenie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, a więc tak zwanego trendu czasowego, powinno skutkować wzrostem wartości wycenianej nieruchomości o 20 %, a więc ostatecznie do kwoty około 3.600.000 zł. Okoliczność ta skutkowałaby oczywiście zwiększeniem różnicy pomiędzy ustaloną przez biegłego wartością rynkową nieruchomości a ceną jej sprzedaży, jednakże nadal nie uprawniałaby do uznania, że strona pozwana w wyniku zawartej umowy sprzedaży uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie.

Mając powyższe rozważania na uwadze podzielić należy zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 528 k.c., a w konsekwencji również naruszenia art. 527 k.c. poprzez uznanie przez sąd pierwszej instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wypełnione zostały wszystkie przesłanki skuteczności skargi pauliańskiej, co skutkowało uwzględnieniem wniesionego w tej sprawie powództwa. Z tych względów sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo w tej sprawie oddalił. W świetle tego rozstrzygnięcia bezprzedmiotowy jest zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 321 § 1 k.p.c. aczkolwiek podzielić należy

stanowisko skarżącego, że brak wskazania w sentencji orzeczenia wierzytelności, której zaspokojeniu ma służyć uznanie zaskarżonej umowy za bezskuteczną wobec powoda, stanowi o dalszej wadliwości tego orzeczenia. Sentencja wyroku wydanego na podstawie art. 527 § 1 k.c. zawsze bowiem musi określać wierzytelność, której ochronie ma służyć, ten składnik orzeczenia jest nieodzowny dla zapewnienia prawidłowej wykonalności wyroku. Kwestia ta była przedmiotem licznych wypowiedzi Sądu Najwyższego (zob.m.in. wyrok z dnia 13 lutego 1970 r., III CRN 546/99, uchwała z dnia 11 października 1995 r., III CZP 139/95, wyrok z dnia 2 lutego 2000 r., II CKN 236/99, wyrok z dnia 5 czerwca 2002 r., II CKN 1336/00).

Zmiana rozstrzygnięcia merytorycznego zawartego w wyroku sądu pierwszej instancji skutkowałą również koniecznością zmiany rozstrzygnięć akcesoryjnych odnoszących się do kosztów procesu. Z kolei o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty poniesione przez pozwanego składało się w tej sprawie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w wysokości stawki minimalnej, zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Jednocześnie zważywszy, że pozwany był zwolniony od ponoszenia opłaty od apelacji, z mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. obowiązkiem uiszczenia tej opłaty obciążono stronę powodową, stosownie do wyników postępowania w tej sprawie.