

**Sygn. akt VI ACa 1626/17**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 kwietnia 2019 r.**

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

Przewodniczący - Sędzia SA Jolanta Pyżlak

Sędziowie: SA Grażyna Kramarska (spr.)

SA Tomasz Pałdyna

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 lutego 2017r., sygn. akt XXV C 1709/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od E. P. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od E. P. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 52.241 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 1626/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 grudnia 2012 roku, skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., powód E. P. wniósł o uznanie za bezskuteczną wobec niego czynności prawnej z dnia 13 listopada 2008r. objętej aktem notarialnym - Rep. (...) sporządzonym przez notariusza M. W., polegającej na przeniesieniu prawa własności nieruchomości:

- a) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0506 ha (506 m<sup>2</sup>), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- b) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),

c) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),

d) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),

e) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0738 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

f) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0329 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

g) położonej w M. (gmina: P.), w powiecie (...) w województwie (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,4673 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

ze spółki Galeria (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. (wcześniej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W.) na spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Powód wskazał na to, że dysponuje tytułem wykonawczym - prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W.z dnia 11 października 2012r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI ACa 484/12, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności wobec dłużnika - spółki Galeria (...), na mocy którego spółka ta jest zobowiązana zapłacić powodowi kwotę 791.088,42 zł wraz z kosztami postępowania sądowego w łącznej kwocie 91.727 zł. Zdaniem powoda czynność zbycia w/w nieruchomości była czynnością prawną, o jakiej mowa w art. 527 § 1 k.c., została bowiem dokonana z jego pokrzywdzeniem jako wierzyciela. Dłużnik co prawda otrzymał jako ekwiwalent środki pieniężne, jednak następnie zużył je w całości na inne cele niż zaspokojenie wierzyciela, czy nabycie jakichkolwiek innych wartościowych składników majątku, z których można skutecznie prowadzić egzekucję. Powód podniósł też, że dłużnik jest całkowicie niewypłacalny, o czym świadczy między innymi fakt umorzenia w dniu 5 września 2011 r. egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w W. P. M. z uwagi na fakt, że nie uzyska się z niej sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych (sygn. akt KMS 106/11). Wskazał również na to, że z jego wniosku z dnia 29 października 2012 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w W. A. K. prowadzi egzekucję pod sygn. akt KM 4785/12, jednak na dzień wnoszenia powództwa powód nie zaspokoił swych roszczeń w żadnym stopniu na skutek tej egzekucji. Powód przytoczył także okoliczności mające świadczyć o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Powołał się na to, że spółka, będąc związaną uprzednio zawartą z powodem umową przedwstępną z dnia 19 marca 2008r., której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości, w dniu 13 listopada 2008 r. zbyła - wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy przedwstępnej - nieruchomość objętą księgą wieczystą o nr (...) (wraz z wieloma innymi) na rzecz pozwanej. W ocenie powoda brak było jakiegokolwiek dostrzegalnego, gospodarczo uzasadnionego powodu dokonania operacji polegającej na zbyciu nieruchomości na rzecz innej spółki powiązanej kapitałowo i osobowo z dłużnikiem, a jedynym powodem była chęć pokrzywdzenia powoda - wyzbycie się całego majątku trwałego, z którego można ewentualnie prowadzić egzekucję.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut na podstawie przepisu art. 533 k.c. i wskazując na to, że dłużnik powoda - spółka Galeria (...) sp. z o.o. sp.k. - posiada majątek wystarczający do zaspokojenia wierzyciela, tj. trzy nieruchomości: położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...), położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...) i położoną w M., dla której wcześniej Sąd Rejonowy w M. prowadził księgę wieczystą nr (...). Pozwana wskazała na to, że w księgach wieczystych dwóch pierwszych nieruchomości wpisane są co prawda hipoteki i roszczenia o przeniesienie własności, jednak aktualne mogą być wyłącznie wpisy dotyczące przyłączenia się nowych wierzycieli ( (...) S.A. i B. F.) do egzekucji, a z uwagi zaś na fakt, że dochodzone przez nich wierzytelności są niższej wartości niż wartość nieruchomości, istnieje nadal możliwość, aby powód zaspokoił się z majątku swojego dłużnika.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w całości powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 54.783 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Galeria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, działająca poprzednio pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej była realizatorem inwestycji o nazwie (...), która zakładała budowę stacji wodnej w gminie P., w woj. (...). W dniu 19 marca 2008 r. powód zawarł z nią w formie aktu notarialnego „Umowę przedwstępną”, której przedmiotem była sprzedaż:

- nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości M. (obręb M., gmina P., powiat (...), województwo (...)), stanowiącej działkę o powierzchni 506 m<sup>2</sup>, oznaczoną numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P., wraz z będącym w trakcie realizacji budynkiem, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń,
- udziału (...) części działki nr (...) obszaru 10.030 m<sup>2</sup> w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych - przeznaczonej jako droga wewnątrz S. (dojazd i dojście);
- udziału (...) części działki nr (...) obszaru 875 m<sup>2</sup> w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych - przeznaczonej jako droga wewnątrz S. (dojazd i dojście).

Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy Galeria (...) była zobowiązana do wybudowania na wymienionej nieruchomości budynku zgodnie z opisem i rysunkami stanowiącymi załącznik nr 1 do umowy. Termin zakończenia budowy oraz oddania do użytku budynku został określony na dzień 28 lutego 2009 roku, natomiast wszelkie prace wyposażeniowe (...) do pełnego zakresu przewidzianego projektem i przedmiotem umowy miały być zakończone do dnia 31 grudnia 2010 r. Łączna cena brutto za wybudowanie budynku oraz sprzedaż zabudowanej nieruchomości została określona na kwotę 982.679 zł. Harmonogram płatności przewidywał płatność ratalną - 4 wpłaty, które miały być dokonywane z uwzględnieniem postępu prac budowlanych. Zgodnie z § 5 lit. c umowy przyrzeczona umowa sprzedaży miała być podpisana w terminie 60 dni od daty całkowitej zapłaty za przedmiot umowy, nie wcześniej jednak niż 14 dni od daty protokolarnego przekazania budynku. W dniu 3 kwietnia 2008 r. powód dokonał pierwszej wpłaty w kwocie 234.000 zł, a w dniu 22 kwietnia 2008 r. kolejnej wpłaty na kwotę 355.000 zł. Pismem z dnia 16 lutego 2009 r. Galeria (...) poinformowała powoda, że w związku z zaistnieniem niekorzystnych warunków pogodowych termin oddania budynku do użytkowania zostanie przesunięty o trzy miesiące. Nieruchomość nie została wybudowana oraz oddana do użytku ani w terminie wskazanym w umowie, ani do dnia 28 maja 2009 r. W dniu 26 września 2010 r. powód skierował do Galerii (...) pismo, w którym poinformował o odstąpieniu od umowy z powodu jej niewykonania oraz wezwał do zwrotu w terminie 7 dni wpłaconych zaliczek w łącznej kwocie 589.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi, które na dzień wystosowania pisma wynosiły łącznie 175.656 zł, tj. łącznie kwoty 764.656 zł. Galeria (...) nie wpłaciła żądanej kwoty. W związku z niewykonaniem przez Galerię (...) zobowiązania do wybudowania i oddania do użytku nieruchomości, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu przez powoda, pismem z dnia 13 maja 2011 r. powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy zgodnie z art. 491 § 1 k.c. W piśmie z dnia 3 czerwca 2011 r., doręczonym powodowi w dniu 7 czerwca 2011r., Galeria (...) zakwestionowała zasadność oświadczenia o odstąpieniu od umowy, uznając też wezwanie do zapłaty za bezprzedmiotowe i bepodstawne oraz wskazując, że powód jest w zwłoce z zapłatą III. wpłaty w kwocie 295.000 zł. W piśmie tym wskazano, że Galeria (...) zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy oraz wstrzymuje się ze spełnieniem świadczenia na rzecz powoda. Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w W. w sprawie o sygn. akt XXV C 838/11 oddalił w całości powództwo powoda przeciwko Galerii (...), jednak na skutek jego apelacji Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt VI ACa 484/12, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób że zasądził od Galerii (...) sp. z o.o. spółki komandytowej w W. na rzecz powoda kwotę 791.088,42 zł z ustawowymi odsetkami od 19 lipca 2011 r. do dnia zapłaty i kwotę 46.772 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 44.955 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

W dniu 13 listopada 2008r. Galeria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, działając pod poprzednią firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zbyła na rzecz spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością między innymi własność nieruchomości wymienionych w pozwie pomimo,

że zgodnie z zawartą uprzednio umową przedwstępną z dnia 19 marca 2008 r. była zobowiązana do przeniesienia własności nieruchomości objętej KW nr (...) na rzecz powoda.

Sąd Okręgowy na wstępie rozważań prawnych przytoczył treść art. 527 § 1 k.c. oraz wskazał na cel skargi pauliańskiej, jakim jest zapewnienie wierzycielowi dodatkowego zabezpieczenia prawnego na wypadek podjęcia przez dłużnika działań mających na celu wyzbycie się majątku i tym samym udaremnienie zaspokojenia wierzyciela. Uznał też, że dłużnik powoda - Galeria (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. - w dniu 13 listopada 2008 r. zbyła prawo własności nieruchomości na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., czego skutkiem było pokrzywdzenie powoda rozumiane jako zmniejszenie się majątku dłużnika, prowadzące do tego, że dłużnik stał się niewypłacalny albo niewypłacalność tę powiększył. Sąd Okręgowy zauważył, że będąc związaną uprzednio zawartą umową przedwstępną z dnia 19 marca 2008 r., której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości, w dniu 13 listopada 2008 r. dłużna spółka zbyła - wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy przedwstępnej - przedmiotową nieruchomość (wraz z wieloma innymi) na rzecz innego podmiotu, a za środki pieniężne, które uzyskała jako ekwiwalent prawa własności nieruchomości, nie nabyła żadnego innego majątku i wszystkie fundusze zużyła w całości w taki sposób, że obecnie prowadzenie egzekucji przeciwko niej jest nieskuteczne. W ocenie tego Sądu świadczyło to o działaniu dłużnika w celu pokrzywdzenia powoda. Sąd Okręgowy, cytując treść przepisu art. 527 § 3 k.c., wskazał także na to, że w okresie od marca 2008 r. do końca grudnia 2008 r. komplementariuszem dłużnika była spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której 99 na 100 udziałów było w posiadaniu pozwanej, co oznacza, że pozwana wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, gdyż była w bliskim z nim stosunku. Jednocześnie w ocenie tego Sądu oprócz powiązań kapitałowych pomiędzy dłużnikiem a nabywcą nieruchomości istnieją bardzo wyraźne powiązania pomiędzy osobami fizycznymi działającymi w organach komplementariusza dłużnika i w organach nabywcy nieruchomości. We wskazanym powyżej okresie współnikiem dłużnika, umocowanym do reprezentowania dłużnika, była (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a konkretnie jej zarząd w osobach: A. C. i A. B., a w zarządzie nabywcy nieruchomości była także A. C. i E. B.. Sąd Okręgowy uznał nadto, że w chwili obecnej dłużnik jest całkowicie niewypłacalny. Wskazał na to, że zgodnie z treścią zawiadomienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w M. J. S. prowadzącego sprawę KM 1421/12 przeciwko dłużnikowi prowadzonych jest obecnie 9 postępowań egzekucyjnych, w których roszczenia przekraczają kwotę 39.340.419 złotych, a wartość nieruchomości - galerii handlowej w trakcie realizacji w M., z której prowadzona jest egzekucja - wynosi 12.547.400 zł (bez podatku VAT). Ponadto działalność gospodarcza dłużnika od 2009 r. jest zawieszona, a zatem spółka nie prowadzi działalności. W ocenie Sądu Okręgowego nietrafne były też argumenty pozwanej odnoszące się do możliwości zaspokojenia się powoda z majątku, jakim dłużnik aktualnie dysponuje, w postaci nieruchomości w S., bowiem pozwana nie obaliła domniemania zgodności prawa wpisanego do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska pozwanej, zgodnie z którym Galeria (...) sp. z o. o. sp. k. stała się dłużnikiem powoda dopiero z chwilą wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w W. w dniu 11.10.2012r., jak również że przy przeniesieniu własności nieruchomości ze spółki Galeria (...) na spółkę (...) sp. z o. o., na tę ostatnią przeszły roszczenia powoda związane z nieruchomością. W ocenie Sądu wskazany wyrok ma charakter deklaratoryjny i potwierdził jedynie, że powodowi z chwilą odstąpienia od umowy przedwstępnej z 19.03.2008r. przysługiwało roszczenie o zwrot wpłaconych zaliczek, zaś adresatem tego roszczenia była Galeria (...) sp. z o. o. sp. k. a nie nabywca nieruchomości.

W apelacji od tego wyroku pozwana zaskarżyła go w całości, wnosząc o jego uchylenie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za instancję odwoławczą, ewentualnie o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości. Pozwana powołała się na zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Okręgowy oraz na rażące naruszenie przepisów art. 527 §§ 1-3 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. i art. 230 k.p.c. W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła m.in., że wskazana przez Sąd Okręgowy podstawa prawna zaskarżonego orzeczenia (art. 527 § 1 k.c.) a w rezultacie i sam wyrok są błędne, gdyż w dacie dokonywania zaskarżonej czynności (13 listopada 2008 r.) wierzytelność powoda jeszcze nie istniała, miała charakter ekspektatywy, a powstała z dniem odstąpienia powoda od umowy przedwstępnej wraz z towarzyszącym mu żądaniem zwrotu wpłaconej zaliczki, co miało miejsce 13 maja 2011 r. albo 26 września 2010 r.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie z postawionych w niej zarzutów okazały się słuszne.

Brak podstaw do uznania, by doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez ten Sąd, uzasadniającego uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. O tym, co jest istotą danej sprawy, decyduje bowiem przede wszystkim treść żądania pozwu oraz wskazana w pozwie podstawa faktyczna i prawna tego żądania z tym zastrzeżeniem, że podstawa prawna nie jest wiążąca dla sądu, który winien sprawę rozpoznać z zastosowaniem właściwych przepisów prawa materialnego, adekwatnych do stanu faktycznego opisanego w pozwie. W niniejszej sprawie powód wielokrotnie, także będąc już reprezentowanym przez zawodowego pełnomocnika, wskazywał na art. 527§ 1 k.c. jako na podstawę swojego żądania uznania zaskarżonej czynności za bezskuteczną. Także okoliczności faktyczne opisane przez niego i wnioski dowodowe na ich podstawie sformułowane przez powoda wskazywały na to, że powód żąda ochrony przed skutkami czynności prawnej zdziałanej przez dłużniczkę ze świadomością jego pokrzywdzenia. Mimo zawarcia w uzasadnieniu pozwu zwrotu mówiącego o dokonaniu czynności „w celu” pokrzywdzenia wierzyciela, powód nie uzasadnił swojego stanowiska w sposób, który świadczyłby o tym, że - jego zdaniem - dłużniczka dokonała zaskarżonej czynności z zamiarem jego pokrzywdzenia. Zasadnie skarżąca wskazuje na to, że powód nie odniósł się też merytorycznie do jej twierdzenia dotyczącego przyszłego charakteru chronionej skargą wierzytelności. Co więcej, nawet już po wniesieniu apelacji, która m.in. na takim twierdzeniu została oparta, powód w odpowiedzi na apelację (k. 1122) zanegował to, że jego wierzytelność w dacie dokonania zaskarżonej czynności była wierzytelnością przyszłą, której ochrony mógłby dochodzić na podstawie art. 530 k.c. Wskazywał na to, że od podpisania umowy przedwstępnej na dłużniczkę ciążyło zobowiązanie do wybudowania obiektu i przeniesienia własności nieruchomości, w związku z którym powód już wtedy był wierzycielem Galerii (...), a jego wierzytelność, mająca od samego początku wartość pieniężną, tj. dającą się wyrazić w pieniądzu (cena sprzedaży określona w umowie), mogła stanowić przedmiot ochrony skargą pauliańską. Powołał się też na to, że Sąd Apelacyjny w sprawie VI ACa 484/12 potwierdził, iż z chwilą odstąpienia od umowy powód mógł domagać się zwrotu zaliczek, co – zdaniem powoda – świadczyło o tym, że istniejące od początku roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości zostało zastąpione roszczeniem pieniężnym o zwrot zaliczek i w rezultacie powód w dacie zaskarżonej czynności był już wierzycielem a nie jedynie przyszłym wierzycielem. Należy także zauważyć, że dla uzasadnienia swojego żądania powód powoływał się na powiązania kapitałowe i osobowe między dłużniczką a pozwaną, wykazując, że winno być zastosowane w niniejszej sprawie domniemanie wiedzy osoby trzeciej o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, zawarte w art. 527 § 3 k.c. Działanie takie byłoby zbędne, gdyby podstawą prawną powództwa miał być przepis art. 530 k.c., bowiem przepisu art. 527 § 3 k.c. nie stosuje się, gdy osoba trzecia uzyskała odpłatnie korzyść majątkową w warunkach przewidzianych w art. 530 k.c. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011r. sygn. akt II CSK 64/11). Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że zakreślona przez powoda podstawa faktyczna obligowała Sąd Okręgowy do rozpoznania sprawy na podstawie art. 527 § 1 k.c., co też Sąd ten uczynił, nie dopuszczając się zarzucanego mu nierozpoznania istoty sprawy.

Za zasadny należy jednak uznać zarzut błędnego zastosowania przez Sąd Okręgowy przepisu art. 527 § 1 i § 3 k.c., prowadzącego do uwzględnienia żądania pozwu na tej podstawie, co skutkowało jednocześnie niezastosowaniem właściwego - w kontekście okoliczności faktycznych sprawy - przepisu art. 530 k.c. Na wstępie należy zauważyć, że powód w żądaniu pozwu sprecyzował dokładnie, ochrony jakiej wierzytelności się domaga i nie była to wierzytelność o przeniesienie własności nieruchomości wynikająca z „umowy przedwstępnej” (mającej w istocie cechy umowy deweloperskiej), która przysługiwała mu w dacie 13 listopada 2008r., w której to dacie cały czas łączyła powoda z dłużniczką w/w umowa. Powoływanie się zatem na istnienie tej wierzytelności nie może być skuteczne, a przedmiotem oceny Sądu winno być istnienie w powyższej dacie tej wierzytelności, która została wskazana w pozwie, tj. wierzytelności o zwrot wpłaconych rat na poczet ceny nabycia nieruchomości z odsetkami, które Sąd Apelacyjny w sprawie o sygn. akt VI ACa 484/12 uznał za karę umowną za odstąpienie od umowy. Zarówno wierzytelność o zwrot zaliczek na poczet ceny jak i wierzytelność o zapłatę kary umownej mogły powstać dopiero w dacie złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy, uznanego przez Sąd Apelacyjny w tamtej sprawie za skuteczne

(jakkolwiek Sąd Apelacyjny uznał, że oba oświadczenia powoda w tym przedmiocie - zarówno z dnia 26 września 2010r. jak i z dnia 13 maja 2011r. - miały moc wywołania skutków prawnych, to jednak kwestia, w której z tych dat powstało roszczenie o zapłatę, nie ma większego znaczenia, bowiem obie daty bez wątplenia są znacznie późniejsze niż data zaskarżonej czynności). Do daty odstąpienia od tej umowy powód był bowiem uprawniony do żądania od dłużniczki wykonania zobowiązania niepieniężnego polegającego na wybudowaniu określonego obiektu budowlanego i przeniesieniu na jego rzecz własności działki gruntu wraz z tym obiektem, a nadto zobowiązany wobec dłużniczki do świadczenia pieniężnego tj. do dokonania dalszych wpłat na poczet ceny nabycia tej nieruchomości (nawet, jeśli zobowiązanie to byłoby niewymagalne jeszcze z uwagi na stan zaawansowania inwestycji). Na taki stan rzeczy wskazał także sam Sąd Okręgowy w końcowym fragmencie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, negując pogląd pozwanej, że Galeria (...) sp. z o. o. sp. k. stała się dłużnikiem powoda dopiero z chwilą wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w W.w dniu 11 października 2012r. i wskazując na to, że wyrok ten ma charakter deklaratoryjny i potwierdził jedynie, że powodowi z chwilą odstąpienia od umowy przedwstępnej przysługiwało roszczenie o zwrot wpłaconych zaliczek (tak też sam powód w piśmie z k. 551). Także roszczenie o zapłatę kary umownej zastrzeżonej w tej umowie na wypadek odstąpienia od umowy, co w istocie oznacza, że jej podstawą miało być niewykonanie umowy przez Galerię (...) sp. z o. o. sp. k., dające podstawę drugiej stronie do odstąpienia od niej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012r. sygn. akt V CSK 260/11: „Zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy można traktować jako formę uproszczenia redakcji warunków umowy, która pozwala na przyjęcie przez strony, że wypadki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, stanowią jednocześnie podstawę do domagania się zapłaty kary umownej.”), mogło powstać dopiero w dacie odstąpienia od umowy, bowiem dopiero w tej dacie możliwe było stwierdzenie, że doszło do definitywnego niewykonania umowy przez dewelopera a nie tylko do jego opóźnienia w jej wykonaniu. Oba wyżej opisane roszczenia - zarówno o zwrot wpłaconych zaliczek na poczet ceny jak i o zapłatę odsetek jako kary umownej - nie były też surogatem roszczenia o wybudowanie budynku i przeniesienie własności nieruchomości i nie zastąpiły go. Na skutek odstąpienia przez powoda od umowy doszło bowiem do zniweczenia jej skutków z mocą wsteczną i powstał stan taki, jakby umowa przedwstępna nigdy nie została zawarta z tym zastrzeżeniem, że pozostały w mocy te jej zapisy, które dotyczyły rozliczeń stron związanych z odstąpieniem od umowy, w tym kary umownej (vide w. cyt. wyrok: „Odstąpienie od umowy, także dokonane na podstawie przepisów ustawy, wywołuje skutek ex tunc, określony w art. 395 § 2 k.c., tj. umowa uważana jest za niezawartą. W konsekwencji, zgodnie z zasadą *accessorium sequitur principale*, przestają obowiązywać także postanowienia umowne dotyczące kary umownej, dzieląc los zobowiązania głównego. Utrzymują się natomiast jedynie te z nich, przełamując powołaną wyżej zasadę, przewidziane przez strony na wypadek odstąpienia od umowy, tj. gdy w następstwie wykonania przez jedną ze stron umowy uprawnienia prawnokształtującego umowę uważa się za niezawartą, a tym samym aktualizuje się odpowiedzialność odszkodowawcza, na podstawie art. 494 w zw. z art. 471 k.c., drugiej ze stron umowy.”). Taki zaś charakter miał zapis § 7 pkt 3 umowy mówiący o tym, że w sytuacji odstąpienia od umowy przez zobowiązanego do nabycia nieruchomości z przyczyn leżących po stronie zobowiązanego do zbycia, zobowiązany do zbycia nieruchomości zwróci wpłacone kwoty powiększone o odsetki ustawowe liczone od dat wpłaty poszczególnych wpłat do dnia dokonania ich zwrotu. Treść tego postanowienia nie oznaczała, że roszczenie o zwrot wpłaconych kwot istniało już przed odstąpieniem od umowy czy też - co więcej - że było wówczas wymagalne, w szczególności już od daty dokonania wpłat. Odsetki, o których mowa powyżej, należne miały być powodowi nie z tytułu opóźnienia spółki w zapłacie, ale jako sankcja za niewykonanie przez nią umowy. Wskutek odstąpienia powoda od umowy powstały po jego stronie nowe roszczenia wobec spółki Galeria (...) sp. z o. o. sp. k., w tym roszczenia uwzględnione wyrokiem Sądu Apelacyjnego, które miały być chronione skargą w niniejszej sprawie. Powstały one zatem dopiero w 2010 lub 2011 roku, a zatem blisko 2 lub 3 lata po dokonaniu zaskarżonej czynności. W powyższej sytuacji nie można uznać, by istniały one w dniu 13 listopada 2008r., a – jak trafnie podnosi pozwana – można jedynie przyjąć, że w tej dacie miały one charakter wierzytelności przyszłych.

Pierwszą z koniecznych przesłanek skargi pauliańskiej jest przysługiwanie wnoszącemu ją zaskarżalnej wierzytelności pieniężnej przeciwko osobie, która dokonała czynności prawnej objętej żądaniem ubezskutezczenia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2014r., sygn. akt I CSK 33/14, istnienie zaskarżalnej wierzytelności odnosi się do wierzytelności, która powstała do czasu podjęcia czynności prawnej dłużnika z osobą trzecią. Z kolei powstanie wierzytelności, jako uprawnienia do domagania się od zobowiązanego określonego zachowania się, związane jest ze zdarzeniem prawnym, które stanowi źródło zobowiązania dłużnika i terminem jego wykonania. W okolicznościach

niniejszej sprawy uprawnienie powoda do domagania się zwrotu wpłaconych zaliczek wraz z odsetkami związane było ze zdarzeniem prawnym w postaci złożenia przez niego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Sąd Najwyższy w w. cyt. orzeczeniu uznał też, że „przyszły wierzyciel”, to taki, którego wierzytelność nie istniała jeszcze w sensie prawnym w chwili podejmowania przez dłużnika czynności prawnej krzywdzącej wierzyciela i że istotne znaczenie dla wykładni tego pojęcia ma kolejność dokonania czynności - czynności prawnej krzywdzącej wierzyciela i powstania wierzytelności wnoszącego skargę pauliańską oraz przywołał poglądy orzecznictwa co do rozumienia „przyszłych wierzycieli”, zgodnie z którymi kategoria wierzytelności przyszłych nie jest jednorodna; należą do niej wierzytelności warunkowe, terminowe, dotyczące umówionego wynagrodzenia za wykonanie w przyszłości robót, czyli o częściowo jedynie zrealizowanym stanie faktycznym oraz wierzytelności, których powstanie jest w całości sprawą przyszłości np. roszczenie o zapłatę ceny za niesprzedaną jeszcze rzecz (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 45/97). W wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2003 r., IV CKN 1965/00 oraz z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 64/11 wskazano nadto, że jako przyszłe wierzytelności traktować należy wierzytelności obejmujące obowiązek zapłaty, powstały po zawarciu czynności prawnej przez dłużnika z osobą trzecią. Obowiązek spółki Galeria (...) do zwrotu powodowi wpłaconych zaliczek wraz z odsetkami powstał w związku z odstąpieniem od umowy dokonany już po zawarciu przez tę spółkę czynności prawnej z osobą trzecią – pozwaną, co czyni zasadnym pogląd skarżącej, że na potrzeby oceny istnienia przesłanek skargi pauliańskiej wierzytelność powoda miała status wierzytelności przyszłej, o której mowa w art. 530 k.c. Zgodnie z jego treścią przepisy artykułów poprzedzających stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy dłużnik działał w zamiarze pokrzywdzenia przyszłych wierzycieli. Jeżeli jednak osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową odpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną tylko wtedy, gdy osoba trzecia o zamiarze dłużnika wiedziała. „Porównanie konstrukcji art. 527 § 1 k.c. i art. 530 k.c. prowadzi do wniosku, że ustawodawca zapewnia silniejszą ochronę wierzycielowi, który zawarł umowę z wypłacalnym kontrahentem, który następnie - już po powstaniu zobowiązania - wskutek przedsięwziętych przez siebie działań lub zaniechań stał się niewypłacalny. Art. 527 § 1 k.c. wymaga bowiem wykazania przez powoda, że dłużnik miał świadomość pokrzywdzenia aktualnych wierzycieli, zaś osoba trzecia, która uzyskała korzyść majątkową o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć z uwzględnieniem ułatwień wynikających z art. 527 § 3 i art. 528 k.c. Wykładnia art. 530 k.c. prowadzi natomiast do wniosku, że niezbędne jest udowodnienie nie tylko faktu, iż zawierając kwestionowaną czynność prawną dłużnik liczył się z tym, że w związku ze swoją działalnością może mieć w przyszłości wierzycieli, ale niezbędne jest udowodnienie, że przez tę konkretną czynność miał zamiar pokrzywdzenia przyszłych wierzycieli, a więc, że celem czynności było spowodowanie stanu niewypłacalności dłużnika i uniemożliwienie uzyskania zaspokojenia przez przyszłych wierzycieli. Wyraźne rozróżnienie przez ustawodawcę przesłanek podmiotowych w postaci świadomości dłużnika pokrzywdzenia aktualnych wierzycieli (art. 527 k.c.) i zamiaru dłużnika pokrzywdzenia wierzycieli przyszłych (art. 530 k.c.) prowadzi do wniosku, że ustawodawca wymaga dla uwzględnienia skargi na podstawie art. 530 k.c. wykazania przez powoda celowego dążenia dłużnika do pokrzywdzenia wierzycieli przyszłych, nie wystarcza tylko świadomość ich pokrzywdzenia. Przyszły wierzyciel może uzyskać ochronę jedynie w razie takiego działania dłużnika, które jest rozmyślnym dążeniem do uwolnienia się od spełnienia zobowiązania, którego powstanie w przyszłości jest realne” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2017r. sygn. akt II CSK 11/17).

Jak wynika z wcześniejszych rozważań, powód w niniejszej sprawie nie tylko nie wykazał celowego dążenia dłużniczki do pokrzywdzenia wierzycieli przyszłych (powołując się na samą tylko świadomość ich pokrzywdzenia po jej stronie), ale nadto nawet nie zgłosił w niniejszej sprawie twierdzeń o istnieniu takiego zamiaru dłużniczki. Nie zmienia tej oceny zacytowanie w odpowiedzi na apelację jednego zdania z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, w którym jest mowa o działaniu dłużniczki w celu pokrzywdzenia powoda, bowiem uzasadnienie dla tego stwierdzenia, jakie przedstawia powód, nie odnosi się do pokrzywdzenia w rozumieniu przepisów o skardze pauliańskiej. Powód w istocie bowiem upatruje swojego pokrzywdzenia w tym, że działanie dłużniczki uniemożliwiło jej wywiązanie się z umowy przedwstępnej i przeniesienie na jego rzecz własności nieruchomości, a tym samym wykonanie umowy (vide twierdzenie, że dłużniczka musiała zdawać sobie sprawę, że nie może zbyć własności nieruchomości, którą zobowiązała się przenieść na powoda oraz że podjęta przez dłużniczkę i pozwaną czynność była oczywiście sprzeczna

z umową przedwstępną) a nie w uniemożliwieniu prowadzenia skutecznej egzekucji wierzytelności pieniężnej i w tym że dłużniczka stała się niewypłacalna.

Wobec niewykazania przez powoda przesłanek uznania zaskarżonej czynności za bezskuteczną na podstawie art. 530 k.c. powództwo winno podlegać oddaleniu w całości, co uzasadniało uwzględnienie apelacji i zmianę zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. bez potrzeby rozważania zasadności pozostałych zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania. Niezależnie od tego należy jednak zauważyć, że okoliczności ujawnione na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym, a mające miejsce już po wydaniu zaskarżonego wyroku, także uzasadniałyby podjęcie takiej decyzji. Powód przyznał bowiem, że w toku egzekucji przeciwko dłużniczce uzyskał zaspokojenie swojej wierzytelności do kwoty 209.025,64 zł, w związku z czym przedmiotem ochrony w niniejszej sprawie nie mogła być cała wierzytelność powoda zasądzona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W., wskazana w pozwie. Złożone zaś przez skarżącą dokumenty świadczące o tym, że został pozbawiony wykonalności tytuł wykonawczy, jakim legitymował się główny (w znaczeniu posiadania najwyższej kwoty wierzytelności) wierzyciel prowadzący egzekucję przeciwko Galeria (...) sp. z o. o. sp. k. z nieruchomości w M. oraz ustalenia Sądu Okręgowego na okoliczność wysokości wierzytelności innych wierzycieli w kontekście wartości tej nieruchomości pozwalają też na odmienną - od dokonanej przez Sąd Okręgowy - ocenę ewentualnej skuteczności egzekucji z tej nieruchomości i przyjęcie innej perspektywy zaspokojenia powoda z tej egzekucji, a tym samym inną ocenę istnienia przesłanki skargi z art. 527 § 2 k.c.

Konsekwencją oddalenia powództwa w całości winno być też zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej na podstawie art. 98 k.p.c. kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie pierwszym.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę łączną 52.241 zł, na którą składała się kwota 44.141 zł uiszczona przez pozwaną jako opłata od apelacji oraz kwota 8.100 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.