

Sygn. akt II Ca 1328/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SR del. Mariusz Zawicki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.

przeciwko M. W. i A. W.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 13 maja 2013 r., sygn. akt I C 380/11

**I. *prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w komparycji w miejsce oznaczenia sprawy: „o eksmisję” wpisuje: „o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną”;***

**II. *oddala apelację.***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 maja 2013 roku (karta 439) Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim w sprawie I C 380/11 w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S., przeciwko M. W. i A. W. o uznanie czynności za bezskuteczną, uznał umowę sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) zawartą w dniu 20 marca 2006 roku przed notariuszem L. P. pomiędzy P. M. i G. M. a pozwanymi M. W. i A. W. za bezskuteczną w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. co do wierzytelności przysługującej powódce w stosunku do P. M. w kwocie 68.050,79 złotych zasądzonej prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim II Wydział Karny z dnia 18 kwietnia 2006 roku, sygn.. akt II K 478/05, w pozostałym zakresie powództwo oddalono, zasądzone solidarnie od pozwanych M. W. i A. W. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 6.806 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok, Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny:

W dniu 20 marca 2006 roku przed notariuszem L. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. przy ulicy (...) małżonkowie G. M. i P. M., będący właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S. wraz z pomieszczeniem przynależnym, dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), sprzedali opisany lokal małżonkom M. W. i A. W. za cenę 89.000,00 złotych, przy czym, zgodnie z oświadczeniem stron, w dniu zawierania umowy na poczet ceny kupujący uiszcili już kwotę 6.000 złotych, a pozostałą do zapłaty część ceny w wysokości 83.000 złotych kupujący zobowiązali się zapłacić ze środków uzyskanych z kredytu bankowego na wskazany przez sprzedających rachunek bankowy w terminie dwóch dni roboczych, nie później niż do dnia 22 marca 2006 roku, zaś G. M. i P. M. zobowiązali się do wymeldowania siebie i osób z nimi zamieszkałych i do wydania lokalu kupującym w terminie 2 dni, nie później niż do 22 marca 2006 roku i co do tego zobowiązania poddali się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. uzyskując na to zgodę małżonków W..

G. F. i P. J. małżonkowie M. zawierając umowę oświadczyli, że: przedmiotowe prawo nabyli w 1996 roku na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży lokalu, nie jest ono obciążone żadnymi długami ani ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie toczy się obecnie żadne postępowanie, w tym egzekucyjne zmierzające do zajęcia lub obciążenia przedmiotowego prawa, nie zawarli żadnych umów zobowiązujących do przeniesienia ww. prawa na rzecz jakichkolwiek osób trzecich i nie mają żadnych zadłużeń podatkowych ani innych długów i należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa.

Z przedłożonego odpisu zwykłego księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowego lokalu na dzień 15 marca 2006 roku wynikało, że działy III i IV powyższej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 20 marca 2006 r. M. W. ani A. W. nie mieszkali w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w S.. Lokal ten zajmowała G. M. z córką ponosząc z tego tytułu tylko opłaty za dostarczane do lokalu i zużyte media. M. W. lub A. W. nie zawierali z G. M. lub P. M. jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania przez G. M. z lokalu położonego w S. przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2006 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II K 487/05, prawomocnym dnia 26 kwietnia 2006 roku, Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim II Wydział Karny uznał P. M. i E. K. za winnych tego, że w okresie od 5 września 2001 roku do 28 czerwca 2004 roku w S., działając wspólnie i w porozumieniu przywłaszczyli łącznie kwotę 68.050,79 złotych powierzoną im przez Wspólnotę Mieszkaniową w S. przy ulicy (...), czym działali na szkodę ww. wspólnoty tj. czynu z art. 284§ 2 kodeksu karnego, za którego popełnienie skazał P. M. na karę roku i ośmiu miesięcy pozbawienia wolności i tego, że w okresie od 1 czerwca 2004 roku do 17 maja 2005 roku w S., działając wspólnie i w porozumieniu, ukryli różnego rodzaju dokumentację finansową należącą do Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ulicy (...), którą to dokumentacją nie mieli prawa wyłącznie rozporządzać tj. czynu z art. 276 k.k., za którego popełnienie skazał P. M. na karę sześciu miesięcy pozbawienia wolności i następnie wymierzył mu karę łączną roku i ośmiu miesięcy pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania na okres dwóch lat próby. Dodatkowo Sąd orzekł wobec P. M. i E. K. środek karny w postaci obowiązku naprawienia szkody poprzez zapłatę solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy ulicy (...) kwoty 68.050,79 złotych oraz środek karny w postaci zakazu wykonywania przez okres trzech lat zawodu „zarządcy nieruchomości” oraz prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie.

Na podstawie umowy pożyczki z dnia 16 października 2009 roku zawartej przed Notariuszem M. P. w siedzibie Kancelarii Notarialnej H. P. i M. P. w S. przy ulicy (...) Spółka Jawna z siedzibą w S., reprezentowana przez T. K., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, udzieliła małżonkom M. W. i A. W. pożyczki w wysokości 68.500 złotych na okres od 16 października 2009 roku do 30 października 2009 roku, a pożyczkobiorcy M. W. i A. W. zobowiązali się zwrócić w terminie do 30 października 2009 roku (...) Spółce Jawnej z siedzibą w S. kwotę 68.500 złotych wraz z odsetkami w wysokości 1.500 złotych przelewem na rachunek bankowy pożyczkodawcy i odnośnie wykonania tego obowiązku wraz z odsetkami kapitałowymi, odsetkami za opóźnienie w spłacie pożyczki i kosztami postępowania egzekucyjnego poddali się egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5

k.p.c. do łącznej kwoty 120.000 złotych zastrzegając, że wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2011 roku Małżonkowie M. W. i A. W. oświadczyli, że warunkiem upoważniającym wierzyciela do prowadzenia egzekucji o całość lub część świadczenia będzie niezapłacenie należności przez pożyczkodawców w terminie określonym w umowie bez wzywania dłużników do zapłaty.

Jako dodatkowe zabezpieczenie spłaty opisanej wyżej pożyczki małżonkowie M. i A. W. ustanowili na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), co do którego złożyli oświadczenie, że jest ich własnością na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, hipotekę zwykłą w kwocie 68.500 złotych wnosząc do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim V Wydziału Ksiąg Wieczystych o dokonanie jej wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...).

W § 8 umowy pożyczki z dnia 16 października 2009 roku małżonkowie A. i M. W., pod warunkiem braku zaewidencjonowanej wpłaty przez pożyczkobiorców na rachunek pożyczkodawcy spłaty pożyczki w terminie do 30 października 2009 roku, udzielili P. W. i T. K. jako wspólnikom (...) Spółki Jawnej w S. pełnomocnictwa do zarządu lokalem mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) i jego sprzedaży wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i we własności terenu pod budynkiem za cenę nie niższą niż 130.000 złotych w ten sposób, że w pierwszej kolejności spłacą wierzycieli hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej (...) i zaspokoją swoje należności z ceny uzyskanej z jego sprzedaży, a w przypadku, gdy uzyskana cena będzie wyższa niż wierzytelności ujawnione w księdze wieczystej i wszystkie należności pożyczkodawcy wobec pożyczkobiorców pożyczkodawca zobowiązuje się przekazać M. i A. małżonkom W. różnicę w terminie 14 dni od daty sprzedaży lokalu. Pełnomocnicy umocowani byli ponadto do: odbioru i pokwitowania ceny, zawierania umów przedwstępnych, zamiany, rozwiązania zawartych umów, wymeldowania mocodawców z ww. lokalu, poddania mocodawców egzekucji co do wydania lokalu w posiadanie nabywców zgodnie z przepisem art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., reprezentowania w postępowaniu wieczystoksięgowym i w związku z tym dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych w celu realizacji pełnomocnictwa, w tym do składania i odbioru stosownych wniosków, oświadczeń i pism.

P. M. został wymeldowany z lokalu położonego w S. przy ulicy (...) daty dokładnie nieustalonej w okresie od stycznia do lutego 2011 roku.

Na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2011 roku T. K., działający w imieniu i na rzecz M. W. i A. W. jako ich pełnomocnik na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 października 2009 roku sporządzonego przez Notariusza M. P. i zapisanego w Repertorium A nr 8267/2009, sprzedał P. W., działającemu w imieniu własnym i na rzecz żony K. W. jako jej pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 9 listopada 2009 roku przez Notariusza M. P. zapisanego w repertorium A nr 8893/2009, lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym, dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którego własnością związany jest udział w wysokości 246/1.000 w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu pod budynkiem za cenę 130.000 złotych płatną w terminie do 11 kwietnia 2011 roku, jednak nie wcześniej niż po wydaniu sprzedającemu w posiadanie przedmiotu umowy i co do tego obowiązku kupujący poddał siebie i swoją mocodawczynię egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., zaś T. K. w imieniu swoich mocodawców zobowiązał się wydać kupującemu lokal do dnia 11 kwietnia 2011 r. i co do tego obowiązku poddał swoich mocodawców egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. T. K. oświadczył, że do dnia sporządzania umowy nie została zaewidencjonowana na rachunku bankowym (...) T. K., (...) Spółki Jawnej w S. wpłata z tytułu pożyczki udzielonej M. W. i A. W., wobec czego ziścił się warunek, pod którym M. W. i A. W. udzielili mu pełnomocnictwa do zawarcia umowy sprzedaży.

Cena sprzedaży lokalu na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2011 r. nie została do dnia wydania wyroku przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim uiszczona.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2011 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Co 1792/11 Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu w dniu 9 lutego 2011 roku przed Notariuszem J. P. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ulicy (...) zapisanego w Repertorium A nr 411/2011

w zakresie zawartego w § 4 aktu notarialnego zobowiązania dłużników M. W. i A. W. do wydania na rzecz wierzycieli P. W. i K. W. nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...).

W oparciu o wnioski z dnia 1 września 2011 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin P. i Zachód w S. wszczął przeciwko M. W. i A. W. egzekucję na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 lutego 2011 roku sporządzonego przed Notariuszem J. P. zapisanego w Repertorium A nr 411/2011 zaopatrzonego co do zobowiązania M. W. i A. W. zawartego w § 4 w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 18 kwietnia 2011 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Co 1792/11 zmierzającą do wydania wierzycielom P. W. i K. W. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...).

G. M. i jej córka opuściły lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w połowie października 2011 roku.

Wydanie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) P. W. i K. W. nastąpiło w dniu 27 października 2011 roku.

M. W. i A. W. nigdy nie mieszkali w lokalu położonym w S. przy ulicy (...).

Na dzień wydania wyroku przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej byli K. i P. małżonkowie W..

W opisanym wyżej lokalu nadal zameldowana jest G. M. i jej córka.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w zasadniczej części.

Sąd Rejonowy przywołał normę art. 527 k.p.c. dalej wskazując jako bezsporny w ocenie sądu I instancji fakt przysługiwania powódce względem P. M. wierzytelności w kwocie 68.050,79 złotych wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 18 kwietnia 2006 roku wydanego w sprawie o sygn. akt II K 487/05, co jednak przesądzało tylko o legitymacji procesowej powódki do wystąpienia ze skargą pauliańską. Wskazano, że dla jej skuteczności konieczne było jeszcze spełnienie łącznie dalszych przesłanek w postaci:

- 1/ pokrzywdzenia wierzycieli, jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową,
- 2/ działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli,
- 3/ wiedzy lub możliwości przy zachowaniu należytej staranności dowiedzenia się o tym przez osobę trzecią, przy czym, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciężar dowodu zaistnienia powyższych przesłanek spoczywa na wierzycielu, albowiem to on z tych faktów wywodzi skutki prawne.

Analizując przedmiotowy stan faktyczny przez pryzmat wskazanych przesłanek w pierwszej kolejności Sąd Rejonowy stwierdził, że na skutek zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego P. M. stał się co najmniej bardziej niewypłacalny w porównaniu do jego stanu majątkowego i możliwości płatniczych występujących przed zbyciem lokalu. Chociaż bowiem w wyniku sprzedaży powinien uzyskać ekwiwalent w postaci zapłaty ceny, to jednak nie wiadomo czy kwota ta faktycznie weszła do jego majątku, a nawet, przy przyjęciu, że to nastąpiło, niekwestionowanym jest, że pieniądze łatwiej jest usunąć z majątku dłużnika aniżeli składniki mienia nieruchomego, co z kolei bezsprzecznie prowadzi do pokrzywdzenia wierzyciela, ponieważ stawia go w sytuacji mniej korzystnej niż przez zbyciem składnika majątku dłużnika stanowiącego potencjalne źródło zaspokojenia wierzytelności. Powyższe ustalenie pozostawało w ścisłej korelacji z drugą przesłanką skuteczności skargi pauliańskiej, to jest działaniem dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

W kontekście tej przesłanki uwzględnienia wymagało zatem, że P. M. miał świadomość toczącego się wobec niego postępowania karnego i grożącej mu w związku z tym kary i środka karnego w postaci zobowiązania do naprawienia szkody wyrządzonej powódce swoim bezprawnym działaniem. Połączenie tych okoliczności, a więc z jednej strony świadomości przyszłego dłużnika powodowej wspólnoty z działaniem dłużnika polegającym na pozbyciu się jedynego

wartościowego składnika majątku, prowadziło, zdaniem sądu I instancji, do konkluzji, że ostatnio opisane zachowanie dłużnika znamienne było celem uszczuplenia swojego majątku skutkującego pokrzywdzeniem powodowej wspólnoty jako przyszłego wierzyciela P. M..

W ocenie Sądu w sprawie spełniona została także trzecia przesłanka, o której mowa w przepisie art. 527 § 1 kodeksu cywilnego. Nie przekonały bowiem Sądu Rejonowego twierdzenia pozwanych co do inwestycyjnego charakteru transakcji z dnia 20 marca 2006 roku. W opozycji do tych twierdzeń stał fakt, że przez prawie 5 lat, to jest od 22 marca 2006 roku, kiedy zgodnie z umową miało nastąpić wydanie pozwanym przedmiotowego lokalu do 9 lutego 2011 roku to jest do dnia sprzedaży lokalu na rzecz P. W. i K. W., w lokalu mieszkała G. M. z córką nie ponosząc z tego tytułu jakichkolwiek opłat na rzecz właścicieli lokalu. Nie do pogodzenia z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania był dla Sąd Rejonowego fakt, że osoba kupująca lokal mieszkalny w celach inwestycyjnych godziła się na nieodpłatne zamieszkiwanie w nim obcych dla siebie osób i to przez prawie pięcioletni okres. Okoliczność ta miała dla sądu I instancji dwojakie znaczenie, z których każde było niekorzystne z punktu widzenia argumentów obrony pozwanych, jako że, zdaniem Sądu Rejonowego, albo pozwani, wbrew swoim twierdzeniom, znali dłużnika jeszcze przed zakupem przedmiotowego lokalu, a wtedy niewiarygodne będą ich twierdzenia o braku po ich stronie wiedzy co do rzeczywistych motywów P. M. i G. M. stojących za sprzedażą lokalu mieszkalnego, albo też, nabywając ten lokal, pozwani nie działali z zamiarem dokonania inwestycji, co z definicji zakładałoby chęć osiągnięcia zysku, na której brak pozwani godzili się oddając swój lokal G. M. na pięć lat do nieodpłatnego korzystania. Według ustaleń Sądu I Instancji, przeciwko teorii pozwanych świadczył również fakt, że już w dniu 16 października 2009 roku, przy okazji zawierania umowy pożyczki kwoty 68.050 złotych od (...) Spółki Jawnej z siedzibą w S., pozwani ustanowili na przedmiotowej nieruchomości hipotekę umowną w wysokości 68.050 złotych, a nadto udzielili P. W. i T. K. pełnomocnictwa do sprzedaży ich lokalu za cenę nie niższą niż 130.000 złotych pod warunkiem niezwrócenia pożyczkodawcy do dnia 30 października 2009 roku kwoty obejmującej kwotę pożyczki i odsetki umowne w wysokości 1.500 złotych, która to sprzedaż faktycznie nastąpiła na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2011 roku bez uiszczenia na rzecz pozwanych, jako kupujących, ceny sprzedaży.

Sąd Rejonowy wskazał, że szczególnego wyeksponowania wymagała jeszcze okoliczność, że ani w postępowaniu przed uchynieniem wyroku z dnia 13 grudnia 2010 roku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim, ani na etapie postępowania apelacyjnego i obecnie toczącego się postępowania, pozwani nie informowali o zawarciu umowy pożyczki z dnia 16 października 2009 roku, niespłaceniu jej w wyznaczonym terminie i co za tym idzie, ziszczeniu się warunku, pod którym wspólnicy spółki pożyczkodawcy umocowani byli do sprzedaży przedmiotowego lokalu. Również, ani w postępowaniu apelacyjnym, ani w postępowaniu przy ponownym rozpoznaniu sprawy pozwani nie poinformowali Sądu, że od 9 lutego 2011 roku nie są już właścicielami przedmiotowego lokalu powtarzając tylko dotychczas prezentowaną argumentację, że z dłużnikiem i jego żoną widzieli się dwukrotnie to jest raz przed zakupem lokalu i drugi raz w dniu jego zakupu, a nadto, że transakcję zakupu lokalu traktowali jako inwestycję na przyszłość.

Sumując dotychczas przedstawione okoliczności i ich ocenę w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, a także obowiązującego prawa Sąd Rejonowy stwierdził, że dokonując zakupu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w dniu 20 marca 2006 roku, M. W. i A. W., co najmniej przy dołożeniu należytej staranności, powinni wiedzieć o towarzyszącym P. M. i G. M. zamiarze co najmniej zwiększenia niewypłacalności P. M. i tym samym działania w celu pokrzywdzenia powódki jako przyszłego wierzyciela P. M..

Mając na uwadze powyższe Sąd I Instancji przyjął, że w sprawie zostały spełnione wszystkie ustawowe przesłanki warunkujące skuteczność skargi, o której mowa w przepisie art. 527 § 1 i 2 k.c., wobec czego orzeczono jak w punkcie I. wyroku nie uwzględniając jednak żądania powódki, aby czynność sprzedaży lokalu uznać za bezskuteczną do kwoty 68.050, 79 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia analizowanego pozwu, a to dlatego, że środek karny w postaci naprawienia szkody orzeczony wobec P. M. wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2006 r. obejmował wyłącznie solidarną z E. K., zapłatę wyłącznie kwoty 68.050,79 złotych. Z tego względu powództwo oddalono w pozostałym zakresie w punkcie II orzeczenia (wyłącznie w zakresie odsetek od kwoty wierzytelności głównej).

O kosztach procesu, na które w przypadku powódki złożyły się kwota 3.403 uiszczona tytułem opłaty od pozwu i kwota 3.403 złotych uiszczona tytułem opłaty od apelacji, orzeczono zgodnie z wyrażoną w przepisie art. 98 § 1 k.p.c., zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Od powyższego orzeczenia apelację z dnia 28 maja 2013 roku wniosła strona pozwana (karta 452).

Wyrok zaskarżono w całości zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego to jest:

- art. 527 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że analizowany stan faktyczny wyczerpuje hipotezę normy prawnej przewidzianej w tym przepisie oraz uznaniu, że pozwani mieli wiedzę lub powinni wiedzieć o prowadzonym postępowaniu karnym a w szczególności na temat wyroku sądu, który został wydany po dniu zawarcia transakcji sprzedaży lokalu i że P. M. działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki;

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające między innymi na pominięciu dowodów z zeznań świadków J. N., G. M. oraz pozwanych i uznanie, że pozwani z uwagi na wspólną „relację” mieli wiedzę, lub przy zachowaniu należytej staranności mogli dowiedzieć się, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki, oraz pominięcia okoliczności, że zobowiązanie do zapłaty na rzecz powódki kwoty 68.050,79 złotych nie istniało w chwili zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości położonej w S., przy ul. (...).

3. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu tego wyroku przyczyn, dla których odmówił wiarygodności zeznań G. M., J. N., oraz pozwanych co do faktu wcześniejszej „znajomości” pozwanych z państwem M., a także faktu, że na dzień podpisania umowy sprzedaży lokalu nie istniało zobowiązanie dłużnika P. M. w stosunku do powódki.

Mając na uwadze powyższe, pozwani wnieśli o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim. Wniesiono również o zasądzenie kosztów.

Uzasadnienie apelacji zawiera rozwinięcie wyżej opisanych zarzutów. W tej części pisma wskazano, że orzeczenie w niniejszej sprawie było wcześniej uchylone przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, zaś w trybie art. 386 § 6 k.p.c. polecono, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalić, czy strony umowy znały się wcześniej, w tym dopuszczenie dowodu z zeznań G. M. i P. M..

Zdaniem skarżących, wadliwie przyjęto, że nabywcy nieruchomości – pozwani nabywając przedmiotowy lokal, wiedzieli o zamiarze sprzedawcy (P. M.), który działał ze świadomością pokrzywdzenia powoda.

Zdaniem skarżącego jest rzeczą niepojętą przyjęcie, aby nabywcy lokalu (pozwani) mogli, przy dołożeniu należytej staranności, dowiedzieć się zwiększeniu niewypłacalności P. M.. Dodano, że umowę zawarto przed wydaniem wyroku w sprawie karnej przeciwko sprzedawcy nieruchomości. Proces sprzedaży oczywiście rozpoczął się zaś jeszcze wcześniej. Powołano się na zasadę domniemania niewinności, co miało skutkować tym, że do dnia wyrokowania przez sąd karny, brak było podstaw do ustalenia winy P. M. i jego odpowiedzialności finansowej wobec strony powodowej.

Dalej powołano się na zeznania złożone w toku procesu, wskazujące na to, że strony postępowania nie znały się wcześniej. Pozwani nie mieli wiedzy o postępowaniu karnym i nie mogli się o nim w żaden sposób dowiedzieć.

Wadliwie zatem ustalono, że pozwani i sprzedawcy lokalu byli w bliskich stosunkach. Niniejsze wywiedziono z tej okoliczności, że G. M. mieszkała w przedmiotowym – sprzedanym pozwanym lokalu przez kilka lat. Pozwani kupili przedmiotowy lokal dla celów inwestycyjnych, bez zamiaru zamieszkania w nim. Wynajęcie tego lokalu stanowiłoby ograniczenie ich prawa własności. Wiązałoby się to z koniecznością odświeżenia lokalu i znalezienia odpowiednich najemców. Wbrew ustaleniom, G. M. była zobowiązana do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych co

zwolniło pozwanych od obowiązku ich ponoszenia. Nie udowodniono istnienia relacji towarzyskiej między pozwanymi a sprzedawcami lokalu. Niezbędnym jest również, aby świadomość pokrzywdzenia wierzyciela występowała w chwili dokonania czynności prawnej (w tym przypadku w chwili zawarcia umowy sprzedaży) skutkującej pokrzywdzeniem wierzyciela.

Strona powodowa, w odpowiedzi na apelację zgodziła się z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego, wskazała na to, że została oszukana przez pozwanych, oraz przez swojego dłużnika – P. M.. Wniesiono o oddalenie apelacji.

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

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy z urzędu sprostował oczywistą omyłkę pisarską w komparycji zaskarżonego orzeczenia. Omyłkowo, jako przedmiot sprawy, wskazano „eksmisję” zaś sprawa niniejsza dotyczyła uznania czynności prawnej za bezskuteczną. Niniejsze wynika z treści pozwu, podstawy żądania, oraz uzasadnienia wyroku, jak również z treści samego wyroku. Niniejsza okoliczność jest niesporna, a sprostowanie nie prowadzi do odmiennego merytorycznego rozpoznania sprawy ani do zmiany ustaleń faktycznych. Niniejsza omyłka ma charakter oczywisty.

Zgodnie z art. 350 § 1 kodeksu postępowania cywilnego sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki.

Następnie przejść należało do rozważań nad zarzutami podniesionymi w apelacji.

Sąd Okręgowy, jako sąd meriti, w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważa na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku, zwłaszcza że Sąd ten przeprowadził postępowanie dowodowe w sposób wyczerpujący, a zebrany w sprawie materiał poddał wszechstronnej i wnikliwej ocenie, z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów.

Zarzuty apelacji dotyczą zarówno naruszenia prawa materialnego jak i procesowego. Kontrola instancyjna wymaga w pierwszej kolejności oceny zarzutów procesowych, bowiem tylko przy niebudzących wątpliwości ustaleniach faktycznych można rozważać istnienie naruszeń prawa materialnego.

W zakresie zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną, sprowadzają się one do zarzucenia Sądowi Rejonowemu wadliwych ustaleń na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie dotyczącym ustalenia istnienia przesłanek do stwierdzenia, że czynność prawna (umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego) była czynnością ukierunkowaną na pokrzywdzenie wierzyciela (powoda), zaś pozwani wiedzieli o zamiarze dłużnika.

Ustosunkowując się do apelacji powoda należy w pierwszej kolejności podnieść, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu pierwszej instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001r. IV CKN 970/00, (...) Prawnej LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającej na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia w argumentacji wniosków przeciwnych

wynikających z części dowodów. Dla podważenia prawidłowości oceny dowodów przedstawionej przez Sąd pierwszej instancji skarżący winien więc wykazać w jakich konkretnie fragmentach argumentacja Sądu Rejonowego jest sprzeczna z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie które elementy materiału dowodowego (dowody) zostały przez ten Sąd wadliwie pominięte i jakie wnioski faktyczne, z tychże fragmentów materiału procesowego powinny być w sposób poprawny wyprowadzone.

Przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegać miało na pominięciu zeznań J. N., G. M. i pozwanych. Prawdą jest, że wymienione osoby wskazują w zeznaniach na to, że sprzedawcy lokalu położonego w S. przy ul. (...), to jest P. M. i G. M. nie znali nabywców tego lokalu to jest pozwanych – M. W. i A. W.. Podobnie wskazuje osoba, która miała skojarzyć sprzedawców i nabywców lokalu – J. N..

Zdaniem skarżącego, pominięto te zeznania. O ile w istocie Sąd Rejonowy nie wskazał wprost i literalnie, z jakich względów nie dał wiary tym przecież spójnym zeznaniom, to jednak Sąd Rejonowy wyraźnie wszystkie dowody, wskazujące na brak znajomości sprzedawców i nabywców lokalu, stawiał w uzasadnieniu orzeczenia w opozycji do ustaleń, którym dał wiarę. Dowody te przeciwstawia doświadczeniu życiowemu.

Rozważania Sądu Rejonowego w zakresie uznania, że spełnione zostały przesłanki z normy art. 527 k.c. Sąd Okręgowy uznaje za swoje. Wbrew zarzutom, Sąd Okręgowy stwierdził, że spełniono wszystkie przesłanki do ustalenia, że czynność prawna została dokonana z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela. Niewątpliwie doszło bowiem do pokrzywdzenia wierzyciela, dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, osoby trzecie o tych okolicznościach wiedziały.

Należy jednak rozwinąć te rozważania Sądu Rejonowego przez wskazanie, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, brak było wątpliwości co do tego, że pozwani mieli wiedzę o działaniach dłużnika zmierzających do pokrzywdzenia wierzyciela. Jak wskazał Sąd I Instancji taki wniosek wywodzić należy z ustalenia, że G. M. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przez kilka lat. Nie zawierała z nabywcami lokalu umowy jego najmu. Zamieszkując w tym lokalu, pokrywała jego koszty eksploatacyjne i rację ma strona apelująca, że przy przyjęciu, że tak w istocie było, zwalniała ona tym samym pozwanych nabywców lokalu z obowiązku uiszczenia tych opłat.

Nie może jednak zejść z pola widzenia fakt, iż tytułem ceny pozwani uiszcili powodowi kwotę 6.000 złotych (niesporne), zaś kwota pozostała miała być zapłacona z kredytu (niesporne). Pozwani otrzymali zatem prawo własności lokalu. Zgodnie z ich zeznaniami, lokal miał być przeznaczony dla ich dziecka. Nie przeprowadzono postępowania dowodowego (brak wniosków dowodowych po stronie powodowej) na okoliczność, czy cena sprzedaży była ceną rynkową, czy też nie.

Jeśli zatem nawet G. M. uiszczała opłaty eksploatacyjne w związku z korzystaniem z lokalu, to jeszcze pozostawał do spłaty kredyt zaciągnięty na przedmiotowy lokal. W przedmiotowym stanie rzeczy zatem nabywcy lokalu nie musieli uiszczać kosztów utrzymania lokalu (czynszu), ale musieli spłacać kredyt, umożliwiając tym samym nieodpłatne zamieszkiwanie przez G. M. w ich lokalu.

Jak ustalono w dalszym postępowaniu dowodowym, po wszczęciu przedmiotowej sprawy przed Sądem Rejonowym, pozwani zawarli umowę pożyczki na kwotę 68.500 złotych. Pozwani nie byli zatem ludźmi majątynymi, a na takie ustalenie pozwala fakt niesporny, że przedmiotowej pożyczki nie spłacili. W takim układzie rzeczy posiadali oni dług w kwocie 68.500 złotych z tytułu zaciągniętej pożyczki, mieli również do spłaty kredyt, a jednocześnie nieodpłatnie udostępniali obcej im osobie – G. M. lokal mieszkalny, który mogli wynająć, przy czym nigdy takich prób nie podjęli.

Niniejsze okoliczności wskazują na to, że sprzedawcy lokalu – małżonkowie M., oraz kupujący – małżonkowie W. znali się wcześniej. Jak wskazał Sąd Rejonowy, zasady wiedzy życiowej i logiki stoją wskazują, że przeciwny układ rzeczy byłby nielogiczny, a wręcz niemożliwy.

Rację ma skarżący, iż przedmiotowa umowa sprzedaży została zawarta, zanim zapadł wyrok karny przeciwko P. M.. Jak jednak ustalono, wyrok ten uprawomocnił się bez wnoszenia od niego środków odwoławczych. Pozwala to na



przyjęcie, że P. M. (dłużnik powoda) liczył się z tym, że wyrok będzie dla niego niekorzystny. Aby uniknąć konieczności zwrócenia przywłaszczonej przez niego kwoty na rzecz strony powodowej, wyzbył się on majątku jeszcze przed dniem wyrokowania w sprawie karnej, zawierając umowę z osobami znajomymi. Rację ma skarżący, że osoby te nie mogły dowiedzieć się o treści tego wyroku albo o fakcie trwania sprawy karnej – przed jej zakończeniem. W powyższym jednak układzie rzeczy, Sąd Okręgowy, za Sądem Rejonowym, przyjął, że strony te znały się a transakcja miała na celu wyprowadzenia składnik majątku dłużnika. Strona pozwana godziła się na taki stan rzeczy, na co wskazuje zgodna pozwanych na zamieszkiwanie w ich lokalu przez sprzedawcę lokalu, w zamian wyłącznie za uiszczanie kosztów eksploatacyjnych, dotyczących korzystania z tego lokalu

Tym samym aktualizuje się przesłanka z nory art. 530 kodeksu cywilnego, stosownie do której - 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.

Niewątpliwie w chwili wyprowadzenia lokalu ze swojego majątku P. M. nie był dłużnikiem strony powodowej, ale spodziewał się takiego a nie innego rozstrzygnięcia sądu karnego (stąd nie składał apelacji od przedmiotowego orzeczenia). Przytoczona norma nakazuje zatem ustalenie, że osoba trzecia wiedziała o zamiarze dłużnika. Niniejsze, wobec nieistnienia wierzytelności, stanowi obostrzenie w stosunku do treści normy art. 527 k.c. która wskazuje, aby wystarczyła możliwość dowiedzenia się o zamiarze dłużnika, przy zachowaniu należytej staranności.

Niewątpliwie, zdaniem Sądu Okręgowego, strona pozwana, oraz sprzedawcy lokalu (dłużnik P. M. wraz z żoną) znali się i wiedzieli o przyczynie sprzedaży lokalu.

Niespornym i niewątpliwym było dla Sądu Okręgowego ustalenie, że sprzedaż lokalu stanowiła pokrzywdzenie wierzyciela (powoda w sprawie niniejszej). Nawet bowiem, jeśli sprzedawcy otrzymali tytułem ceny określoną kwotę, ewentualna egzekucja należności strony powodowej z tej kwoty, którą poprzedzić powinno ustalenie, gdzie ta kwota znajduje się, byłaby zdecydowanie trudniejsza, o ile w ogóle możliwa, aniżeli egzekucja z nieruchomości.

Jako chybiony uznać należy argument skarżących, że gdyby strona pozwana zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu, ograniczyłaby swoje prawo własności. W przedmiotowym stanie rzeczy, zawarcie umowy najmu o tyle polepszyłoby stan majątkowy pozwanych, że mogliby nie być zmuszeni do zawierania pożyczki w kwocie 68.500 złotych, a na pewno ich stan majątkowy byłby lepszy, aniżeli w sytuacji, gdy przedmiotowy lokal nie przynosi im żadnych korzyści majątkowych.

Wątpliwość budzi również fakt zawarcia umowy pożyczki przez stronę pozwaną, dotyczy ona kwoty zbliżonej do kwoty należnej stronie powodowej od P. M., a jednocześnie wpisanie hipoteki na tę kwotę. Jednoczesna krótka data spłaty tej pożyczki skutkowałą zaktualizowaniem się prawa pożyczkodawcy do zbycia przedmiotowego lokalu, co miało miejsce. W toku postępowania przed Sądem I Instancji ustalono, że mimo zbycia lokalu, jego nabywca nie zapłacił sprzedawcy kwoty ceny, zaś sam jego nabywca był współnikiem spółki, która lokal nabyła. Gdyby nie przyjąć słuszności rozumowania Sądu I Instancji, jest to zdaniem Sądu Okręgowego nieprawdopodobny splot i zbieg okoliczności.

Odnosząc się jeszcze do zarzutu skarżącego co naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., (pkt 4 apelacji) wskazać należy, że zarzut ten jest bezzasadny. W orzecznictwie przyjmuje się, że wskazany wyżej przepis może stanowić skuteczną podstawę środka zaskarżenia tylko wówczas, gdyż pisemne motywy wyroku są nieczytelne i nie pozwalają na odczytanie procesu myślowego składu orzekającego i w efekcie uniemożliwiają ustalenie przyczyn, dla których sąd w określony sposób rozstrzygnął o żądaniu pozwu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09). Taka sytuacja zaś nie zachodzi w realiach niniejszej sprawy. Uzasadnienie Sądu Rejonowego zawiera bowiem wszystkie elementy istotne dla odtworzenia procesu myślowego Sądu, który doprowadził do wydania zakwestionowanego przez pozwanego orzeczenia. O ile wprost nie wskazano z jakich względów Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom stron i świadków, o tyle z uzasadnienia Sądu I Instancji wynika, że dowody te stały w opozycji do tych dowodów, którym sąd dał wiarę i stoją w sprzeczności z doświadczeniem życiowym sądu.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w wyroku.