

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 27 lipca 2015 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. wniósł o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powoda umowę ustanowienia użytkowania zawartą 14 stycznia 2013 roku pomiędzy A. B. i pozwanym J. B. w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. A.-Repertorium A nr (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, że 5 listopada 2010 roku zawarł z A. B. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) Hurtownia (...) umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr (...). Zabezpieczeniem udzielonego kredytu jest m.in. ustanowiona na rzecz powoda, na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą KW (...) hipoteka do kwoty 500000 zł oraz ustanowiona na rzecz powoda na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą KW (...) hipoteka do kwoty 250000 zł – zabezpieczające spłatę udzielonego kredytu wraz z odsetkami i kosztami. A. B. pismem z 27 listopada 2012 roku został wezwany przez powoda do zapłaty należności stanowiącej zaległość w spłacie zaciągniętego kredytu. W dniu 14 stycznia 2013 roku pozwany J. B. zawarł z A. B. w formie aktu notarialnego umowę użytkowania, mocą której A. B. oddał w odpłatne użytkowanie J. B.:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu 496 oraz własność posadowionych na niej budynków – dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...),
- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu 497 oraz własność posadowionych na niej budynków – dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...),
- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu 498 oraz własność posadowionych na niej budynków – dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...). Oddanie w użytkowanie nastąpiło na okres 15 lat, a wynagrodzenie ustalono na kwotę 10000 zł rocznie.

Powód w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Referendarza Sądowego z 5 kwietnia 2013 roku (VIII Co 1216/13) złożył wniosek do Komornika Sądowego M. O. o wszczęcie przeciwko A. B. postępowania egzekucyjnego. Postępowanie to toczy się pod sygn. akt: KM 356/14.

W uzasadnieniu wskazał, że w wyniku czynności prawnej dokonanej z dłużnikiem, pozwany nabył prawo użytkowania, zatem w rozumieniu art. 527 k.c. nabył on korzyść majątkową. Wobec zawarcia umowy 14 stycznia 2013 roku doszło do pokrzywdzenia powoda, gdyż dłużnik stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, a oddanie prawa wieczystego użytkowania w użytkowanie pozwanemu w znaczny sposób utrudniło, a wręcz uniemożliwiło prowadzenie egzekucji z prawa użytkowania wieczystego. W ocenie powoda, pozwany – jako syn dłużnika - działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, gdyż zdawał sobie sprawę z istnienia zobowiązania wobec powoda, objętego bankowym tytułem egzekucyjnym, a umowa ustanowienia użytkowania zawarta została po skierowaniu przez powoda do A. B. pisma z 27 listopada 2012 roku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, ewentualnie według przedłożonego spisu.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował pokrzywdzenie powoda wskutek zawarcia spornej umowy użytkowania. Zaprzeczył, aby w dacie skarżonej czynności miał wiedzę, że sporna czynność krzywdzi powoda, jak również zakwestionował istnienie zamiaru pokrzywdzenia banku u A. B.. Podniósł, że A. B. dysponuje majątkiem pozwalającym na zaspokojenie powoda, a wartość przedmiotowych nieruchomości jest wystarczająca dla uzyskania pełnego zaspokojenia wierzyciela. Nadto, z tytułu zawarcia przedmiotowej umowy A. B. otrzymuje rocznie kwotę 10000 zł, co umożliwia przynajmniej częściowe zaspokojenie wierzytelności powoda. Zakwestionował wykazanie przez powoda, że zawarta umowa zmierza do utrudnienia bądź uniemożliwienia prowadzenia postępowania

egzekucyjnego oraz podkreślił, że A. B. w czasie podpisywania umowy utrzymywał, że nie ma żadnych zaległości względem powodowego banku i zawarł ugodę pozwalającą na terminową spłatę zobowiązań. Zakwestionowana umowa została zawarta na zasadach rynkowych, a pozwany poczynił na użytkowanych nieruchomościach nakłady istotnie zwiększające ich wartość oraz zorganizował własne przedsiębiorstwo. Wskazał również, że dłużnik jest współwłaścicielem z T. B. nieruchomości o wartości ok. 600000 zł, z której powód może się zaspokoić, zaś nieruchomości, z których powód prowadzi egzekucję, warte są nie mniej niż 1323000 zł. W ocenie pozwanego, w przypadku zbycia użytkowanych przez niego nieruchomości, przysługujące mu prawo wpłynęłoby na cenę licytacyjną sprzedaży. Potencjalny nabywca mógłby również odnieść korzyść z trwania użytkowania ze względu na obowiązek uiszczenia wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. B. od początku lat 90-tych prowadził, początkowo wraz z ojcem, a następnie samodzielnie, działalność gospodarczą pod nazwą (...) Hurtownia (...). Wraz z żoną – T. B. – posiada pięcioro dzieci, z których troje utrzymywał w czasie studiów. Przez szereg lat uchodził za majątnego przedsiębiorcę, a prowadzona przez niego działalność przynosiła zyski.

W powodowym Gospodarczym Banku Spółdzielczym w G. A. B. od 2004 roku posiadał aneksowaną co dwa lata umowę kredytu w rachunku bieżącym. Z powodu spadających obrotów w 2010 roku powód zaproponował A. B. odnowienie umowy kredytu.

Niesporne, a nadto:

- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania świadka T. Z. – k. 460-461 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 464;

Na mocy umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr (...) z dnia 5 listopada 2010 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. przyznał A. B. kredyt umożliwiający zadłużanie się w rachunku bieżącym do kwoty 500000,00 zł w okresie od 5 listopada 2010 roku do dnia 4 listopada 2012 roku, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej prowadzonej. Jako zabezpieczenie zwrotu kredytu udzielonego w ramach umowy strony uzgodniły ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 250000 zł na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym przez A. B. (KW (...)), ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 250000 zł na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym przez A. B. (KW (...)), ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 250000 zł na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym przez A. B. (KW (...)), cesja praw z polisty ubezpieczeniowej ww. nieruchomości oraz poręczenie cywilne T. B..

Aneks nr (...) z dnia 16 grudnia 2010 roku warunki umowy o kredyt zostały zmienione poprzez ustanowienie zabezpieczenia zwrotu kredytu udzielonego w ramach umowy poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej w kwocie 500000 zł na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym A. B. (KW nr (...)) oraz ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 250000 zł na nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. (KW nr (...)).

Dowód:

- umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr (...) z 05.11.2010r. – k. 17-18;
- aneks nr (...) z 16.12.2010r. - k. 19;

Do zawarcia kolejnego aneksu umowy kredytu w rachunku bieżącym nie doszło z powodu braku zgody T. B. oraz nieuiszczenia przez A. B. prowizji z tytułu zawarcia aneksu.

Niesporne, a nadto:

- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;

- zeznania świadka T. Z. – k. 460-461 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 464;

W dniu 27 listopada 2012 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. wezwał A. B. do zapłaty kwoty 502724,63 zł tytułem zaległości w spłacie kredytu w rachunku bieżącym objętego umową kredytową nr (...) z 5 listopada 2010 roku, które na dzień 27 listopada 2012 roku wynoszą 499822,24zł tytułem kapitału oraz 2857,29zł tytułem odsetek i 45,20zł tytułem kosztów wezwania do zapłaty – w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z 27.11.2012r. wraz z dowodem odbioru – k. 20-21;

W czasie świąt Bożego Narodzenia w 2012 roku A. B. oznajmił swojej rodzinie, że musi zakończyć prowadzenie działalności gospodarczej z powodu wypowiedzenia umowy kredytowej przez bank i utraty płynności finansowej. Bliższych informacji o sytuacji prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa – zgodnie z wieloletnią tradycją rodzinną – nie podał. Prowadzenie działalności gospodarczej na nieruchomościach przy ul. (...) w G. zakończył z końcem 2012 roku.

Na święta w rodzinnym domu obecny był również syn dłużnika J. B., który wcześniej pracował za granicą, dokąd wyjechał zaraz po ukończeniu szkoły średniej. Pozwany, po tym, jak dowiedział się o zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez ojca, zaproponował mu, że podejmie się prowadzenia swojej działalności gospodarczej na tym terenie. Pozwany chciał prowadzić własną działalność gospodarczą i traktował rezygnację ojca jako swoją szansę.

A. B. odmówił ze względu na to, że J. B. chciał korzystać z tego terenu bezpłatnie, co mogłoby wywołać pretensje pozostałych dzieci dłużnika. A. B. otrzymał propozycję pracy za granicą, którą zaakceptował. Ostatecznie po kilku tygodniach zmienił zdanie i zgodził się na to, by J. B. prowadził działalność gospodarczą na jego nieruchomościach. Chciał, podobnie jak pozostali członkowie rodziny, by nieruchomość, na której dotychczas prowadził działalność gospodarczą, pozostała w rodzinie i nie uległa dalszym zniszczeniom. Zażądał od syna opłaty rocznej w kwocie 10000 zł.

Dowód:

- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;

- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;

J. B. i A. B. stawili się w dniu 14 stycznia 2013 roku przed notariuszem B. A.. Za jej radą zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia użytkowania. Umowa ta obejmowała prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) oraz prawo własności posadowionych na nich budynków. Wpisu tego prawa dokonano na wniosek 15 stycznia 2013 roku – w dniu 11 lutego 2013 roku.

Zawierając przedmiotową umowę strony były świadome tego, że:

- A. B. przysługuje – do 8 sierpnia 2085 roku prawo użytkowania wieczystego komunalnej działki gruntu oznaczonej nr 498 położonej przy ul. (...) w G. oraz prawo własności położonych na niej budynków magazynowych. Na nieruchomości tej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ujawniono w dziale IV księgi wieczystej wpisy hipotek: umownej kaucyjnej do sumy najwyższej 250000 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G. oraz hipoteki umownej do kwoty 600000 zł na rzecz (...) Banku spółki akcyjnej w W. (wpisanej 8 czerwca 2011 roku);

- A. B. przysługuje – do 5 września 2083 roku prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 496 położonej przy ul. (...) w G. oraz prawo własności położonego na tej działce budynku gospodarczego oraz budynku mieszkalnego. Na nieruchomości tej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ujawniono w dziale IV księgi wieczystej wpisy hipoteki umownej kaucyjnej do sumy najwyższej 500000 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G.;

- A. B. przysługuje – do 28 maja 2092 roku prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 497 położonej przy ul. (...) w G. oraz prawo własności położonych na niej budynków przeznaczonych pod garaże i magazynów, a także budowli w postaci ogrodzenia i placu produkcyjnego. Na nieruchomości tej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ujawniono w dziale IV księgi wieczystej wpis hipoteki umownej kaucyjnej do sumy najwyższej 250000 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G..

Zgodnie z §3 ust. 2 umowy, oddanie nieruchomości w użytkowanie nastąpiło na okres 15 lat, a przysługujące z tego tytułu wynagrodzenie należne A. B. ustalono na kwotę 10000 zł rocznie, płatnych gotówką do dnia 15 marca każdego roku, począwszy od roku 2013. Wartość przedmiotowego prawa została określona w umowie na kwotę 150000 zł.

W §4 ust. 2 odnotowano, że wynagrodzenie za użytkowanie w kwocie 10000 zł zostało zapłacone w całości.

Na podstawie umowy ustanowienia użytkowania z 14 stycznia 2013 roku, przysługujące J. B. ograniczone prawo rzeczowe odpłatnego użytkowania działek gruntu nr (...) oraz posadowionych na tych działkach budynków przez okres 15 lat zostało wpisane do ksiąg wieczystych - odpowiednio nr (...) (działka nr (...)), (...) (działka nr (...)) oraz (...) (działka nr (...)).

(...) objęte księgami wieczystymi nr (...) obciążone są również hipoteką przymusową Naczelnika Urzędu Skarbowego w G. w kwocie 2950,35 zł, ustanowioną na podstawie tytułów wykonawczych z 13 maja 2013 roku i wpisaną 3 czerwca 2015 roku.

W księgach tych, oraz w księdze wieczystej nr (...), wpisano również ostrzeżenia o przyłączeniu się do wszczętej z nieruchomości egzekucji wierzycieli: (...) Bank spółki akcyjnej w W., (...) spółki z o.o. w W. oraz syndyka masy upadłości (...) Handel spółki z o.o. spółki komandytowej w J..

Dowód:

- umowa ustanowienia użytkowania z 14.01.2013r. – k. 15-16;
- treść księgi wieczystej nr (...) wg stanu na dzień 14.07.2015r. – k. 28-29, 179-184;
- treść zwykłej księgi wieczystej nr (...) wg stanu na dzień 14.07.2015r. – k. 30-31, 185-190;
- treść księgi wieczystej nr (...) wg stanu na dzień 14.07.2015r. – k. 32-33, 173-184;
- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz dwóch budynków niemieszkalnych o charakterze komercyjno-gospodarczym, oznaczonej nr KW (...) wynosiła na dzień 19 maja 2014 roku – 716100 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz prawa własności budynku niemieszkalnego o funkcji garażowej, oznaczonej nr KW (...) wynosiła na dzień 21 maja 2014 roku – 85900 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz prawa własności budynku niemieszkalnego o funkcji magazynowej, oznaczonej nr KW (...) wynosiła na dzień 3 czerwca 2014 roku – 521100 zł,

tj. łącznie 1.323.000,00zł.

(...) te, przy ul. (...), położone są w obrębie dalszego centrum miasta, blisko W.. Jest tam wiele magazynów, często pustostanów, niszczących z powodu wielokrotnych kradzieży i dewastacji. (...) te nie są wynajmowane ze względu na swoje położenie.

Także na terenie nieruchomości A. B. dochodziło do dewastacji i kradzieży, powybijano również szyby w oknach. Interwencje dłużnika były skuteczne jedynie na krótki okres czasu. (...) te ulegały także podtopieniom, a budynki miały częściowo dziurawy dach. Członkowie rodziny B. byli przekonani, że pozostawienie nieruchomości przy ul. (...) bez jakiegokolwiek nadzoru spowoduje ich całkowite zniszczenie.

Niesporne, a nadto:

- operat szacunkowy z 19.05.2014r. dot. działki nr (...) – k. 34-62;
- operat szacunkowy z 21.05.2014r. dot. działki nr (...) – k. 63-84;
- operat szacunkowy z 03.06.2014r. dot. działki nr (...) – k. 85-108;
- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;
- zeznania świadka M. B. – k. 384-387;
- zeznania świadka U. D. – k. 349-350;

W dniu 20 marca 2013 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny nr (...), w którym Zarząd powodowego banku na podstawie ksiąg banku stwierdził, że dłużnicy solidarni - A. B., jako prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) Hurtownia (...) oraz T. B. jako poręczyciel mają zapłacić wymagalne w dniu 5 listopada 2012 roku roszczenie o niespłacony kredyt w kwocie 485963,23 zł wraz z odsetkami umownymi do dnia 19 marca 2013 roku w kwocie 5321,48 zł oraz kosztami w kwocie 50,00 zł i dalszymi kosztami egzekucyjnymi oraz dalszymi odsetkami obciążającymi dłużników, poczynwszy od dnia 20 marca 2013 roku obliczanymi od kwoty 485963,23 zł według zmiennej stopy procentowej obowiązującej u powoda liczonej jako czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, która na dzień sporządzenia tytułu egzekucyjnego wynosi 19% w stosunku rocznym – do dnia zapłaty.

Postanowieniem Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 kwietnia 2013 roku nadano klauzulę wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nr (...) wystawionemu przez wierzyciela Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. w dniu 20 marca 2013 roku na rzecz tego wierzyciela przeciwko dłużnikom solidarnym A. B. i T. B. w całości z ograniczeniem odpowiedzialności do kwoty 750000 zł (punkt I) oraz zasądono od dłużników solidarnych na rzecz wierzyciela kwotę 50 zł tytułem kosztów postępowania.

Dowód:

- bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) z 201.03.2013r. – k. 23;
- postanowienie z dnia 05.04.2013r. – k. 24;

Ugodą nr 1/2013 zawartą 29 marca 2013 roku pomiędzy Gospodarczym Bankiem Spółdzielczym w G. a A. B., uznał on w całości dług wobec (...) w G. z tytułu umowy kredytu w rachunku bieżącym nr (...) z 5 listopada 2010 roku zmienionej aneksem nr (...) z 16 grudnia 2010 roku wynoszący na dzień 29 marca 2013 roku kwotę 493814,37 zł, w tym 485963,23 zł kapitału oraz 7851,14 zł odsetek. A. B. zobowiązał się do spłaty wierzytelności pieniężnej wynikającej z tej umowy w opisanych w ugodzie ratach. Zobowiązał się do zapłaty w dniu zawarcia ugody kwoty 15000,00 zł tytułem częściowej spłaty kapitału kredytu oraz kwoty 3444,25 zł tytułem spłaty odsetek od kredytu. Kolejno A. B. zobowiązał się do dalszej dobrowolnej spłaty zadłużenia pieniężnego w 77 ratach miesięcznych, płatnych do ostatniego dnia każdego miesiąca w okresie od kwietnia 2013 roku do lipca 2019 roku, ostatnia rata płatna w dniu 2 września 2019 roku, w tym 76 rat w wysokości 8000,00 zł każda, ostatnia 77. Rata w wysokości 8463,36 zł. W §4 ust. 3 ugody wierzyciel zwolnił z poręczenia za spłatę kredytu T. B..

Środki na wpłatę na rzecz banku tytułem ugody pochodziły od pozwanego, którego ojciec poprosił o dokonanie „pożyczki” w kwocie 20000 zł, która miała zostać zaliczona na poczet przysługujących wpłat za użytkowanie.

Dowód:

- ugoda nr 1/2013 z 29.03.2013r. wraz z harmonogramem spłat kredytu – k. 218-221;
- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;

A. B. wyjechał do pracy w B.. Uważał, że otrzymywane przez niego wynagrodzenie pozwoli mu na spłatę zadłużenia. Po zawarciu ugody A. B. zapłacił cztery kolejne raty, a następnie zaprzestał realizowania ugody.

J. B. miał pretensje do ojca o to, że musi płacić za użytkowanie nieruchomości. Ojciec pozwanego powrócił do Polski we wrześniu 2013 roku i zamieszkał ponownie w domu należącym do niego oraz żony T. B. przy ul. (...) w G.. Poinformował pozwanego, że nieruchomość przy ul. (...) zmuszony jest sprzedać. Obiecał pokryć straty J. B. po sprzedaży nieruchomości. Na skutek decyzji A. B. doszło pomiędzy nim, a J. B. do konfliktu, ze względu na zainwestowane w tą nieruchomość środki J. B. i obawę o utratę zarówno tych środków, jak i źródła utrzymania.

W wrześniu 2013 roku A. B. zgłosił do biura nieruchomości zamiar sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G.. Nie było podmiotów zainteresowanych kupnem tej nieruchomości.

Dowód:

- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;
- zeznania świadka U. D. – k. 349-350;
- zeznania świadka M. B. – k. 384-387;
- zeznania świadka T. Z. – k. 460-461 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;

Dom, w którym mieszka dłużnik, nie został dotychczas ujawniony w księdze wieczystej nr (...). Na nieruchomości tej wpisane są natomiast: hipoteka umowna zwykła w kwocie 130,00 zł na rzecz (...) w G., hipoteka umowna zwykła w kwocie 10,00 zł na rzecz NBP- (...) w G., hipoteka umowna zwykła w kwocie 100,00 zł na rzecz NBP- (...) w G., hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 131000,00 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G. oraz hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 156000,00 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G. oraz hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 269100,00 zł na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w G.. W dniu 11 grudnia 2006 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. udzielił zgody na wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) hipoteki kaucyjnej do kwoty 174000,00 zł, hipoteki kaucyjnej do kwoty 269100,00 zł oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 156000,00 zł.

Dowód:

- treść księgi wieczystej nr (...) na dzień 09.09.2015r. – k. 191-196;
- trzy pisma o udzieleniu zgody na wykreślenie hipoteki z KW nr (...) z 11.12.2006r. – k. 207-209;

Pozwany, prowadzi od 7 lutego 2013 roku Przedsiębiorstwo (...), w ramach którego świadczy usługi pośrednictwa i transportu, zatrudnia pracowników.

J. B., po zawarciu umowy użytkowania, zmuszony był poczynić szereg wydatków, by w ogóle móc korzystać z nieruchomości. Naprawił przeciekający dach, dziurawą płytę placu i bramę ogrodzenia, która wcześniej

była wielokrotnie niszczone przy kradzieżach. Malował również pomieszczenia budynków. Remont pomieszczeń biurowych przeprowadzony we wrześniu 2014 roku kosztował pozwanego 5000 zł.

Niesporne, a nadto:

- wpis dotyczący J. B. w (...) k. 275;
- faktura VAT nr (...) z 29.09.2014r. – k. 222;
- faktury VAT – k. 223-241;
- zeznania świadka A. B. – k. 296-299 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 14.03.2016r. – k. 301;
- zeznania pozwanego J. B. – k. 461-463 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;
- zeznania świadka U. D. – k. 349-350;
- zeznania świadka M. B. – k. 384-387;

W dniu 22 stycznia 2014 roku Gospodarczy Bank Spółdzielczy w G. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego – bankowego tytułu egzekucyjnego z 20 marca 2013 roku nr (...), opatrzonego klauzulą wykonalności przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim dnia 5 kwietnia 2013 roku. Egzekucja ta miała być prowadzona z wynagrodzenia dłużnika za pracę, ruchomości dłużnika, rachunków bankowych, wierzytelności oraz nieruchomości przy ul. (...) ((...)) oraz przy ul. (...) ((...)).

W dniu 7 kwietnia 2015 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim M. O. poinformował wierzyciela o zajęciu wierzytelności dłużnika należnych mu od J. B. z tytułu odpłatnego użytkowania nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...).

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim M. O. podał do publicznej wiadomości, że 19 maja 2015 roku odbędzie się pierwsza licytacja prawa wieczystego użytkowania gruntu – działki nr (...) A. B. położonej przy ul. (...) w G. (KW nr (...)), a suma oszacowania wyniosła 716100 zł.

Pismem z 15 września 2015 roku Komornik Sądowy zawiadomił wierzyciela, że wyznaczone w drugim terminie licytacji nieruchomości (...), (...) oraz (...) były bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2015 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim M. O. umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone z wniosku powoda przeciwko A. B. (KM 356/14) wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. Koszty postępowania egzekucyjnego ustalono na kwotę 5124,12 zł i obciążono nimi w całości dłużnika, orzekając o obowiązku ich zwrotu na rzecz wierzyciela.

Dowód:

- wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z 22.01.2014r. – k. 25-26;
- zajęcie wierzytelności z 07.04.2015r. – k. 27;
- zawiadomienie z 15.09.2015r. – k. 274;
- postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z 23.11.2015r. – k. 272;
- obwieszenie o pierwszej licytacji – k. 201;

Obecnie jest prowadzone na wniosek powodowego banku kolejne postępowanie egzekucyjne, znajduje się ono na etapie szacowania nieruchomości i w dalszym ciągu pozostaje bezskuteczne.

Dowód:

- zeznania świadka T. Z. – k. 460-461 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 08.02.2017r. – k. 464;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo (...) Banku Spółdzielczego w G., oparte na treści art. 527 k.c. i skierowane przeciwko J. B. nie jest uzasadnione.

Powód wywodził roszczenia z art. 527 k.c. (tzw. skargi pauliańskiej). Konstrukcja skargi pauliańskiej ma na celu zabezpieczenie wierzyciela na wypadek niełojalnego i sprzecznego z dobrymi obyczajami zachowania dłużnika. W ramach ochrony wierzyciela przed nieuczciwymi działaniami dłużnika dokonywanymi z pokrzywdzeniem wierzyciela skarga pauliańska pozwala na przełamanie zasady, zgodnie z którą wierzyciel może szukać zaspokojenia wyłącznie w obrębie masy majątkowej dłużnika. Dzieje się tak w wyniku podważenia skuteczności czynności prawnych dłużnika, które doprowadziły dłużnika do stanu niewypłacalności lub też które już istniejącą niewypłacalność pogłębiły. Wierzyciel może się bowiem domagać uznania takich czynności za bezskuteczne w stosunku do niego. Bezskuteczność ta ma charakter względny, ponieważ zachodzi tylko w stosunku do wierzyciela, który czynność zaskarżył. Wyrok uznający na podstawie art. 527 k.c. bezskuteczność określonej czynności prawnej przenoszącej przedmiot lub prawo z majątku dłużnika do majątku osoby trzeciej, nie powoduje ich powrotu do majątku dłużnika, lecz daje wierzycielowi prawo zaspokojenia się z tego przedmiotu lub prawa, pozostających nadal w majątku osoby trzeciej, przed jej wierzycielami. Obowiązkiem osoby trzeciej, przeciwko której kierowane jest roszczenie pauliańskie, powstałym z chwilą uprawomocnienia się wyroku w sprawie uznania czynności prawnej za bezskuteczną, jest nieprzeszkadzanie w egzekucji.

Powódzenie roszczenia z art. 527 k.c. zależy od wykazania przez wierzyciela – powoda, że spełnione zostały – kumulatywnie - następujące przesłanki:

- 1) wierzyciel posiada prawnie chronioną wierzytelność w stosunku do dłużnika,
- 2) dłużnik dokonał czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzyciela – powoda,
- 3) w wyniku kwestionowanej czynności dłużnika osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową,
- 4) po stronie dłużnika istniała świadomość pokrzywdzenia wierzyciela,
- 5) osoba trzecia, która uzyskała korzyść, działała w złej wierze.

Omawiając zebrany w sprawie materiał dowodowy w kolejności odpowiadającej wskazanym powyżej przesłankom Sąd orzekający wskazuje, że w przedmiotowej sprawie niewątpliwym pozostawało istnienie podlegającej ochronie prawnej wierzytelności pieniężnej powoda w stosunku do dłużnika. Z tytułu zobowiązań względem powoda A. B. zobowiązany jest do zapłaty kwoty 485963,23 zł wraz z odsetkami umownymi do dnia 19 marca 2013 roku w kwocie 5321,48 zł oraz kosztami w kwocie 50,00 zł i dalszymi kosztami egzekucyjnymi oraz odsetkami liczonymi od dnia 20 marca 2013 roku od kwoty 485963,23 zł w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego. Powyższe potwierdza treść bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) z 20 marca 2013 roku zaopatrzone postanowieniem Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 kwietnia 2013 roku w klauzulę wykonalności.

W ramach skargi pauliańskiej podważone mogą zostać jedynie takie czynności prawne, które zostały dokonane z pokrzywdzeniem wierzyciela. Przepis art. 527 k.c. precyzuje, że przez czynność prawną dokonaną z pokrzywdzeniem wierzyciela należy rozumieć taką czynność, która spowodowała, że dłużnik stał się niewypłacalny albo też stał się

niewypłacalny w wyższym stopniu niż był przed dokonaniem danej czynności. Istotą pokrzywdzenia wierzyciela jest powstanie w wyniku dokonania przez dłużnika czynności prawnej sytuacji, która powoduje niemożność, ewentualnie utrudnienie lub też odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Pokrzywdzenie wierzyciela nie ma natomiast miejsca, jeżeli pomimo dokonania określonej czynności prawnej przez dłużnika wierzyciel będzie mógł zaspokoić się z pozostałej części majątku dłużnika (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 28.11.2001r., IV CKN 525/00, Biul. SN 2002, nr 5, s. 11 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 20.11.1996r., I ACr 306/96, OSA w L. z 1997r., nr 2, poz. 9). Przesłanką skargi pauliańskiej może być także pogłębienie istniejącego już stanu niewypłacalności dłużnika (skutkujące obniżeniem szans wierzyciela na zaspokojenie). Zaznaczenia w kontekście ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie wymaga również to, że istotnym elementem przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela jest kwestia ekwiwalentu uzyskanego przez dłużnika w zamian za korzyść uzyskaną przez osobę trzecią w związku z dokonaniem kwestionowanej czynności prawnej. Brak tego ekwiwalentu bądź też jego nieodpowiednia wysokość może stanowić wyraźną wskazówkę dla stwierdzenia pokrzywdzenia wierzyciela. Natomiast czynność prawna dłużnika, za którą otrzymał on świadczenie ekwiwalentne, nie powoduje generalnie pokrzywdzenia wierzycieli, jeżeli uzyskany ekwiwalent znajduje się w majątku dłużnika lub też został wykorzystany do zaspokojenia wierzycieli (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 06.10.2011r., V CSK 493/10, Legalis nr 453515).

Odnosząc powyższe uwagi do przedmiotowej sprawy za niesporne uznano, że A. B. jest właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...), na których – w związku z udzieleniem przez powodowy bank kredytu w rachunku bieżącym w związku z prowadzoną przez A. B. działalnością gospodarczą – ustanowiono hipoteki kaucyjne do kwot 250000 zł oraz 500000 zł, a prowadzona przeciwko dłużnikowi na podstawie tytułu wykonawczego egzekucja komornicza okazała się bezskuteczna. W ocenie strony powodowej przyczyną nieskuteczności egzekucji z przedmiotowych nieruchomości był wpis ustanowionego na rzecz J. B. prawa użytkownika. W powyższym zakresie to na stronie powodowej ciążył obowiązek dowodzenia, a obowiązkowi temu powód nie sprostał. Powód nie podał żadnych okoliczności, na których twierdzenie to opierał. Twierdzenia strony powodowej w tym zakresie nie znajdowały również oparcia w jakimkolwiek dokumencie znajdującym się w aktach sprawy. W szczególności żaden z dokumentów postępowania egzekucyjnego nie wskazuje, by przyczyną braku, choćby potencjalnych nabywców licytowanych nieruchomości, było ustanowienie na rzecz pozwanego prawa użytkownika. W konsekwencji nie sposób uznać, by wskutek ustanowienia użytkownika nieruchomości na rzecz pozwanego, powstał wyższy stopień niewypłacalności A. B., wyrażający się w obniżeniu szans powoda na zaspokojenie.

Twierdzeniom strony powodowej w powyższym zakresie przeczą również zeznania świadków – A. B., M. B. i U. D. oraz zeznania pozwanego. Wprawdzie pozwany, jak i świadkowie pozostają w stosunku pokrewieństwa, niemniej biorąc pod uwagę całość zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie budziły wątpliwości ich zgodne i oparte na wieloletniej obserwacji zeznania pozwanego i świadków, wskazujące na niekorzystne położenie nieruchomości przy ul. (...). Zgodnie opisali oni, że zarówno w przeszłości, jak i obecnie, przedmiotowe nieruchomości sąsiadują z pustostanami oraz innymi budynkami przemysłowymi, które ze względu na trudną sytuację gospodarczą regionu – mimo niejednokrotnie lepszego stanu – nie są ani dzierżawione ani też kupowane. Powyższe znalazło swoje odzwierciedlenie także w tym fragmencie zeznań pozwanego oraz świadka A. B., w którym wskazywali oni na konieczność naprawienia bramy wjazdowej na teren nieruchomości po licznych kradzieżach i aktach wandalizmu. Powyższe, w połączeniu ze zgodnymi zeznaniami wszystkich przesłuchiwanym świadków, którzy spodziewali się - w przypadku braku nadzoru nad nieruchomościami – ich całkowitego zniszczenia (wskutek działania sił przyrody przez dziurawy dach i powybijane szyby oraz wskutek dalszego procesu ich dewastacji przez złodziei złomu) nakazywało uznać, że szanse znalezienia inwestora gotowego kupić przedmiotowe nieruchomości za ich szacunkową wartość, a następnie zainwestować w ich utrzymanie, przy pełnej świadomości co do ryzyka dewastacji, są niewielkie.

W konsekwencji Sąd uznał, że użytkowanie ustanowione na rzecz pozwanego nie skutkowało powstaniem wyższego stopnia niewypłacalności A. B.. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika bowiem, że przysługujące pozwanemu prawo nie miało żadnego znaczenia dla bezskuteczności prowadzonej egzekucji z nieruchomości przy ul. (...) w G..

Sąd zauważa nadto, że w przedmiotowej sprawie powód nie kierował egzekucji do całego majątku dłużnika, w tym do nieruchomości należącej do niego oraz T. B., położonej przy ul. (...) w G. i objętej księgą wieczystą nr (...), na której położony jest dom (nieujawniony w księdze wieczystej) i w której to księdze wpisana jest hipoteka kaucyjna na rzecz powodowego banku. Sąd dostrzegł zarówno to, że na nieruchomości tej wpisane są hipoteki na rzecz powodowego banku, jak i to, że w 2006 roku powód wydał zgodę na ich wykreślenie, niemniej podkreślić należy, że ułamkowa część tej nieruchomości należąca do dłużnika może być przedmiotem prowadzonej na wniosek powoda egzekucji. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, iż Bank zawierając ugodę z dłużnikiem zgodził się na zwolnienie małżonki dłużnika z poręczenia za kredyt. Tym samym sam ograniczył swoje możliwości egzekucyjne z majątku dłużnika objętego wspólnością małżeńską.

Powodowy bank podjął nadto próbę wykazania, że posiadane przez niego wierzytelności są niższe w stosunku do wartości nieruchomości, że po sprzedaży komorniczej nieruchomości, ustanowione na rzecz J. B. użytkowanie pozostałoby w mocy. Z powyższego wywodził, że sprzedaż nieruchomości będzie niemożliwa ze względu na ograniczone prawo przyszłego nabywcy do swobodnego korzystania z nabywanych nieruchomości – obciążonych prawem użytkowania.

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego prawidłowo podnosiła, że powyższe twierdzenia powoda obarczone są błędem.

Stosownie do treści art. 12 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 790 ze zm.) o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Nieruchomość A. B. objęta księgą wieczystą nr (...) obciążona jest hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 5000000,00 zł na rzecz na rzecz powoda, a nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) – hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 250000zł. Na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ustanowiono nie tylko hipotekę umowną kaucyjną na rzecz powoda w sumie 250000 zł, ale również hipotekę umowną o wartości 600000 zł na rzecz (...) Banku spółki akcyjnej w W., przy czym zaznaczyć należy, że wpis tej hipoteki nastąpił 8 czerwca 2011 roku.

W świetle art. 1000 §1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Zgodnie z §3 tego przepisu pozostaje również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej prawo użytkowania, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tego prawa jest zaliczona na cenę nabycia. Ustawodawca w art. 1000 §3 k.p.c. wyraźnie starał się godzić kolizyjne interesy nabywcy i uprawnionych ze stosunków prawnorzeczowych, a także wewnątrz tej grupy. Potrzebę taką uzasadniało unormowanie z §1 postanawiające o wygaśnięciu hipotek w razie przysądzenia własności i zaspokajaniu się wierzycieli hipotecznych z sumy uzyskanej w podziale. Uprawniony użytkownik może uzyskać ekwiwalent swoich praw uczestnicząc w planie podziału wg reguł określonych w art. 1025 i 1026 k.p.c., w wypadku, gdy nie przysługuje mu pierwszeństwo wynikające z wpisu (art. 12 u.k.w.h.). W przeciwnej sytuacji tj. w razie przysługiwania pierwszeństwa przed hipotekami albo braku obciążenia hipotecznego, a także w razie pełnego pokrycia wartości tych praw w cenie, prawa obciążające utrzymują się mimo przejścia własności na nabywcę (tak Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w postanowieniu z 16 kwietnia 2009 roku, I CSK 478/08, Legalis nr 255327).

W przedmiotowej sprawie, bacząc na daty dokonania wpisu hipotek oraz prawa użytkowania, jasnym pozostaje, że przysługujące pozwanemu prawo użytkowania nie ma pierwszeństwa przed żadną z ustanowionych na nieruchomości hipotek. Wprawdzie Sądowi nie jest znana rzeczywista wysokość roszczeń (...) Banku spółki akcyjnej w W. wobec A. B., niemniej przy przyjęciu wartości nieruchomości objętych żądaniem pozwu na kwotę 1.323.000,00 zł (3/4 sumy oszacowania to 992250,00 zł, zaś 1/2 sumy oszacowania to 661500,00 zł), z uwzględnieniem dotychczasowego przebiegu bezskutecznego postępowania egzekucyjnego z tych nieruchomości oraz kwoty zadłużenia A. B. względem powoda (z uwzględnieniem naliczanych odsetek kwota ta przekracza obecnie 750000,00 zł) i wartości hipoteki A.

Banku (600000,00 zł), z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że wskutek egzekucyjnej sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, przysługujące pozwanemu prawo użytkowania wygasłoby.

Trzecią konieczną przesłanką dla podważenia czynności prawnej za pomocą skargi pauliańskiej jest uzyskanie korzyści przez osobę trzecią, które stanowi lustrzane odbicie uszczuplenia majątkowego, jakie miało miejsce w majątku dłużnika w wyniku dokonania danej czynności prawnej. Korzyść ta może polegać zarówno na nabyciu określonego prawa majątkowego, jak i na zwolnieniu z zobowiązania. Dla jej wykazania wystarczające jest stwierdzenie, że wskutek czynności dłużnika osoba ta nabyła rzecz lub prawo albo też została zwolniona z obowiązku, co spowodowało zmianę w majątku dłużnika prowadzącą do pokrzywdzenia wierzycieli. Dla stwierdzenia ewentualnego pokrzywdzenia wierzycieli kluczowa jest analiza wartości ekwiwalentu, który dłużnik pozyskał w zamian za korzyść, którą osoba trzecia uzyskała.

W przedmiotowej sprawie dłużnikowi powoda w zamian za ustanowienie na rzecz pozwanego użytkowania, przysługuje rokrocznie (zajęte w toku egzekucji) wynagrodzenie w wysokości 10000 zł. Nadto, w świetle treści umowy ustanowienia użytkowania, to pozwany jako użytkownik ponosi od 2013 roku koszty danin publicznych. W tym zakresie twierdzenia A. B. co do chęci przeznaczania wynagrodzenia za użytkowanie na podatek od nieruchomości nie znajdowały swojego potwierdzenia w treści zawartej 14 stycznia 2013 roku umowy.

Sąd – z przyczyn opisanych poniżej – uznał za zbędne badanie, czy uzgodnione przez dłużnika i pozwanego wynagrodzenie za użytkowanie odpowiada rynkowej wartości tego prawa. W okolicznościach niniejszej sprawy kwestia ta miała drugorzędne znaczenie. Uzgodnienie pomiędzy ojcem i synem takiego wynagrodzenia – nie mające przecież charakteru symbolicznego – oraz jednoznacznie wynikające z zebranego w sprawie materiału dowodowego ponoszenie tych kosztów przez pozwanego wyklucza uznanie, że kwestionowanej czynności prawnej dokonano pod tytułem darmym.

Istotne jest również wskazanie, że w świetle zebranego materiału dowodowego, uzgodnione wynagrodzenie za użytkowanie zostało, przynajmniej częściowo, przeznaczone na spłatę zobowiązań powoda. Wynika to jednoznacznie z zestawienia treści ugody nr 1/2013 zawartej przez dłużnika z powodem 29 marca 2013 roku oraz zeznań A. B. i pozwanego. W ugodzie odnotowano m.in. że w dniu zawarcia ugody dłużnik zobowiązał się wpłacić kwotę 15000,00 zł tytułem spłaty kapitału oraz kwotę 3444,25 zł tytułem spłaty odsetek od kredytu. Kwota ta jest jedynie o nieco ponad 1500,00 zł niższa niż kwota 20000 zł, którą J. B. wpłacił ojcu celem zawarcia przez niego ugody z bankiem i która miała zostać zaliczona na poczet wynagrodzenia za użytkowanie w kolejnych latach.

W odniesieniu do dwóch ostatnich przesłanek uznania umowy ustanowienia użytkowania na nieruchomościach dłużnika za bezskuteczną względem powoda, tj. świadomości dłużnika co do pokrzywdzenia wierzyciela i działania pozwanego w złej wierze przypomnieć należy, że dla zaistnienia tej przesłanki wystarczające jest samo wykazanie, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia (nie jest konieczne wykazanie, że dłużnik działał z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela). Nadto, świadomość pokrzywdzenia musi istnieć po stronie dłużnika w chwili dokonania czynności prawnej.

Zła wiara osoby trzeciej, która dokonuje danej czynności prawnej z dłużnikiem występuje w sytuacji, gdy osoba ta wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia swoich wierzycieli. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na wierzycielu.

Istotnym ułatwieniem dowodowym w zakresie złej wiary osoby trzeciej, zwiększającym efektywność ochrony wierzyciela, jest domniemanie prawne zawarte w §3 art. 527 k.c. W przepisie tym ustawodawca nakazuje przyjąć, bez konieczności dowodzenia tego przez wierzyciela, że osoba trzecia pozostająca w bliskim stosunku z dłużnikiem wiedziała o istnieniu długu oraz konsekwencjach dokonywanej czynności dla możliwości zaspokojenia się przez wierzyciela. Zaskarżenie czynności dokonanej wobec osób bliskich, powoduje odwrócenie ciężaru dowodowego. Wierzyciel w tym wypadku obowiązany jest tylko do wykazania stosunku bliskości, a rzeczą osoby trzeciej jest

wykazanie w drodze przeciwdowodu, że nie miał wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

Odnosząc powyższe do zaistniałej sytuacji procesowej, brak jest podstaw do uznania, że zawierając umowę ustanowienia użytkownika A. B. działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, a pozwany kierował się złą wiarą.

Ustalenia faktyczne dotyczące opisywanych przesłanek Sąd orzekający poczynił przede wszystkim w oparciu o zeznania świadków, w tym dłużnika A. B., U. D. i M. B. – rodzeństwa pozwanego oraz w oparciu o zeznania pozwanego, zestawione z dowodami z dokumentów. Z zeznań tych wynika jednoznacznie, że do grudnia 2012 roku pięcioro dzieci A. B. pozostawało w przekonaniu, że prowadzona od 20 lat działalność gospodarcza dłużnika przynosi satysfakcjonujące dochody. Z zeznań U. D. i M. B. jednoznacznie wynika, że nigdy nie brakowało im pieniędzy, a dłużnik uchodził za osobę majątną. A. B. nie informował dzieci o szczegółach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej ani też o swoich problemach. W rezultacie informacja o konieczności zamknięcia prowadzonej przez dłużnika działalności gospodarczej była dla wszystkich dużym zaskoczeniem. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego wskazujące na to, że jako osoba posiadająca oszczędności z pracy za granicą, kierując się chęcią posiadania swojej działalności gospodarczej, zaproponował ojcu zaopiekowanie się nieruchomościami, na których dotychczas prowadził on swoją działalność. Pozwany jest osobą młodą - nie dziwi zatem tak szybkie złożenie przez niego propozycji ojcu. Po początkowej niechęci A. B. do zawarcia umowy i domagania się przez niego opłaty, ostatecznie zdecydował się, by zawrzeć z synem umowę użytkownika, ten zaś zaakceptował konieczność ponoszenia z tego tytułu wynagrodzenia rocznego w kwocie 10000 zł.

Pozwany należał na dopełnienie formalności przy zawieraniu tej umowy, brak jest w zgromadzonym materiale dowodowym jakichkolwiek przesłanek, by zgodne twierdzenia dłużnika i pozwanego zakwestionować. Na ich wiarygodność wskazuje również – niewypowiedziane wprost, jednak jednoznacznie wynikające z treści zeznań wszystkich członków rodziny B. – trudne relacje A. B. i J. B.. Dłużnik właściwie zaprzeczył ich istnieniu w okresie pomiędzy wyjazdem pozwanego za granicę a grudniem 2012 roku stwierdzając „syna nie było przez 1,5 roku. Dzwonił czasem do matki” oraz „mieliśmy jakieś niesnaski”. Pozwany zaś, podobnie jak jego rodzeństwo U. D. i M. B. potwierdził, że dłużnik nie dzielił się z nimi informacjami z życia prywatnego i zawodowego, a jedyne, co wiedzieli, to to, że prowadzi hurtownię alkoholi. Powyższe ma o tyle istotne znaczenie, że w świetle zeznań świadków, po informacji o zaprzestaniu działalności gospodarczej przez A. B., wszyscy członkowie jego rodziny chcieli, by nieruchomości, na których przez wiele lat prowadził hurtownię alkoholu, pozostały w rodzinie. Jedyną osobą, która posiadała środki, by prowadzić tam jakąkolwiek działalność był pozwany, dla którego możliwość ta wydawała się doskonałą okazją.

Za wiarygodne należy również uznać twierdzenia pozwanego i A. B. co do tego, że początkowo ten ostatni nie chciał zgodzić się na „najem” ze względu na to, że J. B. oczekiwał, że nie będzie musiał ojcu płacić, dłużnik zaś obawiał się wywołania konfliktu pomiędzy swoimi dziećmi ze względu na ich nierówne traktowanie. Powyższe potwierdziła U. D., której pozwany skarżył się na żądanie zapłaty za użytkowanie („najem”) przez ojca.

W świetle okoliczności sprawy, z których jasno wynika, że A. B., po zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej, wyjechał na kilka miesięcy do pracy za granicę, zaś w przypadku niezawarcia z pozwanym umowy użytkownika, nieruchomości dłużnika przy ul. (...) byłyby narażone na całkowite zniszczenie wskutek działania sił przyrody i złodziei, zmianę zdania przez dłużnika i zawarcie umowy z pozwanym należy traktować jako rozsądne rozwiązanie. W świetle materiału dowodowego nie sposób uznać, by zawierając umowę użytkownika A. B. działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Zwrócić należy uwagę, że jego zamiarem było zdobycie środków na spłatę kredytu z pracy poza granicami Polski i zamiar ten przez kilka miesięcy realizował, co potwierdził przesłuchany w charakterze świadka T. Z..

Wyjeżdżając, dłużnik zadbał również o to, by należący do niego od wielu lat teren, nie uległ dalszej dewastacji. Zachowanie to należy uznać za racjonalne, zwłaszcza, że nieruchomości te sąsiadują z innymi pustostanami i magazynami, które nie są wynajmowane i ulegają stałemu procesowi niszczenia; padają również ofiarą złodziei złomu. Trudno przypisać dłużnikowi świadomość pokrzywdzenia wierzycieli, skoro zawierając umowę użytkownika

spodziewał się zarówno zapłaty kwoty 10000 zł rocznie za to użytkowanie (opłaty te – jak wynika z dokumentów – były w rzeczywistości uiszczane), dochodów z podjętej za granicą pracy, jak i tego, że pozostawione przez niego nieruchomości znalazły się pod nadzorem jego syna i nie ulegną dewastacji. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt zawarcia ugody z bankiem i jej częściowa realizacja przez pierwszy okres. To również wskazuje, iż nie było po stronie dłużnika woli pokrzywdzenia wierzyciela, a wręcz przeciwnie – wszelkie działania skierowane były na zaspokojenie długu.

Należy nadto zaznaczyć, że skutkiem zawartej umowy ustanowienia użytkowania jest między innymi – wykazane zeznaniami świadków, pozwanego, ale również dokumentami – dokonanie przez pozwanego szeregu napraw na przedmiotowych nieruchomościach. Jak jednoznacznie wynika z przedłożonych przez pozwanego faktur, wykonał on remont pomieszczeń biurowych, malował pomieszczenia, naprawił przeciekający dach i powybijane szyby w oknach, naprawił również siatkę i bramę ogrodzenia – niszczone przez złodziei. Dla zaistnienia w ogóle możliwości prowadzenia na tym terenie działalności gospodarczej pozwany musiał poczynić szereg wydatków. Wydatki te pozwoliły na podjęcie w tym miejscu działalności pozwanego w zakresie transportu i handlu. Od początku 2013 roku do dnia dzisiejszego pozwany na tych nieruchomościach prowadzi swoją działalność gospodarczą, zatrudnia pracowników, jak również zmuszony jest w dalszym ciągu czynić na tą nieruchomość nakłady. W ocenie Sądu, gdyby istotnie J. B. kierował się przy zawieraniu zakwestionowanej umowy złą wiarą, nie utrzymywałby na tej nieruchomości - przez trzyletni okres - działalności gospodarczej ani też nie dokonałby żadnych nakładów na tą nieruchomość, jak również nie nadpłaciłby ojcu opłat za użytkowanie celem zawarcia przez niego ugody z bankiem.

Ta ostatnia okoliczność wskazuje zresztą na to, że pozwany istotnie nie wiedział o tym, że zawierana przez niego umowa użytkowania może w jakikolwiek skrzywdzić wierzycieli ojca. Trudno bowiem uwierzyć, by posiadając środki na rozpoczęcie działalności gospodarczej i zdając sobie sprawę z konieczności dokonania szeregu nakładów na użytkowaną nieruchomość, J. B. zawarł umowę użytkowania z pełną świadomością tego, że za dwa miesiące ojciec zwróci się do niego o „pożyczkę” na poczet przyszłych opłat celem zawarcia z bankiem ugody, rozkładającej jego zadłużenie na raty.

Na brak koniecznych przesłanek uznania umowy użytkowania za bezskuteczną względem powoda wskazuje również to, że ostatecznie A. B. po kilku miesiącach wrócił do Polski, zaprzestając spłaty jakichkolwiek rat, a 21-letniemu wówczas synowi oświadczył, że nieruchomość, na której prowadzi działalność gospodarczą i w którą włożył swoje oszczędności (razem z uiszczonymi na rzecz dłużnika opłatami za użytkowanie kwota ta wynosiła kilkadziesiąt tysięcy złotych) sprzeda. Zaskoczenie i głębokie rozczarowanie pozwanego taką informacją, jak również powstały w jej skutek konflikt rodzinny wskazuje, że zawarcie umowy użytkowania nie było działaniem obliczonym na zapobieżenie egzekucji przez powodowy bank, a rozsądnym, mającym na celu zadbanie o utrzymanie wartości egzekwowanych nieruchomości, rozwiązaniem sytuacji zaistniałej w grudniu 2012 roku.

Sąd uznał również, że domniemanie z art. 527 §3 k.c. zostało przez pozwanego obalone. Zarówno zasady dłużnika niedzielenia się z bliskimi informacjami o prowadzonej działalności, długotrwała nieobecność pozwanego w Polsce, żądanie opłaty przez A. B. za użytkowanie, oschłe stosunki pozwanego z ojcem oraz zdarzenia zaistniałe po zawarciu umowy użytkowania pozwalają uznać za udowodnione, że pomimo stosunku pokrewieństwa z dłużnikiem, J. B. nie wiedział o wysokości długów ojca oraz o tym, że będzie on zmuszony powrócić z emigracji zarobkowej i nie spłaci zadłużenia względem powoda.

Nie sposób nie zaznaczyć także, że sam charakter zawartej umowy wskazuje na to, że zawarta została w dobrej wierze. Pomijając w tym miejscu opisaną powyżej kwestię tego, czy zawarta umowa w istocie negatywnie wpływa na niemożność zaspokojenia się powoda z nieruchomości dłużnika (w ocenie Sądu brak jest podstaw do takich twierdzeń), zwrócić należy uwagę, że umowa użytkowania powszechnie jest traktowana jako umowa niemająca wpływu na substancję majątkową.

Z zebranego materiału dowodowego oraz okoliczności sprawy (planowany wyjazd dłużnika, zrealizowana chęć prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego) jednoznacznie wynika, że jedyną motywacją do jej zawarcia

było zestawienie z jednej strony obawy wszystkich członków rodziny B. o pozostawienie nieruchomości przy ul. (...) na niszczenie wskutek działań natury i złodziei złomu, a z drugiej strony pragnieniem pozwanego założenia własnej działalności gospodarczej, możliwym do zrealizowania na gruncie ojca, któremu perspektywa sprawowania nad nim nadzoru przez pozwanego była na rękę.

Zawarcie tej umowy nie wzbudzało również sprzeciwu strony powodowej w czasie, w którym zawierała ona ugodę nr 1/2013 w dniu 29 marca 2013 roku, a zatem w okresie, kiedy ustanowione na rzecz pozwanego prawo użytkowania było już ujawnione w księgach wieczystych. Na tamten moment powód nie uważał zawartej umowy za prowadzącą do jego pokrzywdzenia.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił w oparciu o szereg dowodów z dokumentów, których wiarygodność i treść pozostawała poza sporem stron. Powyższe dotyczy przede wszystkim ustaleń dokonanych na podstawie treści ksiąg wieczystych, umowy ustanowienia użytkowania, umowy kredytu obrotowego w rachunku, bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...), postanowienia, pism i postanowień Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim oraz ugody. Sąd co do zasady dał również wiarę dowodom z zeznań świadków oraz zeznaniom pozwanego. Pozostawały one spójne zarówno co do zdarzeń i relacji pozwanego z dłużnikiem w okresie poprzedzającym zawartą umowę ustanowienia użytkowania, jak i w okresie późniejszym, zwłaszcza po wrześniu 2013 roku. Jedynie A. B. Sąd nie dał wiary co do tego, że opłaty za użytkowanie od syna miał on przeznaczać na podatek od nieruchomości – powyższemu przeczy jednoznacznie treść zawartej przez nich umowy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie w charakterze świadka B. K. (1) – pracownika powoda – uznając ten wniosek za spóźniony. Wniosek o przesłuchanie świadka pełnomocnik powoda złożył na rozprawie w dniu 8 lutego 2017 roku, a potrzebę jego powołania argumentował powoływaniem się strony pozwanej – w pismach i zeznaniach świadkach, w których powoływano się na zawarcie ugody. Wyjaśnił również, że w banku toczyły się rozmowy o tym, kto z pracowników posiada wiedzę o zawartych z dłużnikiem umów, a polecenie powołania świadka B. K. (1) otrzymał w ciągu ostatnich dni. W ocenie Sądu, skoro świadek B. K. (2) miał być słuchany na okoliczność zawartych z dłużnikiem umów (w tym ugody z 29.03.2013r.), zaś dokument ugody został złożony w Sądzie w dniu 1 października 2015 roku, wniosek o przesłuchanie tego świadka złożony 8 lutego 2017 roku jest niewątpliwie spóźniony. Poszukiwania pracownika posiadającego wiedzę o umowach z dłużnikiem w powodowym, niewielkim bądź co bądź banku, niewątpliwie mogły zostać przeprowadzone niezwłocznie po przedstawieniu tego dowodu przez stronę pozwaną. Sprzeciw pozwanego, który wskazywał na konieczność przygotowania się do przesłuchania świadka przedłużający postępowanie, znaczny upływ czasu od chwili, kiedy powód dowiedział się o dowodach, na okoliczność których świadek miałby zostać przesłuchany, wreszcie wskazanie pełnomocnika powoda, że w reprezentowanym przez niego banku były trudności z podjęciem decyzji co do tego, który z pracowników posiada najszerszą wiedzę o zawartych z dłużnikiem umów, nakazywało zastosowanie art. 207§6 k.p.c. Ponadto na okoliczność treści ugody został przesłuchany w sprawie inny pracownik powoda -T. Z., który potwierdził jej zawarcie oraz treść. Okoliczności te nadto nie były w sprawie sporne.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek przesłanek do uznania, że ustanowienie użytkowania było przyczyną bezskuteczności egzekucji prowadzonej z nieruchomości, a w konsekwencji skutkowało pokrzywdzeniem wierzyciela. Zawarta przez dłużnika z pozwanym umowa, jak również dokonywane przez niego nakłady na nieruchomość i stałe sprawowanie nad nią dozoru – o ile nie podnosi jej wartości – przynajmniej zapobiega jej utracie. W konsekwencji Sąd uznał, że powód nie wykazał spełnienia wszystkich koniecznych przesłanek uznania zawartej dnia 14 stycznia 2013 roku umowy użytkowania za bezskuteczną w stosunku do niego i powództwo (...) Banku Spółdzielczego w G. oddalił, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

W punkcie II sentencji wyroku orzeczono – zgodnie z treścią przepisu art. 98 §1 i 3 k.p.c. o zwrocie kosztów procesu należnych pozwanemu, jako stronie wygrywającej postępowanie w całości. Na koszty, jakie powód obowiązany jest zwrócić pozwanemu składają się opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość ustalono na podstawie §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej

udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 461 ze zm.), mającego zastosowanie w sprawie na mocy §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)