

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M., w celu ochrony wierzytelności wobec H. B. o zapłatę 300.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 6.12.2019 r. domagała się udzielenia zabezpieczenia roszczenia przeciwko M. P., o uznanie za bezskuteczne wobec niej czynności prawnych:

1. aneksu z 27.03.2017 r. do umowy dzierżawy z 29.04.2016 r., której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi (...), sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawartego przez H. B. jako wydierżawiającego z M. P. jako nowym dzierżawcą i Z. P. jako poprzednim dzierżawcą,
2. przedwstępnej umowy sprzedaży z 27.03.2017 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, zawartej między H. B. jako sprzedającym, a M. P., jako kupującym, której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi (...) z zawartym w tej umowie pełnomocnictwem udzielonym przez H. B. dla M. P., nieodwołanego i niegasnącego w razie śmierci H. B., do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży i przeniesienia własności,
3. warunkowej umowy sprzedaży z 4.06.2019 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, zawartej między H. B. jako sprzedającym, a M. P. jako kupującym, działającym również jako pełnomocnik sprzedającego, której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi: (...) oraz (...) oraz (...),
4. umowy przeniesienia własności nieruchomości z 22.08.2019 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, zawartej między H. B. jako sprzedającym, a M. P. jako kupującym, działającym również jako pełnomocnik sprzedającego, której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi: (...), (...) oraz (...).

Wniosek o zabezpieczenie obejmował ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Goleniowie:

1. (...) (stanowiącej działki gruntu nr (...), o łącznej o łącznej pow. 216,2809 ha);
2. (...) (stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 2,2659 ha);
3. (...) (stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 0,0935 ha).

Dokumenty przedstawione przez powódkę oraz treść ksiąg wieczystych są podstawą ustalenia albo prawdopodobieństwa następujących faktów.

1. 5.09.2019 r. w toku sprawy VIII GC 317/19 z powództwa spółki (...) przeciwko H. B. strony zawarły ugodę przed mediatorem. Dłużnik zobowiązał się zapłacić uprawnionej kwotę 300.000 zł (należność główna z odsetkami) do 5.12.2019 r. Wierzytelność powstała przed 2017 r., w wyniku kilkuletniej współpracy stron w zakresie produkcji rolnej, w ramach której uprawniona m. in. dostarczała dłużnikowi środków do produkcji rolnej. 25.03.2017 r. dłużnik uznał dług w wysokości 280.000 zł i zobowiązał się go spłacić w 6 rocznych ratach po 50.000 zł, płatnych począwszy od września 2017 r. Dłużnik nie wykonał zobowiązania i dlatego powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Szczecinie, o zapłatę kwoty 279.850 zł z odsetkami od 25.03.2017 r.
2. 25.03.2017 r., w chwili składania przez dłużnika oświadczenia o uznaniu długu i zobowiązaniu do jego spłaty, dłużnik był właścicielem 218,6403 ha gruntów rolnych z zabudowaniami, objętych obecnie wnioskiem o zakaz zbywania i obciążania (grunty te stanowiły nieruchomości objęte księgami wieczystymi: (...)) - działki gruntu nr (...) o łącznej pow. 218,5468 ha) oraz (...) - działka gruntu nr (...) o pow. 0,0935 ha).
3. 29.04.2016 r. dłużnik H. B. nabył wskazane nieruchomości od Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych, za cenę 4.638.146 zł, czyli ok. 21.213 zł za hektar. Dłużnik był dzierżawcą tych nieruchomości, dlatego cena była preferencyjna. (...) w przeważającej mierze stanowiły grunty klasy IV (średniej).

4. 29.04.2016 r., tego samego dnia, dłużnik zawarł umowę dzierżawy wskazanych nieruchomości ze Z. P., ojcem obowiązanego. Okres dzierżawy ustalono na 20 lat (przy czym Z. P. odrębnie zmienił ten okres na 30 lat i tylko on tę zmianę parafował, § 2 ust. 3), z zastrzeżeniem, że żadnej ze stron nie służy prawo jej wypowiedzenia ani rozwiązania bez wypowiedzenia (§ 2 ust. 4). Strony ustaliły czynsz za cały okres dzierżawy na 5 mln zł, przy czym dłużnik oświadczył, że kwotę czynszu otrzymał z góry (§ 5). Czynsz roczny wyniósłby 250.000 zł, czyli ok. 1.146 zł/ha, co odpowiadało ówczesnej stawce rynkowej. Umowa dzierżawy została zawarta z podpisem notarialnie poświadczonym, dzierżawca Z. P. był reprezentowany przez swojego syna, M. P. (obowiązanego).

5. H. B. nie otrzymał od Z. P. 5 mln zł i to oświadczenie o otrzymaniu całego czynszu z góry zostało w późniejszym czasie przez strony odwołane.

6. Umowa dzierżawy nie została ujawniona w księgach wieczystych, ponieważ sąd wieczystoksięgowy uznał za przeszkodę do dokonania wpisu odrębne dopisanie innego okresu dzierżawy. Ostatecznie Z. P. cofnął wnioski o wpis do ksiąg wieczystych umowy dzierżawy z 29.04.2016 r., co zbiegło się z nowymi wnioskami złożonymi w marcu 2017 r. przez obowiązanego M. P. o ujawnienie umowy dzierżawy na jego rzecz na podstawie aneksu z 27.03.2017 r.

7. 2.09.2016 r. dłużnik H. B. ustanowił na obu nieruchomościach (...) i (...) hipoteki umowne łączne na kwoty 6.000.000 zł i 1.200.000 zł na zabezpieczenie długów M. P. wobec (...), z tytułu kredytu rewalwingowego i z tytułu transakcji rynku finansowego.

8. 27.03.2017 r. H. B., Z. P. i M. P. zawarli trójstronny aneks do umowy dzierżawy z 29.04.2016 r., na podstawie którego:

a. H. B. i Z. P. oświadczyli (§ 1), że wyjaśniają zapisy § 3 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy w ten sposób, że miało dojść do zapłaty całej kwoty czynszu dzierżawnego w wysokości 5.000.000 zł z góry, co jednak nie nastąpiło;

b. obowiązany M. P. wstąpił w miejsce ojca Z. P. jako dzierżawca nieruchomości i stał się stroną umowy dzierżawy z 29.04.2016 r. (§ 2 aneksu);

c. H. B. i M. P. zmienili czas trwania umowy dzierżawy na okres do 31.08.2022 r. (§ 3 aneksu);

d. H. B. i M. P. postanowili, że § 2 ust. 4 umowy dzierżawy otrzymuje brzmienie: „Prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przysługuje tylko Dzierżawcy w przypadku rażącego naruszenia przez Wydierżawiającego umowy lub wszczęcia wobec dzierżawionej nieruchomości postępowania egzekucyjnego.”

e. H. B. i M. P. postanowili (§ 5 aneksu), że „czynsz dzierżawny za cały okres trwania umowy wynosi 54.000 zł”, który ma być zapłacony do 15.12.2017 r., przy czym taka wysokość czynszu została uzasadniona tym, że zmienił się okres trwania dzierżawy oraz zostało złożone oświadczenie, że pierwotny czynsz 5 mln zł nie został zapłacony oraz koniecznością poniesienia przez Dzierżawcę nakładów na nieruchomość.

9. Przeliczając czynsz dzierżawny 54.000 zł na 5 lat, czynsz roczny wyniósłby ok. 10.800 zł rocznie, czyli niecałe 50 zł za 1 hektar. Umowa dzierżawy zmieniona aneksem z 27.03.2017 r., została ujawniona na rzecz obowiązanego M. P. w księgach wieczystych (...).

10. 27.03.2017 r., dłużnik H. B. i M. P. w formie aktu notarialnego zawarli przedwstępną umowę sprzedaży wymienionych nieruchomości. H. B. zobowiązał się sprzedać M. P. nieruchomości (...) i (...) w terminie do 31.12.2021 r. (§ 5). W § 8 ust. 1 umowy H. B. udzielił M. P. pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży i do przeniesienia prawa własności tych nieruchomości na rzecz M. P. lub wskazanej przez niego osoby trzeciej. Pełnomocnictwo zostało udzielone jako nieodwołane i niegasnące z chwilą śmierci H. B., a jednocześnie pod warunkiem zapłaty przez M. P. całej ceny. Cenę nieruchomości ustalono na 6.219.146,00 zł. Po przeliczeniu na łączną powierzchnię nieruchomości 218,6403 ha, cena wyniosła ok. 28.528 zł za 1 hektar. Według danych GUS, w 2017 r. przeciętna cena gruntów ornych i łąk w obrocie prywatnym (a więc nabywanych nie od Skarbu Państwa) wynosiła

42.196 zł za 1 hektar gruntów średnich (czyli klasy III i IV, takiej jak przedmiotowe nieruchomości) Cena ustalona przez dłużnika H. B. i obowiązane M. P. była o 30% niższa, niż przeciętna cena rynkowa.

11. W wymienionej przedwstępnej umowie sprzedaży z 27.03.2017 r., H. B. i M. P. oświadczyli jednocześnie, że M. P. zaliczy na poczet ceny swoją wierzytelność, którą ma wobec H. B. z tytułu zwrotu pożyczki udzielonej H. B. 27.04.2016 r. w kwocie 6.219.146 zł, a H. B. oświadczył, że z kwoty tej pożyczki otrzymał do 27.03.2017 r. kwotę 5.496.029,82 zł (§ 4). Z treści umowy przedwstępnej wynikało, że umówiona cena była równa kwocie pożyczki, przy czym na dzień zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży H. B. jako pożyczkobiorca nie otrzymał jeszcze wypłaty całej kwoty pożyczki.

12. Umowa pożyczki z 27.04.2016 r. stanowiła, że:

a. M. P. udziela H. B. pożyczki w kwocie 6.219.146 zł, która zostanie wypłacona gotówką lub przelewami bankowymi w ratach:

- I rata w kwocie 4.841.029,82 zł w terminie do dnia 29.04.2016 r.
- II rata w kwocie 120.000 zł w terminie do dnia 31.05.2016 r.
- III rata w kwocie 30.000 zł w terminie do dnia 16.06.2016 r.
- IV rata w kwocie 35.000 zł w terminie do dnia 12.07.2016 r.
- V rata w kwocie 75.000 zł w terminie do dnia 9.08.2016 r.
- VI rata w kwocie 35.000 zł w terminie do dnia 12.08.2016 r.
- VII rata w kwocie 60.000 zł w terminie do dnia 9.09.2016 r.
- VIII rata w kwocie 15.000 zł w terminie do dnia 30.09.2016 r.
- IX rata w kwocie 265.000 zł w terminie do dnia 18.10.2016 r.
- X rata w kwocie 20.000 zł w terminie do dnia 17.02.2017 r.
- reszta w kwocie 723.116,18 zł płatna w następujących ratach: 150.000 zł do dnia 29.03.2017 r., 4 raty miesięczne po 27.000 zł do 15 każdego miesiąca, od kwietnia do lipca 2017 r., 200.000 zł do dnia 15.08.2017 r., 3 raty miesięczne po 27.000 zł do 15 każdego miesiąca, od września do listopada 2017 r., 6 rat miesięcznych po 27.000 zł do 15 każdego miesiąca, od lutego do lipca 2018 r., 22.116,18 zł do dnia 15.08.2018 r.,

b. H. B. zobowiązał się zwrócić M. P. kwotę pożyczki do 15.12.2021 r. z odsetkami umownymi 2% w skali roku (§ 2),

c. w celu zabezpieczenia wierzytelności M. P., H. B. ustanowi na jego rzecz hipotekę umowną łączną do kwoty 7.100.000 zł na nieruchomościach (...) i (...) (§ 3 i § 4),

d. H. B. zobowiązał się nie dokonywać jakichkolwiek czynności zobowiązujących lub rozporządzających wymienionymi nieruchomościami, a w przypadku powstania jakiegokolwiek obciążenia, ograniczenia lub zadłużenia w stosunku do tych nieruchomości, zobowiązał się niezwłocznie zawiadomić o tym M. P. oraz niezwłocznie uregulować powstałe zobowiązanie lub obciążenie; H. B. zobowiązał się nie dokonywać żadnych zmian w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, które pogorszyłyby sytuację M. P., przy czym te wszystkie rygory i ograniczenia nie obejmują czynności zobowiązujących lub rozporządzających dokonywanych przez H. B. na rzecz M. P. lub jego ojca Z. P. (§ 5 ust. 1 i 3). W przypadku powstania jakiegokolwiek obciążenia, ograniczenia lub zadłużenia w stosunku do nieruchomości, M. P. będzie uprawniony do rozwiązania umowy pożyczki, a cała wierzytelność z tytułu zwrotu pożyczki stanie się natychmiast wymagalna (§ 5 ust. 2).

13. 27.03.2017 r., H. B. ustanowił na wymienionych nieruchomościach hipotekę umowną łączną do kwoty 7.100.000 zł na rzecz obowiązanego M. P., na zabezpieczenie roszczeń obowiązanego względem H. B. z tytułu zwrotu opisanej wyżej pożyczki wynikającej umowy pożyczki z 27.04.2016 r. W § 3 ust. 2 umowy H. B. zobowiązał się do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym w księgach wieczystych (...), które powstanie wskutek wygaśnięcia i wykreślenia hipotek umownych łącznych 6.000.000 zł i 1.200.000 zł na rzecz Banku (...), przez przeniesienie hipoteki umownej łącznej 7.100.000 zł na te opróżnione miejsca. Hipoteka łączna na 7.100.000 zł została ujawniona w obu księgach wieczystych.

14. Na podstawie wniosku H. B. z 12.01.2018 r. doszło do wydzielenia zabudowanej działki (...) o pow. 2,2659 ha z księgi wieczystej (...) do nowej księgi wieczystej (...).

15. 4.06.2019 r., obowiązany M. P., działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez dłużnika H. B. w przedwstępnej umowie sprzedaży z 27.03.2017 r., w wykonaniu tej umowy, zawarł sam ze sobą, w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży opisanych w niej nieruchomości o łącznej pow. 218,5468 ha, objętych wymienionymi wyżej trzema księgami wieczystymi:

a. (...) (stanowiącej działki gruntu nr (...) o łącznej pow. 216,2809 ha)

b. (...) (stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 2,2659 ha, która została wcześniej wyłączona do oddzielnej księgi wieczystej z księgi (...))

c. (...) (stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 0,0935 ha),

za cenę 6.219.146 zł, pod warunkiem, że Skarb Państwa (Lasy Państwowe lub (...)) nie wykonana prawa pierwokupu.

16. M. P. oświadczył, że cena 6.219.146 zł została w całości zapłacona (§ 4 ust. 1) oraz że na poczet tej ceny zalicza wyplaconą H. B. pożyczkę w kwocie 6.219.146 zł, która do dnia dzisiejszego nie została mu zwrócona ani w całości, ani w części i że zwalnia H. B. z obowiązku zwrotu tej pożyczki (§ 4 ust. 2). M. P. oświadczył (§ 1 ust. 3, str. 6), że w umowie przedwstępnej z 27.03.2017 r. H. B. potwierdził otrzymanie kwoty 5.496.029,82 zł z tytułu wypłaty pożyczki, a „resztę ceny” 723.116,18 zł zapłacił H. B. częściowo poprzez bankowe przelewy pieniężne a częściowo przez pisemne pokwitowania gotówki. Z treści § 2 ust 2 pkt 12) wynika również, że M. P. okazał zestawienie dokonanych przelewów bankowych oraz pisemne pokwitowania odbioru gotówki, na łączną kwotę 723.116,18 zł.

17. 22.08.2019 r. M. P., działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez dłużnika H. B. w przedwstępnej umowie sprzedaży z 27.03.2017 r., przy niewykonaniu przez Skarb Państwa prawa pierwokupu, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży warunkowej z 4.06.2019 r., zawarł sam ze sobą, w formie aktu notarialnego, umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości o łącznej pow. 218,5468 ha, objętych wymienionymi wyżej trzema księgami wieczystymi. Na podstawie wniosku zawartego w akcie notarialnym, wobec zaistniałej konfuzji praw, doszło do wykreślenia umowy dzierżawy z 29.04.2016 r. zmienionej aneksem z 27.03.2017 r. oraz do wykreślenia hipoteki umownej łącznej do kwoty 7.100.000 zł.

18. 11.05.2020 r. M. P. złożył wniosek wieczystoksięgowy, Dz. Kw (...), o wpis nowej hipoteki umownej łącznej do kwoty 9.435.000 zł na zabezpieczeń swoich zobowiązań kredytowych wobec A. Banku. Hipoteka została wpisana.

19. 24.06.2021 r. M. P. złożył wniosek wieczystoksięgowy, Dz. Kw (...), o wykreślenie wyżej wpisanej hipoteki, co nastąpiło 17.12.2021 r.

20. Na podstawie wymienionego tytułu wykonawczego uprawniona wszczęła postępowanie egzekucyjne, w którym uzyskała zaspokojenie w wysokości 1.231,44 zł tytułem części odsetek. Doszło do zbiegu z egzekucją administracyjną prowadzoną przez Naczelnika US w G., ponieważ okazało się, że H. B. ma również długi publicznoprawne wobec wierzycieli uprzywilejowanych Burmistrza N. na kwotę ok. 120.000 zł oraz wobec KRUS na kwotę 40.000 zł, przy czym, zobowiązania te powstały w 2012 i 2016 r. Oprócz tego do egzekucji skarbowej przyłączono dwa banki: (...)

Bank (...) S.A. z wierzytelnością na kwotę ok. 19.000 zł oraz (...) Bank (...) S.A. na kwotę ok. 8.000 zł, oba tytuły wykonawcze pochodzą z 2019 r.

Ocena prawna wniosku.

1. Zasadność wniosku o udzielenie zabezpieczenia jest uzależniona od prawdopodobieństwa roszczenia (art. 730¹ § 1 k.p.c.). Pierwszoplanowe znaczenie mają więc kwestie materialnoprawne, mianowicie czy uprawdopodobnione wyżej fakty stwarzają prawdopodobieństwo uwzględnienia *actio pauliana* podlegającej zabezpieczeniu.

2. Wstępnie należy zauważyć, że zaskarżeniu przy pomocy akcji pauliańskiej podlegają czynności prawne rozporządzające oraz czynności zobowiązujące o podwójnym skutku, które od razu prowadzą do rozporządzenia. Skargą paulińską nie można natomiast zaskarżyć czynności wyłącznie zobowiązujących, a tym bardziej umowy przedwstępnej, konstytuującej jedynie ramy umowy, która ma zostać zawarta w przyszłości. (zob. bliżej J. Naczyńska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 527). Interes prawny uprawnionej jest zrealizowany przez zaskarżenie czynności zobowiązującej do rozporządzenia (warunkowej umowy sprzedaży) i rozporządzającej wynikającej z istniejącego zobowiązania. Warunkowa umowa sprzedaży może być przedmiotem akcji pauliańskiej jedynie łącznie z umową, której bezpośrednim skutkiem jest rozporządzenie własnością nieruchomości; obie te czynności stanowią nierozłączną całość: rozporządzenie nie byłoby możliwe, jeśli nie istnienie uprzednio zobowiązania. Wyłączone jest zaskarżenie wyłącznie czynności zobowiązującej. Decyduje to o prawdopodobieństwie roszczenia o uznanie za bezskuteczne warunkowej umowy sprzedaży z 4.06.2019 r. łącznie z umową przeniesienia własności nieruchomości z 22.08.2019 r. W konsekwencji bezzasadny jest wniosek o zabezpieczenie roszczenia o uznanie za bezskuteczne umowy przedwstępnej.

3. Aneksiem z 27.03.2017 r. do umowy dzierżawy z 29.04.2016 r., doszło do zmiany dzierżawcy nieruchomości i ustalenia prawdopodobnie wysokości czynszu znacznie odbiegającej od rynkowej. Wnioskodawca traktuje tę czynność jako skutkującą zwolnieniem z długu Z. P.. Należy przyjąć, że przedmiotem zaskarżenia mogą być jedynie czynności przysparzające, z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy ze Z. P. przestało istnieć jego zobowiązanie z tytułu czynszu na okres przyszły, następujący po rozwiązaniu umowy dzierżawy. Przystąpiła istnieć wierzytelność H. B., nie mógł on zwolnić z nieistniejącego długu Z. P. (co stanowiłoby przysporzenie majątku Z. P.).

4. Korzyść majątkowa to zarówno nabyte na podstawie wadliwej czynności prawo majątkowe, jak i zwolnienie z obowiązku. Istnieje możliwość zaskarżenia czynności prawnej - zwolnienia z długu, ponieważ dokonywane jest w ten sposób przysporzenie. Zaskarżeniu podlegają jedynie czynności rozporządzające i z tej przyczyny nie podlega zaskarżeniu ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego z M. P. poniżej stawki rynkowej. Jeśli H. B. zwolniłby M. P. z długu, więc z uprzednio ustalonej stawki czynszu, to byłaby to czynność prawna rozporządzająca i przysparzająca, podlegająca zaskarżeniu. W takiej sytuacji istniałaby możliwość zaspokojenia z przedmiotu majątkowego, który nie wszedł do majątku dłużnika (art. 532 k.c., ponieważ przedmiot ten istniał przed dokonaniem czynności fraudacyjnej).

5. Skutkiem czynności prawnej objętej *actio pauliana* ma być pokrzywdzenie wierzyciela, co oznacza istnienie związku między czynnością prawną a powstaniem takiej zmiany w majątku dłużnika, która czyni go niewypłacalnym albo zwiększa stopień tej niewypłacalności w porównaniu do stanu sprzed dokonania czynności prawnej (por. art. 527 § 1 i 2 k.c.). Majątek dłużnika został uszczuplony przez przeniesienie własności nieruchomości, jednak w dacie przeniesienia obciążonych hipotekami łącznymi umownymi na kwotę 6.000.000 zł i 1.200.000 zł ustanowionymi na rzecz Banku (...) S.A. oraz umowną łączną do kwoty 7.100.000 zł ustanowioną przez H. B. na rzecz M. P., na zabezpieczenie roszczeń obowiązanego z tytułu zwrotu pożyczki w kwocie 6.219.146 zł udzielonej umową z 27.04.2016 r. Wskazane obciążenia mają znaczenie dla ustalenia przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela.

6. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2017 r., I CSK 369/16, przyjęto, że czynność prawna dokonana w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przygotowawczej (np. przedwstępnej, deweloperskiej) może być przedmiotem skargi pauliańskiej. Jeżeli umowa ta czyni zadość wymaganiom określonym w art. 390 § 2 k.c. przesłanki

podmiotowe przewidziane w art. 527 i n. k.c. i odpłatność czynności należy oceniać według stanu w chwili zawarcia umowy przygotowawczej. Wyrażany jest także pogląd, że kwestia wadliwości czynności powinna być oceniana według zgodności z przepisami w chwili jej dokonania (ustalenie chwili miarodajnej dla oceny fraudacyjnego charakteru czynności wywołuje rozbieżności w orzecznictwie, por. bliżej M. Gutowski [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, red. M. Gutowski, Warszawa 2022, art. 527, nb. 40 i n.).

7. W wyroku Sądu Najwyższego z 29 września 2011 r., IV CSK 99/11, przyjęto, że o istnieniu pokrzywdzenia można mówić, gdy porównanie wartości sprzedanego prawa i wysokości niespłaconych wierzytelności przysługujących przeciwko dłużnikowi, zabezpieczonych hipotekami na sprzedanym prawie, prowadzi do wniosku o niemożności zaspokojenia się powoda chociażby w części. Innymi słowy, jeżeli różnica pomiędzy wysokością wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości będącej przedmiotem czynności prawnej zakwestionowanej skargą pauliańską a wartością nieruchomości obciążonej wskazuje, że wierzyciel nie uzyskałby zaspokojenia, nie ma podstaw do przyjęcia jego pokrzywdzenia w rozumieniu art. 527 k.c. Nieruchomość traci dla wierzyciela swój walor egzekucyjny, jeżeli doszłoby do ustanowienia na nim wcześniej hipoteki tworzącej przywilej egzekucyjny dla wierzyciela hipotecznego (art. 1025 k.p.c.). Należy zatem ustalić, czy jeśli nie doszłoby do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości z 22.08.2019 r. wierzyciel zostałby zaspokojony.

8. Skutkiem uwzględnienia skargi pauliańskiej jest traktowanie kwestionowanej czynności jako nieistniejącej w stosunku do wierzyciela. Ustalenie wadliwości czynności wywiera skutek w postaci przywrócenia do stanu poprzedniego (*restitutio in integrum*). Ustawa umożliwia egzekucję ze składnika majątku, który ubył z majątku dłużnika na skutek zaskarżonej skargą pauliańską czynności prawnej, traktując go w ten sposób, jakby nadal wchodził w skład majątku dłużnika. ma to istotne znaczenie dla ustalenia istnienia obciążeń hipotecznych, zabezpieczających spłatę długów, a które to, w powiązaniu z wartością nieruchomości - decydują o pokrzywdzeniu wierzyciela.

9. Norma art. 532 k.c. przyznaje wierzycielowi uprawnienie do zaspokojenia z pierwszeństwem przed wierzycielami osoby trzeciej z przedmiotów majątkowych, które wskutek czynności uznanej za bezskuteczną wyszły z majątku dłużnika albo do niego nie weszły. Ustawa nie rozróżnia, w stosunku do których wierzycieli przysługuje wierzycielowi pauliańskiemu pierwszeństwo, zatem wywołuje ono skutek w stosunku do wszystkich wierzycieli, również tych uprzywilejowanych na podstawie art. 1025 § 1 pkt 2–7 k.p.c. Nie należy tego poglądu rozszerzać na wierzycieli praworzeczowych, w szczególności z tytułu hipoteki lub zastawu. Ustanowienie tego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego jest w istocie rozporządzeniem korzyścią majątkową w rozumieniu art. 527 k.c. i podlegać musiałoby odrębnemu zaskarżeniu, którego efektem byłaby możliwość prowadzenia egzekucji z pominięciem bezskutecznej względnie hipoteki (zob. M. Gutowski [w:], Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022, art. 532, nb. 12., P. Machnikowski [w:] Komentarz KC, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, art. 532, nb. 6).

10. Wierzyciel, którego wierzytelność została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości dłużnika, korzysta z pierwszeństwa w zaspokojeniu z sumy podlegającej podziałowi, a organ prowadzący egzekucję musiałby uwzględnić wierzytelności zabezpieczone hipotekami; wierzyciele hipoteczni uzyskaliby pierwszeństwo w zaspokojeniu z ceny sprzedaży, niezależnie od tego czy egzekucję prowadziłby komornik, czy toczyłaby się ona według przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jedn. tekst. Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 ze zm.).

11. Należy jednak odróżnić prawo rzeczowe w postaci hipoteki zabezpieczającej dług od samego długu. W planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości uczestniczą wierzyciele hipoteczni, jednak w wysokości przysługujących im wierzytelności, a nie w wysokości ustanowionych hipotek.

12. Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że cena nieruchomości ustalona na 6.219.146 zł znacznie odbiega od wartości rynkowej (ok. 28.528 zł za 1 hektar). Według danych GUS, w 2017 r. przeciętna cena gruntów ornych i łąk w obrocie prywatnym (a więc nabywanych nie od Skarbu Państwa) wynosiła 42.196 zł za 1 hektar gruntów średnich (klasy III i IV, takiej jak przedmiotowe nieruchomości). Cena ustalona przez dłużnika H. B. i obowiązane M. P.

była o 30% niższa, niż przeciętna cena rynkowa. Wskazuje na to również ustanowienie przez M. P. w 2021 roku na nieruchomościach hipoteki łącznej na kwotę 9.435.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności banku, a jest wysoce prawdopodobne, że wartość nieruchomości została ustalona przez bank przed ustanowieniem hipoteki. Istnieje zatem prawdopodobieństwo, że cena rynkowa nieruchomości w dacie ich zbycia ukształtowała się powyżej 9 mln zł.

13. Istnieje również wysokie prawdopodobieństwo, że umowa pożyczki z 27.04.2016 r. została antydatowana, a prawdziwą datą zawarcia był 27.03.2017 r, oraz że H. B. nie otrzymał od M. P. kwoty pożyczki, zatem nie powstała wierzytelność o jej zwrot, co oznacza, że nie istnieje - jako prawo akcesoryjne - hipoteka mająca zabezpieczać wierzytelność (art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). H. B. zobowiązał się w umowie pożyczki z datą 27.04.2016 r. ustanowić na zabezpieczenie jej zwrotu hipotekę umowną łączną na kwotę 7.100.000 zł, ale hipoteka została ustanowiona dopiero rok później, 27.03.2017 r. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie jest prawdopodobne, że zabezpieczenie spłaty pożyczki ustanowiono rok po zawarciu umowy, tym bardziej, że 27.04.2017 r. do wypłaty pożyczki miało pozostać 723.116,18 zł.

14. H. B. oświadczył w umowie przedwstępnej, że z tytułu pożyczki otrzymał już kwotę 5.496.029,82 zł, jednak nie przywołane konkretnie określonych przelewów lub pokwitowań. Istnieje prawdopodobieństwo, że umowa pożyczki została wykreowana na potrzeby przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, aby stworzyć wierzytelność M. P. w stosunku do H. B., która miałaby być zaliczona na cenę nieruchomości. Prawdopodobnie ostatecznie M. P. stał się właścicielem nieruchomości bez zapłaty ceny.

15. Porównanie prawdopodobnej ceny rynkowej nieruchomości (ponad 9 mln zł) z wysokością prawdopodobnie istniejących obciążeń hipotecznych (6 mln zł i 1,2 mln zł na rzecz Banku (...) S.A.) prowadzi do wniosku, że jeżeli nie doszłoby do przeniesienia własności nieruchomości, powód w drodze postępowania egzekucyjnego uzyskałby zaspokojenie. Wniosek ten jest prawidłowy, abstrahując nawet od zbadania rzeczywistej wysokości długów zabezpieczonych hipotekami, które to przecież decydują o możliwości zaspokojenia się wierzyciela niekorzystającego z zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości. Egzekucja obecnie jest bezskuteczna, zatem dłużnik wskutek wyzbycia się własności nieruchomości i stał się niewypłacalny (art. 527 § 2 k.c.).

16. Dla ustalenia czy wysokość obciążeń hipotecznych stanowiłaby przeszkodę dla realizacji wierzytelności przez wnioskodawcę nie ma znaczenia ustanowienie przez M. P. hipoteki umownej na rzecz A. Bank na skutek wniosku złożonego 24.06.2021 r., ponieważ hipotekę wykreślono 17.12.2021 r. Wyżej wskazano także, że chwilą miarodajną dla ustalenia, czy długi zabezpieczone hipotekami są na tyle wysokie, że uniemożliwiają wierzycielowi zaspokojenie wierzytelność objętej *actio pauliana*, jest data przeniesienia własności nieruchomości (Sąd Najwyższy przyjął, że istotna dla oceny odpłatności jest data zawarcia umowy przedwstępnej). Wynika to z istoty skargi pauliańskiej, której skutkiem jest doprowadzenie do takiego stanu, jakby nigdy nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości. Dla rozstrzygnięcia, czy doszło do pokrzywdzenia wierzycieli istotna jest więc data, kiedy składnik majątkowy objęty czynnością fraudacyjną wyszedł z majątku dłużnika (wskazywana wyżej cecha *restitutio in intergrum*).

17. Rewersem ustalenia, że nieruchomości były obciążone hipotekami w stopniu, który umożliwiał zaspokojenie roszczeń wierzycieli, których wierzytelność nie były zabezpieczone hipotecznie, jest przyjęcie, że M. P. wskutek czynności fraudacyjnej odniósł korzyść majątkową.

18. Prawdopodobieństwo, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli wynika z porównania dat, kiedy uznał dług i przeniósł własność nieruchomości, a dokonywał tych czynności w sytuacji, kiedy uprzednio pozbawił się do przychodów z czynszu dzierżawy nieruchomości (umowa z 29.04.2016 r. uprzednio zawarta ze Z. P.). Dłużnik uznał dług wobec wnioskodawcy 25.03.2017 r., 2 dni później 27.03.2017 r. zawarł z M. P. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Czynność ta nie może być kwestionowana skargą, jednak jej bezpośrednim skutkiem było zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy przenoszącej własność. W okresie tym dłużnik był świadomy, że wyzbycie się własności nieruchomości spowoduje niemożność zaspokojenia się wierzyciela, czego potwierdzeniem jest obecnie bezskuteczność egzekucji.

19. Istnieje prawdopodobieństwo ustalenia, że M. P. był przedsiębiorcą pozostającym z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych, co oznacza domniemanie, że M. P. było wiadome, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 4 k.c.) Wynika to faktu, że we wrześniu 2016 r. H. B. obciążył nieruchomości hipotekami umownymi w wysokości 6.000.000 zł i 1.200.000 zł na zabezpieczenie długów M. P. oraz z faktu, że M. P. stał się stroną umowy dzierżawy (...).03.2017 r.

20. Trafnie wskazuje wnioskodawca, że postanowienia § 4 aneksu do umowy dzierżawy oraz postanowienia § 5 ust. 2 umowy pożyczki stwarzają prawdopodobieństwo, że M. P. wiedział o długach H. B., a strony przewidywały możliwość wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Według § 4 aneksu do umowy dzierżawy, tylko M. P. był uprawniony do wypowiedzenia umowy bez okresu wypowiedzenia w przypadku „wszczęcia wobec dzierżawionej nieruchomości postępowania egzekucyjnego”.

21. Niezależnie od powyższego należy przyjąć, że należyta staranność kupującego nieruchomości o znacznej wartości należy łączyć z konieczności przedsięwzięcia czynności zmierzających do ustalenia czy wyzbycie się nieruchomości przez zbywcę spowoduje niewypłacalność albo pogłębienie jego niewypłacalności.

22. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wynika z prawdopodobieństwa, że bez zabezpieczenia uzyskanie zaspokojenia na podstawie wyroku uznającego przeniesienie własności nieruchomości za bezskuteczne będzie niemożliwe. Obowiązany może zbyć nieruchomości, co uniemożliwi skierowanie egzekucji do tych nieruchomości i wyłączy skuteczność skargi (art. 531 § 2 k.c.) Obecnie nieruchomości nie są obciążone hipotekami, co stwarza łatwość zbycia.

23. Brak zakazu obciążania nieruchomości umożliwia obciążenie ich hipotekami. Uprzednio przyjęto pogląd, że pierwszeństwo w zaspokojeniu, także wobec wierzyciela, którego wierzytelność korzysta z pierwszeństwa, o jakim mowa art. 532 k.c., uzyskują wierzyciele hipoteczni. Obciążenie nieruchomości hipotekami utrudni w postępowaniu egzekucyjnym realizację wierzytelności objętej skargą fraudycyjną i może spowodować konieczność kolejnych powództw o uznanie za bezskuteczne ustanowienia tych hipotek.

SSO Robert Bury