

**Sygn. akt: I C 566/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Arkadiusz Mrowiec</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Barbara Lizak

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2015 r. w Zamościu

sprawy z powództwa **Grupa Handlowa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

przeciwko **G. T.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Grupy Handlowej (...) z ograniczoną

odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanej G. T., kwotę 7217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

Powód Grupa Handlowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o uznanie za bezskuteczną umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w H. i Miasto Ś., oznaczonej jako działka nr. (...), o powierzchni 391 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Hrubieszowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), z dnia 2 lipca 2014 r, zawartej przed notariuszem S. M. w Kancelarii Notarialnej w H., rep. A nr (...), pomiędzy B. T. a G. T., z pokrzywdzeniem powódki, z uwagi na fakt, że powódce przysługuje względem B. T. wierzytelność wynikająca z aktu notarialnego z dnia 21 lipca 2014 r zawartego przed notariuszem S. M. w kancelarii notarialnej w H., rep. A nr (...), który to akt notarialny oparzony został klauzulą wykonalności przeciwko wspólnikom spółki B. spółka jawna T. B., F. T. (...) w H. – B. T. i T. F. dnia 20 marca 2015 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

Umową w formie aktu notarialnego, zawartej przed notariuszem S. M. w Kancelarii Notarialnej w H., rep. A nr (...), z dnia 2 lipca 2014 r B. T. sprzedał G. T. nieruchomość położoną w H. Miasto Ś., nr (...), o pow. 391 m<sup>(2)</sup> objętą księgą wieczystą (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i garażem, za cenę 217.163,66 zł. W umowie pozwana zobowiązała się całą w/w kwotę przelać na konto (...) Bank S.A. w W., na poczet spłaty pożyczki sprzedającego i co do tego obowiązku poddała się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. (k. 89). W dziale III w/

w księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna do kwoty 386.811 zł, na rzecz (...) Bank S.A. w W.. Notariuszowi okazane zostały dwa zaświadczenia (...) Bank S.A. w W. z dnia 25 czerwca 2014 r , w którym podmiot ten wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej z w/w księgi wieczystej po dokonaniu całkowitej spłaty kapitału oraz odsetek. Zgodnie z treścią zaświadczenia zadłużenie wynosiło 205.363,56 zł oraz po dokonaniu spłaty 115.482,66 zł ( jest to kwota błędna, bowiem suma kwot kapitału ( 11.451,43 zł) i odsetek ( 31,22 zł ) stanowi kwotę 11.482,65 zł.

W chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości B. T. był dłużnikiem powodowej spółki, której przysługuje wierzytelność wynikająca z aktu notarialnego z dnia 21 lipca 2014 r zawartego przed notariuszem S. M. w Kancelarii Notarialnej w H. , rep. A nr (...), oparzonego klauzulą wykonalności przeciwko wspólnikom spółki B. (...) spółka jawna T. B., F. T. (...) w H. – B. T. i T. F., dnia 20 marca 2015 r . w/w poddali się egzekucji do kwoty 350.000 zł. (k.44-50 ). Strona powodowa domagała się zapłaty kwoty 230.358,50 zł, następnie podała, iż zobowiązanie B. T. w chwili wszczęcia postępowania przeciwko wspólnikom wynosiło 218.383,47 zł. (k. 4, 5) Strona powodowa prowadziła egzekucje przeciwko (...) spółka jawna T. B., F. T. (...) w H.. Egzekucja była bezskuteczna. (k. 57).

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek osobisty sprzedającego. W dniu 30.12 2009 r orzeczona została separacja małżeństwa G. T. i B. T., z winy pozwanego, który obciążony został na rzecz powódki alimentami w kwocie 1500 zł miesięcznie (k. 69). Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2014 r Sąd Okręgowy w Zamościu rozwiązał małżeństwo w/ w , również z winy B. T., utrzymując jego obowiązek alimentacyjny wobec żony. (k. 70).

W chwili zawarcia umowy sprzedaży B. T. nie mieszkał w budynku położonym na nieruchomości opisanej w pozwie. W dniu 17 stycznia 2007 r. B. T. i pozwana dokonali umownego podziału majątku, w skład którego nie wchodziła przedmiotowa zabudowana nieruchomość (k. 76). Od roku 2010 zamieszkuje tam pozwana z dziećmi (k. 91). Od 2009 r G. T. i jej były mąż pozostawali w konflikcie, wynikającym z opuszczenia pozwanej przez męża, który związał się inną partnerką. Nie utrzymują kontaktów G. T., w okresie kilkuletniej separacji nie była informowana o sytuacji majątkowej byłego męża i jego zobowiązaniach finansowych. (k. 108). Zgodnie z treścią w/w wyroku wydanego w sprawie o rozwód, z dnia 7 kwietnia 2014 r., wyłącznie G. T. została obciążona obowiązkiem ponoszenia bieżących kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, mimo iż formalnie stanowiła ona własność jej męża. (k. 71).

W kwietniu 2014 r pozwana została powiadomiona przez syna o tym, że na balkonie tego domu umieszczone zostało, przez jej byłego męża ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości. (k. 85, 91, 107v). Pozwana zażądała przeniesienia własności nieruchomości na swoją rzecz, podnosząc, iż w przeciwnym razie zażąda rozliczenia nakładów, jakie poniosła na dom, po ustaniu wspólności majątkowej. Sprzedaży posesji na rzecz synowej, mieszkającej tam razem z dziećmi zażądał od syna ojciec sprzedającego, poprzedni właściciel nieruchomości i jej darczyńca, teść pozwanej. (k. 107v). Jako warunek dokonania sprzedaży B. T. domagał się zrzeczenia się przez pozwaną alimentów należnych od niego w kwocie 750 zł miesięcznie. (k. 91v). Pozwana wyraziła na powyższe zgodę. W wykonaniu tego zobowiązania wystąpiła nawet do Sądu z zamiarem dokonania takiego zrzeczenia (k. 91 v , 86). Obowiązek ten został uchylony ostatecznie orzeczeniem Sądu Rejonowego w Hrubieszowie z dnia 2 września 2014 r (k. 82).

Sąd zważył, co następuje.

Podstawą prawną powództwa jest przepis art. 527 § 1 kc, stanowiący, iż gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Wedle treści art. 527 § 2 kc czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli skutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie, brak jest spełnienia podstawowej przesłanki roszczenia opartego na w/w podstawie prawnej, to jest "dokonania czynności z pokrzywdzeniem wierzyciela". Nie można bowiem uznać pokrzywdzenia powoda na skutek spornej umowy, skoro uzyskane z niej pieniądze przeznaczone zostały w całości na zaspokojenie innego wierzyciela, korzystającego z pierwszeństwa w przypadku egzekucji z objętej

umową nieruchomości, z tytułu zabezpieczenia spłaty zadłużenia hipoteką. Skoro powód nie uzyskałby zaspokojenia z nieruchomości, jej sprzedaż nie jest dla niego krzywdząca.

Wobec obciążenia nieruchomości będącej przedmiotem umowy objętej pozwem, hipoteką na rzecz (...) Bank S.A. w W. i spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ze środków uzyskanych ze sprzedaży tej nieruchomości, nie można przyjąć, by umowa zawarta została z pokrzywdzeniem powoda, który nie mógłby skutecznie domagać się zaspokojenia z nieruchomości przed wierzycielem hipotecznym.

Powód przyznał, że uzyskana ze sprzedaży kwota 217.163,66 zł przekazana została w całości na rzecz (...) Bank S.A. w W., uznając jednak, że o działaniu z pokrzywdzeniem powoda świadczy fakt, iż nie zabezpieczył żadnej sumy ze sprzedaży dla siebie ani swoich wierzycieli (k. 5 – uzasadnienie pozwu). W okolicznościach niniejszej sprawy stanowisko to nie jest uzasadnione.

Podzielić należy pogląd, iż czynność prawna nie będzie krzywdząca dla wierzyciela, jeżeli dłużnik w zamian za swoje świadczenie uzyskał ekwiwalent, który nadal znajduje się w jego majątku lub posłużył mu do zaspokojenia wierzycieli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1999 r., I CKN 287/98, niepublikowany). W wyroku z dnia 28 czerwca 2007 r. IV CSK 115/07, LEX nr 358817, Sąd Najwyższy stwierdził, iż istotne dla zbadania wystąpienia przesłanki pokrzywdzenia wierzyciela jest ustalenie, czy w przypadku nie dokonania konkretnej czynności wierzyciel faktycznie zostałby zaspokojony. Jeżeli przedmiot umowy sprzedaży był obciążony hipoteką w chwili zawierania tej umowy, to okoliczność ta nie może pozostać bez znaczenia dla stwierdzenia działania dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527 § 1 k.c. W tej sytuacji może pojawić się kwestia, czy doszło do pokrzywdzenia wierzyciela, skoro wierzyciel nie mógłby liczyć na preferencyjne zaspokojenie swojej wierzytelności ze sprzedanej nieruchomości. Przedmiot nielojalnej czynności prawnej dłużnika może tracić dla wierzyciela pauliańskiego swój walor egzekucyjny, jeżeli doszłoby do ustanowienia na nim wcześniej hipoteki tworzącej przywilej egzekucyjny dla wierzyciela hipotecznego. Gdyby sprzedaż nieruchomości nie dokonano, a komornik wszcząłby egzekucję z nieruchomości obciążonej hipotekami, to zgodnie z art. 922 k.p.c. byłby zobowiązany do zawiadomienia wierzycieli hipotecznych o prowadzonej egzekucji przez wierzyciela nieuprzywilejowanego, jakim był powód. W przypadku przyłączenia się wierzycieli hipotecznych (banki) zgodnie z art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. mieliby oni pierwszeństwo w zaspokojeniu się z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Podobnie w wyroku z dnia 13.02.2014 Sąd Apelacyjny w Katowicach uznał, iż czynność prawna powodująca zmniejszenie majątku dłużnika nie może zostać uznana za krzywdzącą wierzyciela wówczas, gdy dłużnik w zamian za swoje świadczenie uzyskał ekwiwalent, który znajduje się w jego majątku lub został wykorzystany do zaspokojenia wierzyciela. ( sygn. akt . akt I ACa 1078/13 LEX nr 1437960 ). Zwrócić przy tym należy uwagę, iż Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 13 października 2006 r. III CSK 58/06 (OSNC 2007/9/136) i 28 czerwca 2007 r. IV CSK 115/07 (LEX 385817) stwierdził, że podlega ocenie, czy kwestionowana czynność doprowadziła do usunięcia z majątku dłużnika takiego składnika majątkowego, z którego powód mógłby zaspokoić swoją wierzytelność. Przedmiot czynności prawnej dłużnika może bowiem nie mieć dla wierzyciela waloru egzekucyjnego, jeżeli doszłoby do ustanowienia na nim wcześniej hipoteki tworzącej przywilej egzekucyjny dla wierzyciela hipotecznego o zakresie równym lub przewyższającym wartość prawa, na którym hipotekę ustanowiono.

Akceptując powyższe stanowisko prezentowane w orzecznictwie, uznać należy, iż sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i zaspokojenie z całej kwoty zapłaconej tytułem ceny, wierzyciela hipotecznego, nie stanowiło pokrzywdzenia wierzyciela nieuprzywilejowanego w postępowaniu egzekucyjnym. Zwrócić należy uwagę, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, gdy zdaje sobie sprawę (uświadamia sobie), że wskutek dokonania czynności prawnej z osobą trzecią może spowodować niemożność zaspokojenia się wierzycieli z jego majątku. Jednak samo pokrzywdzenie wierzycieli nie musi być zamiarem dłużnika - wystarczy, żeby dłużnik takie pokrzywdzenie przewidywał w granicach ewentualności. Świadomość pokrzywdzenia nie musi dotyczyć osoby konkretnego wierzyciela; wystarczy świadomość pokrzywdzenia wierzycieli w ogóle.(tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 25 września 2014 r, I ACa 626/14, LEX nr 1544920. ). Kierując się powyższymi kryteriami, niezależnie od obiektywnego braku pokrzywdzenia powoda, nie można uznać, iż pozwana mogłaby mieć świadomość pokrzywdzenia wierzycieli zbywcy nieruchomości w sytuacji, gdy zgodnie z treścią umowy i w jej wykonaniu spłaciła

wierzyciela hipotecznego sprzedającego, przekazując na ten cel wszystkie środki podlegające zapłacie jako cena za nieruchomości.

Ponadto Sąd uznał, iż wierzyciel nie udowodnił, by na skutek zaskarżonych czynności dłużnik znalazł się w stanie niewypłacalności ani też pogłębił stan niewypłacalności (wyrok SN z dnia 9 kwietnia 2002 r., III CKN 570/2000, niepubl.). Nie udowodnił, by z majątku B. T. prowadzona była bezskuteczna egzekucja jak również by nie był on właścicielem majątku, z którego powód może uzyskać środki na zaspokojenie wierzytelności.

Dłużnik jest niewypłacalny, gdy cały jego majątek nie wystarcza na pokrycie długów. O stanie niewypłacalności można także powiedzieć, że jest to taki stan majątkowy dłużnika, w którym egzekucja prowadzona zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego nie może przynieść zaspokojenia wierzyciela (M. Pyziak-Szafnicka, Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika, *Studia Prawnicze* 1994, nr 1-4, s. 5; Z. Radwański, *Zobowiązania...*). Z dowodów przedstawionych przez powoda nie wynika, jakim majątkiem dysponował dłużnik B. T. na chwilę wniesienia pozwu lub zamknięcia rozprawy, a tym samym by był niewypłacalny.

Pomiędzy dokonaną przez dłużnika czynnością, a powstaniem stanu niewypłacalności musi zachodzić związek przyczynowy, co oznacza, że czynność prawna musi być przynajmniej jedną z przyczyn niewypłacalności. Niewypłacalność dłużnika musi istnieć tak w chwili wystąpienia ze skargą jak i w chwili orzekania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 280/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 367/03, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2005 r., IV CK 806/04, niepubl.). Niewypłacalność w stopniu wyższym ma natomiast miejsce wtedy, gdy egzekucja prowadzona przeciwko dłużnikowi po dokonaniu zaskarżonej czynności będzie trudniejsza niż w przypadku, gdyby czynności tej nie było. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, 2014-12-30 I ACa 1366/14 LEX nr 1659070). W razie obciążenia hipoteką składników majątkowych będących przedmiotem zaskarżonej czynności do pokrzywdzenia wierzyciela nie dochodzi, jeśli kwestionowana czynność doprowadziła do usunięcia z majątku dłużnika takich składników majątkowych, z których wierzyciel w żadnej części nie mógłby uzyskać zaspokojenia swojego roszczenia. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2011 r., sygn. IV CSK 99/11, LEX nr 940760, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 1.08.2014r I ACa 114/14 LEX nr 1544946).

Sąd nie uwzględnił wniosków powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Niewątpliwie pozwana uzyskała korzyść majątkową. W art. 527 k.c. nie chodzi natomiast o korzyść majątkową w sensie potocznym, utożsamianą np. z nabyciem rzeczy za cenę niższą od wartości tej rzeczy - w takim przypadku za "korzyść" uważa się różnicę między wartością rynkową rzeczy a zapłaconą ceną. Korzyścią majątkową w rozumieniu art. 527 k.c. jest nabycie przez osobę trzecią prawa majątkowego, przedstawiającego pewną wartość, przy czym drugorzędne znaczenie ma cena nabycia. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 maja 2014, sygn. akt . akt I ACa 1285/13 LEX nr 1477169, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2015 r , sygn. akt . akt V ACa 860/14 , LEX nr 1724090). Dlatego Sąd oddalił wnioski o oszacowanie nieruchomości przez biegłego, zwłaszcza iż powód wnioskujący taki dowód domagał się ustalenia obecnej wartości nieruchomości, nie zaś wartości na chwilę dokonania jej sprzedaży. Ponadto pozwana podniosła, iż strony umowy uzgodniły cenę przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez pozwaną na przedmiotową nieruchomość B. T., po dacie dokonania podziału majątku wspólnego, to jest po 17 stycznia 2007 r. (k. 65 ). Niezależnie od tego , jak wyżej podniesiono, Sąd wykluczył działanie pozwanej z pokrzywdzeniem wierzyciela. Tym samym szacowanie nieruchomości było bezprzedmiotowe.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu, w skład których wchodzi wartość kosztów zastępstwa procesowego, według stawki minimalnej, uzasadnia art. 98 § 2 kpc.