

Sygn. akt *XV C 724/15*

Gdańsk, dnia 8 marca 2017 r.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. Milena Gołaś

po rozpoznaniu 24 lutego 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa H. R.

przeciwko M. T.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. wyrok zaoczny z 21 listopada 2014 r. (sygn.. akt XV C 534/14) utrzymuje w mocy,
2. kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa Sąd Okręgowy w Gdańsku.

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron oraz przebieg postępowania

I.1. H. R. wniosła pozew przeciwko M. T., w którym domagała się uznania za bezskuteczną w stosunku do siebie, umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 czerwca 2010 roku pomiędzy Z. W., a pozwanym, przenoszącej własność nieruchomości położonej w B., gminie P., objętej księgą wieczystą (...), zawartej z pokrzywdzeniem powódki, której przysługuje wobec Z. W. wierzytelność w wysokości 1.150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami sądowymi w wysokości 3.600 zł, stwierdzona tytułem wykonawczym w postaci ugody sądowej zawartej przed Sądem Okręgowym w Gdańsku dnia 14 stycznia 2014 roku i opatrzonej przez tenże Sąd klauzulą wykonalności w dniu 18 marca 2013 roku. Równocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłat skarbowych od pełnomocnictwa, według norm przepisanych.

I.2. Powódce przysługiwała wierzytelność wynikająca z ugody sądowej zaopatrzonej w klauzulę wykonalności przeciwko Z. W.. Wierzytelność opiewała na kwotę główną 1.150.000 zł. Postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikowi nie spowoduje zaspokojenia powódki w zakresie całej wierzytelności. W toku postępowania egzekucyjnego ustalono, że Z. W. był również właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW nr (...). Nieruchomość składała się z wielu działek, które były sukcesywnie sprzedawane. W dniu 12 lipca 2013 roku nieruchomość została zajęta. W dniu 22 lipca 2013 roku dłużnik darował wartościową część tej nieruchomości swojej córce, J. W. (1), sobie pozostawiając z tej nieruchomości jedynie 159 metrów kwadratowych stanowiących najprawdopodobniej drogę. Darowizna będzie przedmiotem odrębnego postępowania.

I.3. Ustalono nadto, że dłużnik sprzedał pozwanemu w dniu 14 czerwca 2010 roku m.in. część przedmiotowej nieruchomości – działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,441 ha za cenę 100.000 zł.

I.4. Powyższa czynność prawna została dokonana z pokrzywdzeniem powódki jako wierzycielki dłużnika. W momencie zawierania umowy wierzytelność powódki pozostawała roszczeniem zaskarżalnym. Powódka skierowała

do dłużnika ostateczne przed-sądowe wezwanie do zapłaty w piśmie z dnia 19 maja 2010 roku. Dłużnik nigdy nie kwestionował zachowku, wskazywał na swoją niewypłacalność.

I.5. Niewypłacalność dłużnika została spowodowana bezpośrednio zaskarżoną czynnością prawną. Dłużnik był świadomy fakt, że powódka będzie dochodziła należnych jej praw w drodze postępowania sądowego. Dłużnik uszczuplił swój majątek przez sprzedaż nieruchomości po cenie wielokrotnie zaniżonej w stosunku do realnej rynkowej wartości nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła w świetle opinii rzeczoznawcy majątkowego wynosiła 1.581.309 zł.

I.6. Dłużnik działał z pełną świadomością pokrzywdzenia powódki. Pozwany jest byłym zięciem dłużnika (byłym mężem J. W. (1)), a zatem należy on do bliskiego kręgu rodzinnego dłużnika powódki – jest powinowatym w rozumieniu art. 61 § 1 k.r.o. Nadto rozumienie stosunków bliskości w kontekście skargi pauliańskiej winno być szerokie.

I.7. Umowa zawarta przez strony jest pozorna, co skutkuje jej nieważnością.

I.8. Z uwagi na bliskie relacje pozwanego z dłużnikiem należy domniemywać, że jeśli nawet nie był on w momencie zawierania umowy świadomy działania dłużnika z pokrzywdzeniem powódki, to zachowując choćby minimalną staranność mógł taką wiedzę pozyskać. Pozwany powinien być świadomy, że cena, za którą nabył nieruchomość jest znacznie zaniżona w stosunku do właściwej wartości rynkowej nieruchomości – działki o wielkości 0,5 ha z domem w bardzo dobrym stanie.

I.9. W dniu 21 listopada 2014 roku w sprawie zawisłej pod sygn. akt XVC 534/14 został wydany wyrok zaoczny, w którym przyjęto twierdzenia pozwu.

I.10. Pozwany złożył sprzeciw od wyroku zaocznego, w którym wniósł o: uchylene wyroku zaocznego w całości, oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki w całości kosztami postępowania.

I.11. Pozwany zakwestionował przesłanki do wydania wyroku zaocznego z uwagi na to, że powódka wskazała nieaktualny adres zamieszkania pozwanego.

I.12. Umowa sprzedaży została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2009 roku. Transakcja miała charakter czysto biznesowy – w momencie kiedy strony decydowały się na jej zawarcie, matka Z. N. W. jeszcze żyła (zmarła 22 sierpnia 2009 roku). W momencie podpisania umowy przedwstępnej wierzycelność powódki jeszcze nie istniała.

I.13. Nawet jeśli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, pozwany o tym nie wiedział. Umowa została zawarta przed notariuszem. Pozwany przejrzał księgę wieczystą, w której nie widniały żadne wpisy czy ostrzeżenia, które mogłyby świadczyć o tym, że może istnieć jakieś roszczenie na rzecz powódki.

I.14. Pozew o zachówek został wniesiony w dniu 16 czerwca 2010 roku, natomiast ugoda, mocą której zaktualizował się obowiązek zapłaty zachowku została zawarta w dniu 14 stycznia 2013 roku. Dopiero w tej ugodzie ustalono wysokość spłaty. Pozwany nie miał wiedzy o roszczeniach.

I.15. Powód nie wykazał jakoby strony umowy sprzedaży łączył stosunek bliskości. Pozwany rozwiódł się z córką dłużnika, aktualnie jest w kolejnym związku małżeńskim, po rozwodzie z byłą żoną nie utrzymuje już kontaktu z teściem. Ustawodawca nie posługuje się wyliczeniem osób bliskich. Należy odwołać się do oceny realnie istniejących faktów. Nawet istnienie więzi rodzinnej nie przesądza samo o istnieniu stosunku bliskości w rozumieniu art. 527 § 3 k.c.

I.16. Powódka nie udowodniła, że pozwany wiedział albo mógł wiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Nieruchomość była sprzedawana po atrakcyjnej cenie – to w żaden sposób nie przesądza

o wiedzy pozwanego odnośnie sytuacji majątkowej dłużnika i jego długach. Kupujący nie ma obowiązku prowadzenia dochodzenia w celu ustalenia dlaczego sprzedający zaproponował taką a nie inną cenę.

I.17. Wycena dołączona do pozwu jest nieadekwatna do rzeczywistej wartości. Wycena dotyczy całej nieruchomości objętej księgą wieczystą, w skład której przed dokonaniem zaskarżonej umowy wchodziły sprzedane na rzecz pozwanego działki. Zgodnie z ugodą sądową dłużnik ma zapłacić powódce kwotę 1.150.000 zł zamiast żądanej przez powódkę kwoty 2.000.000 zł wynikającej z wyceny.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia

II.1. Powódka jest siostrą Z. W. i córką N. W.. Powódka od października 2005 roku nie odwiedzała domu rodzinnego w B..

Dowód: przesłuchanie powódki [2016.05.20 00:03:04] k. 279;

II.2. Z. W. pod koniec 2005 roku otrzymał w drodze darowizny od swojej matki gospodarstwo rolne powierzchni 4,5 ha położone w B.. W 2006 roku Z. W. dokonał przekształceń nieruchomości – wydzielono około 25 działek po około 1.000 m².

W skład gospodarstwa rolnego otrzymanego w darowiznie od matki wchodził m.in. trzykondygnacyjny dom (B., ul. (...)), który znajdował się w złym stanie technicznym, w dużej części nieogrzewany. Dach przeciekał, zalewało ściany, na szybach i ścianach występowała pleśń. Na gruncie posadowione były również inne obiekty gospodarcze w fatalnym stanie technicznym. Matka powódki zamieszkiwała w domu, zajmując kondygnację parteru. Opiekowała się nią wnuczka J. (córka Z. W.) i razem z nią mieszkała.

Dowód: zeznania Z. W. [2016.03.02 00:10:28] k. 259, zeznania J. W. (1) [2016.03.02 01:21:39] k. 259, zeznania P. J. (1) [2016.04.27 00:06:52] k. 274, zeznania T. W. (1) [2016.04.27 00:37:07] k. 274;

II.3. W sąsiedztwie nieruchomości zamieszkałej przez N. W. znajdował się dom, w którym zamieszkiwał Z. W. z rodziną (ul. (...)).

Dowód: zeznania świadka T. W. (1) 27.04.16 adn.: 00:44:25.

II.4. Pozwany M. T. pozostawał od 2001 roku w związku małżeńskim z A. W. – córką Z. W.. W 2006 roku rozwiedli się, nie mieli wspólnych dzieci. Od marca 2006 roku nie zamieszkiwali razem. A. W. zawarła drugi związek małżeński z P. J. (1) w sierpniu 2007 r. i od tego czasu nie utrzymywała zażyłych kontaktów z rodziną. Odnowiła kontakty z matką po urodzeniu syna w 2009 r. z ojcem Z. W. nie utrzymywała kontaktów.

Dowód: okoliczność bezsporna, zeznania P. J. (2) [2016.04.27 00:06:52] k. 274, przesłuchanie pozwanego [2016.05.20 00:13:56] k. 279, zeznania świadka T. W. (1) 27.04.16 adn. 00:48:20.

II.5. W okresie od dnia 26 stycznia 2007 roku do dnia 8 czerwca 2010 roku Z. W. (dłużnik) sprzedał na rzecz kilkunastu nabywców działki gruntu wydzielone z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Z. W. nie mówił żonie o dokonywanych transakcjach, ani o dochodach z tego tytułu. W 2011 r. żona Z. W. T. W. (2) złożyła pozew o rozwód.

Dowód: umowy sprzedaży sporządzone w formie aktu notarialnego k. 188-251, zeznania świadka J. W. (1) 02.03.2016 adn. 01:44:27, zeznania świadka T. W. (1) 27.04.16 , adn. 00:48:20,

II.6. Po sprzedaży pierwszej partii działek w 2007 r. Z. W. zaczął wyjeżdżać do Hiszpanii i tam uprawiał hazard. Stracił wszystkie pieniądze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości. Wiosną 2009 r. był okresowo w Polsce i wówczas przypadkowo spotkał pozwanego M. T.. Porozumieli się co do tego, że pozwany posiada pieniądze ze spadku po

rodzicach i może zainwestować. Z. W. zaproponował pozwanemu sprzedaż nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, w którym w dalszym ciągu mieszkała jego matka N. W.. Pozwany obejrzał budynek także wewnątrz.

[Dowód: zeznania świadka Z. W. 02.03.2016 00:22:53, zeznania świadka A. W. 02.03.2016 adn. 01:24:07

II.7. W dniu 13 maja 2009 roku Z. W. zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w B. działka nr (...) zabudowanej domem jednorodziennym oraz działek nr (...) niezabudowanych za cenę 100.000 zł, zaś pozwany za tę cenę zobowiązał się taką nieruchomość kupić w terminie do dnia 15 czerwca 2010 roku. Przy zawarciu umowy przedwstępnej Z. W. otrzymał od pozwanego zadatek w wysokości 50.000 zł.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości k. 176, przesłuchanie pozwanego [2016.05.20 00:13:56] k. 279;

II.8. Matka Z. W. oraz powódki zmarła 22 sierpnia 2009 roku. J. W. (1) przeprowadziła się do domu położonego w sąsiedztwie, w którym mieszkała jej matka.

Okoliczność bezsporna; zeznania świadka A. W. 02.03.2016 adn. 01:24:07 , 01:32:52.

II.9. W piśmie z dnia 19 maja 2010 roku skierowanym do Z. W. (dłużnika) powódka wezwała do zapłaty kwoty 2.303.732,25 zł stanowiącej należny jej zachówek po N. W.. Opowiadając na wezwanie, piśmie z dnia 27 maja 2010 roku dłużnik zwracał się do pełnomocnika powódki o szczegółowe informacje co do roszczeń wysuwanych przez powódkę z tytułu darowizn otrzymanych od matki dłużnika.

Dowód: wezwanie ostateczne przed-sądowe z dowodem nadania k. 12-13; , pismo do pełnomocnika powódki k. 248;

II.10. W dniu 2 czerwca 2010 r. Z. W. zawarł z P. J. (1) (drugim mężem córki A. W.) umowę dzierżawy nieruchomości w części zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul (...). Umowa została spisana w formie aktu notarialnego i na jego podstawie ujawniono wzmiankę w księdze wieczystej.

Dowód: akt notarialny z 14 czerwca 2010 r. k. 23, zeznania świadka P. J. (1) 27.04.16 adn. 00:08:47

II.11. Dłużnik Z. W. zawarł z pozwanym w dniu 14 czerwca 2010 roku umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedał pozwanemu z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) działki ewidencyjna oznaczone numerami (...) obszaru 0,09.14 ha, 56/27 obszaru 0,24.58 ha i 56/29 obszaru 0,10.38 ha, a pozwany te działki z powyższej nieruchomości kupił za cenę 100.000 zł. Wskutek przedmiotowej transakcji wymienione działki zostały wpisane ujawnione w nowopowstałej księdze wieczystej KW nr (...).

Łączna wartość działek nr (...) według stanu oraz cen na dzień zawarcia umowy sprzedaży wyniosła 993.646 zł. Przy wycenie uwzględniono stan budynku mieszkalnego do remontu kapitalnego.

Dowód: umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed Notariuszem J. W. (2) pod rep. (...)k. 23-25 oraz 124-126, opinia biegłego sądowego w formie operatu szacunkowego k. 292-323, uzupełniająca opinia biegłego sądowego k. 363-366, przesłuchanie pozwanego [2016.05.20 00:13:56] k. 279;

II.12. Wobec bezskutecznego wezwania dłużnika do zapłaty, w dniu 16 maja 2010 roku, powódka wniosła do Sądu Okręgowego w Gdańsku pozew o zapłatę kwoty 2.303.732,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia otrzymania odpisu pozwu do dnia zapłaty. W toku postępowania, w dniu 14 stycznia 2013 roku, strony zawarły ugodę wpisaną do protokołu rozprawy w sprawie zawisłej pod sygn.. akt IC 904/10. Na mocy tejże ugody dłużnik zobowiązał się do zapłaty powódce kwoty 1.150.000 wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 1 października 2011 roku do dnia zapłaty tytułem zachowku po zmarłej matce N. W. w terminie do dnia 14 lutego 2013 roku, na co powódka wyraziła zgodę. Nadto dłużnik zobowiązał się zapłacić powódce kwotę 3.600 zł tytułem połowy wynagrodzenia radcy prawnego w terminie do dnia 28 lutego 2013 roku, na co powódka wyraziła zgodę. W postanowieniu z dnia 18 marca 2013 roku

nadano powyższym punktom ugody klauzulę wykonalności na rzecz powódki, zasądzono na rzecz powódki kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podczas postępowania toczącego się przed Sądem, w liście z dnia 2 listopada 2010 roku dłużnik składał powódce propozycję darowizny nieruchomości, która pozostała jego własnością.

Dowód: pozew k. 14-15, odpis ugody wraz z klauzulą wykonalności k. 16, list do powódki wraz z załącznikiem k. 252-253;

II.13. Z. W. w dniu 22 lipca 2013 r. darował na rzecz swojej córki J. W. (1) znaczą część nieruchomości objętej kw (...), pozostawiając sobie jedynie niewielką część.

Okoliczność bezsporna.

II.14. Pozwany od 1 stycznia 2012 roku opłaca podatek od nieruchomości objętej KW nr (...).

Dowód: pismo Wójta Gminy P. k. 359;

II.15. Powódka skierowała przeciwko dłużnikowi wniosek egzekucyjny do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku A. K.. Egzekucja przeciwko dłużnikowi prowadzona pod sygn.. akt (...) doprowadziła do zajęcia nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wartość szacunkowa tej nieruchomości wynikająca z czynności opisu i oszacowania wynosiła 413575 zł.

Dowód: dokumenty związane z postępowaniem egzekucyjnym k. 17-22,

III. Ocena dowodów

III.1. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

III.2. Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. (art. 244 § 1 k.p.c.). Prawdziwość dołączonych dokumentów urzędowych nie była podważana przez żadną ze stron. Do akt sprawy dołączono w szczególności umowy sprzedaży poszczególnych działek wydzielonych z nieruchomości podarowanej dłużnikowi sporządzone w formie aktów notarialnych, odpis ugody zawartej z dłużnikiem zaopatrzonej w klauzulę wykonalności jak również postanowienie Komornika Sądowego prowadzącego egzekucję w oparciu o taki tytuł wykonawczy. W oparciu o wymienione dokumenty Sąd miał możliwość ustalenia warunków, na których dłużnik wyzbywał się nieruchomości, warunków ugody zawartej w sprawie o zapłatę zachowku, chwili, kiedy powódka dowiedziała się o zaskarżonej czynności prawnej (w toku postępowania egzekucyjnego),

III.3. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. (art. 245 k.p.c.). Strony przedłożyły do akt sprawy w szczególności operat szacunkowy co do wartości nieruchomości, pismo Wójta Gminy w zakresie podatku od nieruchomości, przed-sądowe wezwanie do zapłaty, pozew o zapłatę z tytułu zachowku, korespondencję dłużnika z powódką. Dowody te nie budziły zasadniczo wątpliwości co do ich autentyczności i pozwoliły na wykazanie, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki, miał świadomość istnienia zobowiązania. Niewielkie znaczenie dla rozstrzygnięcia miał operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę albowiem kwota w nim wskazana uległa weryfikacji w toku prowadzonego postępowania dowodowego.

III.4. Prawdziwość umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości została zakwestionowana przez stronę powodową. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania jej treści. Należy zważyć, że umowa przedwstępna musiała

funkcjonować w obrocie co najmniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, albowiem jest przytoczona w treści tej umowy. Sam fakt jej zawarcia i formuła sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanego nie ma jednak dużego znaczenia w kontekście skargi pauliańskiej oraz obiektywnego ustalenia w opinii biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości, że cena sprzedaży była istotnie zaniżona. Na uwagę może jedynie zasługiwać fakt, że rozliczenia stron transakcji miały następować gotówką, zaś sami zainteresowani nie pamiętali wielu szczegółów związanych z zawarciem umowy przedwstępnej oraz przyrzeczonej. Nie ma jednak w kontekście całego materiału zgromadzonego w sprawie dostatecznych dowodów, że dokument umowy przedwstępnej został sfalsyfikowany tj. sporządzony i podpisany w innej dacie niż w nim oznaczona i nie odzwierciedla dokonanej w nim czynności.

III.5. Biegła sądowa w zakresie szacowania nieruchomości w swojej opinii oraz opinii uzupełniającej przedstawiła sądowi wiadomości specjalne (art. 278 k.p.c.), które okazały się niezbędne dla prawidłowego rozstrzygnięcia procesu. Jej opinię ocenić należy jako sporządzoną rzetelnie i profesjonalnie, z zachowaniem prawidłowej metodologii. Wnioski wynikające z jej pracy pozostają jasne i precyzyjne – wartość nieruchomości w sposób rażąco przekraczała cenę, którą pozwany uścił dłużnikowi tytułem przeniesienia prawa własności.

III.6. Sąd przeprowadził podczas rozprawy dowód z zeznań świadków. Świadkowie zeznawali na okoliczności związane ze stosunkami majątkowymi dłużnika Z. W., transakcjami sprzedaży nieruchomości, darowizną poczynioną na rzecz Z. W. przez jego matkę. Ustalenie tych okoliczności było istotne dla weryfikacji faktów odnoszących się do świadomości nabywcy (tj. pozwanego) co do tego, że zbywca (czyli dłużnik) działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycielki (powódki).

III.6.1. Sąd nie dał w dominującej części wiary twierdzeniom oraz wersji zdarzeń prezentowanej przez świadka Z. W. - dłużnika. Na szczególną uwagę zasługuje brak spójności ze zgromadzonym materiałem w niniejszej sprawie. Co więcej świadek wskazywał na brak wiedzy oraz pamięci co do wielu istotnych kwestii związanych z zawarciem umów sprzedaży nieruchomości, które otrzymał w drodze darowizny. Nie pamiętał przykładowo miejsca zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na co przeznaczone zostało 50.000 zł otrzymane tytułem części ceny.

III.6.2. Świadek J. W. (1) – potwierdziła fakt zaangażowania Z. W. w hazard oraz tragiczny stan domu przy ul. (...). Świadek J. W. (1) nie miała bliskiego kontaktu z ojcem, nie posiadała dokładnych informacji o środkach, które uzyskuje on ze sprzedaży działek.

III.6.3. Sąd jedynie częściowo dał wiarę zeznaniom świadka P. J. (1). Potwierdził on – podobnie jak świadkowie T. W. (1) i Z. W., że ten ostatni po rozwodzie córki A. nie utrzymywał kontaktu z nią ani z M. T.. Jego zeznania pozostają niespójne z zeznaniami świadka T. W. (1) co do tego, skąd powziął wiadomość o zamiarze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) przez Z. W.. Wskazywał, że dowiedział się o tym od T. W. (1), gdy ta zeznawała, że nie wiedziała o zamiarze sprzedaży. W kontekście jednak niewątpliwego ustalenia faktu zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy Z. W. a P. J. (1) ta okoliczność ma niewielki znaczenie. W ocenie Sądu na jej podstawie nie można wnioskować o pozorności czynności prawnej pomiędzy dłużnikiem a pozwanym.

III.6.4. Świadek A. J. – była żona pozwanego skorzystała z prawa odmowy zeznań.

III.6.5. Świadek T. W. (1) okazała się dla Sądu w znacznej mierze wiarygodna. Potwierdziła fatalny stan domu przy ul. (...) oraz zaangażowanie swojego byłego męża w hazard. Nie miała wiedzy o dokonywanych przez niego czynnościach.

III.7. Dowód z przesłuchania stron przeprowadzony w trybie art. 303,304 k.p.c. stanowił nikłe uzupełnienie zebranego materiału dowodowego. Strony przedstawiły swoją wersję przebiegu spraw. Sąd uznał, że twierdzenia związane z okolicznościami zawarcia umowy przedwstępnej nie są komplementarne ze zgromadzonym materiałem w niniejszej sprawie. Charakterystyczne pozostają luki w pamięci pozwanego związane z umową przedwstępną, niedocenianie przez pozwanego faktu, że umowę przedwstępną podpisał w okresie, gdy w nieruchomości budynkowej zamieszkiwała jeszcze matka dłużnika. Z przesłuchania powódki wynika natomiast to, że konflikt pomiędzy rodzeństwem (powódką

a dłużnikiem) zapoczątkowany został darowizną nieruchomości na rzecz dłużnika. Od 2005 roku relacje nie uległy poprawie.

IV. Ocena prawna

IV.1. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Zważywszy, że pierwotnie wydany został w niniejszej sprawie wyrok zaoczny pod sygn.. akt XVC 534/14, po przeprowadzeniu rozprawy należało go utrzymać w mocy.

Powódka dochodzi uznania czynności prawnej za bezskuteczną na podstawie art. 527 k.c., zgodnie z którym gdy wskutek 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.

Przesłanki akcji pauliańskiej, które muszą być spełnione kumulatywnie, są następujące:

- 1) istnienie wierzytelności objętej ochroną,
- 2) dokonanie czynności prawnej przez dłużnika
- 3) pokrzywdzenie wierzycieli rozumiane w ten sposób, że dłużnik na skutek dokonanej czynności stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności,
- 4) uzyskanie korzyści majątkowej przez osobę trzecią,
- 5) świadomość dłużnika, że działa z pokrzywdzeniem wierzycieli,
- 6) wiedza osoby trzeciej o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli.

Co do zasady przesłanki obowiązany jest udowodnić powód.

Jednakże jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała korzyść majątkową osoba będąca w bliskim z nim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Ponadto zgodnie z art. 528 k.c. jeżeli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną, chociażby osoba ta nie wiedziała i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Zatem w sytuacji dokonania nieodpłatnego przysporzenia na rzecz osoby najbliższej bez znaczenia pozostaje wiedza nabywcy co do dokonania czynności przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzyciela.

IV.2. Powódka zaskarżyła czynność prawną – umowę sprzedaży z dochowaniem pięcioletniego terminu zawitego, o którym mowa w art. 534 k.c.

IV.3. Powódka posiada względem Z. W. wymagalną wierzytelność z tytułu ugody sądowej zaopatrzonej w klauzulę wykonalności. Wierzytelność powódki powstała już przed sprzedażą nieruchomości na rzecz pozwanego. Roszczenie o pokrycie zachowku powstaje z chwilą otwarcia spadku (art. 991 § 1 k.c.). Otwarcie spadku nastąpiło 22 sierpnia 2009 r., natomiast umowa sprzedaży została zawarcia 14 czerwca 2010. Nie ma przy tym znaczenia, że jej zawarcie nastąpiło w wykonaniu umowy przedwstępnej 13 maja 2009 r. Umowa ta była zawarta w formie pisemnej i nie rodziła roszczenia o przeniesienie własności (art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Czynnością podlegającą zaskarżeniu może być więc jedynie umowa notarialna z 14 czerwca 2010 r.

IV.4. Pokrzywdzenie wierzycieli oznacza wystąpienie skutku w postaci powstania stanu niewypłacalności dłużnika lub zwiększenia się owego stopnia niewypłacalności. Niewypłacalność oznacza taki obiektywny stan majątku dłużnika, w którym egzekucja prowadzona przeciwko dłużnikowi zgodnie z przepisami k.p.c. nie może przynieść pełnego zaspokojenia roszczenia pieniężnego przysługującego wierzycielowi. Między czynnością dłużnika a pokrzywdzeniem wierzyciela musi istnieć związek przyczynowy. Nie ma jednak wymogu, aby ów związek przyczynowy miał charakter adekwatny, lecz wystarczy, by zaskarżona czynność stanowiła jedną z przyczyn powstania (pogłębienia się) stanu niewypłacalności.

Powódka w niniejszym postępowaniu wykazała, że wszczęte przez nią i postępowania egzekucyjne nie doprowadziły do zaspokojenia wierzytelności. Doszło do zajęcia jednej nieruchomości dłużnika, której wartość wynikająca z opisu i oszacowania nie stanowi nawet połowy wierzytelności. Dłużnik nie posiada innego wartościowego majątku. Jak wynika z zeznań członków jego najbliższej rodziny ma jeszcze innych wierzycieli.

V. Korzyść majątkowa, której mowa w art. 527 k.c. nie powinna być rozumiana w sensie potocznym jako nabycie rzeczy za cenę niższą od jej wartości. Uzyskanie w związku z rozporządzeniem składnikiem majątku ceny odpowiadającej jego wartości rynkowej nie powoduje, że brak jest po stronie osoby trzeciej korzyści majątkowej w rozumieniu art. 527 1 k.c. Ekwiwalentność może mieć bowiem znaczenie na etapie oceny, czy czynność została dokonana z pokrzywdzeniem wierzyciela. (Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 maja 2014 r. I Aca 1285/13, KEX 1477169, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku I Aca 405/13, LEX 1386073, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 października 1999 r. I Aca 368/99).

Pozwany nabyć własność nieruchomości na skutek zaskarżonej czynności prawnej. Uzyskał zatem korzyść majątkową.

V.1. Powódka powoływała się na przytoczone wcześniej domniemanie wynikające ze stosunku bliskości pomiędzy Z. W. a pozwanym M. T., który jest byłym zięciem dłużnika. W ocenie Sądu okoliczności potwierdzające istnienie stosunku bliskości nie zostały wykazane. Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń pozwany nie utrzymywał od kilku lat przed zawarciem umowy jakichkolwiek kontaktów z dłużnikiem oraz jego rodziną – w tym także byłą żoną. Sam fakt powinowactwa nie może stanowić o stosunku bliskości, jeżeli nie łączy się z konkretną zażyłą relacją.

V.2. Powódka powoływała się na bezpłatność czynności dokonanej pomiędzy dłużnikiem i pozwanym, dążąc do eliminacji konieczności badania przesłanki świadomości osoby trzeciej co do pokrzywdzenia wierzyciela (art. 528 k.c.)

W ocenie Sądu powódka nie wykazała, aby pozwany uzyskał korzyść majątkową bezpłatnie.

Korzyścią majątkową uzyskaną bezpłatnie (nieodpłatnie) jest korzyść, za którą osoba trzecia nie spełniła ani nie zobowiązała się spełnić ekwiwalentnego świadczenia w ramach tego samego lub innego stosunku prawnego (wyrok SN z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00, LEX nr 55503).

Za nieodpłatne można uznawać również czynności częściowo odpłatne (*negotium mixtum cum donatione*) lub o symbolicznym świadczeniu jednej ze stron, w którym brak ekwiwalentności świadczeń stron wskazuje wyraźnie na ich nieodpłatny charakter (wyrok SN z dnia 16 lutego 1998 r., II CKN 599/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 160). Według SN we wszystkich przypadkach, gdy ochrona pewnych praw czy interesów uzależniona jest od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności, przyjęcie formalnego kryterium odpłatności czyniłoby tę ochronę czysto iluzoryczną. Doświadczenie wskazuje bowiem, że czynności nieodpłatne zastąpione zostałyby czynnościami, w których świadczeniu jednej strony odpowiadałoby świadczenie drugiej, tyle że o wartości niewspółmiernie niższej. Nie wydaje się, aby było to zgodne z intencją ustawodawcy (wyrok SN z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00, LEX nr 55503; wyrok SN z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 624/10, LEX nr 1102545).

Jednak nie każda dysproporcja wartości świadczeń stron (brak ekwiwalentności) prowadzi do stwierdzenia nieodpłatności danej czynności prawnej. Konstrukcja ta znajduje zastosowanie jedynie do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażąco, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że wskazana przez strony odpłatność jest niejako

pozorna, zaś świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, Oceny, czy świadczenie jest ekwiwalentne, należy dokonać według obiektywnych, a nie subiektywnych kryteriów, tj. woli stron stosunku zobowiązaniowego

Kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest więc kwestia rażącego zaniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, która była dziesięciokrotnie niższa niż rzeczywista wartość nieruchomości ustalonej w opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości.

Zdaniem Sądu tak rażąca dysproporcja pomiędzy rzeczywistą wartością nieruchomości a ceną sprzedaży skutkuje uznaniem dokonanej czynności za nieodpłatną w rozumieniu art. 528 k.c.

V.3. Powódka wskazywała również na możliwość uznania umowy sprzedaży za nieważną z uwagi na jej pozorność. W ocenie Sądu, poza zaniżeniem ceny sprzedaży nieruchomości, nie przedstawiono materiału dowodowego pozwalającego na uznanie, że umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta dla pozorów w rozumieniu art. 83 k.c. Podkreślić należy, że przesądzenie nieważności umowy wykluczałoby uznanie jej za bezskuteczną w oparciu o dyspozycję art. 527 k.c.

V.4. Wobec powyższego, na podstawie art. 527 § 1 k.c. oraz innych cytowanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

V.5. O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie z art. 98 § 1 k.p.c. i cytowanych niżej przepisów w punkcie II i III sentencji wyroku zaocznego jak również punkcie 2 sentencji wyroku z dnia 8 marca 2017 roku. Pozwany zobowiązany jest zwrócić powódce koszty zastępstwa procesowego

V.5.1. Kwota 7.200 zł zasądzona w punkcie II sentencji wyroku zaocznego od pozwanego na rzecz powódki została ustalona jako koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego należne powódce na podstawie §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 490 z późn. zm.).

V.5.2. Kwota 57.500 zł, którą nakazano ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku wynika z przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 623 z późn. zm.). Powódka była zwolniona od kosztów sądowych w niniejszej sprawie, zatem pozwany jest zobowiązany uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku należną opłatę stosunkową od pozwu przy oznaczonej wartości przedmiotu sporu (art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

V.5.3. W punkcie 2 sentencji wyroku z dnia 8 marca 2017 roku, na zasadzie art. 102 k.p.c., pozostałymi kosztami postępowania Sąd obciążył Skarb Państwa.