

Sygn. akt I ACa 1110/17

I ACz 709/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 29 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Baran SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko A. Ż.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 1183/14

oraz zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 lutego 2017 r. sygn. akt I C 1183/14 w przedmiocie uzupełnienia wyroku

**1. oddala apelację;**

**2. oddala zażalenie;**

**3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Baran SSA Jan Kremer SSA Marek Boniecki

**Sygn. akt I ACa 1110/17**

## UZASADNIENIE

Powódka E. K. - w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej A. Ż. wniosła o: 1. uznanie notarialnej umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. zawartej przez A. S. (1) i A. Ż. (Rep.(...)) za bezskuteczną w stosunku do niej; 2. zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie powódka wskazała, iż na mocy umowy przedwstępnej z dnia 24 sierpnia 2009 r., zawartej w siedzibie Kancelarii (...) w K., A. S. (2) (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...), Kancelaria (...)” z siedzibą w K.) zobowiązała się wobec niej do wybudowania na nieruchomości w K., utworzonej z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla K.w K.prowadzi księgę wieczystą nr (...), lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w K. o numerze roboczym nr(...)składającego się z trzech pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 52 m<sup>(2)</sup>, a następnie do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży na jej rzecz za cenę w kwocie 201.240,00 zł. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży miało nastąpić do dnia 30 listopada 2009 r., jednakże na prośbę A. S. (2), aneksem z dnia 20 grudnia 2010 r., termin zawarcia przyrzeczonej umowy został zmieniony na dzień 30 kwietnia 2011 r. Powódka podała ponadto, że łączna wysokość zadatku określona została na kwotę 19.000,00 zł, z czego przy podpisywaniu umowy została wpłacona kwota 500 zł - brakującą zaś część, tj. 18.500,00 zł powódka zobowiązała się zapłacić A. S. (2) w terminie do 28 sierpnia 2009 r. Strony ustaliły także, iż zapłata reszty ceny za lokal mieszkalny nastąpi w 3 ratach: 50.100,00 zł – do 10 września 2009 r., 110.000,00 zł - do 30 września 2009 r. oraz 22.140,00 zł - do 10 dni licząc od daty otrzymania przez stronę zobowiązaną do zakupu pisemnego zawiadomienia od strony

zobowiązanej do sprzedaży o wykonaniu stanu lokalu mieszkalnego i budynku, przed wydaniem lokalu mieszkalnego nr (...) i zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu zapłacone przez E. K. raty ceny sprzedaży miały zostać zaliczone na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...). Ustalono także, iż powódka ma prawo do odstąpienia od umowy, bez wyznaczania dodatkowego terminu, w przypadkach szczegółowo wskazanych w umowie – w takiej sytuacji A. S. (2) zobowiązała się do zwrotu otrzymanych części zaliczki na poczet ceny sprzedaży (lub cenę sprzedaży, jeżeli wszystkie raty zostały uiszczone przez stronę zobowiązaną do sprzedaży) oraz dwukrotności zapłaconego już przez powódkę zadatku w terminie 90 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia strony zobowiązanej do zakupu o odstąpieniu od umowy.

Powódka wpłaciła na poczet ceny sprzedaży mieszkania objętego zawartą z A. S. (2) umową przedwstępną zadatek w wysokości 19.000,00 zł, a następnie zgodnie z ustalonym harmonogramem wpłat: kwotę 50.100,00 zł (I rata) oraz 110.000,00 zł (II rata). Ponadto powódka dokonała na rzecz A. S. (2) następujących kwot: 738,30 zł, 15.409, 82 zł, 609,90 zł oraz 1.520,00 zł. Na etapie zawierania w/w umowy, inwestycja, która miała zostać zrealizowana przez A. S. (2) znajdowała się w fazie początkowej. Jednakże już na przełomie 2009 i 2010 r. prace budowlane zostały wstrzymane, później były kilkakrotnie wznawiane i przerywane, a ostatecznie inwestycja nie została ukończona, pomimo iż termin oddania lokalu powódce upłynął. Od jesieni 2010 r., kiedy to na skutek kontroli nadzoru budowlanego, budowa po raz kolejny została zawieszona, powódka zaczęła podejmować pierwsze kroki prawne zmierzające do wyegzekwowania swoich roszczeń.

Okazało się, że umową z dnia 2 września 2011 r. A. S. (2) zbyła działkę nr (...) na rzecz pozwanej A. Ż.. Zdaniem powódki, zbycie przez A. S. (2) nieruchomości, na której realizowana była inwestycja udaremniło jej roszczenie o przeniesienie własności lokalu objętego umową przedwstępną z dnia 24 sierpnia 2009 r. A. S. (2) nie tylko bowiem wyzbyła się własności działki, ale także nie zabezpieczyła roszczeń powódki w zawartej z A. Ż. umowie.

Pismem z dnia 29 listopada 2012 r. powódka bezskutecznie wezwała A. S. (2) oraz A. Ż. do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w określonym terminie i wywiązania się z umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W związku z powyższym pismem z dnia 27 grudnia 2012 r. powódka odstąpiła od w/w umowy, wzywając jednocześnie pozwaną do zapłaty kwoty 196.878,02 zł z tytułu zapłaconej przez pozwaną na poczet ceny sprzedaży oraz kwoty 10.000 zł tytułem należnej jej kary umownej. Z uwagi na brak możliwości załatwienia sprawy polubownie, powódka wystąpiła przeciwko A. S. (2) z roszczeniem o zapłatę

- nieprawomocnym wyrokiem z dnia 12 marca 2014 r., sygn. akt (...), Sąd Okręgowy w K., uwzględnił jej powództwo przeciwko A. S. (2) w całości.

W ocenie powódki, brzmienie umowy z dnia 2 września 2011 r. wskazuje, iż miała ona na celu wyłącznie uniknięcie przez pozwaną odpowiedzialności z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży. Jak podniosła, wskutek zawarcia rzeczony umowy A. S. (2) wyzbyła się jedyne posiadane składnika majątkowego, z którego mogłaby ona prowadzić egzekucję – tym samym pozbawiona została możliwości zabezpieczenia swojego roszczenia o zapłatę, jak również jego wyegzekwowania. Zdaniem powódki, przedmiotowa umowa zawarta pomiędzy A. S. (2) i A. Ż. zdziałana została z jej pokrzywdzeniem – A. S. (2) bowiem wyzbywając się w/w nieruchomości nie otrzymała w zamian ekwiwalentu, a nadto spowodowała po swojej stronie powstanie obowiązku zapłaty

podatku VAT w kwocie 79.927,62 zł; ponadto, w ocenie powódki, umowa ta miała charakter pozorny. Powódka podkreśliła, iż A. S. (2) nigdy nie wystąpiła do pozwanej o przeniesienie na rzecz powódki własności lokalu objętego umową przedwstępną z dnia 24 sierpnia 2009 r., co jest kolejnym świadectwem działania pozwanej i A. S. (2) wyłącznie w celu uniknięcia egzekucji a nie dokończenia inwestycji i wywiązania się z zawartych umów przedwstępnych. Powódka podniosła, iż treść umowy zawartej przez A. S. (2) i A. Ż. jednoznacznie wskazuje, iż pozwana miała świadomość działania A. S. (2) z zamiarem jej pokrzywdzenia, w tym o fakcie, iż A. S. (2)

pozostaje w zwłoce z wykonaniem swego zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 24 sierpnia 2009 r. – o świadomości pozwanej świadczy również okoliczność, iż pełnomocnikiem A. S. (2) przy zawieraniu w/w umowy był syn pozwanej J. Ż.. Reasumując, według powódki, zostały zrealizowane przesłanki zastosowania w niniejszej sprawie instytucji skargi paulińskiej określone w art. 527 i nast. k.c.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 25 maja 2016 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 r. strona powodowa sprecyzowała pozew w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie bezskuteczności umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. zawartej pomiędzy A. S. (1) i A. Ż. za bezskuteczną w stosunku niej w celu ochrony wiarygodności pieniężnej w wynikającej z punktu 1. wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 marca 2014 r., sygn. akt (...).

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo po ustaleniu następującego stanu faktycznego.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 marca 2009 r. (Rep.(...)) – A. S. (2) była właścicielką nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...) o pow. 407 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla K.w K.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 29 lipca 2008 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę na inwestycję pod nazwą „Budowa budynku handlowo – usługowo – mieszkalnego z podpiwniczeniem i garażem, wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, utwardzeniem terenu wokół budynku, wykonaniem indywidualnego wjazdu z ul. (...) w K. na działkach (...) obr.(...)”, która miała być zlokalizowana w K. przy ul. (...) na wyżej opisanej nieruchomości składającej się z działki nr (...) obr. (...).

W ramach realizacji powyższej inwestycji, umową przedwstępną nr (...) z dnia 24 sierpnia 2009 r., zawartą w formie pisemnej w siedzibie Kancelarii (...) w K., A. S. (2) - prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą(...) z siedzibą w K. - zobowiązała się względem E. K. do wybudowania na wyżej opisanej nieruchomości lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. o numerze roboczym nr (...) składającego się z trzech pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i przedpokoju o łącznej pow. 52 m<sup>(2)</sup>, a następnie do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży na rzecz powódki za cenę w kwocie 201.240,00 zł, a powódka zobowiązała się za podaną cenę wyżej opisany lokal kupić. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży miało nastąpić do dnia 30 listopada 2009 r., jednakże na prośbę A. S. (2), aneksem z dnia 20 grudnia 2010 r., termin zawarcia przyrzeczonej umowy został zmieniony na dzień 30 kwietnia 2011 r.

W § VIII rzeczonyj umowy A. S. (2) potwierdził odbiór od powódki E. K. kwoty 500 zł tytułem zadatku, przy czym łączna wysokość zadatku została określona przez strony na kwotę 19.000,00 zł. Brakującą część zadatku, tj. kwotę 18.500,00 zł powódka jako kupująca zobowiązała się zapłacić A. S. (2) w terminie do dnia 28 sierpnia 2009 r. Ponadto strony umowy postanowiły, że zapłata przez powódkę reszty ceny za lokal mieszkalny nastąpi w kolejnych ratach: I. rata, stanowiąca zaliczkę na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 50.100,00 zł – płatna w terminie do dnia 10 września 2009 r.; II. rata, stanowiąca zaliczkę na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 110.000,00 zł - płatna w terminie do dnia 30 września 2009 r., III. rata, stanowiąca zaliczkę na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 22.140,00 zł – płatna w terminie do 10 dni, licząc od daty otrzymania przez stronę zobowiązaną do zakupu pisemnego zawiadomienia od strony zobowiązanej do sprzedaży o wykonaniu stanu lokalu mieszkalnego i budynku, przed wydaniem lokalu mieszkalnego nr (...) i zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Z chwilą zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu zapłacone przez powódkę raty ceny sprzedaży miały zostać zaliczone na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...). Ponadto, w zawartej umowie przedwstępnej sprzedaży strony ustaliły, że

powódka ma prawo do odstąpienia od umowy, bez wyznaczenia dodatkowego terminu, w drodze pisemnego oświadczenia przesłanego stronie zobowiązanej do sprzedaży listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, skutecznego z chwilą doręczenia tego listu, w przypadku: 1) zawinionego przez stronę zobowiązaną do sprzedaży przesunięcia terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przez stronę zobowiązaną do sprzedaży o okres dłuższy niż 126 dni, ze wskazaniem, że za niezawinione przesunięcie terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży uważa się m.in. ewentualną konieczność zmiany prawomocnego pozwolenia na budowę przez stronę zobowiązaną do sprzedaży, jeżeli zostałyby to wymuszone przez organy państwowe, nadzoru budowlanego, osoby uprawnione

w celu dostosowania procesu budowy i wybudowania projektowanego budynku według obowiązujących przepisów lub konieczność oczekiwania na potwierdzenie założenia odrębnej księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu, pod warunkiem, że stosowny wniosek do właściwego sądu został złożony przez którąkolwiek ze stron umowy w terminie do 126 dni od dnia 30 listopada 2009 r.; 2) nie zawarcia w terminie przyrzeczonej umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży, z uwzględnieniem zapisków pkt 1 (§ VIII lit. e). W umowie (punkt VIII lit. f) strony ustaliły, iż w przypadku odstąpienia od umowy przez stronę zobowiązaną do zakupu z powodu zaistnienia którejkolwiek przesłanek, o których mowa w punkcie VIII lit. e, strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do zakupu otrzymane części zaliczki na poczet ceny sprzedaży (lub cenę sprzedaży, jeżeli wszystkie raty zostały uiszczone przez stronę zobowiązaną do sprzedaży) oraz dwukrotność zapłaconego już przez stronę zobowiązaną do zakupu zadatku w terminie 90 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia strony zobowiązanej do zakupu o odstąpieniu od umowy. Niezależnie od zwrotu zaliczek i zadatku, ustalono, że strona zobowiązana do sprzedaży zapłaci stronie zobowiązanej do zakupu, w terminie 30 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy karę umowną w wysokości 10.000,00 zł tytułem niewykonania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zgodnie z umową powódka wpłaciła na poczet ceny sprzedaży mieszkania objętego zawartą z A. S. (2) umową przedwstępną zadatek w łącznej wysokości 19.000,00 zł, a następnie zgodnie z harmonogramem wpłat wynikającym z w/w umowy - kwotę 50.100,00 zł (I rata) oraz 110.000,00 zł (II rata). Ponadto powódka dokonała na rzecz A. S. (2) wpłat następujących kwot: kwoty 738,30 zł z tytułu zmiany kształtu poddasza, kwoty 15.409,82 zł z tytułu opłaty za pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...), kwoty 609,90 zł z tytułu zmiany projektu instalacji elektrycznej i kwoty 1.520,00 zł z tytułu opłaty za dodatkową izolację/ocieplenie dachu.

Na etapie zawierania umów przedwstępnych sprzedaży (z powódką i innymi osobami), inwestycja, która miała zostać zrealizowana przez A. S. (2) znajdowała się w fazie początkowej (wykopy pod fundamenty i wylana część podpiwniczenia). Jednakże już na przełomie 2009 i 2010 r. prace budowlane zostały wstrzymane, co zostało wytłumaczone srogą zimą oraz koniecznością przeniesienia ekipy budowlanej na inną budowę. Faktycznie jednak przerwa spowodowana była wprowadzonymi przez A. S. (2) poważnymi zmianami w zakresie realizowanej inwestycji,

które nie zostały uzgodnione z kupującymi. Część z nowych rozwiązań wiązała się z dodatkowymi kosztami. Prace zostały wznowione w 2010 r., następnie były jednak kilkakrotnie przerywane, a inwestycja nie została ukończona, pomimo iż termin oddania lokalu powódce upłynął.

Do połowy 2010 r. powódka kontaktowała się w sprawie prowadzonej inwestycji tylko z A. S. (2). Od tego momentu powódka mogła kontaktować się z A. S. (2) jedynie za pośrednictwem jej pełnomocnika J. Ż. – ilekroć powódka chciała porozmawiać z A. S. (2), to zawsze odsyłała ją do w/w pełnomocnika. J. Ż. od samego początku sprawiał wrażenie osoby doskonale zorientowanej w sprawie przedmiotowej inwestycji. Posiadane przez niego pełnomocnictwo uprawniało go w zasadzie do wszystkich czynności łącznie z zawieraniem umów przedwstępnych dotyczących nieruchomości, umów rezerwacyjnych sprzedaży nieruchomości, zawierania umów sprzedaży nieruchomości w wykonaniu umów przedwstępnych, negocjowania wszystkich warunków sprzedaży.

W razie wątpliwości pełnomocnictwo należało interpretować rozszerzająco. Faktycznie to właśnie J. Ż. prowadził działalność biznesową A. S. (2) i to on rozmawiał z klientami.

Od 2009 r. powódka wielokrotnie podejmowała próby zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z A. S. (2) – ta jednak, działając samodzielnie jak również przez pełnomocnika J. Ż., w dalszym ciągu uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Wszelkie rozmowy, prośby i wezwania ze strony powódki, a także pozostałych osób, które zawarły umowy przedwstępne, o wykonanie zawartych umów przedwstępnych sprzedaży kończyły się jedynie kolejnymi żądaniami A. S. (2) o dokonanie dodatkowych wpłat (ponad cenę ustaloną w umowach przedwstępnych) i aneksowanie zawartych umów przedwstępnych poprzez przesunięcie terminu zakończenia prac budowlanych i przeniesienia własności lokali. Skierowane przez A. S. (2) żądania uiszczenia dodatkowych kwot początkowo uzasadniane były przez A. S. (2) koniecznością pokrycia dodatkowych kosztów budowy (np. wykonania docieplenia dachu w związku ze zmianą projektu). Powódka odmówiła uiszczenia dodatkowych kosztów, ale cały czas liczyła na to, że deweloper wywiąże się ze swoich zobowiązań i pomimo drastycznego opóźnienia w inwestycji przeniesie na nabywców własność lokali. Od momentu gdy to pełnomocnik A. S. (2) J. Ż. zajął się kontaktem z powódką, kilka razy wystosował do niej propozycję ugodową polegającą na zapłacie przez nią ostatniej raty ceny w zamian za wydanie jej mieszkania w stanie deweloperskim – powódka jednak uznała tę propozycję za niewiarygodną w kontekście dotychczasowego stanu inwestycji. W związku z powyższym oraz faktem, iż od jesieni 2010 r. na skutek nadzoru budowlanego budowa po raz kolejna została zawieszona, powódka zaczęła podejmować pierwsze kroki prawne zmierzające do wyegzekwowania swoich roszczeń.

Umową z dnia 2 września 2011 r. - zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. T. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul.(...)nr(...) – A. S. (2) sprzedała na rzecz A.

Ż. w/w zabudowaną nieruchomość utworzoną z działki nr (...) w K. (na której była realizowana opisana powyżej inwestycja) za cenę brutto w kwocie 1.079.022,86 zł.

W § 4 ust. 3 umowy A. S. (2) oświadczyła m.in., iż w dniu 24 sierpnia 2009 r. zawarła z powódką opisaną powyżej przedwstępną umowę sprzedaży (zmienioną dwoma aneksami), mocą której zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego o numerze roboczym(...)w budynku nr 2a przy ul. (...) w K. i sprzedać go wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej powódce za cenę w kwocie 201.240,00 zł brutto oraz zobowiązała się sprzedać powódce komórkę lokatorską nr (...) za cenę w kwocie 15.409,82 zł brutto. A. S. (2) oświadczyła również, iż strony w/w umowy przedwstępnej ustaliły termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 30 kwietnia 2011 r. oraz termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży komórki lokatorskiej do dnia 31 grudnia 2009 r. A. S. (2) oświadczyła również, iż na poczet ceny sprzedaży, która będzie należna za lokal mieszkalny nr (...), otrzymała od E. K. kwotę 194.509,82 zł. A. Ż. oświadczyła natomiast, że znana jest jej treść w/w przedwstępnej umowy sprzedaży wraz z aneksami oraz, że otrzymała od A. S. (2) kserokopię tych dokumentów.

W § 7 umowy znalazł się zapis, iż na żądanie A. S. (2) zgłoszone nie później niż do dnia 28 stycznia 2012 r. A. Ż. m.in. zawrze nową umowę przedwstępną z powódką E. K. na takich samych warunkach jak w umowie z dnia 24 sierpnia 2009r. z innym jedynie terminem zawarcia umowy przyrzeczonej (przy czym A. Ż. nie może żądać by były to terminy

późniejsze niż dzień 29 lutego 2012 r.), o ile nastąpi jednoczesne rozwiązanie wyżej opisanej umowy przedwstępnej. W przypadku zawarcia nowej umowy przedwstępnej kwota wpłacona na rzecz A. S. (2) w ramach rozwiązywanej umowy przedwstępnej zostanie zaliczona na poczet ceny, która należna będzie A. Ż. za te lokale – w tym przypadku nastąpi jednocześnie umorzenie – do wysokości zaliczonej kwoty – zobowiązania do zapłaty A. S. (2) przez A. Ż. ceny za zabudowaną działkę nr (...). Strony zastrzegły, iż nowa umowa przedwstępna z powódką powinna być zawarta w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia

żądania – w przypadku zaś gdy A. Ż. nie wykona powyższego żądania, to zobowiązana będzie zapłacić A. S. (2) niezwłocznie karę umowę w kwocie 10.000,00 zł. Strony przyjęły, iż w przypadku gdy powódka w podany 30-dniowym terminie nie przystąpi do zawarcia nowej umowy przedwstępnej wygasa obowiązek A. Ż. do wykonania żądania A. S. (2) wobec powódki.

W § 8 umowy znalazł się z kolei zapis, iż A. Ż. zobowiązuje się na żądanie A. S. (2) zgłoszone nie wcześniej niż 1 lutego 2012 r. i nie później niż 30 listopada 2012 r. ustanowić m.in. odrębną własność i sprzedać m.in. lokal mieszkalny nr (...) – w stanie w jakim powinien ten lokal się znajdować zgodnie z wyżej opisaną umową przedwstępną – powódce za cenę brutto w kwocie 203.120,74 zł oraz w/w komórkę lokatorską nr (...) za cenę brutto w kwocie 15.536,13 zł. Strony oświadczyły przy tym, iż: w przypadku, gdy A. Ż. nie wykona powyższego żądania, to zobowiązana będzie zapłacić A. S. (2) niezwłocznie karę umowną w kwocie 10.000,00 zł, zaś powódce jako osobie zobowiązanej od zakupu nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie bezpośrednio wobec A. Ż., nawet po zgłódnieniu powyższego żądania przez A. S. (2).

W § 10 umowy strony ustaliły zaś, że cała pozostała część ceny za działkę nr (...), nieuregulowana stosownie do § 7 lub § 8 umowy (na skutek jej umorzenia w wyniku dokonanych zaliczeń), zostanie zapłacona w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym A. Ż. nie będzie ani właścicielką ani współwłaścicielką zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) lub jej części (np. lokalu dla którego zostanie ustanowiona odrębna własność), przy czym nie później niż (bez względu na stan własności) do dnia 31 grudnia 2014 r. W § 11 umowy strony potwierdziły, iż wydanie opisanej wyżej nieruchomości A. Ż. już nastąpiło. Powódka dowiedziała się o fakcie zawarcia umowy pomiędzy A. S. (2) a pozwaną A. Ż. przypadkowo podczas rozmowy telefonicznej na jesieni 2011 r. Wcześniej ani A. S. (2) ani A. Ż. powódki o tym nie poinformowali. W związku z powyższym, widząc iż działania A. S. (2) zmierzają do uniknięcia odpowiedzialności z tytułu umowy przedwstępnej, pismem z dnia 18 lipca 2012 r.

pełnomocnik powódki po raz pierwszy zwrócił się do A. S. (2) z prośbą o ustosunkowanie się do zaistniałej sytuacji i udzielenie gwarancji przeniesienia własności mieszkania objętego zawartą umową. W kolejnym piśmie z dnia 29 listopada 2012 r. powódka wezwała A. S. (2) oraz pozwaną do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w określonym terminie i wywiązania się z umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. – wezwanie to okazało się jednak całkowicie nieskuteczne.

Ostatecznie, pismem z dnia 27 grudnia 2012 r. powódka odstąpiła od umowy z dnia 24 sierpnia 2009 r., wzywając jednocześnie pozwaną do zapłaty kwoty 196.878,02 zł z tytułu zapłaconej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży oraz kwoty 10.000,00 zł tytułem należnej powódce kary umownej. W odpowiedzi na powyższe oświadczenie, pismem z dnia 21 stycznia 2013 r. A. S. (2) poinformowała powódkę o rzekomo trwających pracach budowlanych, wskazując, iż winę za termin zakończenia prac nie został zachowany z winy architekta – jednocześnie A. S. (2) wskazała, iż wielokrotnie wcześniej wyznaczała powódce termin zawarcia umowy notarialnej.

Wobec bezskuteczności wielokrotnie podejmowanych przez powódkę prób doprowadzenia umowy końcowej sprzedaży z pozwaną, a następnie odzyskania wpłaconych środków (wobec złożonego oświadczenia o odstąpieniu do umowy przedwstępnej) pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powódki wezwał ostatecznie A. S. (2) o zapłaty kwoty uiszczonej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży oraz kary umownej. Z uwagi na brak reakcji ze strony A. S. (2), pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. powódka wystąpiła w tej sprawie na drogę postępowania sądowego.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2014 r., sygn. akt (...), Sąd Okręgowy w K.w punkcie 1. sentencji wyroku zasądził od A. S. (2) na rzecz powódki kwotę 226.378,02 zł wraz z odsetkami liczonymi w wysokości ustawowej: od kwoty 197.378,02

zł za okres od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 19.000,00 zł za okres od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 10.000,00 zł za okres od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 19 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 1717/14, Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację pozwanej od w/w wyroku Sądu I instancji (okoliczność znana z urzędu).

Według oświadczenia A. S. (2) i pozwanej A. Ż., z tytułu sprzedaży działki nr (...) pozwana uiściła A. S. (2) kwotę rzędu 200.000,00 zł – 400.000,00 zł. A. S. (2) jednak nie przeznaczyła w/w kwoty na spłatę zadłużenia wobec powódki. Ponadto, jak podała A. S. (2), w czasie zawierania w/w umowy sprzedaży działki nr (...) była ona właścicielką jeszcze jednej nieruchomości o wartości ok. 400.000,00, którą po dniu 2 września 2011 r. również sprzedała pozwanej.

J. Ż. wiedział iż A. S. (2) nie wywiązała się z zobowiązań wobec powódki E. K., wiedział o wypowiedzeniu umowy i wiedział o zadłużeniu A. S. (2). Wiedział on również, że A. S. (2) jest jej winna pieniądze. J. Ż. jest synem pozwanej A. Ż..

W piśmie z dnia 27 czerwca 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla K.w K. poinformował powódkę, iż prowadzona przeciwko A. S. (2) egzekucja okazała się bezskuteczna.

Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodów:

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Stan faktyczny ustalono też w oparciu o zeznania świadków: T. K., M. K., P. K. (1) i J. K. (1) oraz powódki E. K. – wysłuchanych w szczególności na okoliczność ustalenia okoliczności związanych z zawarciem umowy sprzedaży działki nr (...) z dnia 2 września 2011 r., wiedzy pozwanej o roszczeniach powódki względem A. S. (2), działaniach A. S. (2) z zamiarem pokrzywdzenia powódki oraz świadomości pozwanej w tym zakresie. Zdaniem Sądu, zeznania złożone przez te osoby należało ocenić jako wyważone i ostrożne, w istotnych fragmentach stanowcze i spójne, uprawdopodobnione innymi dowodami zaferowanymi w toku procesu.

Sąd dwukrotnie przesłuchiwał świadków T. K., M. K., J. K. (2), P. K. (2), ponieważ po pierwszym przesłuchaniu w dniu 27.11.2015r. pozwana przedłożyła zaświadczenie lekarskie usprawiedliwiające niestawiennictwo w tym dniu. Celem uniknięcia zarzutu pozbawienia pozwanej możliwości obrony praw sąd powtórzył przesłuchanie.

W toku dokonywania ustaleń faktycznych sprawy Sąd oparł się również na zeznaniach świadka A. S. (2) i pozwanej A. Ż.. Za nieprzekonujące Sąd uznał twierdzenia pozwanej A. Ż. w zakresie, w jakim sugerowała, iż jedynym celem nabycia od A. S. (2) działki nr (...) była chęć dokończenia inwestycji prowadzonej przez A. S. (2), w której swój udział miał mieć również mąż pozwanej. W ocenie Sądu, przedstawiona przez pozwaną wersja kłóci się z zasadami doświadczenia życiowego oraz pozostałymi dowodami zebranymi w sprawie – po pierwsze pozwana nie wykazała w toku postępowania aby dysponowała odpowiednimi środkami finansowymi pozwalającymi na dokończenie inwestycji, a po drugie z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, iż była ona doskonale zorientowana w sytuacji prawnej nieruchomości oraz wierzytelnościach osób, które zawarły z A. S. (2) umowy przedwstępne sprzedaży (w tym powódki) a tym samym zdawała sobie sprawę z konsekwencji przeniesienia na nią własności w/w działki. Nie sposób również uwierzyć twierdzeniu pozwanej, jakoby nie rozmawiała o kwestii przedmiotowej inwestycji z synem J. Ż., który przecież był jednocześnie pełnomocnikiem A. S. (2) i posiadał szeroką wiedzę w tym zakresie. Za niewiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka A. S. (2) w tym zakresie, w jakim podnosiła, iż przy zbywaniu na rzecz pozwanej działki nr (...) nie było jej celem pogłębienie stanu swojej niewypłacalności i pokrzywdzenie wierzycieli, w tym powódki – kierując się doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania ocenić należy, iż wyzbywając się tak istotnego składnika majątku (o znacznej wartości) musiała ona mieć świadomość, iż w ten sposób uniemożliwia bądź co najmniej utrudnia realizację swojego zobowiązania wobec powódki; oceny tej nie podważa wskazywana

przez nią okoliczność (zresztą nie poparta żadnymi dowodami), zgodnie z którą w momencie dokonywania sprzedaży przedmiotowej

działki była właścicielką innej jeszcze nieruchomości (którą zresztą niedługo potem zbyła na rzecz pozwanej). Zdaniem Sądu, wątpliwości budzą również zeznania A. S. (2) i pozwanej A. Ż. w zakresie w jakim podnosili, iż pozwana z tytułu zawarcia umowy z dnia 2 września 2011 r. zapłaciła już na rzecz tej pierwszej kwotę kilkuset tysięcy złotych – po pierwsze brak jest jakiegokolwiek obiektywnego dowodu potwierdzającego zaistnienie tego faktu, a po drugie wydaje się mało wiarygodne, że uzyskując od pozwanej tak znaczną sumę pieniędzy A. S. (2) nawet w części nie postarała się zaspokoić roszczenia powódki.

Jednocześnie Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka J. Ż., albowiem dowód ten został dopuszczony tylko przypadku jeśli nie spowoduje to przewłoki w postępowaniu, natomiast świadek ten nie stawiał się na wyznaczony termin rozprawy w dniu 19 stycznia 2017 r., usprawiedliwił swoją nieobecność i wniósł o przesłuchanie go w drodze pomocy prawnej (ewentualnie wyznaczenie rozprawy po 15 kwietnia 2017 r.) – zdaniem Sądu, przesłuchanie go zatem w charakterze świadka spowodowałoby przewłokę w postępowaniu, a ponadto pozwana cofnęła wniosek o przesłuchanie go w charakterze świadka.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka E. K. - w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu skierowanego przeciwko pozwanej A. Ż. – domagała się uznania notarialnej umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. zawartej przez A. S. (1) i A. Ż. (Rep.(...)) za bezskuteczną w stosunku do niej, a to w celu ochrony wierzytelności pieniężnej w wynikającej z punktu 1. wyroku Sądu Okręgowego wK.z dnia 12 marca 2014 r., sygn. (...). Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka wskazała art. 527 i nast. k.c., regulujące instytucję tzw. skargi pauliańskiej. W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W celu dokonania oceny prawnej stanu faktycznego niniejszej sprawy konieczne jest więc przytoczenie treści art. 527 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią § 1, 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. W myśl zaś § 2 w/w przepisu czynność prawna jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek takiej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Na podstawie cytowanego przepisu można zatem wyróżnić następujące przesłanki warunkujące możliwość skorzystania przez uprawnionego z ochrony pauliańskiej: 1) istnienie godnego ochrony interesu wierzyciela w postaci wierzytelności; 2) dokonanie przez dłużnika czynności prawnej z osobą trzecią; 3) pokrzywdzenie wierzyciela wskutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika; 4) dokonanie przez dłużnika czynności ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela; 5) uzyskanie wskutek tej czynności korzyści majątkowej przez osobę trzecią; 6) działanie osoby trzeciej w złej wierze.

Dla zastosowania skargi pauliańskiej wszystkie wymienione przesłanki muszą wystąpić kumulatywnie, a ciężar ich udowodnienia co do zasady - zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c. - obciąża wierzyciela, który jest uprawniony do zaskarżenia czynności prawnej dłużnika.

Po pierwsze więc korzystanie ze skargi pauliańskiej wymaga zasadniczo istnienia wierzytelności podlegającej ochronie. Wierzytelność podlegająca ochronie pauliańskiej musi być zaskarżalna i mieć charakter pieniężny. Judykatura stoi również na stanowisku, że wierzytelność taka powinna być skonkretyzowana. W wyroku z 27 listopada 2003 r. (III CKN 355/01, LEX nr 359441) SN stwierdził, że precyzacja wierzytelności (obejmująca przynajmniej jej istnienie, tytuł prawny wierzytelności i wysokość) należy do wierzyciela, bowiem wierzyciel wyznacza w skardze z art. 527 k.c. przedmiot ochrony pauliańskiej. Jedną z przesłanek uznania czynności prawnej za bezskuteczną jest więc wykazanie, że przysługująca powodowi wobec określonego dłużnika wierzytelność jest realna i skonkretyzowana, a



nie hipotetyczna - ochroną pauliańską objęta jest bowiem zawsze konkretna wierzytelność, stanowiąca przedmiot żądanej przez wierzyciela ochrony, a nie wszelkie bliżej nieoznaczone prawa powoda. Uwzględniając powyższe w kontekście ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych stwierdzić należy, iż niewątpliwie powódce przysługuje względem dłużniczki A. S. (2) wierzytelność o charakterze pieniężnym, zaskarżalna i skonkretyzowana. Wierzytelność ta stwierdzona została bowiem prawomocnym już wyrokiem z dnia 12 marca 2014 r., sygn. (...), w którym Sąd Okręgowy w K.w punkcie 1. sentencji zasądził od A. S. (2) na rzecz powódki kwotę 226.378,02 zł wraz z odsetkami liczonymi w wysokości ustawowej: od kwoty 197.378,02 zł za okres od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 19.000,00 zł za okres od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; od kwoty 10.000,00 zł za okres od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty. Zdaniem Sądu, przyjąć więc należy, iż powódka jednoznacznie wykazała w tym zakresie swoją wierzytelność wobec dłużniczki A. S. (2).

Nie podlega dyskusji również fakt spełnienia przesłanki polegającej na dokonaniu przez dłużniczkę czynności prawnej z osobą trzecią. Potwierdzeniem faktu dokonania takiej czynności jest bowiem, zalegająca w aktach sprawy, umowa sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy dłużniczką A. S. (2) a pozwaną A. Ż., na podstawie której dłużniczka sprzedała pozwanej nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o pow. 0,0407 ha, objętą księgą wieczystą nr (...), za cenę brutto w kwocie 1.079.022,86 zł.

Kolejnym warunkiem udzielenia ochrony pauliańskiej jest dokonanie przez dłużnika czynności prawnej z pokrzywdzeniem wierzycieli. Na gruncie przepisów o skardze pauliańskiej pojęcie to nie jest wiązane z poniesieniem przez wierzyciela szkody (por. wyrok

SN z 29 czerwca 2004 r., II CK 367/03, LEX nr 174173). W art. 527 § 2 k.c. ustawodawca określił, że czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był poprzednio. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia niewypłacalności w rozumieniu cytowanego artykułu. Zgodnie z potocznym znaczeniem tego terminu chodzi tu o sytuację dłużnika polegającą na braku możliwości wywiązywania się przez niego z zobowiązań finansowych (M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 1249). W judykaturze przyjmuje się na ogół, że niewypłacalność dłużnika w rozumieniu art. 527 § 2

k.c. oznacza taki stan majątku dłużnika, wykazany wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi, w którym egzekucja nie może przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej przeciwko temu dłużnikowi (por. wyrok SA w Warszawie z 19 listopada 1997 r., I ACa 737/97, Apel. W-wa 1998, nr 4, poz. 36; wyrok SN z 24 stycznia 2000 r., III CKN 554/98, LEX nr 52736). Z punktu widzenia możliwości zaskarżenia czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli ustawodawca zrównuje czynności powodujące niewypłacalność dłużnika z tymi, które prowadzą do pogłębienia stanu jego niewypłacalności. Przyjmuje się, że akcję pauliańską uzasadnia każde powiększenie niewypłacalności, bez względu na jego rozmiar (por. wyrok SA w Lublinie z 19 marca 1997 r., I ACa 27/97, Apel. Lub. 1997, nr 4, poz. 19).

Pomiędzy czynnością prawną dłużnika, jego niewypłacalnością oraz pokrzywdzeniem wierzyciela musi zachodzić określony związek przyczynowy. Nie chodzi przy tym o adekwatny związek przyczynowy, lecz o to, by dokonanie przez dłużnika czynności prawnej było warunkiem koniecznym (*conditio sine qua non*) powstania lub pogłębienia się jego niewypłacalności. Czynność prawna może być zaskarżona także wówczas, gdy nie jest jedyną, ale jedną z przyczyn niewypłacalności dłużnika (por. wyrok SN z 2 października 2007r., II CSK 323/07, LEX nr 319245).

Przenosząc powyższe, oparte na orzecznictwie sądowym i doktrynie, rozważania w realia niniejszej sprawy uznać trzeba, że powódka niewątpliwie wykazała, iż dłużniczka A. S. (2) dokonując w dniu 2 września 2011 r. sprzedaży w/w nieruchomości w K. na rzecz pozwanej przyczyniła się do powstania stanu niewypłacalności po swojej stronie w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. Świadczy o tym po pierwsze okoliczność, że w okresie poprzedzającym zawarcie kwestionowanej umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. dłużniczka A. S. (2) żądała od powódki (i innych kontrahentów) dodatkowych dopłat do cen ustalonych w umowach przedwstępnych, co wskazuje na jej nienajlepszą wówczas sytuację majątkową. Po drugie, o tym że umowa z dnia 2 września 2011 r. miała na celu wyłącznie uniknięcie

przez dłużniczkę odpowiedzialności z zawartych umów przedwstępnych sprzedaży świadczy sama konstrukcja tejże umowy wskazująca na jej w istocie pozorny i nierynkowy charakter. Zauważyć bowiem należy, iż cena sprzedaży nieruchomości została

ustalona w tejże umowie na kwotę 1.079.022,86 zł, przy czym zapłata części ceny miała nastąpić poprzez umorzenie zobowiązania pozwanej w ramach wzajemnych rozliczeń z tytułu sprzedaży w przyszłości wyodrębnionych w budynku lokali – zapłata ceny za lokale, które miałyby zostać wyodrębnione i zbyte na rzecz osób trzecich miała nastąpić zatem na rzecz A. S. (2) i w tej części umorzone zostałyby zobowiązanie pozwanej do zapłaty ceny za nabytą nieruchomość; co więcej wymagalność zobowiązania do zapłaty na rzecz A. S. (2) uzależniona została od wyzbycia się własności lub współwłasności przez pozwaną A. Ż. w połączeniu z odroczonym o 3 lata terminem – 31 grudnia 2014 r. Zauważyć również trzeba, iż in fine umowy z dnia 2 września 2011 r. A. S. (2) wprost oświadczyła, iż nie posiada środków finansowych na zakończenie realizacji inwestycji, co daje podstawy do domniemania złego stanu finansowego dłużniczki w chwili dokonywania czynności prawnej. Po trzecie wreszcie, złą kondycję majątkową dłużniczki potwierdził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla K.w K., który w piśmie z dnia 27 czerwca 2016 r. poinformował powódkę, iż prowadzona przeciwko A. S. (2) egzekucja okazała się bezskuteczna.

Ponadto dłużniczka musiała zdawać sobie sprawę z konsekwencji swojego postępowania w tym sensie, że sprzedając tak istotny składnik swojego majątku pozwanej spowoduje w ten sposób niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela. Tym samym jej zachowanie wypełniło następną przesłankę warunkującą skuteczne zastosowanie skargi paulińskiej, tj. działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Świadomość taka istnieje bowiem, gdy dłużnik wie, że na skutek czynności prawnej określone aktywa wyjdą z jego majątku i że z tego powodu wierzyciel będzie miał trudności z zaspokojeniem, a w konsekwencji nastąpi jego pokrzywdzenie. Do przyjęcia, że dłużnik dokonywał czynności ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, wystarczy by dłużnik takie pokrzywdzenie przewidywał w granicach ewentualności (por. wyrok SA w Poznaniu z 12 maja 2005 r., I ACa 1764/04, OSA 2006, z. 3, poz. 8), nie jest natomiast konieczne, by pokrzywdzenie wierzyciela leżało w zamiarze dłużnika. Niewątpliwie dłużniczka zawierając umowę sprzedaży działki nr (...) z pozwaną na wysoce korzystnych dla tej ostatniej warunkach (tj. z odroczonym o 3 lata terminem płatności i bez ustanowienia jakichkolwiek zabezpieczeń) musiała być świadoma, iż w ten sposób pogarsza swoją sytuację majątkową i postępuje z niekorzyścią dla wierzycieli.

Z punktu widzenia możliwości skorzystania przez wierzyciela z ochrony pauliańskiej istotne jest także, aby zaskarżona czynność prawna przyniosła jakiejś osobie trzeciej korzyść majątkową. Do przyjęcia, iż osoba trzecia uzyskała taką korzyść, wystarczy wykazanie, że na podstawie czynności prawnej dłużniczki nabyła ona rzecz lub prawo albo została zwolniona z obowiązku, co spowodowało niekorzystną zmianę w majątku dłużnika prowadzącą do pokrzywdzenia wierzycieli (por. wyrok SN z 7 grudnia 1999 r., I CKN 287/98, LEX nr 147235).

Jak zaś już wyżej podkreślono, pozwana taką korzyść majątkową w postaci własności opisanej wyżej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. bezspornie uzyskała poprzez nabycie wartościowego składnika majątkowego bez konieczności zapłaty ceny rynkowej i jakiegokolwiek innej. Skoro bowiem sposób rozliczenia przyjęty przez A. S. (2) i pozwaną uzależnia dokonanie rozliczenia od sprzedaży mieszkań przez A. Ż., to w istocie od wyłącznie od woli pozwanej zależy czy do rozliczenia takiego kiedykolwiek dojdzie.

Ostatnią przesłanką ochrony pauliańskiej jest to, by osoba trzecia, która odniosła korzyść majątkową z dokonania zaskarżonej czynności prawnej, miała wiedzę, że dłużnik dokonał tej czynności ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub aby przy zachowaniu należytej staranności mogła się o tym dowiedzieć. Przesłanka ta wymaga zatem wykazania złej wiary osoby trzeciej odnoszącej korzyść z zaskarżonej czynności prawnej. W okolicznościach tej konkretniej sprawy, w ocenie Sądu uznać należy, iż pozwana miała wiedzę, że dłużniczka dokonała tej czynności ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Za taką oceną przemawia przede wszystkim sama treść umowy z dnia 2 września 2011 r. W niej bowiem wprost znalazło się oświadczenie A. S. (2), że zawarła ona z powódką w dniu 24 sierpnia 2009 r. umowę przedwstępną sprzedaży, mocą której zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu o numerze roboczym(...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. i sprzedać go wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej E. K. za cenę w kwocie 201.240,00 zł, jak również zobowiązała się sprzedać E. K. komórkę lokatorską nr (...) za cenę

w kwocie 15.409,82 zł. – nadto A. S. (2) w treści umowy z dnia 2 września 2011 r. oświadczyła, iż umowa zawarta przez nią z powódką winna była zostać zawarta do dnia 30 kwietnia 2011 r., natomiast sprzedaż komórki lokatorskiej – do dnia 31 grudnia 2009 r.; umowa zawierała także zapis o uiszczeniu przez powódkę kwoty 194.509,82 zł na poczet ceny. W ocenie Sądu, pozwana doskonale zorientowana była zatem w sytuacji faktycznej i prawnej nabywanej nieruchomości, w tym posiadała całkowitą wiedzę co do zobowiązań A. S. (2) względem powódki. W szczególności pozwana wiedziała, że powódka uprawniona jest do odstąpienia do umowy w związku z pozostawaniem przez A. S. (2) w zwłoce z wybudowaniem lokalu, ustanowieniem jego odrębnej własności i przeniesienie jego własności na rzecz powódki, co skutkować będzie obowiązkiem zwrotu całości wpłaconych przez powódkę kwot, jak również podwójnej wysokości zadatku i kary umownej. O bardzo dobrym zorientowaniu pozwanej w sytuacji prawnej nieruchomości oraz wierzytelności osób, które zawarły z A. S. (2) umowy przedwstępne sprzedaży (w tym powódki) świadczy także fakt, iż praktycznie wszystkie czynności i rozmowy z nabywcami, również z powódką dokonywał w imieniu A. S. (2) syn pozwanej J. Ż., posiadający bardzo szerokie pełnomocnictwo do reprezentowania A. S. (2).

Reasumując zatem treść przedstawionych powyżej wywodów, w ocenie Sądu, podzielić należało stanowisko powódki domagającej się uznania za bezskuteczną w stosunku do niej w/w umowy sprzedaży z dnia 2 września 2011 r. zawartej pomiędzy dłużniczką A. S. (2) a pozwaną A. Ż. jako osobą trzecią, która uzyskała w drodze tej umowy korzyść majątkową w postaci własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 407 m2. Mając powyższe na uwadze, w oparciu o powołane wyżej przepisy prawa, orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd przyznał od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego D. G. kwotę 8.856,00 zł (w tym VAT) tytułem

wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu. W tym zakresie Sąd kierował się treścią § 2 ust. 3 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 – t. jedn.).

Na koniec wskazać należy, iż Sąd wydał wyrok w przedmiotowej sprawie pomimo braku uprawomocnienia się postanowienia z dnia 25 maja 2016 r. (k. 269) o oddaleniu wniosku pozwanej o wyłączenie sędziego referenta od rozpoznania niniejszej sprawy, mając na względzie konieczność zapewnienia sprawności postępowania oraz kierując się określoną zarówno w Konstytucji RP (vide: art. 45 ust. 1) jak i w Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (art. 6 ust. 1) zasadą, zgodnie z którą każdy ma prawo do rozpatrzenia jego sprawy w rozsądnym terminie. Niewątpliwym uprawnieniem strony postępowania jest możliwość złożenia w każdej chwili wniosku o wyłączenie sędziego ze względu na wątpliwości co jego bezstronności - tak też dwukrotnie uczyniła pozwana w niniejszym postępowaniu, przy czym jej pierwszy wniosek został prawomocnie oddalony, a kolejny (jak wyżej wskazano) został rozpoznany jedynie w pierwszej instancji. W ocenie Sądu, w tej konkretnej sytuacji brak było podstaw do oczekiwania z wydaniem wyroku na uprawomocnienie się w/w postanowienia z dnia 25 maja 2016 r. o odmowie wyłączenia sędziego referenta, raz z tego powodu, iż postępowanie w sprawie toczy się już stosunkowo długo (blisko 3 lata), a dwa – gdyby nawet w/w postanowienie się uprawomocniło to nie było żadnej gwarancji, iż pozwana ponownie nie złożyłaby analogicznego wniosku. Podkreślić należy, iż powódka posiada wskazane wyżej prawo do rozpoznania jej sprawy w rozsądnym terminie i to prawo – jako znajdujące zakotwiczenie bezpośrednio w samej Konstytucji i aktach prawa międzynarodowego – Sąd miał obowiązek wziąć pod uwagę w przedmiotowym przypadku. Zdaniem Sądu, w tym kontekście wskazać także należy, iż wykorzystywanie przez strony (w tym pozwaną) przyznanych jej ustawowo środków prawnych w postaci wniosku o wyłączenie sędziego nie może prowadzić do paraliżu całego postępowania, albowiem pozostawałoby to w sprzeczności z podstawową funkcją i celami tegoż postępowania.

Wyrok ten zaskarżyła apelacją pozwana, przy czym apelacja została sporządzona przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 21 marca 2017 r. Niezależnie od tego pozwana wniosła sporządzona przez siebie jednozdaniową apelację w tej samej dacie. Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i zarzuciła naruszenie art. 6 k.c. i art. 527 § 2 k.c. przez błędne ustalenie, że powódka wykazała powstanie stanu nie wypłacalności

dłużnika na skutek dokonania czynności prawnej. Wskazała, że w umowie sprzedaży zawnioskowano wpis dwóch roszczeń o wyodrębnienie i sprzedaż nieruchomości lokalowej na rzecz małżeństwa B. i K.. W związku z tym nie zostało ustalone jaka była wartość sprzedanej nieruchomości bez obciążeń, to jest jaką kwotę uzyskała by powódka tytułem odszkodowania gdyby do sprzedaży nie doszło. Wobec zeznań A. S. (1) i zeznań pozwanej z których wynika, że na skutek sprzedaży A. S. otrzymała kwotę 200 000zł, a nadto że była właścicielką innej jeszcze nieruchomości nie zostało wykazane przez powódkę, że to właśnie sprzedaż nieruchomości na rzecz A. Ż. uniemożliwia zaspokojenie roszczenia zwłaszcza, że od daty sprzedaży 2 września 2011 r. do chwili wszczęcia postępowania egzekucyjnego upłynęło około trzy lata; naruszenie przepisów postępowania przez błędną ocenę zeznań św. A. S. a w konsekwencji zastosowanie w sprawie art. 527 § 2 k.c. Wskutek dokonania czynności prawnej dłużniczka A. S. nie stała się niewypłacalna w wyższym stopniu niż była przed zawarciem czynności prawnej. Brak jest również związku przyczynowego pomiędzy niewypłacalnością dłużnika, a czynnością prawną sprzedaży nieruchomości. W konsekwencji skarga pauliańska nie jest zasadna ze względu na brak ziszczenia się przesłanki wymaganej w art. 527 § 2 k.c.

W uzasadnieniu apelacji podniosła, że dodatkowo brak jest związku przyczynowego między kwestionowaną czynnością prawną dłużnika a stanem niewypłacalności, przy czym nie chodzi tu o związek przyczynowy z art. 361 § 1 k.c. a o zwykle wykazanie tego, że zaskarżona czynność spowodowała rezultat w postaci niewypłacalności dłużnika. Powołała orzeczenia Sądu Najwyższego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji wskazując, że wykazała niewypłacalność A. S. wskutek transakcji z pozwaną. Wartość nieruchomości wynika z treści umowy sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości niewątpliwie przyczyniła się do niewypłacalności dłużniczki A. S. w rozumieniu art. 527 § 2 k.c.

Sprzedaż ta co najmniej przyczyniła się do pogłębienia stanu niewypłacalności A. S., przy w dodatku braku zabezpieczenia zapłaty całości ceny. W sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy czynnością prawną dłużniczki a jej niewypłacalnością i w konsekwencji pokrzywdzenie powódki.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Przed przedstawieniem rozważań dotyczących apelacji i rozstrzygnięcia należy odnieść się do zagadnień proceduralnych. Jak już powyżej stwierdzono apelacja pozwanej sporządzona została przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 21 marca 2017 r. Pozwana wniosła w sprawie szereg zażaleń do czego była uprawniona, co jednak miało wpływ na czas rozpoznawania apelacji. Ponadto pozwana oświadczyła pisemnie, że zrezygnuje z pomocy pełnomocnika z urzędu, a Sąd Okręgowy uwzględnił to stanowisko pozwanej zwalniając pełnomocnika z urzędu ( postanowienie z dnia 24 lutego 2017 r. ), co w ocenie samego pełnomocnika wywarło skutek z dniem 21 marca 2017 r. W związku z tym po tej dacie pozwana działała w sprawie samodzielnie, a wniosek o ustanowienie kolejnego pełnomocnika nie został uwzględniony. Pozwana wносиła o wyłączenie sędziów. Na rozprawie w dniu 30 października 2018 r. stawiała się pozwana osobiście przedkładając zaświadczenie lekarskie lekarza sądowego. W związku z tym Sąd Apelacyjny odroczył rozprawę jedynie w tym celu, aby umożliwić pozwanej ewentualne ustanowienie pełnomocnika i zwracając uwagę, że sprawa zostanie rozpoznana bez względu na przedstawienie ewentualnego kolejnego zwolnienia lekarskiego od lekarza sądowego. Pozwana przedłożyła pismo z dnia 28 listopada 2018 r. w którym przedstawiła także stanowisko procesowe.

Sąd Apelacyjny stwierdza, także w innych sprawach, że strona działająca bez adwokata nie może doprowadzać do sytuacji braku możliwości zakończenia postępowania w rozsądnym terminie, przez przedstawianie kolejnych zwolnień lekarskich. Odrębną rzeczą jest to, że pozwana w postępowaniu składa pisma procesowe świadczące o dobrej orientacji w rozpoznawanych zagadnieniach, a nadto w sferze majątkowej pozostaje właścicielem nieruchomości.

Strona przeciwna ma prawo do tego by postępowanie kończyło się w rozsądnym terminie. W rozpoznawanej sprawie pomiędzy wyrokiem Sądu Okręgowego w orzeczeniu Sądu Apelacyjnego upłynął okres ponad 22 miesiące. Sąd Apelacyjny zauważa także, że pozwana zrezygnowała z zastępstwa przez pełnomocnika urzędu, który jednak sporządził apelację w sprawie. Apelacja sporządzona przez fachowego pełnomocnika nie zawierała zarzutów naruszenia prawa procesowego, a więc w konsekwencji wiążący w sprawie jest stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji i te ustalenia

faktyczne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje je za własne a rozpoznaniu podlegają zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny przypomina, że powódka zawarła umowę z A. S., której pełnomocnikiem i osobą kontaktującą się z klientami w tym z powódką był J. Ż., syn pozwanej. Wykonawcą inwestycji był były mąż pozwanej. Pozwana nabyła nieruchomości na której wznoszono budynek mieszkalny i z treści tej umowy wynika, że знаła treść umowy łączącej powódkę z A. S., w tym wiedziała o wpłacie 194 509,82zł. Umowa zawierała regulację dotyczącą zawarcia nowej umowy przedwstępnej z powódką przy zaliczeniu dotąd wpłaconej kwoty.

Przypomnienie tych okoliczności ma na celu wskazanie, że pozwana w pełni orientowała się w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości jak i zobowiązań względem osób trzecich w tym powódki, a nadto przyjęła na siebie zobowiązania związane z już zawartymi umowami.

W związku z tym odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 k.c. i art. 527 § 2 k.c. odnośnie ustalenia wartości nieruchomości nabytej przez pozwaną należy stwierdzić, że pozwana знаła wartość nieruchomości i ewentualne jej obciążenia. Z treści art. 527 § 2. wynika, że czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Okoliczności faktyczne w sprawie a szczególnie treść umowy notarialnej pozwanej z A. S. jednoznacznie wskazują, że pozwana wiedziała, że A. S. wyzbywa się wartościowego składnika majątkowego w sytuacji gdy wcześniej zawarła szereg umów i zaciągnęła zobowiązania właśnie w związku z własnością tej nieruchomości objętej umowa sprzedaży. Zarzut dotyczący ustalenia wartości nieruchomości jest chybiony, przesłanką roszczenia paulińskiego jest nie tylko stanie się przez dłużnika niewypłacalnym, ale także stanie się niewypłacalnym w wyższym stopniu niż przed umową. Pozwana zawierając umowę i zobowiązując się do świadczenia znała wartość nieruchomości, jej obciążenia oraz zobowiązała się do realizacji umów zawartych przez A. S. przy zaliczeniu już dokonanych wpłat między innymi przez powódkę, w ramach własnej działalności gospodarczej, przy ich zaliczeniu na cenę za nieruchomość. W wyniku rzeczywistej realizacji umowy z A. S. pozwana uzyskała korzyść majątkową, przy wiedzy pozwanej i A. S. o pokrzywdzeniu tą transakcją powódki i wiedzy o pokrzywdzeniu, co wynika z informacji zawartych w treści umowy. Pozwana nie wskazała w postępowaniu istnienia żadnego majątku po stronie A. S. i nie podważyła tego, że jest ona osobą nie wypłacalną. W chwili zaskarżenia A. S. nie dysponowała majątkiem z którego możliwe byłoby zaspokojenie powódki. Uwagi powyższe dotyczą obu zarzutów apelacji. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2001 r. IV CKN 525/00 ( LEX 53110 ) stwierdził, że ” Dłużnik staje się niewypłacalny w wyższym stopniu (art. 527 § 2 k.c.) i wtedy, gdy zaspokojenie można uzyskać z dodatkowym znacznym nakładem kosztów, czasu i ryzyka. Pokrzywdzenie (art. 527 § 2 k.c.) powstaje na skutek takiego stanu faktycznego majątku dłużnika, który powoduje niemożność, utrudnienie lub odwleczenie zaspokojenia wierzyciela.” , zaś w wyroku z dnia 5 lipca 2013 r. IV CSK 738/12 zwrócił uwagę na istnienie związku przyczynowego pomiędzy zaskarżoną czynnością a jego niewypłacalnością. W rozpoznawanej sprawie zbycie nieruchomości spowodowało niewypłacalność i to w sytuacji, gdy przeniesienie własności lokalu na powódkę zwalniało ze zobowiązania najpierw A. S., a w określonym momencie i pozwaną. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 września 2017 r. I ACa 979/17 stwierdził, że „Świadomość pokrzywdzenia istnieje, gdy dłużnik wie, że na skutek czynności prawnej określone składniki wyjdą z jego majątku, wierzyciele będą mieli trudności z zaspokojeniem a w rezultacie wystąpią po ich stronie ujemne następstwa w postaci niewypłacalności dłużnika prowadzącej do ich pokrzywdzenia.

Niewypłacalność jako skutek czynności prawnej jest tym stanem obiektywnym majątku dłużnika. Dłużnik nie musi być świadomym niewypłacalności, wystarcza ze uświadomienia sobie ujemny wpływ czynności na położenie swoich wierzycieli. „( LEX nr 2433288 ).

Podsumowując, stanowisko apelującej o niemożności ustalenia stopnia niewypłacalności zobowiązanej nie jest zasadne. Sąd Najwyższy wyraźnie wskazuje na to, że już zwiększenie stopnia niewypłacalności skutkuje podstawą do skutecznego wystąpienia ze skargą paulińską i taka sytuacja ma miejsce w sprawie. Także argument dotyczący daty wszczęcia postępowania egzekucyjnego nie jest zasadny, odpowiedź na ten zarzut zawiera wyrok SN z dnia 11 maja 2012 r., II CSK 548/11, Biul. SN 2012, nr 7, s. 13 stwierdzający, że

„1. Dłużnik jest niewypłacalny lub niewypłacalny w wyższym stopniu w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. wtedy, gdy stan jego majątku jest taki, że uniemożliwia wierzycielowi całkowicie lub częściowo zaspokojenie w drodze egzekucji przysługującej mu względem dłużnika wierzytelności. Czy majątek dłużnika jest w takim stanie, ocenia się według chwili wyrokowania (art. 316 k.p.c.), nie wystarcza więc, aby majątek dłużnika był w stanie niepozwalającym wierzycielowi na pełne zaspokojenie w drodze egzekucji swojej wierzytelności tylko w chwili dokonania czynności prawnej przez dłużnika i wytoczenia powództwa o jej ubezskutecznienie.

2. Aby czynność prawna dłużnika mogła być uznana za dokonaną z pokrzywdzeniem wierzyciela, musi stanowić - samodzielnie lub w powiązaniu z innymi zdarzeniami - *conditio sine qua non* niewypłacalności lub zwiększenia niewypłacalności dłużnika. Jeżeli niemożność pełnego przymusowego zaspokojenia wierzytelności powstała także bez dokonania przez dłużnika zaskarżonej czynności prawnej, powództwo o jej ubezskutecznienie powinno być oddalone.” Orzeczenie to w pełni przystaje do stanu faktycznego sprawy, zarzut dotyczący nie znajdowania się w stanie niewypłacalności w dacie wyrokowania obciążał pozwaną, czego nie dowodziła. Ponadto niewypłacalność A. S. nie była kwestionowana w sprawie na żadnym etapie postępowania i także doprowadzenie do niewypłacalności w dacie egzekucji skutkuje przyjęciem jej istnienia. A. S. nie wyzbywając się nieruchomości i prowadząc inwestycję zgodnie z pozwoleniem pierwotnym na budowę mogła zrealizować zaciągnięte zobowiązania.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 2014 r. III CSK 247/13 stwierdził, że „1. Dłużnik może być uznany za niewypłacalnego w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. także wtedy, gdy zbywa rzecz osobie trzeciej, uzyskując jedynie roszczenie o zapłatę ceny w przyszłości.”. ( OSNC 2015/6/74, Biul.SN 2014/11/10 ).

Podnoszenie w apelacji okoliczności, że A. S. była właścicielem innej nieruchomości, jak się wydaje według apelującej zbytej za 200 000zł , po pierwsze nie jest skuteczne wobec nie podniesienia zarzutu naruszenia prawa procesowego, a po drugie dlatego, że okoliczność bycia właścicielem nieruchomości należało udowodnić odpisem księgi wieczystej , a uzyskanie w/w kwoty wyciągiem bankowym. Innymi słowy należało prowadzić w sprawie postępowanie dowodowe inne niż stwierdzenie A. S.. Z przyczyn proceduralnych Sąd Apelacyjny nie dokonuje oceny zeznań A. S. – ich wiarygodności.

W sprawie wystąpiły przesłanki z art. 527 § 2 k.c. uzasadniające uwzględnienie powództwa i z tej przyczyny apelacja pozwanej nie była zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Barbara Baran SSA Jan Kremer SSA Marek Boniecki