

Sygn. akt I ACa 345/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ż. (1)

przeciwko A. R. (1)

o uznanie umowy sprzedaży za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 1144/10

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**„I. uchyla wyrok zaoczny Sadu Okręgowego w Krakowie z dnia**

**7 marca 2011r. sygn. akt IC 1144/10 w stosunku do pozwanego A. R. (1) i w stosunku do tego pozwanego powództwo oddala;**

**II. zasądza od powódki A. Ż. (1) na rzecz pozwanego A. R. (2) kwotę 5.867zł ( pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.”;**

**2. zasądza od powódki A. Ż. (1) na rzecz pozwanego A. R. (2) kwotę 7.200zł ( siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. oddala wniosek powódki o zabezpieczenie roszczenia.**

**Sygn. akt I ACa 345/13**

## UZASADNIENIE

Powódka A. Ż. (1) w pozwie wniesionym przeciwko pozwanym M. J., P. J. i A. R. (1) wniosła o uznanie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, dokonanej przez M. i P. J. z A. R. (1) w dniu 5 czerwca 2009 r., objętej aktem notarialnym rep. A (...) sporządzonym przez notariusza J. C., za bezskuteczną w stosunku do A. Ż. (1). Powódka wniosła też o zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie wskazała, że działając na podstawie tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty wydanego w dniu 4 września 2008 r. w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Krakowie do sygn. akt I Nc 199/08, prowadziła postępowanie egzekucyjne przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy M. G., sygn. akt XII Km 208/09. W toku postępowania egzekucyjnego komornik wszczął egzekucję z przedmiotowej nieruchomości, zaś sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Pomimo ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji pozwani zawarli umowę sprzedaży nieruchomości, w wyniku której własność przeszła na A. R. (1). Zawarcie umowy sprzedaży nastąpiło z pokrzywdzeniem wierzyciela – powódki, albowiem w wyniku sprzedaży pozwana M. J. wyzbyła się w całości swojego majątku, przez co nastąpił stan całkowitej niewypłacalności. Jako podstawę prawną roszczenia powódka wskazała art. 527 k.c.

Wyrokiem zaocznym z dnia 7 marca 2011 r. uwzględniono żądanie pozwu i orzeczono o kosztach postępowania.

Od powyższego wyroku sprzeciw wniósł pozwany A. R. (1). Pozwany zaskarżył wydany wyrok w całości, wniósł o oddalenie powództwa. Co do meritum, pozwany zarzucił, że Sąd naruszył art. 527 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwany A. R. (1) z chwilą nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) objętego księgą wieczystą nr (...) wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że sprzedający działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Pozwany podniósł też, że Sąd dopuścił się naruszenia przepisów postępowania, w tym art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie istotnych ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym uwzględnił pozew mimo, że w umowie sprzedaży z dnia 5 czerwca 2009 r. znajduje się zapis: „Strona sprzedająca ręczy kupującemu, że przedmiot niniejszej umowy wolny jest od innych praw i roszczeń osób trzecich”. Pozwany wskazał, że art. 527 k.c. nie znajduje w sprawie zastosowania. Pozwany zawierając umowę sprzedaży nie wiedział i przy zachowaniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć, że sprzedający działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. M. J. zapewniała ustnie pozwanego A. R. (1), że w odniesieniu do ewentualnych roszczeń dotyczących przedmiotowej nieruchomości podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co uczyniła w dniu 22 stycznia 2010 r.

Wyrokiem z dnia 9 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił punkt I wyroku zaocznego wydanego przez tamtejszy sąd w dniu 7 marca 2011 r. sygn. I C 1144/10 w stosunku do pozwanego A. R. (1), zaś w dalszej części utrzymał go w mocy, uznał umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, zawartą przez M. J. i P. J. z A. R. (1) w dniu 5 czerwca 2009 r. przed notariuszem J. C., rep. A nr (...) za bezskuteczną w stosunku do powódki A. Ż. (1) jako wierzyciela M. J., któremu przysługuje w stosunku do dłużnika M. J. wierzytelność wynikająca z prawomocnego nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny w dniu 4 września 2008 f. w sprawie sygn. akt I Nc 199/08 oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok powyższy został oparty na następujących ustaleniach faktycznych sądu I instancji:

Zgodnie z nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 4 września 2008 r. przez Sąd Okręgowy w Krakowie, sygn. akt I Nc 199/08, M. J. winna zapłacić A. Ż. (1) kwotę 90.000 zł. z odsetkami w wysokości ustawowej od kwoty 44.000 zł od dnia 15 czerwca 2008 r., od kwoty 33.000 zł od dnia 15 czerwca 2008 r. i od kwoty 13.000 zł od dnia 26 września 2008 r. oraz kwotę 1.125 zł tytułem kosztów postępowania. Nakaz zapłaty uprawomocnił się w dniu 14 listopada 2008 r. W dniu 19 listopada 2008 r. wydano A. Ż. (2) tytuł wykonawczy. Odsetki należne tytułem opóźnienia w terminie świadczenia zasądzono od dnia następnego patrząc na datę wymagalności trzech kolejnych umów pożyczki zawartych przez strony w 2008 r. W dniu 17 marca 2008 r. przed notariuszem J. M. J., działając imieniem własnym

i męża P. J., zawarła z A. R. (1) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). W umowie wskazano m. in., że dział III księgi wieczystej (...) jest wolny od obciążeń, w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 110.000 zł i hipoteka umowna zwykła w kwocie 35.000 zł – wszystkie na rzecz Banku (...) S.A. Sprzedający zapewnili, że „przedmiot niniejszej umowy wolny jest od innych praw i roszczeń osób trzecich, poza wyżej opisanymi ograniczonymi prawami rzeczowymi”. Dalej M. J., działając imieniem własnym i męża P. J., zobowiązała się sprzedać – w stanie wolnym od obciążeń – A. R. (1) opisaną nieruchomość za cenę w kwocie 450.000 zł w terminie do dnia 29 grudnia 2008 r., a A. R. (1) zobowiązał się za podaną cenę nieruchomość kupić. M. J. zobowiązała się przedłożyć w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zawiadomienie o wykreśleniu hipotek, zarazem potwierdziła odbiór kwoty 400.000 zł zapłaconej gotówką, z której to kwoty 200.000 zł zostało uiszczono jako zadatek. Pozostałą część ceny tj. 50.000 zł. kupujący miał zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 5 czerwca 2009 r. przed notariuszem J. M. J., działając imieniem własnym i męża P. J., zawarła z A. R. (1) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). W umowie M. J. wyjaśniła, że wpisana do działu III księgi wieczystej wzmianka o wniosku Dz. Kw(...) dotyczy wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy złożonego w dniu 30 stycznia 2009 r. o wpis zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwania do zapłaty długu w sprawie o zapłatę, a wpisana do działu IV wzmianka dotyczy wniosku A. Ż. (1) z dnia 29 stycznia 2009 r. o wpisanie hipoteki przymusowej na kwotę 90.000 zł. na podstawie nakazu zapłaty z dnia 4 września 2008 r., sygn. akt I Nc 199/08. W umowie A. R. (1) wyjaśnił, że w dniu 15 stycznia 2009 r. złożył oświadczenie, zmienione oświadczeniem z dnia 13 lutego 2009 r., w którym zobowiązał się zrzec wszelkich roszczeń prawnych i finansowych wynikających z zawartej umowy przedwstępnej, w szczególności z niezawarcia z winy sprzedających umowy przyrzeczonej pod warunkiem zapłaty przez sprzedających kwoty 600.000 zł tytułem zwrotu zapłaconej części ceny, w tym zadatku. Poza tym M. J. zapewniła kupującego, że przedmiot umowy jest wolny od innych praw i roszczeń osób trzecich. Strony przedłożyły: informację Banku (...) z dnia 2 grudnia 2008 r. o tym, że w dniu 20 października 2008 r. została spłacona pożyczka hipoteczna i Bank wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej do wysokości 35.000 zł wpisanej do księgi wieczystej oraz zezwolenie Banku (...) S.A. z dnia 22 maja 2009 r. informujące, że w dniu 12 marca 2009 r. został spłacony kredyt hipoteczny i Bank wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki zwykłej w wysokości 110.000 zł wpisanej na rzecz Banku do księgi wieczystej. Dalej w umowie, M. J. działając imieniem własnym i męża sprzedała A. R. (1) nieruchomość obejmującą lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) za cenę 450.000 zł, a A. R. (1) nieruchomość tę za podaną cenę kupił. Sprzedająca potwierdziła odbiór całej ceny sprzedaży. Strony ustalił termin wydania lokalu na dzień 1 sierpnia 2009 r. i wyjaśniły, że umowę zawarły celem realizacji roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. M. J., imieniem własnym i męża, w związku z roszczeniami A. Ż. (1) o zapłatę zabezpieczonymi wnioskami, o których wzmianki znajdują się w księdze wieczystej, zobowiązała się do zapłaty wszelkich należności na rzecz wierzyciela, jeżeli wnioski o wpis zabezpieczenia roszczeń zostaną ujawnione w księdze wieczystej.

W dniu 10 stycznia 2010 r. M. J. i A. Ż. (1), przed notariuszem A. M., zawarły ugodę, a A. Ż. (1) dodatkowo złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Zawierając ugodę strony wskazały, że w związku z tym, że M. J. nie zapłaciła A. Ż. (1) kwot wynikających z nakazu zapłaty z dnia 4 września 2008 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Krakowie, do sygn. akt I Nc 199/08, wierzytelność dochodzona jest w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy – M. G. pod sygn. akt Km 208/09 i w ramach tego postępowania dokonano wpisów ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...). Strony umówiły się w ten sposób, że M. J. zapłaci na rzecz A. Ż. (1) kwotę 95.000 zł do dnia 1 marca 2010 r. i w zakresie terminowego wykonania powyższego obowiązku M. J. poddała się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego. A. Ż. (1) oświadczyła, że z chwilą zaksięgowania kwoty 95.000 zł zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec M. J. z tytułu nakazu zapłaty, a otrzymana kwota zaspokoi wszelkie jej roszczenia wynikające z nakazu zapłaty i nie będzie zgłaszać w przyszłość żadnych roszczeń z tego tytułu wobec dłużnika. A. Ż. (1) zobowiązała się w terminie trzydziestu dni od otrzymania kwoty 95.000 zł dostarczyć M. J. prawomocne postanowienie Komornika Sądowego o zakończeniu postępowania wobec zapłaty będące podstawą do wykreślenia ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Ugoda została zawarta pod warunkiem terminowej zapłaty przez M. J. kwoty 95.000 zł.

A. Ż. (1) w oparciu o tytuł wykonawczy – nakaz zapłaty z dnia 4 września 2008 r. zaopatrzonej w klauzulę wykonalności w dniu 29 stycznia 2009 r. złożyła wniosek do Komornika Sądowego M. G. o wszczęcie egzekucji. Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, a zarazem wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej o skierowaniu egzekucji do nieruchomości – lokalu mieszkalnego przy ul. (...), zostało wydane w dniu 30 stycznia 2009 r. i w tym dniu wpłynęło do Sądu. W dniu 29 marca 2010 r. A. Ż. (1) na piśmie zwróciła się o kontynuowanie egzekucji skierowanej do nieruchomości mimo sprzedaży lokalu przez dłużnika wskazując, że do sprzedaży doszło po dokonaniu zajęcia. W dniu 20 maja 2010 r. Komornik wydał postanowienie w którym stwierdził umorzenie postępowania egzekucyjnego z mocy samego prawa na podstawie art. 823 k.p.c. wskazując w uzasadnieniu, że wierzycielka w ciągu roku nie dokonała czynności potrzebnej do dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Powódka wniosła też skargę na bezczynności Komornika, która została oddalona.

W chwili obecnej Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy L. D. do sygn. akt IX KM 343/11 prowadzi postępowanie egzekucyjne z wniosku A. Ż. (1) przeciwko M. J.. Egzekucja została skierowana do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Z wpisów w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu wynika, że postępowanie egzekucyjne prowadzone jest na podstawie tytułu wykonawczego jakim jest akt notarialny z dnia 22 stycznia 2010 r., któremu Sąd nadał klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2010 r. sygn. akt I Co 1916/10/P, zgodnie z zawiadomieniem Komornika L. D. z dnia 12 stycznia 2012 r. Jako podstawę wpisu wskazano też wyrok wydany w niniejszej sprawie z dnia 7 marca 2011 r.

Oceniając materiał dowodowy zebrany w sprawie sąd I instancji wskazał na wiarygodność dokumentów, na których oparł swe ustalenia. Powołał także zeznania M. J., przesłuchanej w charakterze świadka już po uprawomocnieniu się w stosunku do niej wyroku zaocznego wydanego w niniejszej sprawie oraz zeznania stron. Sąd wskazał, że zeznania te w części pokrywały się z faktami ustalonymi w oparciu o dokumenty, a w części nie wnosiły nic istotnego do sprawy. W pozostałym zakresie, zdaniem sądu I instancji, zeznania M. J. i A. R. (1) pozostają ze sobą w szeregu kwestiach w sprzeczności lub nie zasługują na wiarę w świetle zasad doświadczenia życiowego. W szczególności odnośnie zeznań M. J. sąd wskazał na jej twierdzenia, że już od 2006 r. nosiła się z zamiarem sprzedaży mieszkania, skoro z zeznań powódki wynika, że w 2008 r. pożyczała ona M. J. pieniądze na urządzenie mieszkania, na niewskazanie przez nią na co przeznaczyła kwotę 400.000 zł otrzymaną przy umowie przedwstępnej od pozwanego A. R. (1), okoliczności dotyczące jej miejsca zamieszkania, niewskazanie skąd pochodziły środki na spłatę obciążeń hipotecznych na rzecz banku, twierdzenie o niepamięci, kiedy otrzymała od pozwanego pozostałą część ceny oraz twierdzenia, że przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wiązało się z wpisem wzmianki o roszczeniu powódki i z brakiem zaświadczenia banku o zgodzie na wykreślenie hipoteki. W odniesieniu do zeznań pozwanego A. R. (1) sąd wskazał na fakt zapłaty 400.000 zł przy umowie przedwstępnej z uwagi na podjęta decyzje kupna mieszkania, podaną przyczynę niezawarcia umowy sprzedaży w wynikającym z umowy przedwstępnej rocznym terminie, a to informację o kłopotach rodzinnych M. J. i jej wyjeździe do Anglii. Sąd wskazał na przyznanie przez pozwanego, że wiedział, iż M. J. jest dłużnikiem A. Ż. (1), o istniejącej wzmiance w księdze wieczystej dotyczącej tego faktu oraz na oświadczenie pozwanego, że nie miał on podstaw nie wierzyć M. J., iż spłaci swą wierzycielkę, skoro zobowiązała się do tego w akcie notarialnym, a poza tym spłaciła bank, a także że nie rozmawiał on przed zawarciem umowy z M. J. o jej długach, gdyż go to nie interesowało bo była to obca dla niego osoba. Oceniając te zeznania sąd I instancji wyraził przekonanie, że te nieścisłości, czy wręcz nielogiczne informacje nie mogą stanowić podstawy ustaleń, gdyż osoba „zdroworozsądkowa”, wykształcona, zajmująca się branżą budowlaną, mająca stały kontakt z notariuszami, którzy na jej zlecenie badają księgi wieczyste przed zawarciem umów (a taką osobą jest pozwany) nie przekazuje kwoty 400.000 zł nosząc się z zamiarem kupna nieruchomości lokalowej, nie zastrzega terminu zawarcia umowy finalnej na okres 9 miesięcy, gdy praktycznie jedyną przeszkodą zawarcia umowy jest spłata kredytu o wysokości dużo niższej niż przekazana część ceny.

W swych rozważaniach prawnych sąd I instancji powołał art. 527 § 1 k.c. i zacytował wymienione tam przesłanki, a następnie wyraził przekonanie, że wszystkie te przesłanki zostały spełnione. W szczególności Sąd Okręgowy wskazał, że M. J. była dłużnikiem powódki od połowy 2008 r., a nakaz zapłaty z dnia 4 września 2008 r. tylko potwierdzał ten fakt. Na skutek umowy z dnia 5 czerwca 2009 r. korzyść majątkową otrzymał pozwany, zaś powódka została

pokrzywdzona, jako że utraciła możliwość zaspokojenia ze sprzedanej nieruchomości. Dłużnik zdawał sobie sprawę z podejmowanej czynności i zobowiązał się do dobrowolnej spłaty wierzyciela. Odnosząc się do przesłanki wiedzy pozwanego A. R. (1) lub możliwości dowiedzenia się o działaniu dłużnika za świadomością pokrzywdzenia wierzyciela sąd I instancji uznał, że i ta przesłanka została spełniona, gdyż zawierając umowę sprzedaży z M. J. wiedział on, że sprzedająca jest dłużnikiem A. Ż. (1), że w księdze wieczystej istnieje wzmianka o wpisie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z tej nieruchomości i o wpisie hipoteki na rzecz powódki. Pozwany, pozostając w stałych kontaktach z notariuszem z racji prowadzonej działalności gospodarczej, wiedział, że kupowana nieruchomość nie jest wolna od praw i roszczeń powódki, a umowę zawarł świadomie zdając sobie sprawę, a w każdym razie mogąc sobie uświadomić zakres konsekwencji z tym się wiążących. Fakt zobowiązania się przez sprzedającą do spłaty wierzyciela nie dawał żadnej gwarancji, że ta tak postąpi. Sąd wskazał, że M. J. nie spłaciła ani powódki, ani też innych wierzycieli, o których istnieniu zeznała na rozprawie w toku niniejszego procesu. W interesie pozwanego było podjęcie decyzji dla niego najbardziej korzystnej, również przy uwzględnieniu faktu wcześniej zawartej umowy przedwstępnej, z której strony się w terminie nie wywiązały z niewyjaśnionych przyczyn. Sąd też wskazał, że w piśmiennictwie przyjmuje się, że udzielenie ochrony wierzycielowi kosztem osoby trzeciej znajduje swe uzasadnienie w nagannej postawie osoby trzeciej, która znając charakter czynności zdecydowała się na jej dokonanie, a w orzecznictwie przyjęto, że jeżeli skargą paulińską zaskarżona została umowy sprzedaży nieruchomości, dla zachowania należytej staranności osoby trzeciej, w rozumieniu art. 527 § 1 k.c., wystarczy zapoznanie tej osoby z treścią wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedanej nieruchomości, a nie z aktami tej lub innej księgi wieczystej.

Wyrok powyższy został zaskarżony przez pozwanego A. R. (1) w punktach II, III i IV, a zatem odnośnie częściowego utrzymania wyroku zaocznego w mocy, uznania umowy za bezskuteczną oraz orzeczenia o kosztach procesu. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie art. 527 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na skonstruowaniu modelu należytej staranności oraz przyjęciu zakresu niedopełnienia przez pozwanego takich czynności, które mogłyby oznaczać należytą staranność w rozumieniu tego przepisu przy nawiązaniu do formuły określonej w art. 355 k.c. konstruującego podwyższony miernik staranności w stosunku do osoby prowadzącej działalność gospodarczą, podczas gdy profesjonalny charakter działalności pozostaje obojętny z punktu widzenia art. 527 § 1 k.c., naruszenie przepisów art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c. poprzez błędną, dowolną, arbitralną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego oraz pominięcie przy wydawaniu orzeczenia istotnej jego części, a w konsekwencji błąd w istotnych ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwany A. R. (1) w chwili nabycia lokalu od M. J. wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, iż sprzedający działa z pokrzywdzeniem wierzycieli, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania szczegółowych przyczyn, dla których sąd uznał, że zeznania pozwanego cechują nieścisłości i nielogiczności, naruszenie art. 347 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na utrzymaniu wyroku zaocznego w mocy mimo istnienia podstaw faktycznych i prawnych dla przeciwnego postąpienia, to jest uchylenia wyroku zaocznego w całości i oddalenia powództwa z uwagi na brak realizacji przesłanek z art. 527 k.c. W konkluzji pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalone przez sąd I instancji fakty dotyczące dokonywanych przez pozwanego A. R. (1) oraz dłużniczkę M. J. czynności prawnych, ich dat i treści, długu M. J. w stosunku do powódki A. Ż. (1), jego egzekucji oraz wiedzy pozwanego A. R. (1) o istnieniu tego długu są bezsporne i nie były kwestionowane. W tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia sądu I instancji za własne.

W sferze faktów spór dotyczy okoliczności dających podstawy do ustaleń dotyczących świadomości pozwanego A. R. (1) lub jej braku, ewentualnie możliwości dowiedzenia się przez niego przy zachowaniu należytej staranności w odniesieniu do świadomości dłużniczki, że działa z pokrzywdzeniem wierzycieli. Ażeby odnieść się do tego faktu trzeba

w pierwszej kolejności wskazać, jak ustawodawca definiuje działanie dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli, a zatem kiedy ta przesłanka jest spełniona. Otóż, zgodnie z art. 527 § 2 k.c. 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. Niewypłacalność w rozumieniu art. 527 k.c. oznacza stan majątku dłużnika, w którym egzekucja prowadzona zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego nie może przynieść zaspokojenia wierzytelności pieniężnej prowadzonej przeciwko temu dłużnikowi. Co oczywiste, nie chodzi tu li tylko o egzekucję z jednego z przedmiotów majątkowych dłużnika, ale o egzekucję z całego majątku do dłużnika należącego, który dla wierzyciela jest dostępny i do którego sięgnięcie nie następuje istotnych trudności. Celem skargi paulińskiej nie jest bowiem umożliwienie wierzycielowi egzekucji z dowolnie wybranego składnika tego majątku, ale umożliwienie zaspokojenia się w ogóle. W konsekwencji takiej też przesłanki musi dotyczyć świadomość osoby trzeciej uzyskującej korzyść majątkową na skutek czynności dłużnika, a ciężar dowodu istnienia tej świadomości lub możliwości jej uzyskania przy zachowaniu należytej staranności spoczywa, zgodnie z art. 6 k.c., na wierzycielu. Wyjątek stanowią domniemania ustanowione przez przepisy art. 527 § 3 i 4 k.c., które w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania. Ta kwestia umknęła uwadze sądu I instancji, który wiąże odpowiedzialność pozwanego z jego wiedzą o istnieniu długu M. J. w stosunku do A. Ż. (1) i ani nie czyni ustaleń, czy M. J. na skutek sprzedaży mieszkania stała się niewypłacalna lub jej niewypłacalność się pogłębiła oraz czy pozwany wiedział lub mógł się dowiedzieć o tym fakcie, ani też przytaczając w rozważaniach prawnych przesłanki z art. 527 § 1 k.c. nie sięga do unormowania zawartego w § 2 tego artykułu, aby wyjaśnić na czym pokrzywdzenie wierzycieli polega i jakie fakty w związku z tym powódka winna udowodnić. Sąd I instancji tylko w swych rozważaniach wskazuje, że M. J. na rozprawie w dniu 12 grudnia 2012 r. zeznała, że istnieli jeszcze inni, poza powódką wierzyciele, których nie spłaciła. Faktu tego w żaden sposób nie odnosi jednak do kwestii świadomości pozwanego. Co więcej, sama powódka w toku całego postępowania nie twierdziła, że pozwany A. R. (1) wiedział o innych długach M. J., że znał jej stan majątkowy, względnie że posiadał wiedzę, iż dług egzekwowany z kupowanego przez niego mieszkania nie był możliwy do zaspokojenia z innego majątku M. J.. W konsekwencji uznać trzeba, że ani przytoczone przez powódkę fakty i powołane dowody, ani też ustalenia faktyczne sądu nie wskazują na zrealizowanie przesłanki wiedzy pozwanego, że M. J. sprzedając mu mieszkanie działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. lub że przy zachowaniu należytej staranności pozwany mógł się o tym dowiedzieć.

W konsekwencji za zasadny uznać trzeba zarzut naruszenia art. 527 § 1 in fine k.c.

Sąd I instancji w swych rozważaniach istotną wagę przywiązuje do okoliczności związanych z prowadzeniem przez pozwanego działalności gospodarczej i w związku z tym faktem określa pozwanego jako osobę wykształconą, „zdroworozsądkową”, zajmującą się branżą budowlaną, mającą stały kontakt z notariuszami, a z tych okoliczności wyciąga wnioski o możliwości dowiedzenia się przez pozwanego o działaniu dłużniczki z pokrzywdzeniem wierzycieli. Z drugiej jednak strony sąd I instancji nie ustala, ażeby pozwany kupował mieszkanie od M. J. w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, a zebrany materiał dowodowy nie zawiera żadnych informacji co do takich okoliczności. Stąd brak jest podstaw do przyjęcia, że nabycie mieszkania nastąpiło w ramach prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej, a w konsekwencji do przyjmowania w stosunku do pozwanego podwyższonego miernika staranności wynikającego z art. 355 § 2 k.c. Zasadnie kwestionuje to apelacja. Dlatego też oceniając, czy pozwany przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że dłużniczka działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli odwołać się należało do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 355 § 1 k.c.). Materiał dowodowy zebrany w sprawie, a pominięty w tym zakresie przez sąd I instancji, daje podstawy do ustalenia, że pozwany przed zawarciem umowy przedwstępnej nie znał M. J., a o możliwości zakupu mieszkania dowiedział się od znajomego dewelopera (...) oraz że poza sytuacjami związanymi z dokonywaną transakcją będącą przedmiotem niniejszego postępowania nie miał z dłużniczką innych kontaktów. Takie fakty wynikają jednoznacznie zarówno z zeznań samego pozwanego, jak też świadka M. J.. W konsekwencji przyjąć trzeba ogólnie wymagany miernik staranności typowy dla transakcji z osobami obcymi. Trafnie sąd I instancji wskazuje na poglądy, że nie jest wymagana znajomość akt i dokumentów ksiąg wieczystych, a wystarczającym jest samo zapoznanie się z treścią księgi. Jednak z tego poglądu wysnuwa wadliwe wnioski. Stwierdzenie to bowiem oznacza, że od osoby nabywającej nieruchomości wymaga się tylko zapoznania się z treścią księgi wieczystej, a nie z jej aktami i dokumentami względnie z

aktami innych jeszcze ksiąg wieczystych, i samo zapoznanie się z treścią księgi wieczystej z reguły stanowi dochowanie należytej staranności. Pozwany, jak zeznaje, zlecił zbadanie księgi notariuszowi, co uznać należy za dalej idący akt staranności, niż jej zbadanie osobiste, gdyż czyni to osoba mająca stosowne profesjonalne przygotowanie.

Pozostaje do rozważenia, czy informacja o wpisaniu wzmianki o egzekucji z nieruchomości obligowała pozwanego do dalej idących badań stanu majątkowego sprzedającej, dla upewnienia się, czy nie jest ona niewypłacalna. W przekonaniu sądu II instancji obowiązkowi takiego nie sposób na pozwanego nałożyć. Przede wszystkim nie dysponuje on możliwościami prawnymi dowiedzenia się o innym majątku takiej osoby. Po drugie może działać w przeświadczeniu, że o ile istotnie ostrzeżenie o egzekucji i hipoteka zostaną do księgi wieczystej wpisane zgodnie z wnioskami, o których wzmianki w księdze tej istnieją, to wierzyciela na skutek tej transakcji nie zostaną pokrzywdzeni. Podstawy do takiego przekonania daje moc wsteczna wpisu w księdze od chwili złożenia wniosku o wpis (art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), skuteczność hipoteki wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz skuteczność zajęcia nieruchomości w stosunku do osób trzecich od daty dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (art. 925 § 1 k.p.c.) i brak wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne rozporządzenia nieruchomością po dokonaniu zajęcia (art. 930 § 1 k.p.c.). Te unormowania dawały wierzycielowi egzekwującemu gwarancję, że ewentualne zbycie nieruchomości przez dłużniczkę po umieszczeniu w księdze wieczystej wzmianek o wnioskach o wpis o wszczęciu egzekucji i wpis hipoteki nie będzie miało żadnego wpływu na prawa wierzyciela, a w konsekwencji zbycie takie nie mogło już nastąpić z pokrzywdzeniem wierzyciela. W konsekwencji całe ryzyko związane z długiem spoczywało na nabywcy, czyli pozwanym. Nie sposób natomiast przypisać pozwanemu obowiązkowi badania stanu majątkowego zbywcy w przewidywaniu, że być może dojdzie do umorzenia egzekucji z przyczyn leżących po stronie wierzycielki, a tylko obowiązek takiego przewidywania dawałby podstawy do przypisania pozwanemu niedochowania należytej staranności.

Rozważania powyższe przesądzają, że nie została zrealizowana konieczna przesłanka bezskuteczności czynności, jaką jest wiedza nabywcy, że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub możliwość dowiedzenia się o tym fakcie przy zachowaniu należytej staranności. Brak tej przesłanki przesądzał bezzasadność powództwa, a zatem na podstawie art. 347 k.p.c. należało uchylić wyrok zaoczny w stosunku do pozwanego A. R. (1) i powództwo względem niego oddalić, a na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzić od powódki na jego rzecz koszty procesu. Na koszty te składają się następujące kwoty: 2.250 zł opłaty od sprzeciwu od wyroku zaocznego, 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na marginesie zauważyć należy, że wyrok zaoczny z dnia 7 marca 2011 r. był bezzasadny także w stosunku do pozwanych M. J. i P. J., gdyż zgodnie z przepisem art. 531 § 1 k.c. w sprawie o uznanie za bezskuteczną czynności dłużnika zdziałanej z pokrzywdzeniem wierzycieli legitymowaną biernie jest tylko osoba trzecia, która uzyskała korzyść majątkową. Rozstrzygnięcie dotyczące tych pozwanych nie było jednak przedmiotem zaskarżonego orzeczenia oraz apelacji, co powoduje niemożność ingerencji w nie Sądu Apelacyjnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.500 zł opłaty od apelacji i 2.700 zł wynagrodzenia pełnomocnika – radcy prawnego.