

Sygn. akt: XII C 237/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dawczak-Schaefer
Protokolant:	Katarzyna Zegartowska

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Z. P., J. P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w P.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od powodów Z. P. i J. P. na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. w P. kwotę 10.847 zł (dziesięć tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych i 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

	SSO Ewa Dawczak-Schaefer	
--	--------------------------	--

Sygn. akt XII C 237/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 grudnia 2014 roku powodowie domagali się uznania za bezskuteczną umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości stwierdzoną aktem notarialnym, Repertorium A nr (...), zawartą dnia 23 kwietnia 2013 roku przed notariuszem M. P. w Kancelarii Notarialnej w G. przy ulicy (...) przez pozwaną spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. reprezentowaną przez prokurenta samoistnego spółki M. Ś. i W. W. z pokrzywdzeniem powodów, którym przysługuje wobec W. W. wierzycelność w wysokości 825.750 zł wraz z odsetkami ustawowymi stwierdzoną aktem notarialnym Rep. A nr (...). Wnieśli również o zwrot kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie powodowie oświadczyli, że udzielili W. W. pożyczki pieniężnej w kwocie 825.750 zł. W treści umowy pożyczki W. W. zobowiązał się do zwrotu zaciągniętej kwoty do dnia 20 grudnia 2013 roku jednocześnie zobowiązując się, że jeżeli w dniu upływu terminu zwrotu pożyczki będzie właścicielem nieruchomości położonej w W. zabudowanej budynkiem (nr księgi wieczystej o nr (...)), to spłata pożyczki nastąpi poprzez przeniesienie własności nieruchomości w zamian za spłatę długu.

Pomimo upływu terminu zwrotu pożyczki dłużnik nie zaspokoił roszczeń pożyczkodawców, a dnia 23 kwietnia 2014 roku dla zabezpieczenia umowy pożyczki z dnia 23 kwietnia 2014 roku, działając jako poręczyciel przeniósł na rzecz spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. własność zabudowanej nieruchomości gruntowej opisanej dotychczas w księdze wieczystej nr (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni (...)ha położonej w W. przy ulicy (...). Na skutek dokonanej czynności stan majątku dłużnika nie pozwala na zaspokojenie wierzytelności pieniężnej przysługującej powodom. W ocenie powodów wskazana czynność została dokonana z góry powziętym zamiarem, a pozwana wiedziała lub przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że dłużnik ustanawiając zabezpieczenie na nieruchomości na rzecz pozwanej działał ze świadomością pokrzywdzenia powodów. Ponadto czynność ta miała charakter czynności pozornej, ponieważ spółka (...) sp. z o.o. otrzymała od pozwanej jedynie kwotę 130.000 zł (k.2-59).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Wskazała, że wbrew twierdzeniom powodów przekazała spółce (...) sp. z o.o. całą kwotę pożyczki. Oświadczyła, że nie jest profesjonalistą na rynku udzielania pożyczek, a jej głównym przedmiotem działalności jest transport i logistyka. Przed zawarciem umowy pozwana nie знаła spółki (...) sp. z o.o., dlatego też umowa pożyczki zabezpieczona była zarówno wekslem jak i instytucją przewłaszczenia na zabezpieczenie. Nie знаła W. W. i nie miała wiedzy na temat jego zobowiązań wobec powodów. Dodała, że W. W. nie miał żadnych powiązań ani osobistych, ani gospodarczych z pozwaną. Nigdy wcześniej nie zawierali żadnych umów, a przedstawiciele pozwanej poznali go w dniu podpisania aktu notarialnego. Nadto dokonując czynności pozwana była w dobrej wierze co do stanu prawnego nieruchomości objętej KW, ponieważ z dołączonego aktualnego odpisu aktu notarialnego wynikało, że działki III i IV są wolne od jakichkolwiek wpisów. Powyższe zostało sprawdzone przez notariusza w Centralnej Bazie Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości. Nieruchomość nie była obciążona żadnymi roszczeniami ani długami osób trzecich. W dacie dokonywania zabezpieczenia w księdze wieczystej nieruchomości nie figurował żaden wpis odnoszący się do roszczeń powodów (k.117-143).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20 września 2013 roku przed notariuszem E. W. została zawarta pomiędzy powodami a W. W. (W.) umowa pożyczki pieniężnej w kwocie 825.750 zł, z czego kwota 410.000 zł została wpłacona przez udzielających pożyczkę na konto Sądu Rejonowego w Cieszynie Wydział I Cywilny w sprawie z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Cieszynie J. J. jako wpłata części ceny nieruchomości wynikającej z postanowienia Sądu Rejonowego w Cieszynie Wydział I Cywilny z dnia 24 czerwca 2013 roku o sygn. akt I CO 2938/11 o udzieleniu przybicia na rzecz W. W. . Strony ustaliły, że zwrot pożyczki nastąpi w całości w terminie do dnia 20 grudnia 2013 roku. Dodatkowo strony uzgodniły, że jeżeli pożyczkobiorca w dniu upływu terminu zwrotu pożyczki będzie właścicielem nieruchomości położonej w W., zabudowanej budynkiem mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie prowadzi KW numer (...), to spłata pożyczki nastąpi przez przeniesienie własności opisanej nieruchomości w zamian za spłatę długu. Pozwany W. W. zobowiązał się do zwrotu 825.750 zł w określonym terminie i w co do tego obowiązku poddał się egzekucji z zawartego aktu stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.. W dniu 27 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Pile nadał klauzulę wykonalności. Tytuł wykonawczy nr II został wydany celem prowadzenia egzekucji z nieruchomości dłużnika, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), z nieruchomości dłużnika, z jego wynagrodzenia za pracę, rachunków bankowych i innych wierzytelności i praw majątkowych (akt notarialny, rep. A numer (...)). W dniu 20 września 2013 roku powód nawiązał dwa 0,25 s (k.158) i jedno 1,12s (k.159) połączenie z numerem (...) oraz jedno 1,13 s z numerem (...) (k.159).

Wnioskiem z 5 lutego 2014 roku, nadanym do Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydział V Ksiąg Wieczystych do księgi o numerze (...) (...), powodowie domagali się ustanowienia hipoteki przymusowej łącznej do kwoty 1.238.625 zł na wierzytelnościach dłużnika W. W. zabezpieczonych hipotekami przymusowymi do kwoty 388.572,20 zł ujawnionej

w dziale IV pod numerem 24,25,26,27; do kwoty 154.500,00 zł ujawnionej w dziale IV pod numerem 28,29,30; do kwoty 2.095.000,00 zł ujawnionej w dziale IV pod numerem 38,39,40 (odpis wniosku z dnia 05/02/2014r., k.23-29).

Postanowieniem z dnia 21 marca 2014 roku Starszy Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Wydziale V Ksiąg Wieczystych w C. oddalił opisany wyżej wniosek wskazując, że wierzytelności zabezpieczone hipotekami w dziale IV KW nie były dotychczas przedmiotem hipoteki łącznej, ani też nie zabezpieczają wierzytelności wierzycieli, którzy byłiby dłużnikami solidarnymi wnioskodawców. Przede wszystkim Referendarz ustalił, iż w dziale III księgi wieczystej widnieje ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wpisane na rzecz W. W., jako nieujawnionego właściciela nieruchomości objętej KW nr (...) na podstawie złożonego w aktach postanowienia o przysądzeniu prawa własności nieruchomości objętej KW nr (...). Wskazał, że w sprawie o sygn. akt I Co 2938/11 stwierdzono spłatę ceny nabycia nieruchomości, a zgodnie z treścią art. 1000 § 2 k.p.c. na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość. W związku z powyższym wobec braku podstaw do wpisania hipoteki przymusowej łącznej na wierzytelnościach zabezpieczonych hipotecznie - wobec ich wygaśnięcia wniosek został oddalony (odpis postanowienia z dnia 21/03/2014r., k.3031).

Z kolei 5 maja 2014 roku powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydział V Ksiąg Wieczystych do księgi o numerze (...) wniosek o ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 825.750 zł na nieruchomości dłużnika W. W. i ujawnienie ustanowionej hipoteki w dziale IV (odpis wniosku z dnia 05/05/2014r., k.32-39).

Dnia 27 maja 2014 roku powodowie złożyli do Prokuratora Rejonowego w Pile zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez W. W. (zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, k.44-47). Postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 roku postępowanie zostało zawieszona (postanowienie, k.48-49).

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku adresowanym do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach powodowie wnieśli o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, wynagrodzenia za pracę uzyskiwanego przez dłużnika lub świadczeń uzyskiwanych z ZUS, należnego zwrotu podatku z Urzędu Skarbowego, rachunków bankowych dłużnika, praw majątkowych i wierzytelności przysługujących dłużnikowi (odpis wniosku z dnia 17/07/2014r., k.40-41). Postępowanie to zostało zakończone, a tytuł wykonawczy został zwrócony powodom (postanowienie z dnia 30/09/2014r., k.42-43).

W dniu 23 kwietnia 2014 roku w P. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. reprezentowaną przez M. Ś., a (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. reprezentowaną przez R. H. została zawarta umowa pożyczki obrotowej w kwocie 500.000 zł przeznaczonej na cele związane z działalnością gospodarczą pożyczkobiorcy ujawnioną w rejestrze przedsiębiorców. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 1,33 %. Spłata pożyczki miała nastąpić do dnia 24 lipca 2014 roku. Zabezpieczenie należności pożyczkobiorcy względem pożyczkodawcy stanowił weksel in blanco z własnego wystawienia, bez protestu poręczony przez R. H., A. S. (1) i W. W.. Niezależnie od wskazanego zabezpieczenia pożyczkobiorca zobowiązał się, że w terminie do dnia 29 kwietnia 2014 roku tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki przeniesienie na pożyczkodawcę przysługującą W. W. własność nieruchomości objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Cieszynie składającej się z działki gruntu nr ewid. (...) o powierzchni (...) ⁽¹⁾, która tworzy ogrodzony kompleks gruntowy, na której posadowiony jest wolnostojący budynek mieszkalny (k.124-130). W tym też dniu przed notariuszem M. P. została zawarta pomiędzy W. W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności pożyczkodawcy wobec pożyczkobiorcy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.) o zwrot pożyczki wraz z odsetkami i prowizją. Na mocy tej umowy W. W. przeniósł na (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni (...) ha z nieruchomości objętej KW nr (...). Pożyczkodawca oświadczył, że w razie spłacenia przez pożyczkobiorcę do dnia 24 kwietnia 2014 roku kwoty pożyczki w wysokości 500.000 zł oraz spłacenia prowizji i nieistnienia na dzień 24 lipca 2014 roku żadnych długów obciążających przedmiot stanowiący zabezpieczenie – wówczas pożyczkodawca zobowiązuje się do zwrotnego przeniesienia na poręczyciela własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni (...)ha stanowiącej zabezpieczenie. W przeciwnym razie pożyczkodawca nie ma obowiązku zwrotnego przeniesienia przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie. Strony uzgodniły również, że w przypadku sprzedaży nieruchomości przez pożyczkodawcę cena nie może być niższa niż

1.000.000 zł. Stawający w imieniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. M. Ś. oświadczył, że przedmiotem działalności spółki jest między innymi pozostała finansowa działalność usługowa obejmująca udzielanie pożyczek, dokonywana w sposób częstotliwy oraz zbywanie i nabywanie nieruchomości na własny rachunek. Wniósł on również o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej (k.137-142). Zawarcie umowy poprzedzały długotrwałe negocjacje zainicjowane przez A. S. (1), (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., pod koniec 2013 roku. Początkowo rozmowy były prowadzone tylko telefonicznie, a później – w marcu, kwietniu 2014 roku osobiście z A. S. (1).

Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. udzielała pożyczek osobom sobie znanym lub skierowanym przez bank, w którym miała rachunek i domagała się zabezpieczenia, które w razie ewentualnego braku spłaty pożyczki umożliwiłyby zaspokojenie jej roszczeń. A. S. (1) wskazał zabezpieczenie rzeczowe w postaci własności nieruchomości należącej do W. W.. A. S. (1) i W. W. znali się od lat, nie tylko pomagali sobie w prowadzonej działalności gospodarczej, byli powiązani biznesowo, ale również utrzymywali kontakty towarzyskie, wręcz przyjacielskie. A. S. (1) nazywał W. W. „swoim bratem”. W. W. obiecał mu również przeniesienie na własność nieruchomości położonej w W., którą wcześniej zajmował (zeznania świadka A. S. (1), zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:15:08 - 00:34:04, zeznania świadka M. Ś. (Ś.) (zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:34:04 – 00:47:25, zeznania świadka E. F. (1), zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:02:51 – 00:15:08).

Aneksem z dnia 1 lipca 2014 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. pożyczkodawca zobowiązał się przelać na rzecz pożyczkobiorcy (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. dodatkową kwotę 200.000 zł po ustanowieniu dodatkowego zabezpieczenia weksla in blanco z własnego wystawienia bez protestu poręczonego przez I. P., A. S. (1) i W. W. (k.131-134). Saldo kapitału pożyczki wynosiło 700.000 zł (k.135).

Z treści księgi wieczystej o numerze (...) wynika, że właścicielem działki stanowiącej tereny mieszkaniowe o numerze pgr (...) o powierzchni (...) ha na skutek umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zawartej przed notariuszem M. P. dnia 23 kwietnia 2014 roku (rep A (...)) jest spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. W księdze tej ujawnione jest również roszczenie o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości po dokonaniu spłaty pożyczki wraz z należnościami ubocznymi zastrzeżone na rzecz W. W.. Księga wieczysta została założona w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.

Księga wieczysta o numerze (...) obejmuje aktualnie działki gruntu o numerach pgr (...), pgr (...), pgr (...), pgr (...), pgr (...) których właścicielem jest pożyczkobiorca W. W.. W księdze wieczystej wpisana jest na rzecz powodów hipoteka przymusowa w kwocie 825.750 zł. W oparciu o wniosek z dnia 24 kwietnia 2014 roku działka gruntu o numerze pgr (...) została wyłączona z wskazanej wyżej księgi wieczystej i wpisana do księgi o numerze (...).

Wskazany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w granicach wniosków dowodowych stron oparciu o powołane wyżej i dołączone do akt dokumenty, którym Sąd w całości dał wiarę. W zakresie spornym Sąd oparł się na zgodnych, logicznych i wzajemnie potwierdzających się dowodach osobowych. Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków A. S. (1) i M. Ś., które uzupełniały się i stanowiły spójną całość. Zeznaniom świadka E. F. (2) Sąd dał wiarę w części dotyczącej ewentualnych powiązań pomiędzy W. W. a firmą (...) sp. z o.o., w których to świadek ten ostatecznie stwierdził, że nie ma informacji na temat takich powiązań oraz w zakresie dotyczącym relacji pomiędzy W. W., a A. S. (1). Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom tego świadka na temat ewentualnych powiązań A. S. (1) z pozwaną spółką, ponieważ nie były one jednoznaczne. Jak świadek zeznał „odnosiło się takie wrażenie, że A. S. (1) ma powiązania ze spółką (...)”, „wydaje mu się, że A. S. korzystał z usług pozwanej przy przewozie rzeczy wielkogabarytowych”. Powód nie wnosił o przesłuchanie w charakterze strony i Sąd uznając, że brak jest podstaw do powoływania tego dowodu w świetle brzmienia treści art. 299 k.p.c., nie dopuścił go z urzędu.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 527 § 1 k.c., 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 o tym dowiedzieć. Zgodnie z § 2 tego przepisu czynność prawna

dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli dłużnik w skutek tej czynności stał się niewypłacalny, albo stał się niewypłacalny w większym stopniu niż przed jej dokonaniem. W myśl § 4 jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli korzyść majątkową uzyskał przedsiębiorca pozostający z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych, domniemywa się, że było mu wiadome, iż dłużnika działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Powyższy przepis ma zastosowanie do każdej umowy, niezależnie od jej typu, rodzaju, czy charakteru – zarówno zatem do umowy o skutku obligacyjnym czy rzeczowym, nazwanej i nienazwanej, odpłatnej i darmej, a także bez względu na strukturę podmiotową umowy. Przepis ten ma na celu ochronę wierzyciela poprzez umożliwienie mu zaspokojenia roszczenia przysługującego względem dłużnika w sytuacji, gdy ten po zaciągnięciu zobowiązania wobec wierzyciela (osoby trzeciej), zawiera następnie z inną osobą umowę, której wykonanie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynienie wcześniej powstałemu roszczeniu wierzyciela. Należy podzielić stanowisko zawarte w uchwale SN z dnia 5 stycznia 1971r (III CZP 88/70, OSN 1971, nr 7-8, poz. 133) iż środki ochrony w tym przepisie przewidziane mają zapewnić wierzycielowi realne, efektywne zaspokojenie jego roszczenia przez uzyskanie świadczenia w pierwotnej postaci, a zatem takiej, jaka wynikała ze stosunku prawnego pomiędzy wierzycielem a kwestionowaną stroną umowy.

Postępowanie cywilne oparte jest na zasadzie kontradyktoryjności. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Sama zasada, skonkretyzowana w art. 6, jest jasna. Ten kto powołując się na przysługujące mu prawo żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie. W myśl tej zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę zgłaszającą to twierdzenie (art. 232 k.p.c. i 6 k.c.) (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 2001r. I PKN 660/00). Stosownie natomiast do treści art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wyznaczonego wnioskami dowodowymi stron Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie był fakt, że dłużnik W. W. posiada względem powodów wymagalną wierzytelność opiewającą na kwotę 825.750 zł oraz fakt, że zawarł z pozwaną spółką umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie na mocy której przeniósł na pozwaną własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni (...) ha z nieruchomości objętej KW nr (...). Nie budziło również wątpliwości Sądu, że umowa pożyczki zawartej z pozwaną spółką a spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. nie była umową pozorną (k.135). pozwana wykazała, że kwota wynikająca z umowy pożyczki została przekazana pożyczkobiorcy.

Sporne pomiędzy stronami było to, czy pozwana spółka pozostawała z dłużnikiem W. W. w stałych stosunkach gospodarczych oraz to, czy przy zachowaniu należytej staranności mogła dowiedzieć się, że dłużnik W. W. działał z zamiarem pokrzywdzenia wierzycieli. W przeprowadzonym postępowaniu dowodowym powód nie wykazał ostatecznie, że pozwana spółka wiedziała bądź przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że dłużnik powoda W. W. działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Nie zostało wykazane, żeby istniały jakiegokolwiek relacje, czy to biznesowe bądź towarzyskie pomiędzy dłużnikiem powodów W. W. a pozwaną spółką. Wręcz przeciwnie - reprezentant spółki stwierdził stanowczo, że W. W. poznał dopiero w kwietniu 2014 roku, w trakcie podpisywania umowy notarialnej, a wcześniej rozmawiał z nim tylko przez telefon i to tylko w celu powzięcia wiadomości dotyczącej spornej nieruchomości, której był wówczas właścicielem (zeznania świadka M. Ś. (Ś.) (zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:34:04 – 00:47:25). Również powołany przez powoda świadek E. F. (2) stwierdził kategorycznie, że nie ma informacji na temat powiązań pomiędzy W. W. a firmą (...) sp. z o.o. (zeznania świadka E. F. (1), zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:02:51 – 00:15:08) co było warunkiem koniecznym do ustalenia, czy dłużnik pozostawał z pozwaną spółką w stałych stosunkach gospodarczych umożliwiających skorzystanie z domniemania wynikającego z treści art. 527 § 4 k.c. Zeznania tego świadka potwierdzają jedynie

powiązania i relację – niemalże braterską – pomiędzy W. W., a A. S. (1), któremu to W. W. obiecywał wielokrotnie, że stanie się właścicielem domu. Jednakże informacje na temat ewentualnych powiązań A. S. (1) z pozwaną spółką nie są jednoznacznie potwierdzone. Jak świadek zeznał „odnosiło się takie wrażenie, że A. S. (1) ma powiązania ze spółką (...)”, „wydaje mu się, że A. S. korzystał z usług pozwanej przy przewozie rzeczy wielkogabarytowych” (zeznania świadka E. F. (1), zapis protokołu rozprawy z dnia 20 sierpnia 2015 roku, 00:02:51 – 00:15:08). Same przypuszczenia świadka nie mogą stanowić dowodu. Nawet jeśli A. S. (1) skorzystał z usług pozwanej spółki, to przepis art. 527 § 4 k.c. mówi o stałych stosunkach gospodarczych dłużnika z przedsiębiorcą, o których można mówić tylko wtedy „gdy strony związane są pewnymi umowami gospodarczymi w dłuższym okresie (np. kooperacji, franchisingu itp.) powodującymi stałą współpracę gospodarczą między stronami. Natomiast incydentalne umowy danego typu, zawierane pomiędzy stronami co jakiś czas(...) nie mieszczą się w pojęciu „stałych stosunków” i nie dają podstaw do zastosowania, gdy nie prowadzą stałej współpracy gospodarczej” (wyrok SA w Katowicach z 18 marca 2004r., I ACa 1235/03). Postępowanie dowodowe nie wykazało również, by pozwana spółka była świadoma, a przynajmniej przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć o tym, że sporne czynności prawne dokonywane są z pokrzywdzeniem wierzycieli. Powód powoływał się na domniemanie wynikające z treści art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej ustawa), zgodnie z treścią którego domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemywa się także, że prawo wykreślone nie istnieje. Celem art. 3 jest wzmocnienie zaufania uczestników obrotu do ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego. W myśl tego artykułu uczestnicy obrotu mogą zaufać temu, że prawo podmiotowe, które ujawniono w księdze wieczystej, jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, jak również że prawo, które wykreślono z księgi wieczystej nie istnieje. Do kategorii praw jawnych nie należą wszelkiego rodzaju sytuacje prawne, które opisano w księdze wieczystej, ale które nie stanowią praw podmiotowych wynikających z materialnego prawa cywilnego. W szczególności dotyczy to wzmianki o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza, apelacji lub skardze kasacyjnej. Domniemania nie zostają uchylne, gdy w księdze wieczystej zamieszczono wzmiankę o wniosku, który odnosi się do danego prawa jawnego. (T.Czech, [w: „Księgi wieczyste i hipoteka.Komentarz”. Wydanie I. Komentarze klasyczne. LexisNexis, Warszawa 2014, s.48, s.70). Mimo, że pozwana spółka udzielała pożyczek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (§ 6 ust. 3 umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie) Sąd uznał, że dla zachowania należytej staranności pozwana nie miała obowiązku zapoznawania się z aktami ksiąg wieczystych tym bardziej, że art. 2 ust. 1 ustawy wprowadzający zasadę jawności ksiąg wieczystych nie dotyczy dokumentów z akt księgi wieczystej. Obowiązujące przepisy – ze względu na ochronę prywatności – wprowadzają ograniczenia jawności co do dokumentów złożonych do tych akt. Przeglądać akta księgi wieczystej oraz uzyskiwać odpisy dokumentów znajdujących się w tych aktach mogą bowiem jedynie osoby, które mają interes prawny (art. 36¹ ust. 4 oraz art. 36² ust. 3 ustawy). W ocenie Sądu wystarczy zapoznanie się z treścią księgi wieczystej, a zatem wzmianka o wniosku powodów, która została z księgi wieczystej nieruchomości wykreślona 11 kwietnia 2014 roku, na dwa tygodnie przed podpisaniem umowy pożyczki, nie nakładała na pozwaną spółkę obowiązku zapoznawania się z dokumentami (aktami) księgi wieczystej. W chwili podpisywania w formie aktu notarialnego umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w odpisie z księgi wieczystej z dnia 11 kwietnia 2014 roku i oświadczenia notariusza dotyczącego przeglądu dnia 23 kwietnia 2014 roku treści księgi wieczystej brak było jakichkolwiek wzmianek o jakichkolwiek wnioskach, a działy III i IV wolne były od wszelkich wpisów. Za wystarczające dla zachowania należytej staranności pozwanej należało zatem uznać zapoznanie się przez nią z treścią księgi wieczystej, dzieląc pogląd judykatury iż „nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń” /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10/. „Strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahent, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony

kwestionowanej czynności prawnej (wyrok SN z 13 grudnia 2012r., IV CSK 204/12). Art. 2 zd. 2 ustawy nie nakłada natomiast prawnego obowiązku znajomości treści księgi wieczystej (por. T.Stawecki, Rejestry publiczne..., s.144-145).

Biorąc pod uwagę wszystkie wskazane wyżej okoliczności Sąd uznał, że powód nie wykazał przesłanek wynikających z treści art. 527 k.c. i powództwo oddalił.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Na zasądzone solidarnie od powodów koszty złożyły się koszty opłaty sądowej od zażalenia na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia w kwocie 30 zł, kwota 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym toczącym się przed Sądem Apelacyjnym ustalona w oparciu o treść § 12 ust. 2 pkt 2 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 (dalej Rozporządzenie) oraz kwota 7.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalona w oparciu o § 6 pkt 7 Rozporządzenia oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSO Ewa Dawczak - Schaefer

ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)