

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Hajduk
Protokolant:	protokolant sądowy Iwona Oleksy

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Firmy Handlowo-Uslugowej (...) Spółki Jawnej P. W. (1), H. B., M. B. z siedzibą w Z.

przeciwko A. S., D. S.

uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powoda Firmy Handlowo-Uslugowej (...) Spółki Jawnej P. W. (1), H. B., M. B. z siedzibą w Z. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), zawartą 3 września 2014 roku przed notariuszem W. W. (1) (W.) w Kancelarii Notarialnej w G. repertorium A nr (...), na mocy której A. D. (1) i G. D. sprzedali pozwanym A. S. i D. S. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz własność posadowionego na niej budynku - objętych księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z. o numerze (...)

w celu umożliwienia powodowi zaspokojenia jego wierzytelności wynikających z: Wyroku Sądu Rejonowego w Z. z dnia 24 czerwca 2010 roku, sygn. (...), Wyroku Sądu Rejonowego w (...) z dnia 5 września 2015 roku, sygn. (...), nakazu zapłaty z dnia 7 grudnia 2012 roku wydanego przez Sąd Rejonowy w (...) sygn. (...);

2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 11.090 (jedenaście tysięcy dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu.

	SSO Wojciech Hajduk	
--	---------------------	--

XII C 144/16

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka jawna P. W. (2), H. B., M. B. z siedzibą w Z. w pozwie przeciwko A. S. i D. S. domagał się uznania za bezskuteczną w stosunku do niego umowy sprzedaży zawartej dnia 03.09.2014 roku przed notariuszem W. W. (3) w Kancelarii Notarialnej w G. repertorium A numer (...), na mocy której A. i G. D. sprzedali pozwanym A. i D. S. nieruchomość położoną w Z., dla której Sąd Rejonowy w Z. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 03.09.2014r. pozwani

nabyli od A. i G. D. ww. nieruchomości położoną w Z. przy ul. (...). Powodowi przysługują wymagalne wierzytelności względem A. i G. S. wynikające z:

- wyroku Sądu Rejonowego w Z. z dnia 24.06.2010r. Sygn. (...) na kwotę 35.365,00 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 12.03.2010r. i kosztami postępowania;

- wyroku Sądu Rejonowego w Z. z dnia 05.08.2015r. sygn.(...) na kwotę 7 065,84 zł z odsetkami i kosztami postępowania;

- nakazu zapłaty z dnia 07.12.2012r., wydanego przez Sąd Rejonowy w G. w sprawie o sygn. (...) na kwotę 35.370,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 04.10.2012r. i kosztami postępowania.

Na podstawie wskazanych powyżej tytułów wykonawczych z 2010 i 2012 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Z. M. G. prowadził postępowania egzekucyjne przeciwko (...) spółka jawna w Z. o sygnaturach akt: (...) oraz (...). Okazało się, że spółka jawna prowadzona przez A. i G. D. nie posiada, tak jak oni, żadnego majątku, z którego możliwe byłoby prowadzenie skutecznej egzekucji.

Dłużnicy zbywając nieruchomość mieli świadomość istnienia zobowiązań względem powoda, stąd też zbyli ją –jako jedyny składnik majątku, z którego można było prowadzić skuteczną egzekucję. (...) spółka jawna w Z. została wykreślona z KRS bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, co uzasadnia odpowiedzialność osobistą wspólników spółki. Pozwani w dniu zakupu nieruchomości mieli pełną świadomość tego, że dłużnicy mają wymagalne zobowiązania względem powoda. W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości jeszcze przed sprzedażą nieruchomości była wpisana hipoteka przymusowa na rzecz powoda w kwocie 23.14,67 zł wnikająca z nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym przez SR w G. Wydz. I Cywilny sygn.(...). Oprócz hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie roszczeń powoda, przedmiotowa nieruchomość była i nadal jest obciążona innymi hipotekami. Pozwani mogli przypuszczać, że wierzytelności zabezpieczone hipoteką nie są jedynymi wymagalnymi zobowiązaniami dłużników, a o tym, że dłużnicy mają wiele innych zobowiązań pozwani mogli się z łatwością dowiedzieć sprawdzając Krajowy Rejestr Dłużników czy Rejestr Dłużników Niewypłacalnych, jak również akta księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, gdzie zamieszczone jest postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy w Z. z dnia 29.10.2013r., oddalające wniosek powoda o ustanowienie hipoteki przymusowej. Ponadto na fakt działania przez dłużników z pokrzywdzeniem wierzycieli wskazuje kwota za jaką sprzedano przedmiotową nieruchomość, wynosiła 500.000 zł, przy czym wartość rynkowa nieruchomości jak i kwota, za którą została wystawiona na sprzedaż była dwukrotnie wyższa niż kwota, za którą nieruchomość sprzedano. Fakt tak atrakcyjnej ceny sprzedaży w stosunku do wartości nieruchomości również powinien był wzbudzić podejrzliwość i zmotywować do sprawdzenia przyczyn tak niskiej ceny. Mając na uwadze powyższe istnieją wszystkie przesłanki z art. 527par.1 kc. Pozwani w piśmie z dnia 16.11.2015r. poprzez swojego pełnomocnika zakwestionowali podstawę swojej odpowiedzialności. Z informacji pozyskanych przez powoda wynika, że dłużnicy A. i G. D. w dalszym ciągu zamieszkują przedmiotową nieruchomość, z kolei jej nowi właściciele – pozwani A. i D. S. czynią starania o wykreślenie hipotek. Powód przypuszcza, że takie działania mają na celu dalszą sprzedaż nieruchomości i uniemożliwienie powodowi skorzystania z ochrony.

Pozwani A. i D. S. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, że bezspornym jest, że na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży zawartej w dniu 3 września 2014r., nabyli prawo użytkowania wieczystego wyżej wskazanej nieruchomości wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku za kwotę odpowiadającą jej wartości rynkowej tj. 500.000 zł. W par. VII pkt 2 aktu notarialnego zgodnie postanowiono, iż część kwoty, za którą dokonano sprzedaży, zostanie zapłacona przez pozwanych poprzez spłatę zabezpieczonej hipotecznie wierzytelności przysługującej powodowi w stosunku do dłużników A. i G. D., w wysokości 23.142,67 zł oraz zabezpieczonej hipotecznie wierzytelności przysługującej Bankowi (...) S.A. Pozwani wywiązali się z powyższego obowiązku w pełni, dokonując m.in. przelewu wyżej wskazanej kwoty 23.142,67 zł na rachunek bankowy powoda w dniu 8 maja 2015r. Pomimo dokonanej zapłaty powód nie umożliwił pozwany wykreślenia opisaną powyżej hipoteki przymusowej. Pozwani wytoczyli przez Sąd Rejonowy w Z. powództwo o uzgodnienie stanu prawnego powyższej nieruchomości przez wykreślenie z działu IV Księgi wieczystej

hipoteki przymusowej. W świetle powyższych okoliczności roszczenie powoda jest bezzasadne. Podstawowymi przesłankami skargi pauliańskiej jest pokrzywdzenie wierzyciela oraz osiągnięcie korzyści majątkowej przez osoby trzecie. Tymczasem nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że czynność wynikająca z umowy zawartej przez pozwanych z A. i G. D. została dokonana z pokrzywdzeniem powoda, a tym bardziej, że pozwani jako osoby trzecie na skutek tej czynności odnieśli jakakolwiek korzyść majątkową. Z tytułu sprzedaży nieruchomości dłużnicy A. i G. D. otrzymali rynkowy ekwiwalent pieniężny w kwocie 500.000 zł, który w części posłużył zaspokojeniu wierzycieli hipotecznych, a w części powiększył majątek dłużników. Nie każda czynność prawna powodująca zmniejszenie majątku dłużnika może być uznana za krzywdzącą wierzycieli. Nie będzie ona miała takiego charakteru wówczas, jeżeli dłużnik w zamian za swoje świadczenie uzyskał ekwiwalent, który nadal znajduje się w jego majątku lub posłużył mu do zaspokojenia wierzycieli, czynność prawna dłużnika, za którą otrzymał on świadczenie ekwiwalentne, nie powoduje pokrzywdzenia wierzycieli, jeżeli uzyskany ekwiwalent znajduje się w majątku dłużnika lub został wykorzystany do zaspokojenia wierzycieli. Chybiony jest zarzut powoda o zaniżonej wartości nieruchomości. Nie wiadomo na jakiej podstawie wskazują, że cena nieruchomości była określona na kwotę 1.200.000 zł – okoliczność ta nie wynika bynajmniej z załączonego do pozwu ogłoszenia. Oczywistym jest że wartość jaką chce uzyskać sprzedający jest zazwyczaj wyższa od wartości rynkowej (często znacząco wyższa), toteż pierwotna oferta sprzedaży nie może stanowić jakiegokolwiek dowodu wartości rynkowej nieruchomości. Powód nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu na okoliczność wartości rynkowej spornej nieruchomości, kwestia ta wymaga wiadomości specjalnych, a zatem konieczne było złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii odpowiedniego biegłego. Niezależnie od powyższego, w niniejszej sprawie bezzasadność roszczenia powoda wynika z także z braku wiedzy oraz możliwości dowiedzenia się przez pozwanych przy zachowaniu należytej staranności o innych, aniżeli wskazane w księdze wieczystej (...), zobowiązaniach A. i G. D.. Zobowiązania A. i G. D. stanowią ich prywatną sprawę, są osobami obcymi dla pozwanych, nie pozostającymi z nimi w jakichkolwiek stosunkach towarzyskich. Swą wiedzę o należnościach A. i G. D. pozwani czerpali z treści księgi wieczystej (...) oraz z oświadczeń A. D. (1) zawartych w umowie sprzedaży, co jest działaniem w pełni starannym w świetle art. 527 § 1 k.c. Twierdzenie powoda, jakoby dowiedzenie się przez pozwanych o długach A. i G. D. było możliwe poprzez sprawdzenie Krajowego Rejestru Długów, czy też Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, bądź też z akt księgi wieczystej, gdzie zamieszone zostało postanowienie oddalające wniosek powoda o ustanowienie hipoteki przymusowej jest co najmniej kuriozalne. Powód w żaden sposób nie wykazał, iż z dokumentów tych wówczas można byłoby poznać jakąkolwiek wiedzę o dodatkowych, poza ujawnionymi w księdze wieczystej, długach A. i G. D. należy podnieść, iż dla dochowania przez pozwanych należytej staranności w związku z zakupem nieruchomości było zapoznanie się z treścią księgi wieczystej (...), w której ujawnione były jedynie długi A. i G. D., które to długi pozwani uregulowali.

USTALONO NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY

A. D. (1) i G. D. byli współnikami spółki jawnej(...)A. D. (1) sp.j. w Z.. W ramach działalności gospodarczej prowadzili interesy z powodem (...) spółka jawna P. W. (2), H. B.; M. B. z siedzibą w Z.. Na skutek nieregulowania zobowiązań przez (...) A. D. (1) sp.j. w Z., powód wytoczył szereg postępowań o zapłatę zaległych należności. W okresie 2010r.-2013r. powodowa spółka uzyskała następujące tytuły egzekucyjne przeciwko (...) A. D. (1) sp.j. w Z. oraz A. i G. D.:

- wyrok zaoczny Sądu Rejonowego wZ. z dnia 24.06.2010r. sygn. (...) w kwocie 35.365,00 zł z odsetkami ustawowymi licznymi od dnia 12.03.2010r. i kosztami postępowania- [k-15-16];

- nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w G.z dnia 07.12.2012r. sygn. (...) w kwocie 35.370,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 04.10.2012r. i kosztami postępowania [k-12verte do14];

-nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w G. z 24.10.2013r. sygn (...) na kwotę 23.142,67zł tz klauzulą wykonalności przeciwko A. i G. D. [wpis hipoteki w KW (...) na podstawie tego tytułuk-37];

Powodowa spółka, na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w G. sygn. (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, złożyła również wniosek o ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 42.526zł na

nieruchomości A. i G. D. w Z. przy ul (...), dla której księgę wieczystą prowadzi Sąd rejonowy w Z. KW (...). Postanowieniem z dnia 29 października 2013r. DzKw (...) Sąd Rejonowy w Z. oddalił wniosek powoda wskazując, że nieruchomość pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej A. i G. D., a tytuł wykonawczy wystawiony został przeciwko spółce jawnej (...) sp.j. w Z. [k-19 kserokopia postanowienia SR w Z.]. W sierpniu 2014r. powód uzyskał wpis hipoteki przymusowej na kwotę 23.142,67zł, na podstawie nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w G. z 24.10.2013r. sygn (...) [wpis hipoteki w KW (...) k-37]. W 2014r. z wniosku powoda Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Z. M. G. wszczął postępowania egzekucyjne przeciwko (...) spółka jawna w Z. o sygnaturach akt: (...) oraz (...). Postanowieniami komornika z dnia 28 sierpnia 2014r. umorzył te postępowania. W uzasadnieniach wskazał że nie ustalono majątku dłużnika, komornik prowadzi szereg egzekucji na łączną kwotę przekraczającą 1mln zł, wśród wierzycieli są wierzyciele uprzywilejowani, którzy korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia zgodnie z art. 1025 kpc [postanowienia o umorzeniu egzekucji k-20 i 21]. W dniu 5 sierpnia 2015r. powodowa spółka uzyskała kolejny tytuł egzekucyjny tj. wyrok Sądu Rejonowego w Z. sygn.(...), w którym zasądzono na jej rzecz od G. i A. D. (1) kwotę 7.031,66zł z odsetkami i kosztami postępowania [ksero wyroku k-17].

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2016 sygn (...) Sąd Rejonowy w G. nadał klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu – wyrokowi zaocznemu Sądu Rejonowego w Z. z 24 czerwca 2010r. (...) przeciwko wspólnikom spółki jawnej (...) A. D. (1) sp.j. w Z. - A. D. (1) i G. D. [k-16 ksero postanowienia SR w G. Kolejnym Postanowieniem Sądu Rejonowego w G. z dnia 12 kwietnia 2016 sygn (...) nadano klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu –nakazowi zapłaty z 7 grudnia 2012 sygn. (...) przeciwko wspólnikom spółki jawnej (...) A. D. (1) sp.j. w Z. - A. D. (1) i G. D. [k-16 postanowienie SR w G.

Od lipca 2014r. A. i G. D. starali się sprzedać ich wspólną nieruchomość położoną w Z. przy ul (...) [KW (...)]. Był to jedyny wartościowy składnik majątku, do którego wierzyciele mogli skierować egzekucję. Ofertę wystawiono w Internecie za cenę 1,2 mln zł. Wobec braku zainteresowania cena była obniżana [zeznania A. D. (1) z 15.09.2015r; 13.04.2016r. oraz A. D. (2) z 19.05.2016r. złożone w postępowaniu przygotowawczym (...)]obecnie sprawa karna SR w G. (...) –kserokopia zeznań sporządzona przez sąd – w teczce dołączonej do niniejszej sprawy]. Nieruchomością zainteresował się prowadzący profesjonalną działalność deweloperską, wieloletni znajomy A. D. (1)- pozwany A. S.. Od 2010r (...) A. D. (1) sp.j. w Z. miała wobec A. S. dług w wysokości około 180.000zł. Pozwany chcąc odzyskać pieniądze zaproponował, że kupi nieruchomość za kwotę 500.000zł i potrafi z ceny swoją wierzytelność, a także dodatkowo obniży cenę o wartość długów hipotecznych względem powodowej spółki i (...) SA w W., które zobowiązał się spłacić. Pozwany miał świadomość znacznego zadłużenia A. i D. D. oraz niemożność odzyskania swoich pieniędzy w inny sposób [zeznania A. z 3.09.2015r, 25.11.2015r, 18.04.2016 złożone w postępowaniu przygotowawczym (...) obecnie sprawa karna SR w G. (...) –kserokopia zeznań sporządzona przez sąd – w teczce dołączonej do akt niniejszej sprawy oraz zeznania złożone na rozprawie w dniu 12.10.2016 k- 98]. W dniu 03.09.2014 roku przed notariuszem W. W. (3) w Kancelarii Notarialnej w G. repertorium A numer (...), A. i G. D. zawarli z pozwanymi A. i D. S. umowę, na mocy której sprzedali pozwanym prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku w Z. przy ul (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Z. Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Jako cenę wskazali kwotę 500.000 zł. W pkt VII umowy sprzedający złożyli oświadczenie, że otrzymali 183.857,33zł, a pozostała część ceny zostanie zapłacona poprzez spłatę wierzytelności hipotecznych wobec Banku (...) SA oddz/Z. oraz FHU (...) P. W. (1), H. B., M. B. sp.j. w Z. [k- 24 pkt IV aktu notarialnego]. Zadłużenie sprzedających wobec (...) SA w chwili zawarcia umowy nie przekraczało kwoty 293.000zł zaś hipoteczny dług wobec powoda wynosił 23.142,67zł [k- 24 pkt IV aktu notarialnego; odpis księgi wieczystej KW (...) k-30-40]. Jednocześnie tego samego dnia przed tym samym notariuszem strony zawarły umowę ustanawiającą umowne prawo pierwokupu i umowne prawo odkupu Rep A Nr (...) na rzecz A. i G. D. za cenę 500.000zł. W dniu 8 września 2014r. pozwany A. S. zawarł z A. D. (2) synem A. i G. D. umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości za cenę 500.000zł [akt notarialny rep A nr(...)]i umowa przedwstępna sprzedaży złożone w aktach sprawy karnej SR w G. (...) –kserokopie sporządzone przez sąd – w teczce dołączonej do akt niniejszej sprawy]. G. i A. D. (1) cały czas mieszkają w nieruchomości przy ul (...) w Z.. Pozwani spłacili powodowi dług hipoteczny G. i A. D. (1) w kwocie 23.142,67zł, dług hipoteczny wobec (...) SA nie został spłacony [zeznania pozwanego A. S. k- 99]

SĄD ZWAŻYŁ

Uwzględnienie żądania ze skargi pauliańskiej wymaga kumulatywnego zaistnienia następujących przesłanek: istnienia wiarygodności, jako godnego ochrony interesu wierzyciela; dokonania przez dłużnika czynności prawnej z osobą trzecią z pokrzywdzeniem wierzyciela, przy czym z korzyścią majątkową dla tejże osoby trzeciej; działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela oraz działania osoby trzeciej w złej wierze, tzn. iż wiedziała ona lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć o pokrzywdzeniu wierzyciela.

Należy podkreślić, że przesłanki z art. 527§1 kc zostały spełnione.

Zgodnie z art. 527§ 2 kc 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. Spełnienie przesłanki niewypłacalności dłużników A. i G. D. jest oczywiste. W 2014r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Z. M. G. postanowieniami z dnia 28 sierpnia 2014r. umorzył postępowania przeciwko (...)A. D. (1) spółka jawna w Z. o sygnaturach akt: (...) oraz (...) z powodu bezskuteczności egzekucji. Wskazał jednocześnie, że nie ustalił majątku dłużnika, prowadzi szereg egzekucji na łączną kwotę przekraczającą 1mln zł, wśród wierzycieli są wierzyciele uprzywilejowani, którzy korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia zgodnie z art. 1025 kpc. Dłużnicy byli współnikami ww. spółki jawnej i odpowiadają majątkiem osobistym za jej długi. Tytułom egzekucyjnym wydanym przeciwko tej spółce jawnej zostały nadane klauzule wykonalności przeciwko jej współnikom. W świetle ustaleń komornika, należy uznać, że nieruchomości dłużników była jedynym składnikiem majątkowym, z którego mogła zostać skutecznie przeprowadzona egzekucja. Na skutek sprzedaży dłużnicy stali się całkowicie niewypłacalni. Świadomość pokrzywdzenia wierzycieli jest oczywista, a z okoliczności sprawy wynika, że taka była intencja działania dłużników. Działania związane ze sprzedażą podjęli w czasie gdy egzekucje przeciwko ich spółce były bezskuteczne i istniało zagrożenie skierowania tych postępowań przeciwko nim. Oczywistym jest również świadomość pozwanego o działaniu dłużników z pokrzywdzeniem wierzycieli. Wynika to wprost z zeznań pozwanego A. S., gdzie wskazuje że wiedział o zadłużeniu sprzedających, co więcej był ich wierzycielem i wiedział, że nie może odzyskać swoich pieniędzy. Swoje działania traktował jako „udzielenie pomocy” znajomym. Należy zaznaczyć, że dla oceny niniejszej sprawy nie ma znaczenia, że pozwany i jego żona nie wiedzieli o konkretnych wiarygodnościach powodowej spółki względem A. i G. D., istotna jest ogólna świadomość zadłużenia sprzedających i pokrzywdzenia wierzycieli. Należy podzielić pogląd powoda, że pozwany A. S., który jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu nieruchomościami, mógł i powinien wiedzieć o zadłużeniu A. i G. D., bowiem w aktach księgi wieczystej znajdowało się postanowienie Sądu Rejonowego w Z. z dnia 29 października 2013r. DzKw (...) oddalające wniosek o wpisanie hipoteki przymusowej na kwotę 42.526zł. W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomości pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej A. i G. D., a tytuł wykonawczy wystawiony został przeciwko ich spółce [k-19 kserokopia postanowienia SR w Z. Dla profesjonalnego uczestnika obrotu nieruchomościami przeglądanie akt księgi wieczystej powinno być działaniem standardowym, a świadomość odpowiedzialności współników spółki jawnej za zobowiązania spółki jest również oczywista. Okoliczność ta, w niniejszej sprawie, ma jednak znaczenie marginalne. Również przesłanka uzyskania korzyści majątkowej przez pozwanych została spełniona. Pomiędzy stronami istniał spór co do rzeczywistej wartości nieruchomości, co ma oczywiste znaczenie dla spełnienia tej przesłanki, bowiem zakup nieruchomości o zaniżonej wartości stanowiłby dowód uzyskania korzyści. Powód nie zgłosił wniosków dowodowych na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości poza zeznaniami stron, zeznaniami dłużników złożonych w postępowaniu karnym oraz wydruku oferty sprzedaży, z której jednak nie wynika cena. Przyznanie przez dłużnika A. D. (1) i jego syna A. D. (2), w złożonych przez nich zeznaniach w postępowaniu przygotowawczym, że pierwotnie domagali się ceny 1.200.000zł nie stanowi dowodu rzeczywistej wartości nieruchomości. Okoliczność zaniżenia ceny nie została więc wykazana. Pozwani odnieśli znaczną korzyść majątkową z innej przyczyny. A. i G. D. byli im winni co najmniej 180.000zł. Dług pochodził z 2010r. z czasu wzajemnych kontaktów w zakresie działalności gospodarczej. Okoliczność ta jest poza sporem. W świetle ustaleń komornika łączne długi A. i G. D. oscylują w granicy 1.000.000zł. Pozwani mieli świadomość niemożności odzyskania pieniędzy, co zeznał A. S.. Kupując nieruchomość, odzyskali dług, który potrącili z ceny. Korzyścią majątkową pozwanych jest więc odzyskanie należności, co do której nie posiadali nawet tytułu egzekucyjnego, która była już przedawniona i której nie otrzymaliby w trybie podziału sumy uzyskanej z egzekucji komorniczej [nie uczestniczyli

w takim postępowaniu]. Co więcej w świetle dalszego zamieszkiwania przez dłużników w sprzedanej nieruchomości – na niejasnej podstawie [bez płacenia czynszu –ale jak twierdzi A. D. (1) w zeznaniach z 13.04.16 złożonych w postępowaniu przygotowawczym, za uiszczanie rat kredytu na rzecz (...) SA, czy jak twierdzi pozwany w zeznaniach z 18.04.16 złożonych w postępowaniu przygotowawczym, za czynsz miesięczny w wysokości rat kredytu], nadto w świetle umowy ustanawiającej umowne prawo pierwokupu i umowne prawo odkupu na rzecz A. i G. D., a także umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 8 września 2014r. zawartej przez pozwanego A. S. z A. D. (2), również uzyskanie dalszej korzyści nie budzi wątpliwości. Jest nią płacenie przez A. D. (2) rat kredytu zabezpieczonego hipoteką na rzecz (...) SA. Zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości cały dług hipoteczny mieli zapłacić pozwani, bowiem o jego wartość została pomniejszona cena sprzedaży.

Niejasne relacje stron umowy sprzedaży nieruchomości, zawarcie ww. kolejnych umów, świadczą dodatkowo o zamiarze pokrzywdzenia wierzycieli oraz o korzyściach finansowych pozwanych.

Skargę paulińską kieruje się przeciwko osobie trzeciej, która uzyskała korzyść majątkową z pokrzywdzeniem wierzyciela. Podkreśla się, że roszczenie z art. 527 k.c. powinno być dochodzone tylko przeciwko osobie, która wskutek tej czynności odniosła korzyść majątkową [art. 531 k.c., por. też uzasadnienie wyroku SN z dnia 13 lutego 1970 r., III CRN 546/1969, OSNC 1970/10/192]. Cel działania wierzyciela w ramach skargi pauliańskiej polega na przeciwdziałaniu uszczupleniu majątku dłużnika, by zapewnić sobie zaspokojenie wierzytelności w sposób przewidziany prawem, tj. poprzez egzekucję z konkretnego składnika majątku, którego dłużnik wyzbył się z pokrzywdzeniem wierzyciela. Mając na uwadze powyższe, należało przyjąć, że przesłanki z art. 527 k.c. zostały zachowane i powództwo jest uzasadnione.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 527kc orzeczono w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i zwrotu kosztów celowych wyrażoną w art. 98 k.p.c. Do kosztów procesu, które zasądzone od pozwanego na rzecz powoda w łącznej kwocie 11.090 zł, zaliczono: opłatę od pozwu w kwocie 3890 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 7200zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych

SSO Wojciech Hajduk

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi powoda,
- pełnomocnikowi pozwanych

Gliwice, dnia 2 grudnia 2016 r.