

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 listopada 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II C 462/17, z powództwa G. K. przeciwko M. K. i K. K. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

S. K. (1) jest dłużnikiem powoda – G. K., który posiada przeciwko niemu tytuły wykonawcze (na łączną kwotę ponad 200.000 złotych):

- nakaz zapłaty wydany w dniu 27 kwietnia 2004 roku przez Sąd Okręgowy w W., w sprawie II Nc 81/04,

- nakaz zapłaty wydany w dniu 13 sierpnia 2014 roku przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., w sprawie II Nc 23561/12,

- nakaz zapłaty wydany w dniu 22 listopada 2007 roku przez Sąd Okręgowy w S., w sprawie I Nc 29/07

Postanowieniami z dnia 22 grudnia 2008 roku i z dnia 23 listopada 2015 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Legionowie i Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Pragi P. w W. postępowania egzekucyjne przeciwko S. K. (1) umorzyli, wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. W sumie przeciwko S. K. (1) było prowadzonych pięć postępowań egzekucyjnych i wszystkie zakończyły się umorzeniem. Obecnie postępowanie egzekucyjne prowadzi komornik Ł. W., jednak na obecnym etapie postępowania nie udało się uzyskać zaspokojenia wierzyciela.

Od 31 stycznia 2011 roku S. K. (1) jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 30 września 2011 roku (Rep. A nr 4147/2011) B. D. w udziale 1/2 i S. K. (1) w udziale 1/2 zakupili za łączną kwotę 380.000 złotych nieruchomości gruntową położoną w S., o pow. 1,8123 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi kw nr (...).

W dniu 30 maja 2012 roku małżonkowie M. K. i K. K. zakupili do wspólności ustawowej małżeńskiej udział 1/2 w ww. nieruchomości za kwotę 100.000 złotych. W § 4 aktu notarialnego z dnia 30 maja 2012 roku (Rep. A nr 2406/2012) wskazano, że cena sprzedaży zapłacona została w całości przelewem na wskazany przez sprzedających rachunek bankowy przed podpisaniem umowy. Natomiast w § 1 umowy wskazano, że w dziale III księgi wieczystej (...) wpisane jest na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 22 grudnia 2011 roku roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu nr (...) na rzecz S. W. oraz B. W..

Obecnie pozwani są właścicielami przedmiotowej działki. W dziale III księgi wieczystej brak jest jakichkolwiek wpisów.

M. K. jest od 22 lat jednym ze (...) spółki (...), Ł. (...). W 2009 roku pozwany wykonywał projekt budowlany dla (...) Sp. z o.o., której prezesem zarządu w latach 2009 – 2013 był dłużnik powoda – S. K. (1), zaś głównym udziałowcem była siostra dłużnika powoda – B. K.. Magazyn mroźniczy budowany był na nieruchomości, dla której od 2007 roku ustanowiona jest hipoteka przymusowa w kwocie 30.000 złotych na rzecz powoda.

M. K. nie nadzorował budowy, na nieruchomości był raz lub dwa razy, ostatni raz na etapie fundamentowania magazynu. Za wykonany projekt pozwany otrzymał od S. K. (1) wynagrodzenie. Pozwany około 10 razy spotkał się ze S. K. (1), aby omówić budowę chłodni. Obiekt projektowany był kilka miesięcy. W czasie realizacji projektu S. K. (1) zlecił (...) pozwanego projekt budynku mieszkalnego na działce położonej w S.. S. K. (1) wspomniał pozwanemu i jego współnikowi, że zamierza przeprowadzić się do Ł. i że chce wybudować dom. Pozwany wykonał zlecenie, zaprojektował budynek mieszkalny, za co otrzymał wynagrodzenie.

Po zaprojektowaniu przez pozwanego budynku mieszkalnego okazało się, że S. K. (1) zmienił plany życiowe i zamierzał zbyć działkę położoną w S.. W tym celu zwrócił się do pozwanego z prośbą o znalezienie klienta na zakup działki. Pozwany po obejrzeniu działki, będąc nią zainteresowany zaproponował S. K. cenę 100.000 złotych, na co ten ostatni przystał.

W dniu 30 maja 2012 roku doszło do spotkania pozwanych ze S. K. (1) i B. D. w Kancelarii Notarialnej. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, notariusz wydał stronom akty dopiero po tym, jak S. K. zaaprobował dwa przelewy po 50 000 zł, wykonane przez pozwanego na prośbę S. K. (1). Jeden z nich został wykonany na konto dłużnika powoda, a drugi na konto W. W., któremu zgodnie z treścią umowy sprzedaży działki przysługiwało roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Po podpisaniu umowy sprzedaży M. K. nie miał już kontaktu ze S. K. (1).

W dacie zawierania umowy zakupu działki M. K. nie był świadomy sytuacji finansowej S. K. (1). Pozwany wiedział, że spółka (...) otrzymała dotację unijną na budowę magazynu oraz kredyt. Każde spotkanie pozwanego ze S. K. (1) miało charakter ściśle biznesowy.

Sąd Rejonowy wskazał, iż stan faktyczny niniejszej sprawy był bezsporny i został ustalony w głównej mierze, w oparciu o powołane dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron i nie budziła wątpliwości. Sąd ten oparł się również na zeznaniach stron w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie lub uprawdopodobnienie w innych dowodach i tym samym mogły być uznane za wiarygodne. W oparciu o powołane zeznania Sąd Rejonowy ustalił przede wszystkim fakt, że pozwany nie wiedział o zaległościach finansowych S. K. (1). Powyższe twierdzenia pozwanego korespondują z zebranych w sprawie materiałem dowodowym.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne w świetle art. 527 i nast. kodeksu cywilnego. Wobec niekwestionowania przez pozwanych okoliczności umorzenia postępowań egzekucyjnych Sąd Rejonowy uznał, że dłużnik powoda działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli i że na skutek dokonania zaskarżonej czynności stał się niewypłacalny.

Niewątpliwie pozwani w wyniku zawarcia umowy z dnia 30 maja 2012 r. nabyli korzyść majątkową. W toku postępowania nie udowodniono natomiast, że pozwani w chwili podpisywania umowy byli przedsiębiorcami pozostającymi z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych, co pozwoliłoby na skorzystanie z domniemania, że wiedzieli oni o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 4 k.c.). Pozwany M. K. prowadził i prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której zajmuje się wykonywaniem projektów architektonicznych. Także dłużnik S. K. (1) prowadził działalność gospodarczą – był prezesem zarządu spółki C.. Z żadnego jednak dowodu nie wynika, ażeby pozostawali oni ze sobą w stałych stosunkach gospodarczych.

S. K. (1) był jednym z wielu klientów pozwanego. Ich relacje nie miały ani towarzyskiego ani przyjacielskiego czy rodzinnego charakteru. Pozwany nie wiedział o zadłużeniach S. K. (1). Co więcej, był przekonany o dobrej kondycji finansowej S. K. i jego spółki. Firmie (...) przyznano bowiem dotację unijną na budowę magazynu chłodzącego. Spółka otrzymała także finansowanie kredytowe inwestycji. Obie te okoliczności uzasadniają przekonanie pozwanego o dobrej sytuacji majątkowej S. K. (1).

Skoro w sprawie niniejszej powód nie udowodnił, że pozwany pozostawał w stałych stosunkach gospodarczych z dłużnikiem, to spoczywał na nim ciężar udowodnienia okoliczności, że pozwany wiedział, iż S. K. podczas zawierania umowy z dnia 30 maja 2012 r. działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub przy zachowaniu należytej

staranności mógł się o tym dowiedzieć. Także w tym zakresie strona powodowa nie sprostала, w ocenie Sądu Rejonowego, obciążającemu ją obowiązkiem dowodowym. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, gdyby nawet przyjąć, że pozwany pozostawał z S. K. w stałych stosunkach gospodarczych, to obalone zostało domniemanie przewidziane w art. 527 § 4 k.c. poprzez udowodnienie braku wiedzy po stronie pozwanego co do sytuacji majątkowej dłużnika.

Strona powodowa nie udowodniła, że pozwany wiedział o którymkolwiek z postępowań toczących się przeciwko S. K.. Na podstawie przedstawionych przez wierzyciela dowodów trudno także uznać, że pozwany przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o świadomości dłużnika działania z pokrzywdzeniem wierzycieli. Przepis art. 527 § 1 k.c. odwołuje się do kryterium należytej staranności, a nie wymaga, by osoba trzecia mogła się dowiedzieć „z łatwością”. Jest faktem notoryjnym, że co do zasady przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości nie istnieje praktyka podejmowania przez nabywcę czynności zmierzających do ustalenia stanu majątkowego, w tym wysokości zadłużenia kontrahenta, z zastrzeżeniem możliwości zapoznania się ze wpisami w księdze wieczystej prowadzonej dla sprzedawanej nieruchomości. W aktach notarialnych z reguły znajdują się zapisy dotyczące IV działu ksiąg wieczystych. Aby można było postawić pozwanemu zarzut niedochowania należytej staranności, wierzyciel musiałby udowodnić zaistnienie okoliczności, w świetle których osoba postępująca według ustalonego powyżej wzorca powinna podjąć dalsze działania, celem ustalenia rzeczywistego stanu prawnego (stanu rzeczy). Strona powodowa nie udowodniła zaistnienia okoliczności, w świetle których można by postawić pozwanemu zarzut niedbalstwa, w szczególności ażeby w ogóle wiedział o sytuacji majątkowej i prawnej S. K.. Pozwani kategorycznie zaprzeczyli tym twierdzeniom a treść ich zeznań oraz złożonej do akt umowy uwiarygadniają ich zeznania.

Z zeznań pozwanych i materiału dowodowego zebranego w sprawie w postaci

dokumentów wynika, iż nie można uznać, że pozwani działali ze świadomością

pokrzywdzenia jakiegokolwiek wierzycieli dłużnika. W ocenie Sądu pozwani nie mieli obowiązku przed zawarciem umowy sprzedaży zapoznać się z wpisem zawartym

w Krajowym Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych. Za trafnością powyższego przemawia stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone między innymi w wyroku z dnia 13 października 2006 roku sygn. akt III CSK 58/06 oraz fakt, że rejestr ten nie jest rejestrem powszechnie dostępnym. Dla zachowania wymogu należytej staranności w okolicznościach niniejszej sprawy wystarczające było zatem zapoznanie się przez pozwanych z odpisem księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy sam fakt sprzedaży nieruchomości przez S. K. (1) mógł nie budzić u pozwanych podejrzeń co do kondycji finansowej dłużnika i być uzasadniony wobec zmiany życiowych planów dłużnika. Ponadto o rzetelności i wypłacalności dłużnika świadczyła okoliczność, że dokonywał on w terminie i w żądanej wysokości zapłaty za wykonane projekty. To nie na pozwanych spoczywał obowiązek dowiedzenia działania w dobrej wierze. To wierzyciel winien wykazać przesłankę posiadania przez osobę trzecią wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub okoliczność, że przy zachowaniu należytej staranności winna się o tym fakcie dowiedzieć.

Mając powyższe na uwadze, Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie wobec niewykazania przesłanek skargi pauliańskiej.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.,

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 16 i art. 6 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze

Sądowym (dalej: ustawa o KRS) przez jego niezastosowanie, a w konsekwencji błędne uznanie, iż nie można było przyjąć, że pozwani przy dołożeniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o świadomości dłużnika działania z pokrzywdzeniem wierzyciela, podczas gdy z przepisu tego wynika niemożność zasłaniania się nieznajomością treści wpisu w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, w którym dłużnik figurował, a zatem pozwani kupujący nie zachowali należytej staranności przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości w rozumieniu art. 527 k.c., albowiem nie zbadali danych wynikających z rejestru odnośnie sprzedawcy, z których wynika, że zbywca jest dłużnikiem niewypłacalnym (art. 55 ustawy o KRS), a dłużnik niewypłacalny nie płaci długów, a zatem działa z pokrzywdzeniem wierzycieli, zaś sam (...) jest powszechnie dostępny, co wprost wynika z art. 6 ustawy o KRS;

2. art. 527 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu:

- że kupującym zawierającym umowę sprzedaży nieruchomości, którzy nie

sprawdzą czy sprzedawca figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych nie można postawić zarzutu, że przy dołożeniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o świadomości dłużnika działania z pokrzywdzeniem wierzyciela, podczas gdy przepis art. 527 § 1 k.c. nie wyłącza stosowania art. 16 ustawy o KRS, zgodnie z którym jeżeli wpis do Rejestru nie podlega obowiązkowi ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, to nikt nie może zasłaniać się nieznajomością treści wpisu w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, chyba że mimo zachowania należytej staranności nie mógł wiedzieć o wpisie, a pozwani z łatwością mogli dowiedzieć się o treści wpisu, a zatem niewypłacalności sprzedawcy, nie zachowali należytej staranności w rozumieniu ustawy o KRS,

- że o braku należytej staranności w związku z niezapoznaniem się z Rejestrem

Dłużników Niewypłacalnych nie można mówić, gdyż rejestr ten nie jest powszechnie dostępny, podczas gdy informacje z niego wynikające są powszechnie dostępne

(art. 6 ustawy o KRS), chociaż nie są nieodpłatne. Tymczasem braku należytej staranności Osoby trzeciej nie należy odnosić tylko do sytuacji braku zapoznania się przez nią z informacjami powszechnie dostępnymi (cokolwiek miałyby to, zwłaszcza w kontekście nabywania nieruchomości, oznaczać), lecz także do sytuacji niezapoznania się z jawnym rejestrem za cenę 30 złotych przy nabywaniu nieruchomości za 100 000 złotych;

- że umieszczenie w umowie sprzedaży nieruchomości oświadczenia, że nie

istnieje możliwość zgłoszenia przez wierzycieli roszczeń o uznanie umowy za bezskuteczną w stosunku do nabywców nieruchomości na podstawie art. 527 k.c. – wyłącza możliwość postawienia nabywcom nieruchomości zarzutu, że przy dołożeniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o świadomości dłużnika działania z pokrzywdzeniem wierzyciela, podczas gdy tego typu wykładnia prowadziłaby do uniemożliwienia powodom korzystania ze skargi paulińskiej we wszystkich sprawach, w których taki zapis by się znalazł i uczyniłoby tę instytucję martwą;

– że dla zachowania należytej staranności osoby trzeciej – w każdym wypadku,

bezwzględnie, w oderwaniu od danego szczególnego stanu faktycznego – wystarczy zawsze zapoznanie się przez nią z treścią wpisów do księgi wieczystej, podczas gdy taka abstrakcyjna norma generalna nie wynika ani z przepisów k.c. ani przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a ponadto księga wieczysta wskazuje jedynie stan prawny nieruchomości, a nie jest źródłem informacji o sytuacji finansowej zbywcy, zaś powoływane w tym zakresie orzeczenie Sądu Najwyższego nie dotyczyło takiego stanu faktycznego, jak w niniejszej sprawie,

3. art. 527 § 3 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie

jest z dłużnikiem w bliskim stosunku osoba, której dłużnik powierza poszukiwanie nabywcy nieruchomości dłużnika i która pozostaje z dłużnikiem w stałych dobrych relacjach biznesowych oraz która nabywając od dłużnika nieruchomość płaci cenę na konto nieznanego sobie osoby trzeciej i to przed wydaniem jej aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości, w którym to akcie zapisano również, że cała cena została zapłacona w całości przed

podpisaniem umowy i która ma świadomość, iż dopiero w tym samym dniu, w którym podpisuje u notariusza umowę sprzedaży nieruchomości dłużnika (kupuje ją), dłużnik odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a roszczenie z umowy przedwstępnej ujawnione jest w księdze wieczystej nieruchomości, pomimo, iż powyższe okoliczności świadczą o istnieniu bardzo daleko idącego zaufania i bliskiego stosunku między dłużnikiem powoda a pozwanym;

4. art. 527 § 4 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie

pozostaje z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych osoba, która przez długi czas realizuje projekt budowlany dla dłużnika związany z istotną dla dłużnika inwestycją (magazyn logistyczny), a której następnie powierzone zostaje znalezienie nabywcy (klienta) dla nieruchomości dłużnika, pomimo że tego typu stosunki obliczone są na długi czas, są trwałe i zakładają długoterminową zgodną współpracę stron;

II. naruszenia przepisów postępowania, tj.

1. art. 233 k.p.c. przez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, przez

przyznanie wiarygodności zeznaniom pozwanego:

– w zakresie, w jakim twierdził on, iż nie wiedział o zaległościach finansowych

dłużnika, podczas gdy prawidłowa ocena zeznań pozwanego dokonana w zgodzie z doświadczeniem życiowym nakazywałaby przyjąć, że osoba której powierzone zostaje zbycie danej cudzej nieruchomości (tj. nieruchomości dłużnika – S. K. (1)), która profesjonalnie działa w branży projektowo-budowlanej (z istoty swej związanej z nieruchomościami), i która decyduje się zakupić taką nieruchomość dla siebie, orientuje się że cena danej nieruchomości jest niska (czy wręcz jak wprost zeznał pozwany – poniżej wartości rynkowej), a nadto która to osoba przelewa cenę z umowy sprzedaży tej nieruchomości na konto nieznaney sobie osoby trzeciej (konto W. W.), wobec której zbywca ma dług i po tym gdy w tym samym dniu co zbycie nieruchomości następuje odstąpienie od umowy przedwstępnej sprzedaży tej samej nieruchomości – z pewnością wie, że zbywca nieruchomości zachowuje się w sposób odbiegający od normalnego (powszechnego i racjonalnego) zachowania, co zazwyczaj wskazuje na problemy finansowe zbywcy. Konsekwencją naruszenia jest więc błąd w ustaleniach faktycznych;

- w zakresie w jakim pozwany twierdził, iż po zaprojektowaniu budynku

mieszkalnego dla S. K. (1) (zbywcy nieruchomości) okazało się, że S. K. (1) zmienił plany życiowe, i że nie zamierza się już przeprowadzać dlatego zbywa działkę albowiem ustalenie to pozostaje w sprzeczności z ustaleniami, że S. K. (1) nabył nieruchomość 30.09.2011 r., a już 22.12.11 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, co wskazuje, iż zamiarem S. K. (1) było zbycie nieruchomości, a pozwany w świetle zgromadzonych w postępowaniu przed Sądem I instancji dowodów (akty notarialne) musiał o tym wiedzieć. Niewiarygodne w tym zakresie zeznania potwierdzają tylko okoliczność, że w rzeczywistości pozwany wiedzieć musiał o problemach i zaległościach finansowych S. K. (1),

2. art. 231 k.p.c. przez nielogiczne rozumowanie, że z faktu, iż spółka kapitałowa

(...) sp. z o.o. uzyskała dotacje unijne, wynikać miałyby dobra sytuacja finansowa osoby fizycznej S. K. (1) tj. dłużnika powoda (a zatem należyta staranność nie nakazywała badania czy dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzeniem wierzyciela);

3. art. 228 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że faktem notoryjnym jest, że przy

zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości nie istnieje praktyka podejmowania przez nabywcę czynności zmierzających do ustalania wysokości zadłużenia kontrahenta, podczas gdy rozsądny kupujący, znający rynek ekspert działający od lat w branży projektowej, podejmujący się pomocy w zbywaniu cudzej nieruchomości, zazwyczaj

podejmuje czynności związane z weryfikacją stanu majątkowego zbywcy, a to z uwagi na przepisy art. 527 § 1 k.c. w zw. z art. 16 ustawy o KRS.

Pełnomocnik powoda wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, dzieląc również ich ocenę jurydyczną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Kwestionując dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów, bezzasadnie skarżący wywodzi, że ocena ta nastąpiła z przekroczeniem dyrektyw wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c. w sytuacji, gdy nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego i mieści się w ramach swobody sądu (por. też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. III CKN 4/98, publ. LEX nr 322031).

W szczególności o przekroczeniu granic swobodnej oceny nie przekonuje argumentacja skarżącego co do błędnego przyznania zeznaniom pozwanych waloru wiarygodności. Pozwany nie trudni się zawodowo zbywaniem czy pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, aby przypisywać mu znajomość rynku obrotu nieruchomościami. Pozwany wprawdzie profesjonalnie działa w branży projektowo-budowlanej, w oczywisty sposób związanej z nieruchomościami, ale całkowicie na innej płaszczyźnie. Faktem też jest, że pozwani zakupili przedmiotową nieruchomość poniżej jej wartości rynkowej, co M. K. sam przyznał, lecz różnica ta nie była wyższa od 20%, co nie budzi uzasadnionych wątpliwości w zakresie oceny wiarygodności jego zeznań jak też nie przesądza o przypisaniu pozwanemu wiedzy o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli. Wbrew wywodom skarżącego, nie jest również rzeczą niespotykaną sposób zapłaty przez pozwanych w obecności notariusza ceny zakupu działki, w części pokrywającej zadłużenie sprzedającego wobec osoby trzeciej.

Trudno też przypisać ocenie zeznań pozwanego przekroczenie zasad wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c. w części, w której pozwany twierdził, iż po zaprojektowaniu budynku mieszkalnego dla S. K. (1) (zbywcy nieruchomości) okazało się, że tenże zmienił plany życiowe, nie zamierza się już przeprowadzać, dlatego zbywa działkę, skoro przedział czasowy między nabyciem nieruchomości w dniu 30.09.2011 r., a podjęciem decyzji o sprzedaży i zawarciem umowy przedwstępnej w dniu 22.12.11 r. był tak krótki. Przypisywanie pozwanemu, że w takich okolicznościach musiał wiedzieć o problemach i zaległościach finansowych S. K. (1), jest nacechowane dowolnością, nie znajdując uzasadnienia w regułach oceny dowodów.

Reasumując tę część zarzutów, trzeba podkreślić, że argumenty strony powodowej ograniczają się w istocie do domysłów i interpretacji dotyczących relacji pomiędzy pozwanymi a dłużnikiem S. K. (1), dokonanych w oderwaniu od treści art. 527 k.c.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., skoro Sąd Rejonowy nie wywodził z faktu uzyskania przez dłużnika powoda dotacji unijnych przekonania, że sytuacja dłużnika jest dobra, nie czynił też innych domniemań faktycznych. W ramach swobodnej oceny dowodów oceniał jedynie, czy pozwani mogli przypuszczać, że sytuacja finansowa dłużnika jest zła lub o takiej okoliczności się dowiedzieć.

Jako niezasadny należy też ocenić zarzut naruszenia art. 228 § 1 k.p.c. Kontroli w toku instancji podlega to, czy sąd prawidłowo zakwalifikował dany fakt jako powszechnie znany. W rozpoznawanej sprawie na aprobatę zasługuje

stanowisko Sądu Rejonowego co do wskazania czynności, jakie zwyczajowo podejmowane są przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości w związku z ustaleniem stanu majątkowego sprzedawcy. Stanowisko to znalazło też swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok z dnia 13 października 2006 roku, sygn. III CSK 58/06, publ. OSNC 2007/9/138).

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazać należy w pierwszej kolejności, że istotnie czynność prawna w postaci umowy sprzedaży udziału w nieruchomości dłużnika powoda z dnia 30 maja 2012 roku została dokonana przez dłużnika ze świadomym pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527 § 1 i 2 k.c., o czym przesądza ustalona w sprawie okoliczność bezskuteczności prowadzonych wcześniej i aktualnie egzekucji, skierowanych do majątku dłużnika.

Według art. 527 § 1 k.c. przesłankami skargi pauliańskiej są: pokrzywdzenie wierzycieli, jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli i wiedza lub możliwość – przy zachowaniu należytej staranności – dowiedzenia się przez osobę trzecią o tym, że wskutek świadomego działania dłużnika wierzyciele zostali pokrzywdzeni. Ciężar udowodnienia istnienia tych przesłanek spoczywa na wierzycielu (art. 6 k.c.).

Z posiadaniem przez osobę trzecią wiedzy o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, została zrównana sytuacja, gdy osoba trzecia przy zachowaniu należytej staranności mogła tę wiedzę uzyskać (a zatem gdy brak tej wiedzy jest zawiniony). Nie ma przy tym znaczenia zła wiara osoby trzeciej ani to, czy posiadana przez nią wiedza jest wynikiem jej działania, a zwłaszcza porozumienia się z dłużnikiem. Obojętne też są źródło wiedzy i sposób jej uzyskania.

W wyroku z dnia 13 października 2006 roku (sygn. III CSK 58/06, publ. OSNC 2007, nr 9, poz. 138), Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli skargą pauliańską zaskarżona została umowa sprzedaży nieruchomości, do zachowania należytej staranności osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 in fine wystarczy zapoznanie się tej osoby z treścią wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedanej nieruchomości, a nie aktami tej lub innej księgi wieczystej; nie ma przy tym znaczenia zawodowy charakter działalności osoby trzeciej (nabywcy nieruchomości).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w ww. orzeczeniu, dla oceny zachowania się osoby trzeciej nie można nawiązywać wprost ani per analogiam do formuły określonej w art. 355 k.c., w tym przepisie chodzi bowiem o należyta staranność dłużnika w związku z wykonaniem ciężącego na nim zobowiązania. Zawarty w art. 527 § 1 k.c. zwrot "należyta staranność" ma służyć możliwości postawienia osobie trzeciej zarzutu niepodjęcia określonych czynności, umożliwiających uzyskanie wiedzy o działaniu dłużnika in fraudem creditoris i tym samym wykazaniu jednej z subiektywnych przesłanek skuteczności skargi pauliańskiej. Formuły "należyta staranność", użyte w art. 355 i w art. 527 § 1 k.c., spełniają zatem różne funkcje prawne, toteż nie mogą być utożsamiane. Oznacza to bezzasadność tworzenia w zakresie przesłanki skargi pauliańskiej, przewidzianej w art. 527 § 1 k.c., "profesjonalnego" modelu należytej staranności w nawiązaniu do art. 355 § 2 k.c., jeżeli pozwanym w procesie pauliańskim okaże się podmiot prowadzący działalność gospodarczą, w zakresie której znajduje się także dokonywanie zaskarżonej czynności prawnej (np. zbywanie i nabywanie nieruchomości lokalowych). Innymi słowy, profesjonalny charakter działalności osoby trzeciej pozostaje kwestią obojętną z punktu widzenia wymaganych od niej tzw. aktów staranności usprawiedliwiających należyta starannością "pauliańską" przewidzianą w art. 527 § 1 k.c., przepis ten nie czyni bowiem rozróżnienia co do tego, jakiemu podmiotowi można postawić zarzut niedochowania należytej staranności w uzyskaniu wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

W świetle powyższych rozważań, skoro pozwani zapoznali się z treścią księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem zawartej ze S. K. (1) umowy sprzedaży i w dniu zawarcia zaskarżonej umowy sprzedaży nie były ujawnione w tej księdze żadne ostrzeżenia, to uznać należy, że zachowali należyta staranność w rozumieniu art. 527 § 1 in fine k.c.

Z tego względu niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 16 i 6 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2017 roku, poz. 700), skoro dla przyjęcia należytej staranności pozwanych nie wymaga się zapoznania z rejestrem dłużników niewypłacalnych, o którym mowa w rozdziale 4 powołanej ustawy.

Artykuł 527 § 3 k.c. ustanawia określone w nim domniemania. Do zastosowania go konieczne jest wykazanie przez wierzyciela, że osobę trzecią łączył z dłużnikiem stosunek bliskości w chwili dokonania czynności prawnej krzywdzącej wierzycieli. W orzecznictwie wskazuje się, że stosunek bliskości między dwiema osobami, ma uzasadniać przyjęcie, że jedna z nich jest w posiadaniu informacji o obecnej sytuacji majątkowej drugiej. Taki stosunek może wynikać również z utrzymywania stałych kontaktów handlowych (tak SN w wyroku z dnia 24 kwietnia 1996 r., sygn. I CRN 61/96, publ. OSNC 1996, nr 9, poz. 125), czy pewnej wspólności interesów osobistych lub majątkowych (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r., sygn. V CSK 473/06, publ. OSNC 2008, nr 2, poz. 27). Chodzi zatem o wszystkie takie relacje, z którymi związana jest wiedza o sytuacji majątkowej innego podmiotu.

Kolejne domniemanie zawarte jest w § 4 art. 527 k.c. Domniemanie to zostało oparte na kryterium formalnym, które polega na tym, że osoba trzecia ma status przedsiębiorcy i pozostaje z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych. Natomiast jeżeli między dłużnikiem a takim przedsiębiorcą zachodzi ponadto stosunek „bliskości” innego rodzaju, możliwe jest zastosowanie domniemania również z art. 527 § 3 k.c. Domniemania te nie wykluczają się wzajemnie, lecz się uzupełniają.

W rozpoznawanej sprawie, wbrew wywodom apelacji, nie ma jednak podstaw nawet do domniemania, że pozwani wiedzą na temat sytuacji majątkowej swojego kontrahenta – dłużnika powoda – mogli pozyskać wobec pozostawiania z nim w relacjach gospodarczych. Relacji dłużnika z pozwanymi nie sposób określić jako bliskiej – nawet na gruncie biznesowym. Nie były to też stałe stosunki gospodarcze, które jak się powszechnie przyjmuje, powinny charakteryzować się długotrwałością i intensywnością współpracy gospodarczej (zob. Janiak, Andrzej. Art. 527. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, wyd. II. LEX, 2014).

Tymczasem M. K. jako architekt, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wykonał projekt budowlany magazynu dla spółki, której prezesem był S. K. (1). Nie był już na terenie budowy nieruchomości. Spotykał się z dłużnikiem powoda kilkukrotnie, aby omówić założenia projektu. Później otrzymał jeszcze od S. K. (1) zlecenie na projekt budynku mieszkalnego. Co istotne, za oba projekty otrzymał umówione wynagrodzenie. Ostatecznie pozwani kupili od dłużnika powoda nieruchomość, na której według wcześniejszych założeń miał powstać budynek mieszkalny.

W ocenie Sądu Okręgowego relacje pomiędzy stronami transakcji sprzedaży nieruchomości nie wskazują zatem na bliskie stosunki czy stałe stosunki gospodarcze. Pozwany wykonał na rzecz S. K. (1) tylko dwie usługi. Nie miał problemu z uzyskaniem za nie wynagrodzenia. Nie wiedział o zadłużeniach S. K. (1). Zlecane przez niego usługi świadczyły raczej o dobrej kondycji (...) spółki (...), Księga wieczysta nieruchomości została sprawdzona. Pozwani występowali zatem jako kupujący nieruchomość, a transakcja, co oczywiste, miała formę notarialną i sposób uiszczenia płatności za nieruchomość również nie wskazuje na spełnienie przesłanek domniemań wynikających z art. 527 § 3 i 4 k.c. Relacje tych osób nie świadczą także, wbrew twierdzeniom skarżącego, na szczególne zaufanie, jakim miał zostać obdarzony pozwany przez dłużnika powoda. Są to normalne relacje gospodarcze, nie charakteryzujące się jednak trwałością ani powtarzalnością.

Podsumowując powyższe rozważania uznać należy, że skarżący poza gołosłownymi twierdzeniami o podstawach do uznania czynności z dnia 30 maja 2012 roku za bezskuteczną w stosunku do powoda, nie wykazuje, że pozwany wiedział o postępowaniach toczących się przeciwko S. K. (1), ani że przy dołożeniu należytej staranności mógł się o nich dowiedzieć.

Z przedstawionych rozważań wynika, iż wszystkie z zarzutów apelacji dotyczących rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu okazały się chybione. Stosownie więc do opisanego rezultatu kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku, zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668), które weszło w życie z dniem 27 października 2016 roku, zasądzając od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1 800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.