

**Sygn. akt: I ACa 710/13**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wincenty Ślawski (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Małgorzata Dzieciołowska</b> <b>SSA Anna Cesarz</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko **A. I. i M. I.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 marca 2013r. sygn. akt I C 512/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:**

**„1. uznaje za bezskuteczną wobec wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. czynność prawną z dnia 30 grudnia 2011 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza B. F. oznaczoną numerem Rep. A (...) nazwaną umową sprzedaży oraz umową darowizny w części rozporządzenia majątkowego dokonanego przez Z. W. na rzecz A. I. oraz na rzecz M. I. udziałem po ¼ (jednej czwartej części) w nieruchomościach położonych w S. przy ul. (...) oznaczonych numerami działek (...) obręb (...) obręb(...)objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach nr (...) (...) i (...) (...) – w zakresie wierzytelności przysługującej powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. od dłużnika Z. W. określonej w prawomocnym nakazie zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 r. w sprawie XVI GNc 484/11;**

**2. umarza postępowanie w pozostałej części;**

**3. zasądza od każdego z pozwanych A. I. oraz M. I. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwotę 5.558 zł 50 gr (pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i 50/100) z tytułu zwrotu kosztów procesu”;**

**II. zasądza od każdego z pozwanych A. I. oraz M. I. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwotę 5.100 zł (pięć tysięcy sto złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I ACa 710/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 września 2012r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie z powództwa M. D. i Z. D. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. ul. (...) o uchylenie uchwały – oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, z których wynika, że od lipca 2010r. Z. W., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) w S. dokonywał u powoda zakupów materiałów budowlanych na potrzeby robót wykonywanych przy budowie Mostu P. w W.. Tytułem zapłaty za te materiały uiścił kwotę 70.000,00 złotych zaś kwota 150.330,58 złotych pozostała nieuregulowana. Najstarsza niezapłacona należność powoda wynikała z faktury nr (...) z dnia 13 września 2010r., z terminem płatności do dnia 12 listopada 2010r.

Pozwem z weksla z dnia 12 maja 2011r. powód wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o zapłatę kwoty 150.000,00 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Sąd wydał nakaz zapłaty w dniu 04 sierpnia 2011 r. (sygn. akt XVI GNc 484/11). Po uzyskaniu klauzuli wykonalności (postanowieniem z dnia 27 września 2011 roku) w dniu 12 stycznia 2012r. powód złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Do chwili obecnej żadna kwota nie została uregulowana.

Na dzień 12 listopada 2010r. Z. W. był właścicielem następujących nieruchomości, objętych księgą wieczystą:

KW Nr (...) (...) - działka gruntu o pow. 500 m<sup>2</sup> nr ew. (...), położona we wsi B., gm. S., w 1/2 części;

KW Nr (...) (...) - działka gruntu o pow. 661 m<sup>(2)</sup> nr ew. (...), położona w S., ul. (...), w 1/2 części wspólnie z żoną M. W.;

KW Nr (...) (...) - lokal użytkowy nr (...) o pow. 149,71 m<sup>2</sup>, położony w S., przy ul. (...), własność 1/1, obciążony 5 postępowaniami egzekucyjnymi oraz hipoteką w kwocie 615.000,00 zł na rzecz (...) S.A. I/o S.,

KW Nr (...) (...) - grunt rolny zabudowany o pow. 0,93 ha, działka nr ew. (...), położony we wsi W., własność 1/1, obciążony 7 postępowaniami egzekucyjnymi, 23 hipotekami w łącznej kwocie 1.447.953,03 zł,

KW Nr (...) - działka gruntu o pow. 659 m<sup>2</sup>, nr ew. (...), położona w S., ul. (...), własność udziału w 1/2 części,

KW Nr (...) (...) - zabudowana działka gruntu o pow. 2613m<sup>2</sup>, położona w S., przy ul. (...), własność w 1/2 części.

Natomiast w dniu 8 sierpnia 2000 roku między małżonkami Z. W. i M. W. została wyłączona wspólność majątkowa. W dniu 30 września 2011 roku pozwani zawarli umowę majątkową małżeńską.

W dniu 20 września 2011 roku Z. W. darował swojej córce A. W.(...) do jej majątku osobistego swój udział wynoszący 1/2 część we współwłasności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...) ul. (...) oraz swój udział wynoszący 1/4 część we współwłasności zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...) ul. (...).

Na dzień 19 października 2011 roku Z. W., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) posiadał zadłużenie w Banku Spółdzielczym w S. na kwotę 32.409,38 złotych. Z tego tytułu na nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta Nr (...) ustanowiona była hipoteka kaucyjna na rzecz banku. Bank Spółdzielczy w S. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.000.000 złotych wpisanej w dziale IV Kw nr (...) (...), warunkiem wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki była całkowita spłata zadłużenia.

Na dzień 2 listopada 2011 roku Bank (...) SA był wierzycielem Z. W. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) z tytułu udzielonego kredytu. Spłata zadłużenia zabezpieczona została hipoteką kaucyjną do kwoty 400.000 złotych ustanowioną na rzecz banku na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej własność A. W.(...) i M. W.. Bank udzielił promesy zwolnienia z hipoteki pod warunkiem dokonania spłaty zadłużenia, które na dzień 2 listopada 2011 roku wynosiło 306.699,31 złotych.

Pozwani wiedzieli o ciążących na Z. W. zobowiązaniach.

W dniu 30 grudnia 2011 roku Z. W. i A. W.(...) rozwiązali zawartą między nimi umowę darowizny z dnia 20 września 2011 roku Rep. A nr (...), której przedmiotem był udział Z. W. wynoszący <sup>(1)</sup>/4 część we współwłasności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...) ul. (...) oraz we współwłasności zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...) ul. (...). Strony rozwiązały umowę darowizny z uwagi na to, że Z. W. potrzebował pieniędzy na spłatę zadłużeń wobec banku.

W dniu 30 grudnia 2011 roku Z. W. swój udział wynoszący:

- 1/2 część we współwłasności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...), ul. (...);

- 1/2 część we współwłasności zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S., obręb nr (...), ul. (...) sprzedał córce A. I. i zięciowi M. I. na współwłasność za kwotę 460.000 złotych. W celu zapłaty ceny pozwani zaciągnęli kredyt na łączną wysokość 360.000 złotych. Pozostała część pieniędzy, to jest 50.000 złotych pochodziła z oszczędności pozwanych, natomiast kwota 50.000 złotych została potrącona z pożyczki udzielonej Z. W. przez pozwanych po zawarciu przez nich związku małżeńskiego. Pieniądze na zakup nieruchomości przekazane zostały na spłatę kredytów w Banku (...) SA oraz w Banku Spółdzielczym w S., co pozwoliło na wykreślenie ciążących na nieruchomości hipotek.

Wartość sprzedanego prawa własności odpowiadała wartości rynkowej dla nieruchomości o podobnym położeniu.

W dniu 22 lutego 2012 roku Bank Spółdzielczy w S. zezwolił na wykreślenie hipoteki wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do hipoteki wpisami dodatkowymi.

W dniu 21 marca 2012 roku został całkowicie spłacony kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank (...) S.A. Z. W. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) i (...) z siedzibą w S.. Bank wyraził zgodę na wykreślenie zabezpieczającej spłatę hipoteki kaucyjnej wpisanej do kwoty 400.000 złotych na rzecz Banku (...) S.A. do księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi.

Z. W. na dzień dokonania czynności sprzedaży udziałów w nieruchomości był w zwłoce z zapłatą na rzecz licznych podmiotów, w tym Urzędu Skarbowego w S. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Wymagalne na dzień 30 grudnia 2011 roku zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego wynosiły 72.351 złotych z podatku dochodowego PIT-4 oraz 507.631 złotych z podatku VAT. Natomiast zobowiązania Z. W. wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na dzień 30 grudnia 2011 roku wynosiły 478.763 złotych. Zadłużenia te obciążały sporną nieruchomość poprzez wpisy hipotek kaucyjnych. Wierzytelność powodowej spółki nie obciążała nieruchomości Z. W. hipoteką.

Na dzień 7 grudnia 2012 roku zobowiązania Z. W. wobec różnych podmiotów wynosiły około 2.500.000 złotych.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że bez wątpienia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) jest wierzycielem Z. W.. Jak bowiem wynika z prawomocnego nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2011 roku oraz postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 września 2011 roku o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty Z. W. zobowiązany jest do zapłaty powódce kwoty 150.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2011 roku do dnia zapłaty. Kwota ta nie została powódce zapłacona, a prowadzone postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi zostało umorzone z uwagi na okoliczność, że z egzekucji nie udało się uzyskać zaspokojenia.

W dacie zawarcia umowy sprzedaży - w dniu 30 grudnia 2011 roku - wysokość wierzytelności przysługującej powódce przeciwko Z. W. była stwierdzona prawomocnym orzeczeniem, o czym zarówno Z. W., jak i pozwani wiedzieli.

Pozwani A. W.(...) i M. I. na skutek czynności prawnej z dnia 30 grudnia 2011 roku uzyskali korzyść majątkową w postaci prawa własności udziału 1/2 część we współwłasności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S. oraz udziału <sup>(1)</sup>/2 część we współwłasności zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w S..

W ocenie Sądu Okręgowego nie została jednak w niniejszej sprawie spełniona przesłanka pokrzywdzenia wierzyciela. Z. W. dokonując zaskarżonej czynności nie działał z pokrzywdzeniem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...).

Zdaniem Sądu na stronie powodowej ciążył nie tylko obowiązek wykazania, że wskutek kwestionowanej czynności pozwani uzyskali korzyść majątkową, ale nadto obowiązek wykazania, że powód miał możliwość wyegzekwowania dochodzonej wierzytelności z majątku będącego przedmiotem tej czynności. Pozwanych natomiast obarczał dowód braku realnej możliwości zaspokojenia się z tego majątku przez wierzyciela

Sąd wskazał również, że wierzytelność powódki nie została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości dłużnika, nie korzysta tym samym z pierwszeństwa zaspokojenia. Wartość sprzedanego prawa własności wyniosła 460.000 złotych. Wartość ta odpowiada wartości rynkowej dla nieruchomości o podobnych parametrach (strona powodowa nie kwestionowała tej wysokości). Natomiast wysokość wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo na nieruchomościach Z. W. wynosiła na dzień dokonania czynności ponad 1.000.000 złotych. Należy także uwzględnić, że Z. W. był właścicielem jedynie udziału w nieruchomości, należy więc brać pod uwagę nie globalną cenę nieruchomości, a wartość udziałów. Oznacza to, że powódka nie mogłaby uzyskać zaspokojenia swojej wierzytelności. Z uwagi na sytuację finansową Z. W. zaspokojenie powódki z ewentualnej egzekucji nieruchomości było niemożliwe. Kwota uzyskana z egzekucji nie wystarczałaby nawet na pokrycie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości. Tym samym zaspokojenie powódki byłoby całkowicie niemożliwe.

Już tylko na marginesie wskazać należy, że nawet w chwili obecnej, z uwagi na ciężące na Z. W. zobowiązania (o wartości ok. 2.500.000 złotych), niezwykle trudne, jeśli nie niemożliwe, będzie zaspokojenie należności objętych pozwem.

Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie została spełniona przesłanka pokrzywdzenia wierzyciela. Zatem brak jest tym samym związku przyczynowego między dokonaną czynnością sprzedaży, a pokrzywdzeniem powódki.

Powyższy wyrok strona powodowa zaskarżyła apelacją w całości, zarzucając mu:

- naruszenie art. 233 kpc poprzez sformułowanie przez Sąd wniosków z naruszeniem reguł logicznego rozumowania oraz sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego, polegające na przyjęciu, że pozwani rozliczyli ze Z. W. część ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 100.000 zł, a zatem że ich świadczenie było ekwiwalentne do tego, które otrzymali w wyniku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości objętej powództwem,
- naruszenie art. 233 kpc poprzez sformułowanie przez Sąd wniosków z naruszeniem reguł logicznego rozumowania oraz sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego, polegające na przyjęciu, że umowa

darowizny nieruchomości, której dotyczy powództwo została cofnięta z uwagi na konieczność spłaty zadłużeń, nie zaś uniknięcia odpowiedzialności za przemieszczanie majątku w celu pokrzywdzenia wierzycieli,

- naruszenie art. 233 kpc poprzez wyprowadzenie przez Sąd wniosków sprzecznych z materiałem dowodowym, tj. wskazanie, że długi Z. I. wobec Urzędu Skarbowego i ZUS-u zabezpieczone były hipotekami kaucyjnymi w księgach wieczystych przedmiotowych nieruchomości;
- naruszenie art. 233 kpc poprzez przyjęcie za podstawę wysnutych wniosków zeznań Z. W. w sytuacji, gdy jego zeznania nie są spójne ani wiarygodne, przeczą treści dokumentu urzędowego, nie korespondują w pełni z zeznaniami złożonymi przez pozwanych w trybie przesłuchania stron.
- naruszenie art. 233 kpc poprzez całkowite pominięcie sposobu spożytkowania przez pozwanego kwoty 50.000zł, którą miał dostać przed / po zawarciu umowy od pozwanych tytułem części ceny w sytuacji gdy okoliczność ta ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie,
- naruszenie art. 233 kpc poprzez wyprowadzenie przez Sąd wniosków sprzecznych z zebrany materiał dowodowy w zakresie w jakim stwierdził, że wysokość wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo na nieruchomościach przekraczała 1.000.000 zł w sytuacji gdy kwota ta stanowiła jedynie górny pułap odpowiedzialności rzeczowej właścicieli nieruchomości za długi, zaś realna wysokość zobowiązań zabezpieczonych hipoteką co do których wierzyciele hipoteczni mieli prawo pierwszeństwa zaspokojenia na dzień 30.12.2011r. wynosiło 339.108,69 zł;
- naruszenie art. 233 kpc poprzez całkowite pominięcie okoliczności, że obciążenie hipotekami dotyczyło jedynie nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), natomiast nieruchomość uregulowana w KW (...) była całkowicie wolna od obciążeń hipotecznych;
- naruszenie prawa materialnego tj art. 527§2 kc poprzez błędną wykładnię terminu „pokrzywdzenia wierzycieli” skutkującą przyjęciem, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzi ta okoliczność.

W konkluzji strona powodowa wniosła o:

1 zmianę zaskarżonego wyroku:

- w zakresie punktu 1 poprzez uznanie za bezskuteczną wobec powoda czynność prawną w postaci umowy sprzedaży i darowizny nieruchomości położonych w S. przy ul. (...), składających się z działek oznaczonych numerami ew. (...) oraz (...) z obrębu (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach prowadzone są księgi wieczyste nr (...), dokonaną w dniu 30.12.2011r. w formie aktu notarialnego zarejestrowanego w Kancelarii Notarialnej notariusza B. F. w S. za numerem Rep. A (...) w części rozporządzenia majątkowego dokonanego przez Z. W. na rzecz córki A. I. udziałem we współwłasności wynoszący 1/4 (jedna czwarta) oraz w części rozporządzenia majątkowego dokonanego przez Z. W. na rzecz zięcia M. I. udziałem we współwłasności wynoszący 1/4 (jedna czwarta) w zakresie wierzytelności przysługującej powodowi od Z. W. zgodnie z prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 04.08.2011r.
- w zakresie punktu 2 poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,  
2) zasądzenie zwrotu kosztów procesu w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strony powodowej, strona pozwana wnosi o oddalenie apelacji jako całkowicie nieuzasadnionej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się zasadna.

Sąd Okręgowy w istocie uznał spełnienie w relacji do spornej czynności prawnej w części dotyczącej darowizny dokonanej przez dłużnika udziałów w dwu nieruchomościach na rzecz pozwanych przesłanek ustawowych pozwalających na uznanie jej za bezskuteczną wobec wierzyciela z tym tylko, że w jego ocenie nie zaistniał stan pokrzywdzenia *in concreto* powoda, gdyż nie miał on realnej szansy na zaspokojenie z przedmiotu darowizny. Dlatego w ocenie Sądu Okręgowego brak jest związku przyczynowego pomiędzy dokonaniem kwestionowanej czynności prawnej, a stanem pokrzywdzenia powoda.

Dochodząc do takiego wniosku tenże Sąd popada w oczywistą sprzeczność twierdząc, że zaspokojenie wierzytelności skarżącego może okazać niezwykle trudne jeśli nie niemożliwe (k. 328). Po pierwsze zatem Sąd pierwszej instancji nie ustalił jednoznacznie braku możliwości zaspokojenia wierzytelności, której ochronie służyć miało dochodzone roszczenie. Po wtóre zaś li tylko stan trudności w zaspokojeniu nie jest wystarczający do uznania, że do pokrzywdzenia wierzycieli nie doszło. W istocie zatem nawet w ocenie Sądu Okręgowego w zebranych materiale dowodowym nie było wystarczających podstaw do wykluczenia w sposób niewątpliwy i pewny możliwości zaspokojenia wierzytelności powoda z przedmiotu kwestionowanej czynności prawnej, a skoro tak, to pozwani nie podołali ciężarowi dowodu w tym względzie. To oni wszak powoływali się na tę okoliczność. Słusznym okazał się zarzut powoda naruszenia art. 527 § 2 k.c., wedle którego czynność prawna jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzyciela, jeżeli wskutek jej dokonania dłużnik stał się niewypłacalny, albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu niż był przed dokonaniem tejże czynności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rzeczona przesłanka ustawowa została spełniona, a zebrany materiał dowodowy to w pełni potwierdza. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani są osobami pozostającymi z dłużnikiem w bliskim stosunku. Pozwana jest jego córką, a pozwany zięciem, przy czym wiedzieli oni o stanie zadłużenia dłużnika i o istnieniu zadłużenia względem powoda. Okoliczność ta jest niesporna. Znamiennym jest, że strony kwestionowanej czynności prawnej działały z góry powziętym zamiarem uniknięcia egzekucji z nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, na terenie której pozwani zamieszkują. Wszak wierzytelność powoda została potwierdzona prawomocnym nakazem zapłaty z 4 sierpnia 2011 r. Klauzula wykonalności została nadana postanowieniem z 27 września 2011 r. Dłużnik zatem liczył się z możliwością wszczęcia egzekucji i skierowania jej do spornych nieruchomości. Nie bez przyczyny dłużnik będący w pełni aktywności życiowej i zawodowej dokonał uprzednio 20 września 2011 r. darowizny służącego mu udziału w tychże nieruchomościach córce. Żadna ze stron nie wskazała żadnej innej przyczyny dokonania darowizny niż uniknięcie egzekucji. Przedmiotem roszczenia powoda stała się późniejsza czynność prawna z 30 grudnia 2011 r., mocą której dłużnik po uprzednim rozwiązaniu dokonanej trzy miesiące wcześniej darowizny sprzedał udziały w nieruchomości pozwany. Wprawdzie jako motyw dokonanych czynności dłużnik wskazał zamiar spłaty zobowiązania hipotecznego, lecz pozwany M. I. zeznał, iż motyw ów wiązał się przede wszystkim z tym, iż czynność prawna w postaci darowizny szkodziłaby wierzycielom i według wiedzy pozyskanej od prawnika była „niezgodna z prawem” (k. 311), uprzednio zamiar spłaty zadłużeń hipotecznych dotyczył pozwanych, a tylko brak możliwości uzyskania kredytu bankowego skutkowało dokonaniem zespołu czynności prawnych. Według pozwanego na rzecz spłaty zadłużenia hipotecznego przeznaczono kwotę około 360.000 zł, a dłużnik fizycznie miał otrzymać 50.000 zł, którą rozdysponował na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (k. 311).

Dokonując zatem sprzedaży udziałów w nieruchomościach dłużnik wedle własnego uznania uprzywilejował wybranych przez siebie wierzycieli i to nie tylko hipotecznych. Kwota uzyskana z tytułu sprzedaży przewyższała wartość długu hipotecznego na rzecz dwóch banków. Nie ma znaczenia, że obciążenie z tego tytułu wskazywało górną granicę zobowiązania skoro jest niesporne, że faktyczny dług był znacząco niższy, a wierzyciele hipoteczni mogli uzyskać tytuł egzekucyjny do wysokości długu rzeczywistego. Dlatego po spłacie faktycznego zadłużenia doszło do wykreślenia wpisów hipotek.

Nieruchomości obciążone hipotekami nadają się do obrotu prawnego. Z zebranych dowodów nie wynika by wierzyciele hipoteczni skorzystali lub zamierzali skorzystać z tej formy zabezpieczenia swych wierzytelności. Wszak nie musiał to być jedyny sposób zabezpieczenia ich wierzytelności, z którego mogli, lecz nie musieli skorzystać.

W konsekwencji dłużnik dwukrotnie rozporządził udziałem w nieruchomości obciążonej hipoteką. Obciążenie takie ma niewątpliwie wpływ na wartość nieruchomości w obrocie prawnym, ale nie można założyć możliwości jej zbycia za cenę pozwalającą na zaspokojenie innych wierzycieli niż wierzyciele hipoteczni. Tak było i w tym wypadku skoro dłużnik uzyskał cenę wyższą niż zobowiązanie wobec banków. Tym samym niewątpliwie pokrzywdził powoda, który mógł się zaspokoić przynajmniej w części swojego roszczenia. Sąd Okręgowy wszak nie ustalił ani nie twierdził tego pozwani, jakoby do spornych nieruchomości toczyła się jakakolwiek egzekucja. Wierzyciele mają prawo, lecz nie bezwzględny obowiązek dochodzenia swoich roszczeń. O ile tych roszczeń nie dochodzą, nie uzyskali tytułów wykonawczych lub nie złożyli wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, to nie pozbawia prawa innych wierzycieli do zaspokojenia swych roszczeń. Z gołosłownych twierdzeń dłużnika wynika tylko to, że ma on zadłużenie łączne na kwotę około 2.500.000 zł. Jednak dług ten nie został w żaden sposób potwierdzony orzeczeniami sądowymi lub decyzjami administracyjnymi. Istotne jest to, że nie zostało udowodnione by wierzyciele, którzy mają potwierdzoną tytułem wykonawczym wierzytelność wszczęli egzekucję do spornych nieruchomości. To właśnie pozwoliło dłużnikom na swobodne nimi dwukrotne rozporządzenie, a spłata długu hipotecznego nastąpiła później. Powód miał zatem realną szansę na zaspokojenie przynajmniej części swej wierzytelności. Sąd Okręgowy pominął, że zabezpieczenie hipoteczne jednej ze spornych nieruchomości nie dotyczyło tylko udziału dłużnika, a to pozwalało wierzycielom hipotecznym na ewentualne zaspokojenie z całości nieruchomości. Niezależnie od tego w dacie zawarcia umowy sprzedaży z 30 grudnia 2011 r. zabezpieczenie hipoteczne dotyczyło tylko nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Zabezpieczenia takiego nie było w księdze wieczystej (...) (vide k. 129 odwrót).

Jest więc oczywiste, że przy braku egzekucji skierowanej do drugiej nieruchomości powód mógł zaspokoić się w znaczącej części. Usunięcie tegoż majątku spowodowało stan niewypłacalności zupełnej dłużnika i bezskuteczność późniejszej egzekucji. Dlatego wtórne znaczenie dla rozstrzygnięcia mają rozbieżności pomiędzy treścią aktu notarialnego, a zeznaniami stron czynności prawnej co do sposobu zapłaty umówionej ceny.

Nawet w świetle zeznań pozwanego (k. 312) dłużnik usuwał wszelki majątek skoro wcześniej sprzedał inny dom mieszkalny przy ul. (...) i mimo sprzedaży, dłużnik z żoną dalej tam zamieszkuje. Nie dokonuje się tego typu transakcji nie mając innego miejsca zamieszkania. Nie może ująć uwadze przy ocenie rzeczywistych zamiarów stron czynności prawnej okoliczność, że dłużnik wyzbywszy się rozporządzalnego majątku mieszka w S., a pracuje w W. w firmie (...), gdzie pozwana ma udziały w spółce, a prezesem tej spółki był syn dłużnika, a brat pozwanej (zeznania pozwanego k. 310 i pozwanej k. 314), przy czym dłużnik ma tamże osiągać wynagrodzenie w kwocie 800 zł miesięcznie. Nie wydaje się wiarygodne by za tej wysokości wynagrodzenie dłużnikowi mającemu doświadczenie w działalności gospodarczej, realizującego w przeszłości poważne zadania inwestycyjne godziło się pracować w odległej W. ponosząc przy tym istotne koszty dojazdu. Wskazuje to na ciąg zdarzeń nakierowany w sposób oczywisty na świadome, celowe pokrzywdzenie wierzycieli w tym i powoda.

Wbrew zeznaniom dłużnika jego potwierdzone zadłużenie we wszystkich sprawach, których toczyła się egzekucja wyniosło około 500.000 zł, co wynika z informacji udzielonej przez pracownika kancelarii komorniczej według stanu na dzień 22 marca 2012 r. (k. 105). Egzekucje tej kwoty jak wcześniej zaznaczono nie były skierowane do spornych nieruchomości, a dłużnik był właścicielem innych jeszcze nieruchomości, co wynika z ustaleń Sądu Okręgowego.

Z faktu, że zabezpieczenie hipoteczne hipoteką kaucyjną na jednej z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wskazywało górny pułap obciążenia do kwoty 1.400.000 zł można domniemywać, że faktyczna wartość nieruchomości była znacząco wyższa. Strony kwestionowanej czynności prawnej nie podały tej wartości rzetelnie, skoro cenę udziału dłużnika określono w akcie notarialnym na 460.000 zł, podczas gdy dokładnie wartość takiego samego udziału żony dłużnika określona została na 400.000 zł.

Tymbardziej prawdopodobieństwo zaspokojenia powoda było jeszcze większe.

Jednostronny i niepotwierdzony wykaz zadłużenia dłużnika (k. 191) nie jest tożsamy z wysokością długów egzekucyjnych, a tylko te mają wpływ na ocenę szans powoda na zaspokojenie. Nie może ująć uwadze, że dłużnik wartość służących jemu wierzytelności określił również na 2.500.000 zł (k. 282). Wierzytelności te zatem kompensują jego hipotetyczny dług. Rzekomy brak środków nie stoi na przeszkodzie w dochodzeniu wierzytelności. Wobec toczących się postępowań egzekucyjnych dłużnik nie był zainteresowany w ich dochodzeniu na drodze sądowej. Dłużnik przy tym nie potrafił nawet w przybliżeniu określić swoich zobowiązań publicznoprawnych (k. 283). Z zeznań dłużnika wynika, że sprzedając nieruchomości liczył na uzyskanie większych pieniędzy niż z egzekucji (k. 283). Tak pozyskane środki jednak rozdysponował wedle własnego uznania. Pozwana przystępując do zawarcia umowy sprzedaży z ojcem miała świadomość jego zadłużenia i groźby licytacji nieruchomości, co podała *expressis verbis* w swych zeznaniach w charakterze strony (k. 313).

Zważywszy na powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny uznał zasadność także podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. w zakresie szczegółowo opisanym wyżej. Rzeczona ocena dowodów prowadzi do wniosku, że wbrew odmiennemu pogładowi Sądu pierwszej instancji powód wykazał stan swego pokrzywdzenia wskutek kwestionowanej czynności prawnej oraz szanse zaspokojenia z jej przedmiotu jeśli nie w całości to przynajmniej w części.

Dowody zaoferowane przez pozwanych nie są tej miary by tę ocenę skutecznie podważyć.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w relacji do powództwa ostatecznie sprecyzowanego w toku procesu (k. 173). W pozostałej części postępowanie uległo umorzeniu. Po stronie pozwanych występuje współuczestnictwo procesowe formalne, a każde z roszczeń mogło być dochodzone odrębnie. Pozwanych nie łączy wspólność majątkowa. Dlatego w zakresie poniesionych kosztów procesu odpowiadają w częściach równych. Na koszty te składają się opłaty sądowe od pozwu i apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego (art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.).