

Sygn. akt I ACa 1475/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Cesarz

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek (spr.)

SO del. Paweł Hochman

Protokolant: stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **"POL - OIL - (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

przeciwko **M. Z. i E. Z.**

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 1 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1394/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od "POL - OIL - (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz M. Z. i E. Z. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1475/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie z powództwa „POL - OIL - (...)” Sp. z o.o. z siedzibą w S. przeciwko M. Z. i E. Z. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, z których wynika że J. S. i G. S. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarli z powodową spółką umowę, której przedmiotem była sprzedaż i dostawa na rzecz dłużników produktów naftowych. Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy był weksel własny in blanco. W związku z brakiem zapłaty zobowiązań finansowych pełnomocnik powodowej spółki wezwał dłużników do zapłaty należności w terminie do dnia 28 czerwca 2012 roku, przy czym wezwanie dotyczyło należności w kwocie łącznej na kwotę 106.500,68 złotych z faktur wystawionych w maju 2012 roku. Po bezskutecznym upływie terminu powód wypełnił w dniu 6 lipca 2012 r. weksel in blanco i skierował pozew do sądu. Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w dniu 1 sierpnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt XXVI GNC 175/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, mocą którego nakazał J. S. i G. S. aby zapłacili powodowi solidarnie kwotę 107.879,59 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.966 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakaz został zaopatrzony w klauzulę

wykonalności postanowieniem z dnia 26 września 2012 roku, w postanowieniu tym dodatkowo sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 60 złotych tytułem kosztów postępowania klauzulowego. W oparciu o powyższy tytuł wykonawczy powód wystąpił w dniu 10 sierpnia 2012 roku do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie M. W. z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia, przy czym w toku postępowania nie odnaleziono majątku dłużników pozwalających na zaspokojenie roszczenia, natomiast ustalone zostało, iż wobec dłużników prowadzone są inne postępowania egzekucyjne, dlatego też Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie przekazał postępowanie zabezpieczające Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Płońsku. W dniu 12 października 2012 roku wierzyciel skierował do w/w komornika wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Analogicznie jak w toku postępowania zabezpieczającego nie udało się odnaleźć składników majątku, z których wierzyciel mógłby się zaspokoić, natomiast komornik ustalił, iż począwszy od czerwca 2012 roku dłużnicy systematycznie wyzbywali się majątku i tak w czerwcu dokonali sprzedaży pojazdów, a w dniu 28 czerwca 2012 roku sprzedali nieruchomości położoną w P. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 roku komornik umorzył postępowanie egzekucyjne wobec jej bezskuteczności. Postanowieniem z dnia 12 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt XXVI GNc 175/12 zasądził od J. i G. S. na rzecz powoda kwotę 2.610,41 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego. W dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem J. Z., w Kancelarii Notarialnej w P., pod numerem repertorium A - (...) pomiędzy G. S. i J. S., a małżonkami M. i E. Z. została zawarta umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w miejscowości P., przy ul. (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0775 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę 240.000 złotych, przy czym kwotę 114.000 złotych nabywcy byli zobowiązani uiszczyć na poczet spłaty zadłużenia małż. S. w Banku Spółdzielczym w P., a wierzytelność banku była zabezpieczona hipoteką umowną w kwocie 195.000,-złotych.

W związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości pozwani zaciągnęli kredyt hipoteczny w (...) Bank S.A. w kwocie 114.000 złotych.

Małżonkowie Z. w 2012 roku sprzedali mieszkanie w celu uzyskania środków na zakup domu. Planowana transakcja kupna domu nie doszła jednak do skutku, albowiem sprzedający wycofał się. Pozwani pilnie zaczęli poszukiwania innej nieruchomości, albowiem musieli opuścić sprzedany lokal. Powzięli informację, iż przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona do sprzedaży od znajomej W. K., która znalazła ofertę w Internecie. Pozwani nie znali małżonków S.. Cenę nieruchomości właściciele ustalili w oparciu o wycenę rzeczoznawcy z banku, z uwzględnieniem zmiany warunków rynkowych. Po krótkich negocjacjach pozwani zdecydowali się na dokonanie zakupu, mając świadomość, że dom wymaga licznych nakładów. W bardzo złym stanie był przede wszystkim dach, którego naprawą zajął się R. W., stwierdzając po oględzinach, iż praktycznie zarówno dach, jak i kominy wymagają wykonania od początku.

W dacie sprzedaży nieruchomości G. S. i J. S. posiadali zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej oraz zobowiązania wynikające z prowadzonej przez G. S. działalności gospodarczej. Po sprzedaży nieruchomości małżonkowie S. zamieszkali u matki G. S., a pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostały przede wszystkim na spłatę kredytu, a nadto na leczenie G. S..

W świetle powyższych okoliczności Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie jest okolicznością bezsporną, iż powodowi przysługiwała w dacie wniesienia pozwu oraz aktualnie przysługuje w stosunku do dłużników G. i J. S. wierzytelność główna w kwocie 107.879,59 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że poza sporem, w przedmiotowej sprawie, pozostaje fakt, iż czynność prawna - umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 czerwca 2012 roku spowodowała, iż małżonkowie S., wyzbyli się składnika majątku, nadającego się do egzekucji komornika. Sąd Okręgowy zaznaczył, że w świetle ustalonych okoliczności niewątpliwym jest także, że mimo uzyskania ekwiwalentu pieniężnego za nieruchomość nie doprowadzili do zaspokojenia w żadnym zakresie wierzyciela, co w efekcie doprowadziło do tego, że dłużnicy stali się niewypłacalni. A zatem bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż w dacie złożenia pozwu oraz dacie wyrokowania dłużnik był i jest niewypłacalny.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w świetle ustaleń poczynionych przez komornika sądowego oraz w kontekście istniejących zobowiązań, mając też na uwadze fakt, iż wobec małżonków S. toczyły się też inne postępowania egzekucyjne (nie tylko z wniosku powoda) należało przyjąć, iż przynajmniej mieli ono świadomość, że ich działanie w postaci sprzedaży nieruchomości może doprowadzić do pokrzywdzenia powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia, było przede wszystkim, czy winno mieć zastosowanie domniemanie z art. 528 k.c., czy też nie. W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom powoda, umowa zawarta pomiędzy stronami nie ma charakteru nieodpłatnego. W orzecznictwie dominujące jest stanowisko (na które powołuje się strona powodowa), iż podział na czynności odpłatne i nieodpłatne winien następować, gdy w grę wchodzi sytuacja osób trzecich, wg kryteriów obiektywnych (wartość gospodarcza obu świadczeń). Nie może bowiem być zaakceptowana sytuacja, w której czynności nieodpłatne zostałyby zastąpione czynnościami, w których świadczeniu jednej strony odpowiadałyby świadczenia drugiej, tyle że o wartości niewspółmiernie niższej, co czyniłoby ochronę osób uzależnioną od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności iluzoryczną. Z tą koncepcją zgadza się Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, co jednak nie skutkuje przyjęciem, iż czynność miała charakter nieodpłatny. Wprawdzie uiszczona cena była nieco niższa niż wskazana przez biegłego, ale zasadnym jest przyjęcie, że małżonkowie S. otrzymali odpowiedni ekwiwalent za swój majątek. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że czyniąc rozważania dotyczące nieodpłatności czynności (do orzeczeń odwoływał się pełnomocnik powoda) Sąd Najwyższy odnosił się do spraw, w których uiszczona kwota stanowiła niewielki procent wartości przedmiotu umowy, co nie ma miejsca w niniejszym postępowaniu.

Z uwagi na powyższe na Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Strona powodowa nie udowodniła bowiem, iż pozwani mieli wiedzę, że dłużnik - małżonkowie S. działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, albo mogli się o tym przy zachowaniu należytej staranności dowiedzieć.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1) naruszenie prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, polegających na uznaniu, że małżonkowie S. otrzymali odpowiedni ekwiwalent za swój majątek, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym opinii biegłego sądowego mgr inż. J. A. z grudnia 2013 roku i z ustnych wyjaśnień biegłego dotyczących opinii złożonej na piśmie udzielonych przez biegłego na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2014 roku, wynika, iż wartość nieruchomości, na dzień zawarcia umowy sprzedaży, była wyższa niż ustalona przez strony cena sprzedaży,
- 2) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 528 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 czerwca 2012 roku, rep. A nr 6789/2012, zawarta pomiędzy małżonkami S. a małżonkami Z. nie ma charakteru nieodpłatnego, podczas gdy z orzecznictwa i poglądów doktryny wynika, że przez pojęcie odpłatności w rozumieniu przepisów k.c. regulujących roszczenie pauliańskie należy rozumieć w zasadzie pełny ekwiwalent korzyści majątkowej,
- 3) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 527 k.c. w zw. z art. 528 k.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa, pomimo że w sprawie niniejszej spełnione zostały wszystkie przesłanki od jakich ustawodawca uzależnia uznanie czynności prawnej za bezskuteczną wobec wierzyciela.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez uznanie, iż umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w miejscowości P., oznaczonej jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...), zawarta w dniu 28 czerwca 2012 roku przed notariuszem J. Z., w Kancelarii Notarialnej w P., pod nr repertorium A - (...) pomiędzy G. S., J. S. oraz małżonkami M. i E. Z. jest bezskuteczna w stosunku do powoda - POL- (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. do wartości sumy wierzytelności stwierdzonych nakazem zapłaty wydanym

przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XXVI Wydział Gospodarczy w dniu 1 sierpnia 2012 roku, w sprawie o sygn. akt: XXVI GNC 175/12 zaopatrzonym w klauzulę wykonalności w dniu 26 września 2012 roku oraz postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie, XXVI Wydział Gospodarczy z dnia 12 lutego 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt: XXVI GNC 175/12 z tym, że pozwani - M. Z. oraz E. Z. mogą zadośćuczynić roszczeniu powoda przez zapłatę wskazanych w przedmiotowych orzeczeniach kwot, ewentualnie do kwoty w wysokości 65.210,00 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a jej szacunkową wartością rynkową wynikającą ze sporządzonej w grudniu 2013 roku w sprawie o sygn. akt: I C 1394/13 przez biegłego sądowego mgr inż. J. A. opinii dotyczącej wartości rzeczony nieruchomości, z tym, że pozwani - M. Z. oraz E. Z. mogą zadośćuczynić roszczeniu powoda poprzez zapłatę wskazanej kwoty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zarzuty w niej zawarte nie są trafne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżone orzeczenie stanowi wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i trafnej wykładni prawa materialnego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do wywiedzionego zarzutu naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c., uznać należy, że nie jest on zasadny. Powódka zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie powyższego przepisu wskazuje, że jego obraza nastąpiła przez wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, polegających na uznaniu, że małżonkowie S. otrzymali odpowiedni ekwiwalent za swój majątek, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym opinii biegłego sądowego mgr inż. J. A. z grudnia 2013 roku i z ustnych wyjaśnień biegłego dotyczących opinii złożonej na piśmie udzielonych przez biegłego na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2014 roku, wynika, iż wartość nieruchomości, na dzień zawarcia umowy sprzedaży, była wyższa niż ustalona przez strony cena sprzedaży.

Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu należy podkreślić, iż zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. może odnieść skutek jedynie wówczas, kiedy strona wykaże, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Powódka nie wykazuje jakim zasadom logicznego rozumowania uchybił Sąd Okręgowy, a jedynie prezentuje własne stanowisko w przedmiocie normy prawnej, wskazując jaka powinna być uwzględniona cena za nieruchomość, którą nabyli od dłużników powódki pozwani w sprawie. Zważyć przy tym należy, że zarzut apelacji kwestionuje w istocie nie tyle ocenę dowodów, bowiem tych nawet skarżąca nie przytacza na poparcie wywiedzionego zarzutu, ale błędną subsumpcję, jakiej miał dopuścić się Sąd Okręgowy uznając, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do zastosowania art. 528 k.c.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że choć skarżąca kwestionuje ocenę materiału dowodowego, stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny. Co istotne w wywiedzionej apelacji brak jest zarzutów błędu w ustaleniach faktycznych bądź zarzutu sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ma to o tyle znaczenie, że zasadność apelacji podlega ocenie w kontekście podstawy faktycznej wynikającej z materiału dowodowego, który został zgromadzony i niezakwestionowany przez skarżącą oraz przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w przedmiotowym postępowaniu. W przedmiotowym postępowaniu niekwestionowaną okolicznością było nabycie w drodze kupna przez pozwanych nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej uprzednio własność małżonków S.. Poza sporem pozostało również, że pozwani uiścili na rzecz G. i J. S. z tego tytułu łączną kwotę 240.000 złotych. Zadanie Sądu Okręgowego sprowadzało się zatem do oceny, w niekwestionowanych przez strony okolicznościach sprawy, czy dokonana czynność prawna miała na celu świadome pokrzywdzenie wierzyciela przez małżonków S. oraz wiedzy na ten temat strony pozwanej, czy też ustalenie czy w

okolicznościach niniejszej sprawy można uznać, że czynność ta została dokonana w sposób nieodpłatny, co czyniłoby wiedzę pozwanych dotyczącą pokrzywdzenia wierzyciela za bezprzedmiotową. W związku z powyższym należało przyjąć, że Sąd Okręgowy dokonując oceny zebranego materiału dowodowego nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów. Poczynione przez ten Sąd ustalenia i wyprowadzone w oparciu o nie wnioski Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje jako swoje.

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego nie pozwala, wbrew wywodom apelacji, na podzielenie zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 528 k.c. Umyka uwadze skarżącej, która powołuje się na obowiązujące orzecznictwo sądowe, iż każdą sprawę należy badać ad casum, nie można zatem tego czynić w oderwaniu od przedmiotu sporu.

Przypomnieć zatem należy, że zgodnie z art. 528 k.c. jeżeli skutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną, chociażby osoba ta nie wiedziała i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. Dla oceny tej przesłanki na gruncie niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie miała odpowiedź na pytanie, czy czynność prawna, której uznania za bezskuteczną domaga się strona powodowa miała charakter nieodpłatny, a tym samym, czy nie zaistniało ustanowione w art. 528 k.c. domniemanie istnienia świadomości osoby trzeciej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2011 r. (sygn. akt IV CSK 624/10, LEX nr 1102545) wskazał, że o odpłatności lub nieodpłatności czynności decydują pewne względy o charakterze gospodarczym. O odpłatności lub nieodpłatności decydować przy tym będą zarówno kryteria obiektywne (wartość gospodarcza obu świadczeń), jak i kryteria subiektywne. W literaturze wskazuje się przy tym, że zawsze gdy w grę wchodzi sytuacja prawna nie tylko stron czynności, ale także osób trzecich, należy stosować kryteria obiektywne. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r. (sygn. akt I ACa 1235/12, LEX nr 1324797) wskazał, że nie każda dysproporcja obiektywnej wartości świadczeń stron (brak ekwiwalentności obiektywnej) prowadzi do stwierdzenia nieodpłatności danej czynności prawnej. Konstrukcja ta bowiem znajduje zastosowanie jedynie do tych czynności prawnych formalnie odpłatnych, w których dysproporcja wartości świadczeń obu stron ma charakter rażący, jest więc na tyle istotna, że w danych okolicznościach faktycznych można uznać, że wskazana przez strony odpłatność jest niejako pozorna, zaś świadczenie drugiej strony uzyskane zostało przez beneficjenta faktycznie bez ekwiwalentu, to jest w praktyce „za darmo”, czy przynajmniej „za pół darmo”. W judykaturze jako przykład tak rażącej obiektywnej dysproporcji świadczeń stron formalnie ekwiwalentnych wskazuje się najczęściej umowę sprzedaży za symboliczną złotówkę. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2002 r. (sygn. akt III CKN 1312/00, LEX nr 55503), na które z resztą powołuje się także skarżący, wskazał jako świadczenie, które nie jest ekwiwalentne, nabycie nieruchomości o wartości rynkowej przekraczającej znacznie kwotę 400.000 złotych dokonane za kwotę 22.500 złotych, a więc za kwotę, jak określił to Sąd Najwyższy, stanowiącą niewielki ułamek tej wartości. Z kolei w wyroku z dnia 15 listopada 2012 roku (sygn. akt V CSK 542/11, LEX nr 1276236) Sąd Najwyższy uznał, że cena, za którą została nabyta nieruchomość wynosiła mniej niż połowę jej realnej wartości rynkowej. W obu tych sprawach Sąd Najwyższy przyjął rażącą dysproporcję wartości świadczeń obu stron umowy i tym samym uznał, że nabycie nastąpiło w istocie pod tytułem darmym. W doktrynie zwraca się uwagę na tzw. czynności negotium mix tum cum donatione, czyli składające się z jednej czynności w części odpłatnej, a w części nieodpłatnej. W takich sytuacjach czynność tę w zakresie, w jakim osoba trzecia uzyskała korzyść nieodpłatnie, należy traktować jako prowadzącą do „bezpłatnego uzyskania korzyści” (vide: Agnieszka Rzetecka-Gil, komentarz do art. 528 k.c., opubl. Lex).

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że dysproporcja pomiędzy wartością rynkową nieruchomości w P. przy ulicy (...), ustaloną w oparciu o niekwestionowany przez strony dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (k.165-187), wyceniona na kwotę 305.210 złotych, a wartością wskazaną w umowie sprzedaży z dnia 28 czerwca 2012 roku tj. 240.000 złotych (k. 47-50), nie prowadzi do uznania, że nastąpiła rażąca dysproporcja świadczeń obu stron umowy i tym samym brak jest podstaw do przyjęcia także bezpłatności świadczenia w tej części zawartej umowy, która nie znalazła pokrycia w rzeczywistej wartości nieruchomości tj. 65.210 złotych. Sama bowiem okoliczność, że cena nieruchomości była niższa aniżeli jej realna wartość nie świadczy sama w sobie o rażącej dysproporcji i braku ekwiwalentności obu świadczeń. Cena sprzedaży nie

musi być bowiem ceną rynkową. Trzeba przy tym podkreślić, na co zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, że strona pozwana nie miała wiedzy z jakich przyczyn małżonkowie S. chcą sprzedać nieruchomość, sami jednak byli zmuszeni do jak najszybszego zakupu nieruchomości z uwagi na uprzednią sprzedaż swojego mieszkania oraz wycofanie się kontrahenta, z którym wcześniej prowadzili negocjacje ze sprzedaży domu. Pozwani mieli również świadomość, że nieruchomość wymaga dodatkowych nakładów finansowych w związku z koniecznością jego remontu.

Mając na uwadze powyższe nie można zatem uznać, że zostały spełnione przesłanki z art. 528 k.c. Powódce nie udało się także dowieść, że pozwani wiedzieli o działaniu ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela przez małżonków S., ani, że mieli możliwość się tego dowiedzenia.

Wskazać trzeba, iż wiedza osoby trzeciej o tym, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli nie musi być rzeczywista, pozytywna – wystarczy, by osoba ta mogła się o tym dowiedzieć, zachowując należyłą staranność. Natomiast wymaganą staranność od osoby trzeciej określa się przy uwzględnieniu okoliczności konkretnej sytuacji, w której ona działa, porównując jej zachowanie z zachowaniem podmiotu, który w danych okolicznościach postępowałby rozsądnie, zgodnie z zasadami współżycia społecznego i uczciwego obrotu. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli skargą pauliańską zaskarżona została umowa sprzedaży nieruchomości, dla zachowania należytej staranności osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 in fine k.c. wystarczy zapoznanie się tej osoby z treścią wpisów do księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedanej nieruchomości, a nie aktami tej lub innej księgi wieczystej (por. A. Rzepecka-Gil, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX/el. 2011, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2006 r., sygn. akt III CSK 58/06, opubl. OSNC 2007, Lex nr 293089).

W niniejszej sprawie przedmiotowa nieruchomość w dniu jej sprzedaży była obciążona jedynie hipoteką umowną w kwocie 195.000 złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w P.. Mając na uwadze stan faktyczny sprawy nie można oczekiwać aby pozwani zakładali, że sprzedający posiadali innych wierzycieli i wymagać dalszej weryfikacji ich sytuacji finansowej. Pozwani działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej, zaś dokumenty dotyczące zawarcia między stronami umowy sprzedaży zostały również sprawdzone przez notariusza. Samą zaś informację o możliwości kupna nieruchomości pozwani uzyskali od znajomej W. K., która znalazła ofertę w Internecie. Pozwani nie znali się także wcześniej ze sprzedającymi, mieli z nimi jednorazowy kontakt podczas zawarcia przedmiotowej umowy.

Zatem mając na uwadze okoliczności sprawy brak było podstaw do uznania, że strona powodowa w toku procesu wykazała zaistnienia wszystkich podstawowych przesłanek zastosowania art. 527 § 1 k.c. czy też art. 528 k.c., co skutkowało oddaleniem apelacji skarżącej przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Wobec tego, że powódka przegrał sprawę w całości, zobowiązana jest zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu. Składają się na nie wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 złotych ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 6 oraz § 13 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 461).