



Sygn. akt II CSK 718/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa G. K.
przeciwko M. K. i K. K.
o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 25 czerwca 2020 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.
z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił powództwo G. K. skierowane przeciwko M. K. i K. K. o uznanie za bezskuteczną umowę

sprzedaży z dnia 30 maja 2012 r. w zakresie udziału w $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości położonej w S. , składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 11 arów i 13 m², objętej księgą wieczystą nr (...), nabytego przez pozwanych do ich majątku wspólnego od S. K. , w celu zaspokojenia wierzytelności zasądzonej prawomocnymi nakazami zapłaty.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że S. K. jest dłużnikiem powoda na łączną kwotę ponad 200 000 zł. Wierzytelność została potwierdzona prawomocnymi nakazami zapłaty z dnia: 27 kwietnia 2004 r., 22 listopada 2007 r. i 13 sierpnia 2014 r. Postanowieniami z dnia 22 grudnia 2008 r. i z dnia 23 listopada 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w L. i Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w W. umorzyli postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko S. K. z powodu ich bezskuteczności. Od 31 stycznia 2011 r. S. K. jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 września 2011 r. S. K. i B. D. nabyli w udziałach po połowie nieruchomość położoną w S., objętą księgą wieczystą (...), o powierzchni 1,8123 ha, za łączną kwotę 380 000 zł. Skarżoną umową sprzedaży pozwani nabyli od S. K. udział w $\frac{1}{2}$ części w tej nieruchomości, w zakresie stanowiącym działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 11 arów i 13 m²; umową tą nabyli również pozostały udział w tej nieruchomości od B. D. . Łączna cena za nieruchomość składającą się z działki nr (...) została ustalona na kwotę 100 000 zł. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości było wpisane roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz S. W. i B. W. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 22 grudnia 2011 r. Przed podpisaniem aktu notarialnego w dniu 30 maja 2012 r. pozwany na prośbę S. K. wykonał dwa przelewy w kwotach po 50 000 zł, jeden na konto S. K. a drugi na konto S. W. , co doprowadziło do wykreślenia wpisu w dziale III księgi wieczystej.

Pozwany M. K. jest od 22 lat jednym ze współników spółki „K.”. W 2009 r. pozwany wykonywał projekt budowlany dla spółki z o.o. C., której prezesem zarządu w latach 2009-2013 był S. K., a głównym jej udziałowcem była jego siostra B. K.. Pozwany spotkał się około 10 razy ze S. K. w celu omówienia spraw

dotyczących budowy. W czasie realizacji tego projektu S. K. zlecił Pracowni Architektonicznej pozwanego wykonanie projektu budynku mieszkalnego na zakupionej w dniu 30 września 2011 r. nieruchomości. S. K. wspomniał pozwanemu i jego współnikowi, że zamierza przeprowadzić się do Ł. i w związku z tym postanowił wybudować dom mieszkalny. Po zaprojektowaniu budynku mieszkalnego okazało się, że S. K. zmienił plany życiowe i podjął decyzję o zbyciu nieruchomości położonej w S.. W tym celu zwrócił się do pozwanego o znalezienie klienta na zakup nieruchomości. Pozwany po obejrzeniu nieruchomości zainteresował się jej kupnem i zaproponował cenę 100 000 zł, na którą S. K. wyraził zgodę. Po podpisaniu umowy sprzedaży pozwany nie miał już kontaktu ze S. K.. W dacie zawierania skarżonej umowy pozwany nie był świadomy sytuacji finansowej S. K.. Pozwany wiedział, że spółka C. otrzymała dotację unijną na budowę magazynu oraz kredyt bankowy. Każde ze spotkań pozwanego ze S. K. miało charakter wyłącznie biznesowy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w sprawie nie została wykazana jedna z przesłanek skargi paulińskiej, tj. wiedza pozwanych, jako nabywców, o działaniu S. K. ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli lub możliwość powzięcia przez pozwanych takiej wiedzy przy dochowaniu należytej staranności. Nie zostało też udowodnione, iż w chwili zawierania kontestowanej przez powoda umowy pozwani pozostawali w stałych stosunkach gospodarczych z dłużnikiem powoda. S. K. był jednym z wielu klientów pozwanego. S. K. i pozwany nie pozostawali też w stosunkach przyjacielskich czy towarzyskich. Pozwany nie wiedział o zadłużeniach S. K.. Był przekonany o jego dobrej kondycji finansowej oraz o takiej sytuacji spółki, której S. K. był prezesem i udziałowcem. Spółka C. otrzymała dotację unijną na budowę magazynu chłodzącego oraz kredyt bankowy na sfinansowanie tej inwestycji. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwani nie mieli obowiązku zapoznania się przed zawarciem umowy sprzedaży z wpisem S. K. w Krajowym Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację powoda dzieląc ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Rejonowego.

W skardze kasacyjnej powód zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości wniósł o jego uchylenie i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 16 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (jedn. tekst: Dz. U. z 2019, poz. 1500; dalej: „u.k.r.s.”), przez jego niezastosowanie; art. 527 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż: nie stanowi niezachowanie należytej staranności zaniechanie sprawdzenia przez osoby kupujące nieruchomość od danej osoby, czy nabywca figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych (dalej: „RDN”); dla zachowania należytej staranności przez osoby trzecie nabywające nieruchomość, wystarczy zapoznanie się przez nie z treścią wpisów w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wiedza osoby trzeciej o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzyciela lub możliwość powzięcia przez osobę trzecią takiej wiedzy przy zachowaniu należytej staranności, jako jedna z kumulatywnych przesłanek skuteczności skargi paulińskiej musi być oceniana na tle stanu faktycznego konkretnej sprawy. W związku z czym, nie można generalizować znaczenia publicznych rejestrów w tym sensie, że w odniesieniu do zaskarżonej przez wierzyciela czynności prawnej dokonanej przez jego dłużnika z osobą trzecią, której przedmiotem jest nieruchomość, nie zawsze zapoznanie się nabywcy z treścią księgi wieczystej lub innym publicznym rejestrem, w tym z RDN, będzie czyniło zadość wymaganiu dochowania należytej staranności w rozumieniu art. 527 § 1 k.c. W niektórych bowiem przypadkach nie treść księgi wieczystej, lecz inne okoliczności faktyczne związane z nabyciem nieruchomości będą wykluczały należyłą staranność osoby trzeciej. Z drugiej jednak strony, nie zawsze brak zapoznania się osoby trzeciej z tego rodzaju rejestrami przesądzi o realizacji tej przesłanki skargi paulińskiej, zwłaszcza, gdy treść rejestrów nie wywołuje wątpliwości odnośnie do dokonywania danej czynności prawnej w warunkach pokrzywdzenia wierzycieli.

Konkludując, brak jest normatywnych podstaw do konstruowania w obowiązującym stanie prawnym, w kontekście kodeksowej regulacji prawnej

skargi pauliańskiej zasady, że osoba trzecia nabywając odpłatnie nieruchomość, w każdym przypadku, w celu zwolnienia się od ewentualnej odpowiedzialności wobec wierzyciela zbywcy, jest obowiązana do sprawdzenia danych z RDN, pod kątem ewentualnego wpisu kontrahenta, tak samo jak i zasady, że w każdym przypadku sprawdzenie takich danych przez osobę trzecią będzie traktowane jako dopełnienie należytej staranności w celu wykluczenia, iż zbywca - dłużnik dokonując konkretnej czynności prawnej działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. W przypadkach wątpliwych, wskazujących na możliwość fraudacyjnego charakteru czynności prawnej, sprawdzenie wpisów w RDN może być jednym, ale nie wyłącznym sposobem ustalenia przez osobę trzecią, czy jej kontrahent nie dokonuje tej czynności prawnej w celu pokrzywdzenia wierzycieli.

W rozpoznawanej sprawie Sądy obu instancji stosując prawo materialne nie uwzględniły całokształtu okoliczności wynikających z przyjętej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 30 września 2011 r. nie były udziały w całej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a składającej się z szeregu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1,8123 ha, lecz jej część składająca się z działek ewidencyjnych nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,2226 ha za cenę 380 000 zł (k. 16). Zasadniczym źródłem wątpliwości po stronie pozwanych powinna być istotna różnica pomiędzy ceną nabycia przez dłużnika powoda we wrześniu 2011 r. udziału w $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości składającej się z działek nr (...) i (...) ($\frac{1}{2}$ z ceny wynoszącej 380 000 zł odpowiada kwocie 190 000 zł) i ceną zbycia na rzecz pozwanych części z tej nieruchomości w zakresie odpowiadającym działce ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0.1113 m² ($\frac{1}{2}$ z ceny 100 000 zł odpowiada kwocie 50 000 zł), w sytuacji braku wykazania obiektywnych czynników rynkowych uzasadniających ponad 40% spadek cenowy nieruchomości składającej się z działki nr (...) (ze 190 000 zł do 100 000 zł), tym bardziej że przedmiotem zbycia była nieruchomość składająca się z tej działki, a nie wyłącznie udział przysługujący dłużnikowi powoda (pозwani na podstawie umowy z dnia 30 maja 2012 r. nabyli udział od drugiego współwłaściciela), co nie pozostaje bez wpływu na cenę udziału zbywanego w ramach transakcji, której przedmiotem są również pozostałe udziały w nieruchomości, w stosunku do ceny transakcji, gdy przedmiotem zbycia jest tylko

udział. Z danych zawartych w akcie notarialnym z dnia 30 września 2011 r. wynika też, że obie działki ((...) i (...)) znajdowały się w obszarze o tożsamym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (k. 15, § 1 ust. 3), a zatem przy identycznej powierzchni ich ceny powinny być porównywalne, czyli w tym wypadku po 190 000 zł (tj. po 95 000 zł za połowę udziału w każdej z tych działek). Informacje co do ceny nabycia przez dłużnika powoda udziału w przedmiotowej nieruchomości, pozwani mogli powziąć po zapoznaniu się z aktami księgi wieczystej. Zważywszy na dość krótki odstęp czasowy pomiędzy datą nabycia udziału i zakomunikowaniem pozwanemu woli zbycia tego udziału, w kontekście także wcześniejszej wiedzy pozwanego o celu nabycia przez dłużnika powoda udziału w tej nieruchomości, nagła zmiana zamierzeń dłużnika powoda powinna być dla pozwanych sygnałem uzasadniającym podjęcie przez nich bardziej starannych działań zmierzających do ustalenia, czy zmiana planów życiowych dłużnika powoda i jego zgoda na sprzedaż udziału za cenę znacznie obniżoną w stosunku do ceny, za jaką go nabył, nie ma na celu pokrzywdzenia wierzycieli. Poza tym, wątpliwości musiała wzbudzać postawa S. K., który zlecił pozwanemu poszukiwanie nabywcy w sytuacji, gdy w dniu 22 grudnia 2011 r., czyli zaledwie po niespełna trzech miesiącach od nabycia tej nieruchomości wraz z drugim współwłaścicielem zawarł przedwstępną umowę sprzedaży, co potwierdzał wpis w dziale III księgi wieczystej (k. 19). W takiej sytuacji zasadnym jest przyjęcie, że przejawem uzasadnionej aktywności pozwanych powinno być sprawdzenie przez nich danych w RDN, które wskazywały na zobowiązania cywilnoprawne S. K. . Jednym z komponentów Krajowego Rejestru Sądowego jest rejestr dłużników niewypłacalnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 u.k.r.s.), który jest jawny, zaś na niezajomość wpisów w tym przedmiocie można powoływać się, jedynie wówczas gdy mimo zachowania należytej staranności zainteresowany nie mógł wiedzieć o tych wpisach (art. 16 w zw. z art. 58 u.k.r.s.).

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

jw