



Sygn. akt IV CSK 529/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)
SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości Spółdzielczej Kasy
Oszczędnościowo-Kredytowej K. w upadłości w W.
przeciwko Z. S.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 lutego 2020 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5 400
(pięć tysięcy czterysta 00/100) złotych tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa „K.” z siedzibą w W. (obecnie Syndyk masy upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej „K.” z siedzibą w W.) wniosła o uznanie za bezskuteczną wobec niej:

1. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 14 marca 2013 r., zawartej między pozwaną I. J., jako sprzedawcą, a pozwanym Z. S., jako kupującym;

2. umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 27 marca 2013 r. zawartej między I. J. a Z. S. – w zakresie nieruchomości stanowiącej zabudowane gospodarstwo rolne o łącznym obszarze 12,3435 ha, dla której Sąd Rejonowy w A. prowadzi księgę wieczystą numer (...),

w zakresie udziału $\frac{1}{2}$ części przedmiotu obu umów, w celu ochrony wierzytelności przysługującej powódce wobec M. J., zasądzonej prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 16 stycznia 2013 r., wydanym przez Sąd Okręgowy w W., która to wierzytelność opiewała na dzień 27 lutego 2015 r. na łączną kwotę 276 432,26 zł.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w W. ustalił, że w dniu 11 września 2008 r. powódka zawarła z M.J. umowę pożyczki. Zgodnie z umową powódka udzieliła pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 150 000 zł. W dniu 3 marca 2010 r. M. J. zawarł z żoną I. J. umowę darowizny, na podstawie której M. J. darował żonie udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części zabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś. i wsi G., o łącznym obszarze 12,3435 ha. Strony oświadczyły, że wartość darowizny wynosi 50 000 zł i postanowiły, że darowizna następuje do majątku osobistego obdarowanej, która ją przyjęła.

W dniu 26 września 2011 r. powódka złożyła pozew do Sądu Okręgowego w W. o zapłatę kwoty 185 817 zł, wynikającej z umowy pożyczki. Nakazem zapłaty z dnia 16 stycznia 2013 r., wydanym przez Sąd Okręgowy w W., zasądzono solidarnie od M. J. i Z. J. na rzecz powódki kwotę 185 816,19 zł z ustawowymi odsetkami. Nakaz zapłaty uprawomocnił się bez zaskarżenia, a w dniu 8 lutego 2013 r. nadano mu klauzulę wykonalności.

W dnia 6 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w T. wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał M.J., by zapłacił powódce na podstawie weksla kwotę 1 268 780,77 zł z ustawowymi odsetkami. Nakaz ten uprawomocnił się w dniu 30 grudnia 2010 r., a w dniu 13 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w T. nadał mu klauzulę wykonalności przeciwko M. J..

W dniu 27 marca 2013 r. I. J. zawarła z Z. S. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...), (...), (...) i (...) za cenę 1 000 000 zł. Na tej podstawie I. J. przeniosła własność nieruchomości na rzecz Z. S.. Kupujący wyraził na to zgodę i zapłacił kwotę 100 000 zł, co sprzedająca potwierdziła kwitując odbiór tej kwoty. Strony ustaliły, że pozostałą do zapłaty kwotę 900 000 zł kupujący zapłaci w okresowych, umownych ratach, poczynając od dnia 2 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

Pozwany przełał w dniu 20 grudnia 2013 r. na rachunek I. J. kwotę 150 000 zł. W tytule przelewu wskazał „rata za kupno gospodarstwa rolnego od I. J. ”. W dniu 16 sierpnia 2014 r. I. J. pokwitowała odbiór kwoty 12 000 zł. W dniu 20 września 2014 r. pokwitowała odbiór kwoty 16 000 zł potwierdzając, że kwota dotyczy „sprzedaży gospodarstwa rolnego”.

Powódka prowadziła egzekucję przeciwko M. J. i Z. J. na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w W. z dnia 16 stycznia 2013 r. Stan zaległości na dzień wszczęcia postępowania egzekucyjnego, tj. na dzień 15 kwietnia 2013 r., wynosił 233 079,40 zł łącznie z odsetkami, kosztami procesu i kosztami zastępstwa w egzekucji. W dniu 17 marca 2015 r. zaległość wynosiła 276 864,10 zł.

Na dzień 2 marca 2015 r. w dziale IV księgi wieczystej (...) wpisanych było szereg hipotek ustanowionych na rzecz powódki i innych podmiotów. W dniu 3 grudnia 2012 r. M. J. złożył komornikowi prowadzącemu egzekucję oświadczenie, że nie posiada żadnych ruchomości i nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki umowę darowizny zawartą w dniu 3 marca 2010 r. między M. J. a I. J., której przedmiotem był udział w ½ części

nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne położonej w Ś.i G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w celu zaspokojenia przysługującej powódce wobec dłużnika M. J. wierzytelności wynoszącej łącznie 276 432,26 zł, wynikającej z prawomocnego nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 stycznia 2013 r.

L. W., pełniący funkcję prezesa zarządu powódki w czasie, w którym doszło do zawarcia umów z M. J., miał informacje od osób trzecich, że Z. S. jest osobą, która może być dyspozycyjna w stosunku do Z. J.. Nie miał jednak żadnej wiedzy o znajomości Z. S. z M. J. i I. J.. Z. S. poznał Z. J. przed rokiem 2000. Później poznał M. J., jego syna i I. J.. Nie miał wiedzy o długach rodziny J., wiedział natomiast o hipotekach obciążających kupioną przez niego nieruchomość.

Odwołując się do art. 531 § 2 k.c. i orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd Okręgowy wskazał, że wiedza o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną to rzeczywista wiedza co do tego, że dłużnik dokonał czynności prawnej, w wyniku której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową z pokrzywdzeniem wierzyteli. Wiedzy tej powódka, w ocenie Sądu Okręgowego, nie wykazała; nie wykazała również, by Z. S. oraz Z. i T. J. pozostawali w bliskich relacjach, dlatego też w sprawie nie mogło mieć zastosowania domniemanie prawne wynikające z art. 527 § 3 k.c.

Sąd wykluczył również, by pozwany uzyskał korzyść bezpłatnie. O spełnieniu tej przesłanki można mówić wtedy, gdy osoba trzecia zapłaciła za rzecz lub prawo mniej niż było ono realnie warte, przy czym dysproporcja wartości świadczeń obu stron musi mieć charakter rażący. Wartość gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem umowy z dnia 14 marca 2013 r. została określona w opinii biegłej. Łączna wartość nieruchomości nabytych przez Z. S. dnia 27 marca 2013 r. wynosiła 1 372 771 zł. Cena określona w akcie notarialnym wynosiła 1 000 000 zł, z czego od razu została zapłacona kwota 100 000 zł, pozostała kwota 900 000 zł została rozłożona na raty, płatne do dnia 31 grudnia 2020 r. Niewątpliwie tak skonstruowana umowa była korzystna dla Z. S.. Zdaniem Sądu, nie można było jednak przyjąć, że dysproporcja świadczeń była tego rodzaju, że umowa miała

charakter pozorny. Nie można było również uznać, że Z. S. uzyskał nieruchomości w praktyce „za darmo”.

Sąd przyznał, że rozłożenie płatności 900 000 zł na nieokreślone raty, aż do roku 2020 (7 rat), budziło wątpliwości. Dostrzegł, że I. J. sprzedała nieruchomości niewątpliwie powodowana działaniami egzekucyjnymi prowadzonymi przez powódkę. Jej działania odniosły, przynajmniej doraźnie, ten skutek, że egzekucja prowadzona przez powódkę do nieruchomości okazała się nieskuteczna. Sąd ustalił również, że I. J. i jej rodzina w dalszym ciągu nieodpłatnie zamieszkują na nieruchomości, a Z. S. nie ma zamiaru domagać się wydania nieruchomości w zakresie, w jakim władają nią I. J. i jej rodzina. Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, o braku ekwiwalentności muszą świadczyć przesłanki obiektywne, niezależne od świadomości, woli i interesów stron. Tymczasem, zdaniem Sądu, w okolicznościach sprawy nie doszło do rażącej dysproporcji świadczeń, co powodowało, że również alternatywna przesłanka bezskuteczności czynności prawnej, określona w § 2 art. 531 k.c. *in fine*, nie została wykazana.

Na tej podstawie, wyrokiem z dnia 28 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Na skutek apelacji powódki, Sąd drugiej instancji – Sąd Apelacyjny w (...), zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki warunkową umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 14 marca 2013 r. zawartą między I. J. jako sprzedawcą, a Z. S. jako kupującym, oraz umowę przeniesienia własności nieruchomości z dnia 27 marca 2013 r. między I. J. a Z. S. w zakresie udziału 1/2 części nieruchomości stanowiącej zabudowane gospodarstwo rolne o łącznym obszarze 12,3435 ha, objętej księgą wieczystą (...) i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Podzielił stanowisko, że powódka nie wykazała, by pozwany wiedział o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną zgodnie z art. 531 § 2 k.c. Odmienne natomiast ocenił alternatywną przesłankę wynikającą z art. 531 § 2 *in fine* k.c., dotyczącą sytuacji, gdy rozporządzenie osoby trzeciej uzyskaną korzyścią było nieodpłatne.

Sąd wskazał, że z punktu widzenia przepisów dotyczących ochrony wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika pojęcie odpłatności oznacza w zasadzie pełny ekwiwalent korzyści majątkowej oceniany w chwili zawarcia umowy. W niniejszej sprawie nastąpiło wyjście z majątku dłużnika nieruchomości o wartości 1 371 771 zł, a przysporzenie w dacie zawarcia umowy wyniosło 100 000 zł. Do czasu orzekania pozwany zapłacił I. J. jedynie 278 000 zł, tj. 27% umówionej ceny. Należało zatem uznać, że świadczenie pozwanego było niewspółmiernie niższe od świadczenia I. J.. Pozwany stał się właścicielem dużej nieruchomości, a I. J. nie otrzymała świadczenia równoważnego, które świadczyłoby o ich ekwiwalentności. Brak spłaty rat w konkretnych terminach i we wskazanej wysokości uniemożliwił zaspokojenie wierzycieli dłużnika. Sekwencja zdarzeń wynikająca z ustalonego stanu faktycznego, obejmującego w pierwszej kolejności darowiznę udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości przez dłużnika na rzecz żony I. J., która to czynność prawomocnym wyrokiem została uznana za bezskuteczną, a następnie sprzedaż tej nieruchomości na rzecz pozwanego, jednoznacznie wskazywała na zamiar wyzbycia się majątku w celu pokrzywdzenia wierzyciela tj. powódki.

Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że umowa z dnia 27 marca 2013 r. przewidywała zapłatę ceny w umownych ratach, poczynając od dnia 2 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2020 r., oraz że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło. Jak jednak wynikało z ustaleń Sądu Okręgowego, na nieruchomości nadal zamieszkują i pracują I. J. oraz M. J., co wskazuje na to, że nie nastąpiło wydanie nieruchomości zgodnie z umową. Takie ukształtowanie stosunku prawnego świadczyło o braku ekwiwalentności świadczeń, a więc należało je uznać w świetle art. 531 § 2 k.c. za rozporządzenie nieodpłatne. Nie bez znaczenia była również długość terminu spłaty rat wynoszącego ponad 7 lat, przy czym termin końcowy ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., tj. po upływie terminu do żądania uznania czynności prawnej za bezskuteczną wynikającego z art. 534 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną w całości pozwany, zarzucając naruszenie art. 531 § 2 k.c. i art. 531 § 2 w związku z art. 487 § 2 k.c. Na tej podstawie wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódka opierała żądanie na art. 531 § 2 k.c., zgodnie z którym w wypadku gdy osoba trzecia rozporządziła uzyskaną korzyścią, wierzyciel może wystąpić z akcją pauliańską bezpośrednio przeciwko osobie, na której rzecz rozporządzenie nastąpiło, jeżeli osoba ta wiedziała o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną albo jeżeli rozporządzenie było nieodpłatne. Zarzuty skargi kasacyjnej sprowadzały się do zakwestionowania stanowiska Sądu Apelacyjnego, który przyjął, że umowy zawarte przez pozwanego z I. J. należało uznać za rozporządzenie nieodpłatne w rozumieniu tego przepisu. Zdaniem skarżącego, o ekwiwalentności świadczeń rozstrzyga subiektywna ocena i uznanie stron; ponadto Sąd Apelacyjny błędnie zrównał ekwiwalentność świadczeń z jednoczesnością ich spełnienia.

Przepisy ustanawiające kodeksową ochronę wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika istotnie łagodzą przesłanki uzyskania tej ochrony w przypadkach, w których na skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie. W sytuacji tej uchyleniu podlega przede wszystkim przesłanka subiektywna po stronie osoby trzeciej, żądanie uznania czynności prawnej za bezskuteczną jest bowiem zasadne także wtedy, gdy osoba ta nie wiedziała i przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (art. 528 k.c.). To samo dotyczy osoby, na rzecz której osoba trzecia rozporządziła uzyskaną korzyścią – jej wiedza o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności prawnej dłużnika za bezskuteczną nie jest konieczna do tego, by wierzyciel mógł się zaspokoić z korzyści, która znalazła się w jej majątku nieodpłatnie (art. 531 § 2 *in fine*). Ponadto, art. 529 k.c. ustanawia szczególne ułatwienia dowodowe na rzecz wierzyciela w sytuacji, w której dłużnik dokonał darowizny.

Podłożem rozwiązań surowszych dla nabywcy korzyści jest ogólniejsze założenie, według którego nieodpłatne nabycie rzeczy lub prawa podlega ochronie w mniejszym stopniu w zestawieniu z nabyciem odpłatnym. W razie niewypłacalności dłużnika interes osoby, która uzyskała korzyść nieodpłatnie,

powinien zatem ustąpić interesowi wierzyciela w uzyskaniu zaspokojenia, mimo że określony przedmiot majątkowy wyszedł z majątku dłużnika (art. 532 k.c.).

Ochronny cel regulacji łagodzących przesłanki uzyskania ochrony pauliańskiej w razie uzyskania przez osobę trzecią lub jej następcę prawnego korzyści majątkowej bezpłatnie (na skutek nieodpłatnego rozporządzenia), nie może pozostać bez wpływu na sposób rozumienia przesłanki odpłatności w świetle tych przepisów. Idąc tym torem, w judykaturze zwraca się od dawna uwagę, że w przypadkach, w których ochrona pewnych praw lub interesów jest uzależniona od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności, badanie odpłatności czynności w oderwaniu od obiektywnie ocenianej relacji wzajemnych świadczeń czyniłoby tę ochronę iluzoryczną (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00, niepubl., i z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11, niepubl.). Rozwijając to stanowisko przyjęto, że uzyskanie korzyści w sposób odpłatny w rozumieniu rozważanych przepisów ma miejsce wtedy, gdy przy uwzględnieniu obiektywnej oceny dłużnikowi przypadł w zasadzie pełny ekwiwalent korzyści majątkowej uzyskanej przez osobę trzecią (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., V CK 559/04, niepubl., z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 624/10, OSNC-ZD 2012, nr D, poz. 75, z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 519/11, niepubl., z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11, Biul. SN Izba Cywilna 2013, nr 12, s. 40, i z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 33/14, niepubl.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2012 r., II CSK 206/12, niepubl., w którym zaakcentowano konieczność szerokiego rozumienia nieodpłatności w świetle art. 527 i n. k.c.).

W tym stanie rzeczy nie można się było zgodzić z argumentacją skargi kasacyjnej, według której o ekwiwalentności rozporządzenia w rozumieniu art. 531 § 2 *in fine* k.c. powinna decydować subiektywna ocena dokonywana przez strony, nie zaś obiektywna, rzeczywista wartość świadczenia w obrocie. Skarga odwoływała się w tej mierze głównie do poglądów judykatury i doktryny na tle art. 487 § 2 k.c. w kontekście kwalifikacji umowy jako wzajemnej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., III CK 47/03, niepubl., i z dnia 15 września 2016 r., I CSK 611/15, niepubl.). Poglądy te nie są jednak adekwatne w kontekście art. 531 § 2 *in fine* k.c. z racji akcentowanego wcześniej szczególnego

celu, dla którego ustawodawca posłużył się kryterium nieodpłatności korzyści (rozporządzenia) w przepisach o ochronie wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika.

Cel ten sprawia, że ocena nieodpłatnego charakteru czynności musi brać pod uwagę kryterium gospodarcze i interes wierzyciela w uzyskaniu zaspokojenia. W ujęciu tym, korzyść ma charakter nieodpłatny wtedy, gdy jej uzyskanie nie jest związane z równoważnym gospodarczo przysporzeniem po stronie dłużnika (osoby trzeciej), uwzględniając interes wierzyciela i możliwość prowadzenia przezeń egzekucji. Stanowisko to należy odnieść zarówno do oceny przesłanek ochrony pauliańskiej wobec osoby trzeciej (art. 528 k.c.), jak i wobec osoby, na której rzecz osoba trzecia rozporządziła uzyskaną korzyścią (art. 531 § 2 *in fine* k.c.).

Z ustaleń faktycznych wynikało, że w sprawie występowała dysproporcja wartości wzajemnych świadczeń stron kwestionowanych umów, a odwołując się przy ocenie tej wartości do przesłanek obiektywnych i gospodarczych Sąd Apelacyjny – jak wynika z dotychczasowych rozważań – nie naruszył art. 531 § 2 k.c. W sprawie, w której złożono skargę kasacyjną, istotne z punktu widzenia oceny odpłatności rozporządzenia korzyścią na rzecz pozwanego było jednak nie tylko to, że wysokość świadczenia pieniężnego, do którego zobowiązał się pozwany, odbiegała od wartości rynkowej nabytych przezeń nieruchomości, lecz także uzgodnione przez strony warunki płatności oraz inne okoliczności.

Przy kwalifikacji rozporządzenia jako nieodpłatnego decydujące znaczenie ma chwila jego dokonania, *in casu* zawarcia umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2017 r., I CSK 396/16, OSNC 2018, nr 6, poz. 62; por. jednak także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r., II CSK 513/10, niepubl.). Porozumienie, zgodnie z którym kontrahent nie jest obowiązany do spełnienia świadczenia jednocześnie, lecz ma je spełnić w późniejszym terminie, nie pozwala na przyjęcie, że rozporządzenie było nieodpłatne. Wywody skargi kasacyjnej w zakresie, w którym podnoszono, że gospodarcza równoważność świadczeń nie może być zrównana z ich jednoczesnością, należało uznać za trafne. Oceny tej nie zmienia co do zasady następcza sytuacja, w której zastrzeżone świadczenie wzajemne, wbrew umowie, nie zostanie spełnione w uzgodnionym terminie.

Wierzyciel może w takim przypadku skierować egzekucję do przysługującej dłużnikowi wierzytelności (art. 895 i n. k.p.c.).

Konieczność stosowania kryterium obiektywnego i wzgląd na ochronę interesu wierzyciela powoduje jednak, że sposób uzgodnienia warunków spełnienia świadczenia wzajemnego nie może pozostać całkowicie bez znaczenia z punktu widzenia oceny rozporządzenia jako odpłatnego. Jest tak dlatego, że przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych ustalone warunki spełnienia świadczenia wzajemnego mogą w znaczącym stopniu decydować o tym, czy uzyskanie korzyści przez osobę trzecią (lub jej następcę) jest powiązane z wzajemnym odpowiednikiem zapewniającym wierzycielowi realną możliwość prowadzenia egzekucji.

W sytuacji, w której dłużnik wyzbywa się przedmiotu o realnej wartości egzekucyjnej, uzależnienie spełnienia świadczenia wzajemnego od określonych warunków lub odsunięcie terminu spełnienia świadczenia wzajemnego na wiele lat, nawet jeżeli jego nominalna wysokość nie wskazuje na rażącą dysproporcję świadczeń, uniemożliwia efektywne zaspokojenie wierzyciela przez okres niewymagalności wierzytelności i może przekształcać realny przedmiot majątkowy, mogący służyć skutecznej egzekucji, w niepewną perspektywę uzyskania możliwości jej prowadzenia w przyszłości. Może być tak zwłaszcza wtedy, gdy odroczonemu terminowi płatności nie towarzyszą właściwe zabezpieczenia wierzytelności, a z okoliczności nie wynika, by status majątkowy uzyskującego korzyść zapewniał – z uwzględnieniem ryzyka zmiany sytuacji ekonomicznej – ściągalność wierzytelności w perspektywie odroczonego o kilka lat terminu wymagalności. Sytuacja majątkowa kontrahenta, w razie rezygnacji z jednoczesności świadczeń i braku realnego zabezpieczenia świadczenia wzajemnego, może sprawiać, że roszczenie o spełnienie świadczenia wzajemnego staje się z punktu widzenia wierzyciela gospodarczo bezwartościowe lub jego wartość jest wielokrotnie niższa niż wynikałoby to z jego nominalnej wysokości. Pominięcie wskazanych okoliczności przy ocenie kryterium odpłatności czynności w kontekście ochrony pauliańskiej stwarzałoby łatwą możliwość nadużyć, a co za tym idzie osłabiałoby istotnie działanie rozwiązań, które zgodnie z intencją prawodawcy mają ułatwiać uzyskanie tej ochrony w sytuacjach, w których osoba

trzecia otrzymuje korzyść bezpłatnie lub bezpłatnie rozporządza uzyskaną korzyścią.

Wychodząc z tych założeń, należało podzielić ocenę Sądu Apelacyjnego, według której w sprawie istniały podstawy do odwołania się do art. 531 § 2 *in fine* k.c. Przyjęte w zakwestionowanej umowie warunki spłaty ceny, uchylające możliwość prowadzenia egzekucji przez wiele lat, w braku realnych gwarancji płatności ze strony nabywcy i skutecznych zabezpieczeń wierzytelności, zasadniczo pogłębiały dysproporcję świadczeń wynikającą już z zestawienia wartości rynkowej zbywanych nieruchomości z wysokością uzgodnionej ceny. Mając na względzie różnicę między nominalną wysokością świadczenia pozwanego, a wartością rynkową nabywanych nieruchomości na poziomie ok. 30%, obowiązek zapłaty 90% umówionej kwoty ratalnie na przestrzeni 7 lat od zawarcia umowy bez wskazania jakichkolwiek terminów wymagalności poszczególnych rat i ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń, nie można było przyjąć, by z punktu widzenia art. 531 § 2 *in fine* k.c. korzyść w postaci nieruchomości, którą uzyskał pozwany, była związana z równoważnym gospodarczo przysporzeniem po stronie zbywcy nieruchomości. Stanowisko to czyniło zbędnym rozważanie kwestionowanych umów w kontekście ewentualnej częściowej bezskuteczności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2017 r., I CSK 396/16 i zawarte tam rozważania dotyczące *negotium mixtum cum donatione*); skarga kasacyjna nie zawierała ponadto w tym zakresie żadnych argumentów.

Ubocznie jedynie, w nawiązaniu do wywodów Sądu Apelacyjnego, należało zauważyć, że dalsze zamieszkiwanie zbywcy na nieruchomości za wolą właściciela, w powiązaniu z innymi okolicznościami sprawy, mogło sugerować nierzeczywisty charakter zawartych umów, nie mogło natomiast rzutować na ocenę ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron umowy, skoro nie miało ono podstawy w postanowieniach umownych.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

