



Sygn. akt IV CSKP 47/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Naczelnika Pierwszego Urzędu
Skarbowego w L.

przeciwko Z. J. i Z. J.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 kwietnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 29 stycznia 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 września 2017 r. Sąd Okręgowy w L. uznał za bezskuteczną
w stosunku do Skarbu Państwa - Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w L.:

- umowę sprzedaży warunkowej z 18 listopada 2008 r. oraz zawartą w jej wykonaniu umowę przeniesienia własności z 18 listopada 2008 r., na mocy której Z. i Z. J. nabyli od L. G. nieruchomość obejmującą działkę nr (...)/09 o powierzchni 0,2569 ha, położoną w N. przy ul. Ż., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...)/4,

- umowę sprzedaży warunkowej z 19 listopada 2008 r. oraz zawartą w jej wykonaniu umowę przeniesienia własności z 19 listopada 2008 r., na mocy której Z. i Z. J. nabyli od L. G. nieruchomość składającą się z działek nr (...)/3 i (...)/4 o powierzchni 0,5809 ha, położoną w N. przy ul. Ż., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- umowę darowizny z 7 lipca 2009 r. zawartą pomiędzy Z. J. i Z. J. dotyczącą nieruchomości obejmującej działkę nr (...)/09, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...)/4, będącej przedmiotem ww. umów z 18 listopada 2008 r.

Uznanie umów za bezskuteczne nastąpiło w celu zaspokojenia wierzytelności publicznoprawnych Skarbu Państwa wobec L. G. z tytułu zaległości podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych za 1999 r., objętych tytułem wykonawczym z 2 czerwca 2005 r. wraz z kosztami egzekucyjnymi oraz odsetkami naliczanymi jak od zobowiązań podatkowych od daty wymagalności do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił, że L. G. nie uregulowała zobowiązania w podatku dochodowym od osób fizycznych za 1999 r. w kwocie 3.099.719,60 zł. Na podstawie decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego oraz różnicę między podatkiem należnym i zadeklarowanym został wydany tytuł wykonawczy z 2 czerwca 2005 r. na kwoty 3.099.719,60 zł należności głównej oraz 3.981.441,20 zł odsetek za zwłokę. Na jego podstawie wszczęto przeciwko dłużnicze postępowanie egzekucyjne, które nie doprowadziło do całkowitego zaspokojenia wierzytelności. Uzyskane kwoty zostały zaliczone na koszty egzekucyjne, a obecnie zadłużenie L. G. wobec Skarbu Państwa wynosi ok. 10.000.000 zł.

W dniu 18 listopada 2008 r. L. G. zawarła z Z. J. i Z. J. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)/9, objętej księgą wieczystą nr (...)/4, za

cenę 350.000 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona ustawowego prawa pierwokupu. Nieruchomość została zakupiona za fundusze pochodzące z majątku wspólnego małżonków. Tego samego dnia w wyniku wykonania zobowiązania z umowy warunkowej L. G. przeniosła na kupujących własność nieruchomości. Umówiona cena została zapłacona przed podpisaniem aktu notarialnego, a Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Wartość rynkowa działki nr (...)/9 na dzień 18 listopada 2008 r. wynosiła zgodnie z opinią biegłego J. C. 757.400 zł, a na dzień 22 lipca 2009 r. - 549.200 zł, zaś wedle wyceny biegłego J. Ł. wartość rynkowa działki nr (...)/9 na dzień 18 listopada 2008 r. i 22 lipca 2009 r. wynosiła 795.414 zł.

W dniu 19 listopada 2008 r. L. G. zawarła z Z. J. i Z. J. umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działek nr (...)/3 i (...)/4, objętej księgą wieczystą nr (...), za cenę 600.000 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona ustawowego prawa pierwokupu. Nieruchomość została zakupiona za fundusze pochodzące z majątku wspólnego małżonków. Tego samego dnia, w wyniku wykonania zobowiązania z umowy warunkowej, L. G. przeniosła na kupujących własność nieruchomości. L. G. otrzymała od nabywców umówioną cenę, a Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Wartość rynkowa działek nr (...)/3 i (...)/4 na dzień 19 listopada 2008 r. wynosiła zgodnie z opinią biegłego J. C. - 1.948.300 zł, zaś wedle wyceny biegłego J. Ł. - 1.798.583 zł.

W księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nabytych przez pozwanych nie było wpisanych żadnych ostrzeżeń o zadłużeniu L. G.. Po sprzedaży nieruchomości L. G. nie przekazała żadnych kwot na poczet obciążających ją zobowiązań publicznoprawnych.

W dniu 7 lipca 2009 r. Z. J. darował żonie Z. J. wszystkie swoje prawa do nieruchomości obejmującej działkę nr (...)/9 o wartości 350.000 zł. Małżonkowie postanowili jednocześnie, że nieruchomość ta będzie przedmiotem majątku osobistego Z. J..

W dniu 20 lipca 2009 r. Z. J. zawarła z Renatą Szymańską umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości obejmującej działkę nr (...)/9 za cenę 950.000 zł, a w wykonaniu wynikającego z niej zobowiązania Z. J. 22 lipca 2009 r. przeniosła własność nieruchomości na R. S.. W związku z niezapłaceniem ceny w umówionym terminie, strony 18 grudnia 2013 r. rozwiązały umowę sprzedaży, a R. S. przeniosła zwrótnie na rzecz Z. J. własność nieruchomości.

Umową przedwstępną z 7 marca 2011 r. Z. i Z. J. zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości obejmującej działki (...)/3 i (...)/4 na rzecz K. M. za cenę 2.530.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego L. G. nie spłaciła swojego zadłużenia wobec Skarbu Państwa, a prowadzone przeciwko niej postępowanie egzekucyjne nie doprowadziło do zaspokojenia ciążącego na niej zobowiązania w całości. Wyzbywanie się przez dłużniczkę należących do niej nieruchomości w czasie trwania postępowania egzekucyjnego pozwalało przyjąć, że L. G. działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Dłużniczka potwierdziła w toku postępowania, że sprzedała nieruchomości, bowiem potrzebowała środków do życia, gdyż na skutek prowadzonego wobec niej postępowania egzekucyjnego znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwani nie wykazali, że po stronie dłużniczki brak było świadomości działania z zamiarem pokrzywdzeniem wierzyciela. Zdaniem Sądu I instancji mogli się oni dowiedzieć o prowadzonych przeciwko L. G. postępowaniach karnych i podatkowym, przy czym wiedzę taką mógł w szczególności uzyskać Z. J., który jest z zawodu notariuszem. Gwałtowna wyprzedaż majątku znacznej wartości winna wzbudzić niepokój nabywcy i skutkować zażądaniem chociażby zaświadczenia o niezaleganiu z zobowiązaniami wynikającymi z prowadzonej wcześniej przez dłużniczkę działalności gospodarczej, o której wiedział pozwany Z. J.. Okolicznością potwierdzającą działanie ze świadomością pokrzywdzenia powoda było, zdaniem Sądu Okręgowego, ewidentne zaniżenie wartości działek, potwierdzone opiniami biegłych (nabycie za ok. 50% i 30% wartości rynkowej). Sąd Okręgowy odniósł się do wyrażanego w orzecznictwie stanowiska, że w przypadku rażącej dysproporcji wartości nieruchomości

w stosunku do ceny nabycia, można uznać, że nabycie nastąpiło pod tytułem darmym i przyjął, że uwzględniając nawet na korzyść pozwanych niższe wartości nieruchomości wskazane przez biegłych, uiszczono ceny pozostawały w rażącej dysproporcji do faktycznej wartości nieruchomości.

Wyrokiem z 29 stycznia 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo w całości.

Na podstawie dowodów z opinii biegłych sądowych J. C. i J. Ł. oraz dowodów przeprowadzonych na rozprawie apelacyjnej (w tym wydanej na zlecenie pozwanych opinii prywatnej B. S.) Sąd Apelacyjny ustalił uzupełniając, że od stycznia 2008 r. do kwietnia 2009 r. na terenie miasta i gminy N. odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości, jednakże nieliczne z nich obejmowały nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości będących przedmiotem zaskarżonych czynności. W latach 2007-2009 w regionie I. ceny transakcyjne za nieruchomości ulegały znacznym wahaniom, w związku z czym były trudno porównywalne. Na trudność w wycenie nieruchomości wskazali sami biegli sądowi, uzasadniając to specyfiką lokalnego rynku, unikalnym charakterem wycenianych nieruchomości oraz faktem, że nie odnotowano transakcji odnoszących się do nieruchomości podobnych.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że cena 1 m² nieruchomości objętych zaskarżonymi umowami odpowiadała kwotom 136,24 zł/m² w przypadku działki nr (...) /9 i 103,29 zł/m² w przypadku działek nr (...) /3 i (...) /4. Obaj biegli przyjmowali jako porównywalne m.in. transakcje z lipca 2007 r., w których cena 1 m² odpowiadała kwocie 132,33 zł, a więc była ceną zbliżoną do przyjętych w umowach z 18 i 19 listopada 2008 r. B. S. w prywatnej opinii wymieniła kilkanaście transakcji, w których różnice w cenach 1 m² były znaczne, co korespondowało również z danymi wskazanymi przez biegłego J. Ł.. Ceny 1 m² gruntu wskazywane przez biegłych sądowych, jak i przez B. S., były zarówno niższe, jak i wyższe od cen z kwestionowanych umów.

Sąd Apelacyjny nie podzielił ustaleń Sądu Okręgowego, że pozwany Z. J. wiedział o prowadzonej przez L. G. działalności gospodarczej, gdyż nie wynika to z żadnego z przeprowadzonych dowodów. Sąd II instancji zakwestionował również

ustalenia Sądu Okręgowego, że L. G. gwałtownie wyprzedawała majątek znacznej wartości, gdyż w 2008 r. była właścicielką szeregu innych nieruchomości. Brak jest podstaw do przyjęcia, aby wiedzę o takim zachowaniu dłużniczki posiadał Z. J..

Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo, że do obu transakcji doszło w ten sposób, iż jesienią 2008 r. do pozwanego Z. J. zgłosiła się L. G., która zamierzała sprzedać nieruchomości położone w N.. Dłużniczka poprosiła pozwanego o sporządzenie aktu notarialnego obejmującego sprzedaż działek nr (...)/3 i (...)/4, na które znalazła nabywców. Po konsultacji z żoną Z. J. zaproponował, że nabędzie od dłużniczki działkę nr (...)/9 za cenę 350.000 zł, płatną w gotówce, oraz zapoznał się z aktami ksiąg wieczystych (...)/2 i (...)/4. W dniu 18 listopada 2018 r. doszło do sprzedaży działki nr (...)/9. W tym samym dniu w kancelarii notarialnej Z. J. stawili się L. G. oraz nabywcy działek nr (...)/3 i (...)/4 wraz z gotówką, która miała stanowić zapłatę za nabycie nieruchomości. Pomimo wcześniejszych uzgodnień nabywcy i L. G. podjęli negocjacje dotyczące obniżenia ceny, jednakże z uwagi na różnice w stanowiskach nie doszło do sporządzenia aktu notarialnego. Wówczas pozwany Z. J. zaproponował kupno nieruchomości obejmującej działki nr (...)/3 i (...)/4 za uzgodnioną wcześniej przez L. G. z innymi nabywcami cenę 600.000 zł. L. G. domagała się zapłaty kwoty 600.000 zł gotówką. W dniu 19 listopada 2008 r. doszło do sporządzenia aktów notarialnych dotyczących działek nr (...)/3 i (...)/4. L. G. poprosiła członków rodziny o asystę z uwagi na sprzedaż nieruchomości za gotówkę.

Sąd Apelacyjny uznał za wadliwe przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że to na pozwanych spoczywał ciężar wykazania, iż nie działali oni ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli przez dłużniczkę, gdyż udowodnienie przesłanek z art. 527 § 1 k.c. spoczywało na powodzie. Jako chybione zostały uznane twierdzenia dotyczące możliwości uzyskania przez pozwanych przy zachowaniu należytej staranności informacji o świadomości pokrzywdzenia powoda przez dłużniczkę.

Zważywszy na specyfikę rynku nieruchomości, brak porównywalnych transakcji, znaczny rozrzut cen oraz odnotowane transakcje o porównywalnych cenach 1 m² do cen z kwestionowanych umów, Sąd Apelacyjny nie podzielił wniosków o ewidentnym zaniżeniu wartości nieruchomości w kwestionowanych

umowach jako argumentu świadczącego o nieodpłatnym charakterze umów ani jako argumentu na rzecz tezy, że pozwani działali bez zachowania należytej staranności.

Sąd Apelacyjny przyjął, że okoliczności zawarcia umów, w tym żądanie zapłaty gotówką nie stanowiły uzasadnionej podstawy do uznania, iż pozwani powinni podjąć dalsze czynności w celu zweryfikowania swojej wiedzy o świadomości pokrzywdzenia wierzyciela przez dłużnika. Brak jest podstaw do uznania, że cena uzgodniona między stronami była ewidentnie zaniżona. Sąd II instancji nie podzielił również stanowiska powoda, że pozwany jako notariusz powinien odebrać od L. G. dodatkowe oświadczenia oraz aby czynności dokonane przez dłużniczkę cechował pośpiech.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, opierając skargę kasacyjną na podstawach naruszenia:

- art. 278 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie przez Sąd Apelacyjny w miejsce wniosków biegłych sądowych twierdzeń wynikających z opinii prywatnej, bez uzyskania dodatkowej opinii biegłych powołanych w sprawie (lub innych biegłych) w sytuacji, w której Sąd powziął wątpliwości co do wniosków opinii biegłych w zakresie wartości sprzedanych nieruchomości, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ doprowadziło do przyjęcia, że zaskarżone czynności miały charakter w pełni ekwiwalentny, który to wniosek stoi w sprzeczności z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii sporządzonych przez biegłych;

- art. 382 k.p.c. przez bezpodstawne pominięcie przez Sąd Apelacyjny materiału dowodowego w postaci:

1) dokumentów transakcji zawieranych przez pozwanych - z których wynika świadomość pozwanych co do rzeczywistej wartości nabywanych nieruchomości, tj. wartości trzykrotnie wyższej od wartości określonych w umowach z dłużniczką,

2) przesłuchania pozwanego Z. J. na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym, w trakcie której pozwany przyznał, że dłużniczka przed zawarciem zaskarżonych czynności prawnych z uwagi na przyjmowanie środków w gotówce, a nie na

rachunek bankowy, poinformowała pozwanego, że miała również innych wierzycieli („Mówiła, że ma długi w rodzinie i nie chciała, żeby rodzina się dowiedziała”),

3) przesłuchania pozwanego Z. J. na rozprawie przed Sądem Okręgowym, z którego wynikało, że pozwany „[m]iał czas, żeby przejrzeć wszystkie księgi wieczyste nieruchomości Pani G., położone w N.”,

co miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem wpłynęło na ocenę przez Sąd II instancji świadomości pozwanego Z. J. co do działania L. G. z pokrzywdzeniem wierzycieli;

- art. 381 k.p.c. przez dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez B. S., podczas gdy był to dowód spóźniony, albowiem pozwani mogli go powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż Sąd Apelacyjny w oparciu o ten dokument poczynił nowe, doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne;

- art. 528 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z opinii biegłych sądowych wynikało, że wartość nieruchomości w datach dokonania zaskarżonych czynności prawnych sprzedaży była znacząco wyższa aniżeli cena, za którą pozwani nabyli te nieruchomości od dłużnika, co wskazywało na brak ekwiwalentności świadczeń stron zaskarżonych umów sprzedaży świadczący o nieodpłatnym charakterze tych czynności w rozumieniu naruszonego przepisu;

- art. 527 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że ocena wymaganej przez ten przepis od osoby trzeciej „należytej staranności” w zakresie możliwości dowiedzenia się przez nią o działaniu dłużnika z pokrzywdzeniem wierzyciela nie powinna uwzględniać profesjonalnego charakteru działalności osoby trzeciej, bowiem przepis ten nie czyni rozróżnienia co do tego, jakiemu podmiotowi można postawić zarzut niedochowania należytej staranności w uzyskaniu wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela;

- art. 527 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie z uwagi na pominięcie okoliczności świadczących o wiedzy pozwanego, o motywach żądania zapłaty w gotówce za nabywane nieruchomości przez dłużniczkę, wynikających

z zadłużenia wśród członków rodziny - a wobec tego pominięcie okoliczności o posiadanej przez pozwanego wiedzy o możliwej niewypłacalności dłużniczki.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego, a mianowicie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie, co jest wynikiem uznania za zasadne zarzutów naruszenia prawa procesowego. Dopiero jego właściwe zastosowanie, a w konsekwencji prawidłowe ustalenie stanu faktycznego, umożliwia przystąpienie do badania prawidłowości zastosowania i wykładni norm prawa materialnego.

Zgodnie z art. 278 k.p.c., jeżeli dla rozstrzygnięcia sprawy wymagane są wiadomości specjalne, sąd powinien zasięgnąć opinii biegłego. W niniejszej sprawie taka potrzeba ujawniła się w związku z twierdzeniami powoda wskazującymi na brak ekwiwalentności świadczeń wynikających z zaskarżonych czynności prawnych, tj. rażącego zaniżenia w umowach z 18 i 19 listopada 2008 r. ceny sprzedaży nieruchomości. Okoliczność ta mogła mieć istotne znaczenie zwłaszcza z punktu widzenia zastosowania w niniejszej sprawie art. 528 k.c. Uznanie, że wartość świadczeń obu stron była niewspółmierna, mogłoby ewentualnie dawać podstawy do wniosku, że na tle tego przepisu pozwani uzyskali korzyść majątkową bezpłatnie lub częściowo bezpłatnie, co jednocześnie zwalniałoby powoda od obowiązku dowodzenia świadomości pozwanych, że dłużniczka działała z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela.

Nie przesądzając o trafności takiego stanowiska, wskazać należy, że na gruncie przepisów regulujących skargę pauliańską za czynność prawną odpłatną uznaje się w zasadzie taką czynność, w ramach której świadczenia stron są w pełni ekwiwalentne. Jeżeli zatem określona przez strony w umowie cena sprzedaży istotnie odbiega od rzeczywistych warunków rynkowych, skutkiem tego powinno

być potraktowanie takiej czynności jako nieodpłatnej (zob. wyr. SN z 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00; wyr. SN z 12 maja 2005 r., V CK 559/04; wyr. SN z 16 września 2011 r., IV CSK 624/10; wyr. SN z 15 listopada 2012 r., V CSK 542/11; wyr. SN z 7 czerwca 2019 r., IV CSK 169/18). Nawet w razie odrzucenia tego stanowiska, kwestia ekwiwalentności świadczeń wynikających z zaskarżonych czynności prawnych może być istotna dla oceny, czy pozwani wiedzieli lub z należytą starannością mogli się dowiedzieć o tym, że dłużniczka działała ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela w rozumieniu art. 527 § 1 *in fine* k.c.

W powyższym kontekście, wobec wyprowadzenia przez Sąd Apelacyjny, w miejsce wniosków biegłych sądowych J. C. i J. Ł., wniosków wynikających ze złożonej przez pozwanych opinii prywatnej, nie sposób odeprzeć zarzutów naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. i art. 245 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na podstawie opinii dwóch niezależnych biegłych sądowych ustalono, że wartość rynkowa nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży w znacznym stopniu odbiegała od zapłaconej przez pozwanych ceny. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika wyraźnie, że cena nabycia nieruchomości przez pozwanych odpowiadała 50% i 30% rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości określonej przez biegłych. Sporządzając opinie na potrzeby niniejszej sprawy, uwzględnili oni specyfikę rynku nieruchomości w okresie sprzedaży i mimo podkreślanych przez Sąd Apelacyjny trudności w wycenie, kategorycznie wskazali wartość rynkową nieruchomości nabytych przez pozwanych. Sąd Apelacyjny dla oceny ekwiwalentności świadczeń w istocie arbitralnie odniósł się wyłącznie do jednej z przyjętych przez biegłych do porównania transakcji z lipca 2007 r. (o cenie najniższej), przy której cena 1 m² nieruchomości była zbliżona do cen przyjętych w umowach z 18 i 19 listopada 2008 r. Wyprowadzenie w miejsce wniosków biegłych własnej oceny Sądu należało uznać za nieuprawnione, tym bardziej, że same opinie nie zostały zakwestionowane pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności ich wniosków (zob. wyr. SN z 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90; wyr. SN z 12 lutego 2015 r., IV CSK 275/14; wyr. SN z 18 kwietnia 2018 r., IV CSK 197/17; wyr. SN z 24 stycznia 2020 r., III CSK 264/17).

Nie ulega wątpliwości dla Sądu Najwyższego, że możliwa do osiągnięcia rynkowa cena transakcyjna, która determinuje ocenę ekwiwalentności świadczeń

stron, stanowi element ustaleń faktycznych dokonywanych z wykorzystaniem wiadomości specjalnych. Wątpliwości co do wyceny i przyjętych przez biegłych do porównania transakcji powinny być w związku z tym weryfikowane przez sąd także z uwzględnieniem fachowej wiedzy biegłych, zwłaszcza zaś przy pomocy opinii uzupełniającej, czego w niniejszej sprawie nie uczyniono. Nie mogą zastępować jej zeznania świadków oraz treść opinii prywatnej, która stanowi jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 § 1 k.p.c.

Wobec pominięcia przez Sąd Apelacyjny przy dokonywaniu ponownych ustaleń faktycznych części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów z dokumentów dotyczących transakcji obejmujących nabyte od dłużniczki nieruchomości, częściowo zasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. Należy podkreślić, że przepis ten może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd II instancji bezpodstawnie pominął część zebranego materiału, a uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyr. SN z 5 kwietnia 2017 r., II CSK 554/16; wyr. SN z 24 kwietnia 2019 r., IV CSK 333/18).

Jak wynikało z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, około pół roku po nabyciu przez pozwanych działki nr (...)/9, pozwana zbyła ją na rzecz Renaty Szymańskiej za cenę ponad trzykrotnie wyższą od ceny nabycia wskazanej w umowie objętej skargą pauliańską. Z kolei działki nr (...)/3 i (...)/4 pozwani zobowiązali się sprzedać w umowie przedwstępnej, zawartej nieco ponad rok po ich nabyciu, za kwotę przenoszącą czterokrotność ceny określonej w umowie z dłużniczką. Okoliczności te Sąd Apelacyjny całkowicie pominął, a wymagają one rozważenia w kontekście dowodów z dokumentów dotyczących tych transakcji, na które powołał się powód, a które mogą podawać w wątpliwość twierdzenia pozwanych co do ich świadomości i wiedzy o rzeczywistej wartości nieruchomości.

W kontekście analizowanej przez Sąd Apelacyjny należytej staranności osoby trzeciej w odniesieniu do możliwości poznania towarzyszącej dłużnikowi świadomości pokrzywdzenia wierzyciela bezzasadne jest również pominięcie istotnej części dowodu z przesłuchania Z. J. przeprowadzonego przed tym Sądem. Z zeznań pozwanego wynika, co trafnie zarzucił powód, że dłużniczka

poinformowała pozwanego o swoim zadłużeniu, mimo że nie chciała ujawniać szczegółów w tym zakresie. Niedokonanie w tym kontekście oceny dowodu z zeznań pozwanego mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż dowód ten wydaje się mieć potencjalnie wpływ na wnioski co do wiedzy pozwanego (ewentualnie obojga pozwanych) odnoszącej się do świadomości działania dłużniczki z pokrzywdzeniem wierzyciela.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 381 k.p.c. Przepis ten przewiduje dla sądu II instancji kompetencję do pominięcia nowych faktów i dowodów, jeżeli strona mogła powołać je na wcześniejszym etapie postępowania, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Wątpliwe jest natomiast, czy ze wskazanego przepisu można wywieść obowiązek sądu pominięcia nowych faktów i dowodów, jeżeli wskazane okoliczności nie nastąpiły. Kwestia ta nie wymaga jednak rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu, gdyż skarżący nie zgłosił w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia w związku z dopuszczeniem przez Sąd Apelacyjny dowodu z opinii prywatnej, czego konsekwencją jest utrata możliwości powoływania się na tego rodzaju uchybienie w postępowaniu kasacyjnym.

Biorąc pod uwagę, że zarzuty naruszenia prawa procesowego w znacznej mierze okazały się w niniejszej sprawie zasadne, rozważanie na obecnym etapie trafności zastosowania przez Sąd Apelacyjny przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego stanu faktycznego byłoby przedwczesne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zdanie 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

jw