

## Wyrok z dnia 13 października 2006 r., III CSK 58/06

**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. Nie ma przy tym znaczenia zawodowy charakter działalności osoby trzeciej (nabywcy nieruchomości).**

*Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Janiny S. przeciwko "E.F.L." S.A. w W., Oddział w K. o uznanie umowy za bezskuteczną, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 października 2006 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 czerwca 2005 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczną wobec powódki Janiny S. umowę o przeniesienie własności lokalu użytkowego, zawartą w dniu 8 maja 2001 r. pomiędzy spółką "V." (dłużnikiem powódki) i pozwanym – "E.F.L." S.A. w W., ustalając, że powódka sprzedała spółce "V." lokale znajdujące się w budynku położonym na działce nr (...) w K. przy ul. K. nr 26, objętej księgą wieczystą nr (...)96. W związku z niezapłaconiem ceny sprzedaży powódka wystąpiła z pozwem o wydanie lokali). W sprawie tej doszło do zabezpieczenia roszczenia powódki

przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. W dniu 15 marca 2001 r. powódka i "V.", spółka z o.o. – także przy udziale innych osób – zawarły umowę, która miała na celu eliminację istniejącego sporu.

W umowie tej stwierdzono, że spółka "V." jest dłużnikiem powódki Janiny S. z tytułu ceny sprzedaży i zobowiązała się zapłacić powódce kwotę równoważną 138 000 dolarów amerykańskich. Dla zabezpieczenia tej wierzytelności spółka "V." ustanowiła kilka hipotek na wyszczególnionych lokalach mieszkalnych. W umowie zawarto wnioski o wykreślenie w działach III ksiąg wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Pozwany "E.F.L." był zainteresowany nabyciem od spółki "V." lokalu użytkowego nr II i przeprowadził szczegółową wizję lokalną dotyczącą działalności tej spółki. W protokole wizji znalazła się informacja, że potrzeby kapitałowe spółki skłoniły ją do współpracy w "E.F.L.". W dniu 7 maja 2001 r. pozwana zawarła ze spółką "V." umowę leasingu operacyjnego obejmującego lokal nr II, usytuowany w budynku przy ul. K. nr 26, objęty księgą wieczystą nr (...)96. Umowa ta została zawarta pod warunkiem, że do skutku dojdzie najpierw umowa sprzedaży tego lokalu.

W dniu 18 maja 2001 r. została zawarta umowa sprzedaży wspomnianego lokalu pomiędzy spółką "V." i "E.F.L.". Doszło do potrącenia z ustalonej ceny kwoty 384 300 zł, wynikającej z zobowiązań powstałych w związku z umową leasingu; reszta ceny w wysokości 894 500 miała być przekazana przez "E.F.L." na rachunek bankowy zbywcy lokalu nr II. Spółka "V." zobowiązała się ponadto do dokonania spłaty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną na rzecz "P.B.K." S.A. w W., wpisaną w księdze wieczystej nr (...)56, nie spłaciła jednak tej należności. Powódka uzyskała w 2002 r. nakaz zapłaty przeciwko spółce. Egzekucja z majątku spółki okazała się bezskuteczna. Wierzytelność powódki została zabezpieczona na lokalach, których wyodrębnienie nastąpiło z naruszeniem prawa, toteż komornik nie mógł doprowadzić do ich sprzedaży. Dokonał jedynie zajęcia czynszu od najemcy jednego z lokali w wysokości 800 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, wystąpiły wszystkie przesłanki skuteczności roszczenia pauliańskiego (art. 527 k.c.). (...)

Rozpoznając apelację strony pozwanej, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie dotyczącym sprecyzowania wierzytelności powódki, a w pozostałym zakresie oddalił apelację. Podzielił zasadnicze ustalenia faktyczne Sądu

Okręgowego i uznał, że wystąpiły wszystkie przesłanki skuteczności roszczenia pauliańskiego powódki. (...)

W skardze kasacyjnej strony pozwanej podniesiono zarzuty naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 382 k.p.c., art. 527 § 1, art. 355 § 2 i art. 527 § 2 k.c. Skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jedną z przesłanek subiektywnych skargi pauliańskiej przewidzianych w art. 527 § 1 k.c. jest to, że osoba trzecia wprawdzie nie wiedziała o tym, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli (*in fraudem creditoris*), ale przy dołożeniu należytej strannosci mogła się dowiedzieć o takiej intencji dłużnika. Ciężar udowodnienia omawianej przesłanki spoczywa na wierzycielu (art. 6 k.c.). W tym zakresie istnieje możliwość posłużenia się także domniemaniami faktycznymi (art. 231 k.p.c.). Przedmiotem uzyskanej informacji lub informacji, która mogłaby być przez osobę trzecią uzyskana, gdyby osoba ta dołożyła w jej pozyskaniu należytej staranności, jest to, że dłużnik „działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli”, czyli wiedział, iż dokonanie czynności prawnej z osobą trzecią krzywdzi wierzycieli. Źródło takiej informacji pozostaje obojętne, może nim być też m.in. treść wpisów do księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości objętej kwestionowaną czynnością prawną. Uzyskanie informacji lub możliwość uzyskania informacji przy starannym działaniu osoby trzeciej powinno nastąpić najpóźniej w chwili dokonywania zaskarżonej czynności prawnej.

Sąd Apelacyjny przyjął występowanie omawianej przesłanki subiektywnej w rozpatrywanej sprawie, ponieważ – jego zdaniem – strona pozwana (nabywca lokalu) wprawdzie nie wiedziała o tym, że dłużnik, dokonując sprzedaży lokalu odrębnego nr II w dniu 8 maja 2001 r., działał *in fraudem creditoris*, ale ten brak wiedzy wynikał z niedochowania przez nią należytej staranności, przewidzianej w art. 527 § 1 w związku z art. 355 § 2 k.c.

Zastrzeżenia budzi sposób konstruowania modelu należytej staranności przez Sąd Apelacyjny oraz przyjęty zakres niedopełnienia przez stronę pozwaną takich czynności, które mogłyby oznaczać „nienależytą staranność” w rozumieniu art. 527 § 1 *in fine* k.c.

Trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że w zakresie tworzenia modelu nienależytej staranności dla oceny zachowania się osoby trzeciej nie można

nawiązywać wprost ani *per analogiam* do formuły określonej w art. 355 k.c., w tym przepisie chodzi bowiem o należyta staranność dłużnika w związku z wykonaniem ciężącego na nim zobowiązania. Zawarty w art. 527 § 1 k.c. zwrot „należyta staranność” ma służyć możliwości postawienia osobie trzeciej zarzutu niepodjęcia określonych czynności, umożliwiających uzyskanie wiedzy o działaniu dłużnika *in fraudem creditoris* i tym samym wykazaniu jednej z subiektywnych przesłanek skuteczności skargi pauliańskiej. Formuły „należyta staranność”, użyte w art. 355 i w art. 527 § 1 k.c., spełniają zatem różne funkcje prawne, toteż nie mogą być utożsamiane. Oznacza to bezzasadność tworzenia w zakresie przesłanki skargi pauliańskiej, przewidzianej w art. 527 § 1 k.c., „profesjonalnego” modelu należytej staranności w nawiązaniu do art. 355 § 2 k.c., jeżeli pozwanym w procesie pauliańskim okaże się podmiot prowadzący działalność gospodarczą, w zakresie której znajduje się także dokonywanie zaskarżonej czynności prawnej (np. zbywanie i nabywanie nieruchomości lokalowych). Innymi słowy, profesjonalny charakter działalności osoby trzeciej pozostaje kwestią obojętną z punktu widzenia wymaganych od niej tzw. aktów staranności usprawiedliwiających należyta starannością „pauliańską” przewidzianą w art. 527 § 1 k.c., przepis ten nie czyni bowiem rozróżnienia co do tego, jakiemu podmiotowi można postawić zarzut niedochowania należytej staranności w uzyskaniu wiedzy o działaniu dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli.

Sąd Apelacyjny ustalił, że pozwany zapoznał się z treścią księgi wieczystej nr (...)56, prowadzonej dla lokalu nr II. W dniu zawarcia zaskarżonej umowy sprzedaży nie były ujawnione w tej księdze żadne ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu z powództwa powódki, nie było zatem uzasadnionych podstaw do uznania, że pozwany powinien był podejmować dalsze jeszcze akty staranności w postaci zbadania także innej księgi wieczystej nr (...)96, prowadzonej już dla nieruchomości wspólnej, z której wyodrębniony został lokal nr II. To samo odnosi się do zapoznawania się z aktami tejże księgi. Przedmiotowy zasięg czynności pozwanego, dotyczących księgi wieczystej i jej akt, mających usprawiedliwiać – w ocenie Sądu Apelacyjnego – możliwość postawienia pozwanemu zarzutu niedochowania należytej staranności w rozumieniu art. 527 § 1 k.c., ujęty został zatem zdecydowanie za szeroko, jeżeli uwzględni się charakter zaskarżonej czynności prawnej i okoliczności jej dokonywania. W rezultacie należało uznać za

trafny zarzut naruszenia art. 355 § 2 i art. 527 § 1 k.c. w zakresie interpretacji formuły „należyta staranność”, przewidzianej w obu tych przepisach.

Skargą pauliańską może być objęta w zasadzie każda umowa, w tym też umowa odpłatna. Samo uzyskanie przez dłużnika ekwiwalentu rozporządzenia majątkowego od osoby trzeciej nie eliminuje stanu pokrzywdzenia wierzyciela, jeżeli nie miał on możliwości uzyskania zaspokojenia chronionej wierzytelności z ekwiwalentu (świadczenia wzajemnego osoby trzeciej). W literaturze trafnie przyjmuje się, że także w takiej sytuacji rozporządzenie majątkowe dłużnika mogłoby prowadzić do stanu jego niewypłacalności, skoro uzyskany przez dłużnika ekwiwalent rozporządzenia nie umożliwi wierzycielowi zaspokojenia egzekucyjnego chronionej wierzytelności.

Sąd Apelacyjny ustalił, że dłużnik w wyniku wykonania umowy sprzedaży otrzymał kwotę 894 500 zł jako cenę i nie przeznaczył jej na zaspokojenie wierzytelności powódki określonej umową z dnia 15 marca 2001 r. Oznaczało to, że stan niewypłacalności dłużnika wiązać można właśnie z dokonaniem sprzedaży lokalu użytkowego nr II, mimo uzyskania przez sprzedającego dłużnika ekwiwalentu w postaci ceny sprzedaży, jeżeli taki ekwiwalent nie mógł efektywnie służyć wierzycielowi do uzyskania zaspokojenia egzekucyjnego chronionej wierzytelności. Nie jest trafny pogląd skarżącego, że nie powoduje pokrzywdzenia wierzycieli czynność prawna dłużnika, jeżeli dłużnik w zamian za swoje świadczenie, prowadzące do uszczuplenia majątku, uzyskał od osoby trzeciej ekwiwalent, który posłużył mu do zaspokojenia wierzycieli. W art. 527 § 2 k.c. mówi się o stanie niewypłacalności dłużnika, a ten stan oznacza nieefektywność prawną ewentualnej egzekucji wierzyciela. Bez znaczenia pozostaje zatem to, że dłużnik w umowie zobowiązał się zapłacić powódce równowartość 138 000 dolarów amerykańskich w odpowiednim terminie z należności uzyskanej od strony pozwanej, jeżeli mimo takiego zobowiązania, dłużnik pozostaje niewypłacalny, a wierzyciel nie mógłby wszcząć efektywnej egzekucji przeciwko niemu. Za bezpodstawne należy zatem uznać twierdzenie skarżącego, że „rzeczywistą przyczynę późniejszej niewypłacalności spółki »V.« nie była sprzedaż nieruchomości, ale nieprzekazanie środków powódce”.

Przyczyny niewypłacalności dłużnika w rozumieniu art. 527 § 2 k.c. można dopatrywać się właśnie w umowie sprzedaży lokalu nr II, nawet jeżeli zabezpieczenia hipoteczne, mające służyć umocnieniu wierzytelności powódki

obejmującej zapłatę równowartości kwoty 138 000 dolarów amerykańskich, okazały się bezskuteczne w sensie prawnym, dopiero bowiem sprzedaż lokalu nr II (trwałego i podstawowego składnika majątku dłużnika) mogła doprowadzić do jego niewypłacalności zagrażającej wspomnianej wierzytelności. Ujawniona w toku postępowania egzekucyjnego prawna nieefektywność zabezpieczeń hipotecznych, ustanowionych przez dłużnika z naruszeniem prawa, może potwierdzać tylko stan niewypłacalności dłużnika.

W skardze kasacyjnej wyeksponowano twierdzenie, że umowa przenosząca własność lokalu użytkowego nr II „była dokonana za wiedzą i zgodą powódki”, co – zdaniem skarżącego – wyłącza możliwość oceny działania sprzedającego dłużnika *in fraudem creditoris* w rozumieniu art. 527 § 1 k.c. Umowa sprzedaży była w istocie zawarta w celu wykonania zobowiązania określonego w umowie z dnia 15 marca 2001 r., co tym bardziej wyłącza skuteczność skargi pauliańskiej. Skarżący powołał się przy tym na treść umowy z dnia 15 marca 2001 r., a także stwierdził, że „powódka o całej konstrukcji prawnej wiedziała i na nią się godziła”.

Należy jednak stwierdzić, że w ustaleniach Sądu Apelacyjnego nie ma wzmianki o tym, iż zaskarżona umowa sprzedaży dokonana została właśnie za zgodą powódki. Z umowy z dnia 15 maja 2001 r. może wynikać co najwyżej to, że zapłata przez spółkę "V." nastąpi po uzyskaniu należności od obecnej strony pozwanej, ale bez sprecyzowania tytułu takiej należności. Jeżeli w skardze kasacyjnej podniesiono, że zaskarżona czynność prawna została dokonana właśnie za zgodą powódki, to niezbędne było wskazanie jako podstawy kasacyjnej naruszenie art. 65 k.c. Skoro jednak kwestię istnienia zgody wierzyciela podniesiono w ramach naruszenia art. 527 § 2 k.c., należało bliżej umotywić, jakie znaczenie prawne i w jakiej płaszczyźnie miałyby taka zgoda w zakresie zgłoszonego roszczenia pauliańskiego powódki. Trudno przyjąć, że bliższe określenie pochodzenia funduszy nabytych przez dłużnika (np. od przyszłej osoby trzeciej w rozumieniu art. 527 § 1 k.c.) w umowie wierzyciela z dłużnikiem oznacza zarazem akceptację czynności prawnej dokonanej *in fraudem creditoris*. Praktyka obrotu prawnego prowadzi do wniosku, że wierzyciel nie zmierza z reguły do pogorszenia własnej sytuacji prawnej. Ponadto omawiana zgoda nie oznaczałaby przecież „legalizacji” czynności prawnej dłużnika dokonanej w warunkach określonych w art. 527 § 1 k.c. Gdyby fakt omawianej akceptacji istotnie nastąpił, to należałoby jeszcze bliżej wykazać, w jakim sensie ta akceptacja eliminuje

zasadność późniejszego roszczenia pauliańskiego wierzyciela, skoro – jak stwierdzono wcześniej – uzyskany przez dłużnika ekwiwalent od osoby trzeciej powinien nadawać się do efektywnej egzekucji.

Lokal użytkowy objęty zaskarżoną umową sprzedaży został obciążony na rzecz niewystępującego w sporze banku hipoteką kaucyjną dla zabezpieczenia wierzytelności w wysokości 500 000 zł. Hipoteka ta miała być spłacona do dnia 14 maja 2001 r. Jeżeli zatem przedmiot zaskarżonej umowy sprzedaży był obciążony wspomnianą hipoteką w chwili zawierania tej umowy, to okoliczność ta nie może pozostać bez znaczenia dla stwierdzenia działania dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527 § 1 k.c. W tej sytuacji może bowiem pojawić się kwestia, czy doszło do pokrzywdzenia powódki w wyniku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, skoro nie mogłaby ona liczyć na preferencyjne zaspokojenie swojej wierzytelności ze sprzedanego lokalu. Innymi słowy, chodzi o to, czy umowa sprzedaży z dnia 8 maja 2001 r. doprowadziła do usunięcia z majątku dłużnika takiego składnika majątkowego, z którego powódka mogłaby – i ewentualnie w jakim zakresie – zaspokoić swoją wierzytelność w wysokości ok. 570 000 zł (por. art. 532 k.c.). Przedmiot nielojalnej czynności prawnej dłużnika może tracić dla wierzyciela pauliańskiego swój walor egzekucyjny, jeżeli doszłoby do ustanowienia na nim wcześniej hipoteki tworzącej przywilej egzekucyjny dla wierzyciela hipotecznego.

W związku z tym, że Sąd Apelacyjny nie rozważył wystąpienia przesłanki pokrzywdzenia powódki właśnie w prezentowanym aspekcie, należało uznać, że doszło w tym zakresie do naruszenia art. 527 § 3 k.c. z racji jego przedwczesnego zastosowania. Naruszenie tego przepisu, a także naruszenie art. 355 § 2 i art. 527 § 1 k.c., powołuje konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).