

Sygn. akt II 507/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Sałaj - Alechno

Protokolant: Natalia Grabelus

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Banku (...) Spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko P. K.

o uznanie czynności za bezskuteczną

I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powoda Banku (...) Spółki akcyjnej z siedzibą w W. umowy dożywocia z dnia 1 grudnia 2015 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. W. za numerem Repertorium (...) przenoszącej własność nieruchomości położonej w miejscowości M. G., gmina N., o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą (...), celem zaspokojenia wierzytelności Banku (...) Spółki akcyjnej z siedzibą w W. względem A. K. i K. K. (1) w kwocie 908 425, 25 zł tytułem należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty

252 246, 74 zł od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty i kwoty 18 583 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wynikającej z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywilny z dnia 4 grudnia 2014r., wydanego w sprawie sygn. XXV Nc 442/14 zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywilny z dnia 2 lutego 2015r., wydanego w sprawie sygn. XXV 442/14;

II. zasądza od pozwanej P. K. na rzecz powoda Banku (...) Spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 15 507,80 zł (piętnaście tysięcy pięćset siedem złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Katarzyna Sałaj - Alechno

Sygn. akt II C 507/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 listopada 2020 roku

Pismem z dnia 19 kwietnia 2018 roku Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko P. K. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną (k. 1-6). Powód zażądał uznania za bezskuteczną w stosunku do siebie umowy dożywocia zawartej pomiędzy pozwaną a jej rodzicami A. K. i K. K. (1), na mocy której przenieśli oni na pozwaną własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w miejscowości M. G. (nr KW (...)). Jako cel uznania umowy za bezskuteczną powód wskazał ochronę wierzytelności przysługującej mu przeciwko A. i K. K. (1) w wysokości 908 425,25 zł wraz z odsetkami. Powód podniósł, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia przysługującym osobom

trzecim zamieszkującym na nieruchomości obniża znaczenie jej wartość oraz utrudnia sprzedaż w drodze licytacji komorniczej, co pociąga za sobą utrudnienie w zaspokojeniu przysługującej mu wierzytelności. Bank wniósł także o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez orzeczenie zakazu zbywania i obciążania wskazanej nieruchomości oraz nakazanie Sądowi Rejonowemu w Legionowie wpisania do księgi wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 28 maja 2018 roku (k. 87) Sąd udzielił powodowi zabezpieczenia ustanawiając zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legionowie; w pozostałym zakresie wniosek został oddalony.

Na skutek zażalenia pozwanej na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 29 listopada 2018 roku (k. 114) oddalił zażalenie.

Pozwana w piśmie stanowiącym odpowiedź na pozew (k. 155-158) wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je co do zasadny oraz co do wysokości. Podniosła, że zawierając umowę dożywocia nie miała wiedzy o sytuacji finansowej swoich rodziców oraz że bankowi przysługuje hipoteka umowna, wobec czego może on egzekwować z niej swą należność mimo zawartej umowy dożywocia.

Na rozprawie w dniu 29 października 2020 roku (k. 272) strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. i K. K. (1), będący rodzicami pozwanej, zawarli w 1999 roku umowę kredytu hipotecznego, ustanawiając jednocześnie hipotekę zwykłą do wysokości 200 000,00 zł na nieruchomości położonej w miejscowości M. G. (nr KW (...)) stanowiącej wówczas ich własność (wyciąg z księgi wieczystej – k. 78-82; § 1 pkt I aktu notarialnego – k. 263). Na skutek niewywiązywania się przez kredytobiorców z postanowień umowy bank wszczął postępowanie, wskutek którego został wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w postępowaniu nakazowym nakaz zapłaty z dnia 4 grudnia 2014 roku, sygn. akt XXV Nc 442/14, na mocy którego A. K. i K. K. (1) zostali zobowiązani do zapłacenia na rzecz Banku (...) S.A. kwoty 908 425,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 252 246,74 zł od dnia 22 września 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu (odpis nakazu zapłaty – k. 37). Postanowieniem z dnia 2 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił nakaz zapłaty jedynie w zakresie kosztów postępowania (odpis postanowienia – k. 38). W dniu 30 maja 2015 roku została nadana powyższemu orzeczeniu klauzula wykonalności. Z kolei postanowieniem z dnia 24 września 2015 roku Sąd odrzucił zarzuty wniesione przez A. K. i K. K. (1) od powyższego nakazu zapłaty (odpis postanowienia – k. 39).

W dniu 1 grudnia 2015 roku w W. przed notariuszem L. W. została sporządzona i zawarta umowa dożywocia w formie aktu notarialnego (odpis umowy – k. 262-266). Stronami tej umowy są A. K. i K. K. (1) (zbywcy) oraz P. K. (nabywca). Na mocy tej umowy zbywcy przenieśli na rzecz nabywcy własność nieruchomości gruntowej (wraz z wyposażeniem budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości) objętej księgą wieczystą o numerze (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie; a nabywca zobowiązał się do zapewnienia zbywcom dożywotniego utrzymania, mającego polegać na dostarczeniu im wyżywienia, ubrania, zapewnienia odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie, przyjęcia ich jako domowników oraz sprawienia im własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym (§ 2 umowy dożywocia – k. 265). Wartość rynkową nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy strony określiły na kwotę 200 000,00 zł (§ 3 umowy – k. 265 verte).

W momencie zawarcia umowy dożywocia pozwana P. K. miała 22 lata, studiowała i pracowała, jako menadżer ds. rekrutacji; K. K. (1) pracowała w sklepie jako sprzedawca-kierownik, natomiast A. K. nie był nigdzie zatrudniony. Nie posiadali oni innych nieruchomości czy majątku o znacznej wartości. Obecnie nie pracują (zeznania świadka K. K. (1); zeznanie pozwanej – k. 258-259).

Przeciwko A. K. i K. K. (1) została wszczęta egzekucja prowadzona przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie. W toku egzekucji zajęty został rachunek bankowy dłużników oraz przysługujące im wierzytelności, a

także wynagrodzenie (zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wypłat – k. 43-44, 48; zawiadomienie o zajęciu wierzytelności – k. 46; zawiadomienie o zajęciu wynagrodzenia za pracę – k. 49). Doszło również do zajęcia przez komornika spornej nieruchomości (zawiadomienie o zajęciu nieruchomości – k. 40). Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2017 roku starszy referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Legionowie oddalił wniosek wierzyciela o dokonanie wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z uwagi na fakt, że dłużnicy wierzyciela nie byli już właścicielami przedmiotowej nieruchomości (odpis postanowienia – k. 52).

Aktualnie na nieruchomości będącej przedmiotem umowy dożywocia zamieszkuje pozwana P. K. wraz ze zwoją matką K. K. (1), ojciec pozwanej zamieszkiwał tam do 2017 roku (zeznania świadka K. K. (1), zeznania pozwanej – k. 258-259). Zgodnie z treścią księgi wieczystej o nr (...) właścicielem nieruchomości nr (...) położonej w miejscowości M. G., gmina N. jest obecnie P. K. (wyciąg z KW – k. 80). W dziale III księgi wieczystej wpisane zostało prawo osobiste dożywocia przysługujące A. K. i K. K. (1) (wyciąg z KW – k. 81). Przez czas od zawarcia umowy dożywocia do chwili obecnej P. K. nie dostarczała środków utrzymania, jedzenia i ubrań swoim rodzicom K. i A. K. (zeznania świadka K. K. (1); zeznanie pozwanej – k. 258-259).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie całości.

Na wstępie wskazać trzeba, że podstawą dochodzonego przez powoda roszczenia jest art. 527 § 1 k.c., zgodnie z którym wierzyciel może żądać uznania za bezskuteczną w stosunku do niego czynności prawnej zawartej pomiędzy dłużnikiem i osobą trzecią jeżeli: 1) czynność pociąga za sobą pokrzywdzenie wierzyciela, 2) osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, 3) dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela oraz 4) osoba trzecia wiedziała o tym, że dłużnik działa ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się o tym dowiedzieć. Nie ulega wątpliwości, iż umowa dożywocia może być zaskarżona przez wierzyciela zbywcy - dożywotnika skargą paulińską, co wynika też z przepisu art. 916 k.c., który ma charakter szczególny do przepisu art. 527 k.c. Przedmiotem skargi jest cała umowa, tj. zarówno przeniesienie własności nieruchomości, jak i jej obciążenie przez nabywcę prawem dożywocia.

Stosownie do § 2 powyższego przepisu czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzyciela, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu, niż był przed dokonaniem czynności. Sytuacja taka niewątpliwie w niniejszej sprawie zachodzi. Dłużnicy nie posiadali innych nieruchomości czy majątku o znacznej wartości, ponadto jeden z nich nie pracował i nie uzyskiwał wynagrodzenia. Nie posiadali oni wystarczającego majątku, z którego wierzyciel mógłby się zaspokoić. Przekazana córce działka zabudowana budynkiem mieszkalnym stanowiła ich jedyną nieruchomość. Wobec wysokości dłużnej sumy zasądzonej nakazem zapłaty z dnia 4 grudnia 2014 roku wynoszącej wraz z zasądzonymi kosztami postępowania niemal 1 milion złotych oczywistym jest, że pozbycie się składnika majątku, jakim jest nieruchomość gruntowa znacznie uszczupliło ten majątek. Działanie takie spowodowało więc niewypłacalność dłużników w większym stopniu niż przed zawarciem i wykonaniem umowy dożywocia. Pozostały bowiem po zbyciu nieruchomości majątek dłużników w żadnym razie nie wystarczał na uregulowanie istniejących zobowiązań. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Legionowie A. W. prowadzi z wniosku powoda przeciwko K. K. (1) i A. K. postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1725/16 . Na dzień 19.09.2019r. należność główna wynosiła 908 425,25 zł, zaś odsetki 90 813,22 zł. Komornik ustalił, iż dłużnicy nie pobierają świadczeń emerytalno – rentowych . A. K. nie pracuje i nie jest zgłoszony do ubezpieczenia. Do momentu pozostawania K. K. (1) w stosunku zatrudnienia komornik egzekwował na rzecz wierzyciela z wynagrodzenia o pracę kwotę około 700 zł, od roku matka pozwanej nie pracuje (akta komornicze Km 1725/16, zeznania K. K. (1)).

Wskazać należy, iż fakt, że bankowi przysługuje hipoteka umowna nie przesądza o tym, że umowa dożywocia nie spowodowała pokrzywdzenia wierzycieli. Zgodzić się trzeba z argumentacją powoda, iż obciążenie nieruchomości prawem dożywocia oraz zamieszkiwanie na nieruchomości dożywotników utrudnia w znacznej mierze sprzedaż tej nieruchomości i uzyskanie sumy pieniężnej na zaspokojenie roszczeń powoda. Co więcej, suma hipoteki wynosi zaledwie 200 000,00 zł, co stanowi około 1/5 dłużnej sumy. W razie nabycia nieruchomości przez osobę trzecią

i prowadzenia egzekucji z nieruchomości powód będzie mógł zaspokoić się tylko do wysokości tej sumy. Jeżeli nieruchomość należałaby wciąż do majątku dłużników, to w razie jej sprzedaży za cenę wyższą niż suma hipoteki, powód może prowadzić egzekucję z całej tej kwoty. Powyższe skłania do przekonania, że zbycie nieruchomości w drodze umowy dożywocia pociągało za sobą pokrzywdzenie strony powodowej, gdyż powodowało niewypłacalność dłużnika w wyższym stopniu, niż przed dokonaniem czynności. Ze zbytej nieruchomości wierzyciel mógł bowiem prowadzić skuteczną egzekucję i uzyskać wyższą kwotę, niż gdy nieruchomość ta znajduje się w majątku osoby trzeciej.

Nie budzi wątpliwości, że osoba trzecia, tj. pozwana P. K. uzyskała wskutek dokonanej czynności prawnej korzyść majątkową. Prawo rzeczowe jakim jest własność rzecz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowi wymierną korzyść majątkową, o określonej wartości rynkowej. Nie zmienia tego fakt, iż nieruchomość ta obciążona jest hipoteką umową. Nie zmienia tego również obciążenie pozwanej obowiązkiem zapewnienia poprzednim właścicielom dożywotniego utrzymania. Z zasad doświadczenia życiowego i powszechnej wiedzy wynika bowiem, że nakłady konieczne dla zaspokojenia tego obowiązku są mniejsze niż wartość nieruchomości. Co więcej, nieruchomość gruntowa może w skutek prowadzenia przez pozwaną prawidłowej gospodarki przynosić korzyści naturalne i cywilne (np. dochody z wynajmu).

Poza wątpliwościami pozostaje również to, że dłużnicy wiedzieli o tym, iż są zobowiązani z tytułu umowy kredytu i znali wysokość tego zobowiązania. Oczywistym jest również, że dłużnicy znali swoją sytuację finansową, zarobki i stan swego majątku, a co za tym idzie mieli świadomość, iż zbycie składnika majątku (zabudowanej nieruchomości gruntowej) spowoduje stan ich niewypłacalności, ewentualnie zwiększenie stopnia niewypłacalności. Zauważyć należy, iż nakaz zapłaty zobowiązujący A. K. i K. K. (1) do zapłaty bankowi zasądzonej kwoty, został wydany w dniu 4 grudnia 2014 roku (k. 37), odrzucenie zarzutów od tego nakazu nastąpiło natomiast dnia 24 września 2015 roku (k. 39). Każda z tych dat poprzedza więc zawarcie umowy dożywocia, które miało miejsce w dniu 1 grudnia 2015 roku. Co więcej, nietrafiony jest argument, jakoby K. K. (1) nie miała wiedzy o wydanym nakazie zapłaty, wniesionych od niego zarzutach oraz ich odrzuceniu. Nawet w razie przyjęcia, iż korespondencję kierowaną do niej odbierał mąż (dorosły domownik), który następnie nie przekazywał jej żonie, zauważyć należy, że strony udzieliły pełnomocnictwa procesowego profesjonalnemu pełnomocnikowi, który w ich imieniu złożył zarzuty (uzasadnienie postanowienia o odrzuceniu zarzutów – k. 39). Należy zatem przyjąć, iż K. K. (1) upoważniła pełnomocnika do dokonywania czynności procesowych i miała pełną o nich wiedzę pochodząca właśnie od profesjonalnego zastępcy. W realiach niniejszej sprawy uznać należało zatem, że dłużnicy działali ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

Wreszcie stwierdzić należy, iż P. K. wiedziała o tym, że dłużnicy działają ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela, a więc i to tym, że umowa dożywocia pociąga za sobą pokrzywdzenie wierzyciela. Zgodnie z normą prawną zawartą w art. 527 § 3 k.p.c. jeżeli wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela uzyskała korzyść majątkową osoba będąca w bliskim z nim stosunku, domniemywa się, że osoba ta wiedziała, iż dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Osoba uzyskująca korzyść wskutek dokonanej czynności prawnej jest córką dłużników, mieszkającą wraz z rodzicami we wspólnym domu przez około kilkanaście lat. Jest to więc osoba będąca w bliskim stosunku z dłużnikami. Domniemanie ustanowione w tym przepisie ma charakter wzruszalny, może być zatem obalone przeciwdowodem. Pozwana nie dowiodła jednak, że nie miała wiedzy o pokrzywdzeniu wierzyciela oraz że dołożyła należytej staranności, aby wiedzę tę uzyskać. Powyższe domniemanie każde więc przyjąć, że pozwana jako osoba bliska dłużników miała wiedzę o tym, że umowa dożywocia spowodowała niewypłacalność dłużników w większym stopniu oraz że dłużnicy mieli tego świadomość. Nadto w akcie notarialnym w paragrafie 1 zawarte jest stwierdzenie, że A. i K. małżonkowie K. oświadczają, że w dziale III księgi wieczystej dokonano wpisu dotyczącego wszczęcia egzekucji z nieruchomości należącej do A. K. stanowiącej wspólność majątkową małżeńską na wniosek wierzyciela Banku (...) S.A. w K. przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie w sprawie KM 138/05 oraz wpis dotyczący przyłączenia się do egzekucji nowego wierzyciela J. S. w sprawie KM 1603/12 (odpis aktu notarialnego k. 262-263). Akt notarialny został przed podpisaniem odczytany, a zatem pozwana wiedziała o toczących się postępowaniach egzekucyjnych.

Marginalnie tylko zasygnalizować trzeba, że o powyższym świadczą również okoliczności mające miejsce już po zawarciu umowy. Otóż w żadnym okresie od momentu zawarcia umowy dożywocia – wbrew jej zapisom –

pozwana nie dostarczała rodzicom środków utrzymania, w szczególności wyżywienia i ubrań. Realizacja postanowień umowy przejawiała się jedynie w przyjęciu dłużników jako domowników, zamieszkiwali oni bowiem na przekazanej nieruchomości. Powyższe skłania, że wskazana umowa miała na celu jedynie wyzbycie się majątku i uniknięcie egzekucji.

Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 15 507,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w tym 10 000,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu; 5 400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 73,80 zł za tytułem opłaty za wypis aktu notarialnego oraz 34,00 zł tytułem opłaty skarbowej.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd – na podstawie art. 527 § 1 k.c. – orzekł jak w sentencji.