

Sygn. akt I A Ca 550/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Przewodniczący | : | SSA Elżbieta Kuczyńska                                    |
| Sędziowie      | : | SA Elżbieta Borowska<br>SO del. Grażyna Wołosowicz (spr.) |
| Protokolant    | : | Małgorzata Sakowicz - Pasko                               |

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

przeciwko (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w O., (...) Bank (...) Spółce Akcyjnej w W., Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w G., (...) Spółce Akcyjnej w G.**

o zwolnienie spod egzekucji

na skutek apelacji **powódki**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 16 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 513/13

**I. prostuje w komparycji wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie oznaczenie pozwanego na (...) Bank (...) Spółce Akcyjnej w W.” w miejsce (...) Bank (...) Spółce Akcyjnej w W.”;**

**II. zmienia zaskarżony wyrok w stosunku do (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., Banku (...) Spółki Akcyjnej w G., (...) Spółki Akcyjnej w G. w ten sposób, że zwalnia spod egzekucji ograniczone prawo rzeczowe - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zajęte dłużnicze M. H. (1) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie R. K. w dniu 20 grudnia 2010 roku w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez tenże organ egzekucyjny pod sygnaturą KM 997/10 z przyłączonymi do niej postępowaniami egzekucyjnymi prowadzonymi pod sygnaturą KM 1574/12, KM 1436/12 i KM 823/10 z wniosków wierzycieli (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., Banku (...) Spółki Akcyjnej w G., (...) Spółki Akcyjnej w G. i oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska w sprawie powódka (...) Sp. z o.o. w W. wnosila o zwolnienie od egzekucji ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...), zajętego dłużnicze M. H. (1) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie R. K. w dniu 20 grudnia 2010 r. w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez tenże organ egzekucyjny pod sygn. akt Km 997/ 10 oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wnosila o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany Bank (...) S.A. w G. uznał powództwo w zakresie żądania zwolnienia spod egzekucji nieruchomości, wnosząc o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie. Nadto pozwany wskazał, że w dniu 31 grudnia 2009 r. nastąpiło połączenie (...) Bank S.A. z Bankiem (...) S.A. - poprzez przejście całego majątku (...) Bank S.A. przez Bank (...) S.A.

Pozwany (...) Bank S.A. w W. (do 30 stycznia 2014 r. (...) Bank (...) S.A.) i (...) S.A. w G. wnosili o oddalenie powództwa w całości.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 roku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że wierzyciel (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. złożyła wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikom solidarnym M. H. (1) i T. H., przedstawiając tytuł wykonawczy w postaci prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 27 sierpnia 2010 r., sygn. akt I Nc 1636/10, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 18 listopada 2010 r. W ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygn. akt Km 997/10, w dniu 16 grudnia 2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie R. K. wszczął egzekucję z nieruchomości dłużniczki położonej w O. przy ul. (...), dla której to Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Zarządzeniami z dnia 28 czerwca 2011 r., z dnia 27 września 2012 r. i z dnia 27 listopada 2012 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie połączył postępowanie egzekucyjne z ograniczonego prawa rzeczowego w sprawie Km 997/10 z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przeciwko M. H. (1) z pozostałymi toczącymi się przeciwko niej postępowaniami egzekucyjnymi prowadzonymi pod sygn. akt Km 1574/12 (wierzyciel (...) Bank S.A.), pod sygn. akt Km 1436/12 ( (...) Bank S.A. - obecnie: Bank (...) S.A.) oraz pod sygn. akt Km 823/ 10 (wierzyciel (...) S.A. w G.). Egzekucja z wyżej opisanego ograniczonego prawa rzeczowego we wszystkich tych sprawach jest prowadzona pod wspólną sygn. akt Km 997/10. Zadłużenie w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przeciwko dłużnicze M. H. (1) (sygn. akt Km 997/10) na dzień 23 marca 2013r. wynosiło: w stosunku do wierzyciela (...) Spółdzielni Mieszkaniowej – 13.909,33 złotych, z czego kwota 12.173,33 złotych stanowiła zaległości wobec wierzyciela, a kwota 1.736 złotych to koszty egzekucyjne; wobec wierzyciela (...) Bank S.A. w W. - 38.210,97 złotych z czego zaległość dla wierzyciela odpowiadała kwocie 33.305,19 złotych, a koszty egzekucyjne - 4.905,78 złotych; w stosunku do wierzyciela Banku (...) S.A. (uprzednio: (...) Bank S.A. w G.) - 14.898,50 złotych, w tym 12.955,22 złotych to zaległość wobec wierzyciela, a kwota 1.943,28 złotych to koszty egzekucyjne oraz w stosunku do wierzyciela (...) S.A. w G. - 12.558,64 złotych, z czego zaległość wobec wierzyciela wynosiła 10.999,34 złotych, a koszty egzekucyjne – 1.559,90 złotych.

W dniu 28 marca 2013 r. M. H. (1) zawarła z powodową spółką (...) Sp. z o.o. w W., w formie aktu notarialnego przed Notariuszem G. M. w Kancelarii Notarialnej w D. A nr (...) - umowę, w ramach której dłużniczka pożyczła od powódki kwotę 82.500 złotych, którą zobowiązała się spłacić do dnia 28 września 2013r. wraz z odsetkami umownymi w wysokości 12 % liczonymi w skali roku. Część z pożyczonej kwoty powódka zobowiązała się przelać na rachunek bankowy wierzyciela M. O. Spółdzielni Mieszkaniowej (16.661,04 złotych) i na konto Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie R. K. tytułem zaległości ze sprawy Km 997/10 (12.649,90 złotych).

W celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań w stosunku do powódki, jakie powstały i powstaną na podstawie umowy pożyczki, M. H. (1) przeniosła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy ul. (...), na rzecz powódki. Powódka natomiast zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia na pożyczkobiorcę wyżej opisanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w terminie 14 dni od spłacenia przez nią pożyczki (tzw. przewłaszczenie na zabezpieczenie).

W treści umowy wskazano, że w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Olsztynie pod numerem (...) wpisane jest ostrzeżenie o egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Jednocześnie M. H. (1) oświadczyła, iż poza wyżej opisanym ostrzeżeniem, prawo do lokalu jest wolne od innych długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich i ograniczeń w rozporządzaniu i że nie zostało wydane orzeczenie sądu, nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem i sądem, w tym postępowanie upadłościowe lub inne, mogące mieć wpływ na nabycie opisanego przedmiotu umowy. Wartość przedmiotu zabezpieczenia strony określiły na kwotę 120.000 złotych.

Następnego dnia, tj. 29 marca 2013 r., powódka dokonała wpłaty kwoty 16.661,04 złotych tytułem spłaty zaległości ciężących na M. H. (2) w stosunku do pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz kwoty 12.649,90 złotych na rachunek bankowy Komornika Sądowego R. K. tytułem spłaty zaległości egzekucyjnych zaistniałych w sprawie Km 997/10, przy czym podstawą dokonania przez powódkę przelewów w takiej wysokości stała się informacja pochodząca od Komornika o stanie zaległości z dnia 22 marca 2012 r. oraz zaświadczenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13 marca 2013 r. o stanie zaległości z tytułu opłat czynszowych, nie objętych postępowaniem egzekucyjnym (stan na dzień 7 marca 2013 r). Mimo dokonania wyżej wymienionych wpłat nie doszło do całkowitej spłaty zadłużenia M. H. (1) wynikającego z prowadzonego przeciwko niej postępowania egzekucyjnego. Pozwana spółdzielnia nie wniosła też o umorzenie postępowania egzekucyjnego (komornik przekazał na jej rzecz kwotę 11.013,13 złotych).

Pismem datowanym na dzień 25 lipca 2013 r. Komornik Sądowy R. K. poinformował powódkę, jako właściciela spornego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o terminie pierwszej licytacji nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Wtedy też powódka uzyskała informację o przystąpieniu innych wierzycieli do egzekucji z przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyżej ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy stwierdził, że przedmiotowe powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że znaczna część okoliczności faktycznych niniejszej sprawy pozostawała poza sporem stron, wynikała bowiem wprost z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w tym załączonych akt postępowania egzekucyjnych prowadzonych z majątku M. H. (1), których wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Dodatkowo Sąd dopuścił dowód z przesłuchania świadka R. K., tj. komornika prowadzącego wspomniane postępowanie; egzekucyjne, które zasługiwały na uwzględnienie jako jasne i znajdujący odzwierciedlenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

W tej sytuacji rozstrzygnięcie sporu powstałego między stronami sprowadziło się w rzeczywistości do dokonania analizy prawnej niekwestionowanych okoliczności sprawy w kontekście kryteriów stosowania art. 841 § 1 k.p.c. w zw. z art. 930 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy stwierdził, że rozważania pozwanego (...) Bank S.A. w W. dotyczące nieważności umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia w sprawie, albowiem dotyczyły sytuacji opisanej w art. 930 § 3 k.p.c., całkowicie różniącej się od tej wskazanej w art. 930 § 1 k.p.c.

Abstrahując od ewentualnych błędów, które mogły wystąpić w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygn. akt Km 997/10, Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie nabyła wolnego od obciążeń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zaś dalsze prowadzenie egzekucji z tego ograniczonego prawa rzeczowego nie stanowiło naruszenia jej prawa w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego powódka, zawierając umowę pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, wbrew jej twierdzeniom, nie dołożyła wszelkiej staranności zmierzającej do uchronienia się od ewentualnych negatywnych skutków nabywania prawa zajętego w toku postępowania egzekucyjnego. Przede wszystkim powódka w żaden sposób nie uzyskała „promesy” tego, że następstwem dokonania przez nią wpłaty wskazanych w umowie środków pieniężnych będzie umorzenie postępowania, nie kontaktowała się także z wierzycielem głównym, tj. pozwaną ad 1, ani z komornikiem prowadzącym egzekucję.

Sąd Okręgowy podkreślił także, że wprawdzie na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie powódka nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, niemniej zobowiązała się względem M. H. (1), że jeśli ta zwróci pożyczkę wraz z odsetkami w terminie do dnia 28 września 2013 r., to dokona ona zwrotnego przeniesienia na pożyczkobiorcę omawianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 5 i 7 umowy - k. 11-12). Przedmiotowe postępowanie zostało przez powódkę zainicjowane w dniu 19 sierpnia 2013 r., a więc jeszcze przed okresem, kiedy teoretycznie dłużniczka mogła dokonać spłaty długu i zgłosić żądanie ponownego przeniesienia prawa do lokalu mieszkalnego. Na tle tychże okoliczności mogą zrodzić się dodatkowe wątpliwości co do tego, czy zajęcie i prowadzenie egzekucji z ograniczonego prawa do lokalu stanowiło naruszenie praw powódki jako osoby trzeciej.

Mając na względzie wszystkie wyżej wskazane okoliczności Sąd uznał, iż nie zaistniały podstawy do udzielenia powódce ochrony prawnej w ten sposób, aby zwolnić od egzekucji własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stosunku do wierzyciela (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O..

Oceniając skutki przystąpienia wierzycieli - pozwanych ad 2 - 4 do trwającej już egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego dłużniczki M. H. (1) podkreślał, iż do ich przyłączenia do tej egzekucji doszło jeszcze na długo przed zawarciem umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Informacja o przyłączeniu się nowych wierzycieli do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dłużniczki bezsprzecznie nie została ujawniona w treści księgi wieczystej w formie stosownego ostrzeżenia mimo, że np. pozwana (...) S.A. w G. została przez komornika wezwana do uiszczenia zaliczki na wydatki związane z wpisaniem takiego ostrzeżenia (k. 35 akt Km 823/10).

Sąd I instancji wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwalało na uznanie, iż powódka posiadała wiedzę o istnieniu innych wierzycieli - pozwanych ad 2-4, którzy przyłączyli się do egzekucji z nieruchomości, gdyż w przypadku wielości wierzycieli w egzekucji osoba trzecia występująca z roszczeniem o zwolnienie od egzekucji pozywa wszystkich wierzycieli łącznie, gdyż toczy się on w równym stopniu na rzecz wszystkich. Tym samym udział tych wierzycieli w procesie o zwolnienie od egzekucji jest konieczny, przy czym konieczność współuczestnictwa wynika z istoty sprawy co powoduje, że jest to współuczestnictwo jednolite. Skoro wyrok sądu wydany w sprawie o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji ma dotyczyć niepodzielnie wszystkich współuczestników, to oznacza, że wobec każdego ze współuczestników niezbędne jest wydanie jednorodnego rozstrzygnięcia. Wskazywał, iż nawet gdyby przyjąć, że po stronie pozwanej nie zachodzi współuczestnictwo jednolite, co podnosił pozwany (...) Bank S.A. w W., to i tak nie zaistniały przesłanki do zastosowania art. 841 § 1 k.p.c. Brak podstaw do zwolnienia od egzekucji zajętego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do powódki względem wierzyciela (...) Spółdzielni Mieszkaniowej skutkuje bowiem tym, że egzekucja z tego prawa będzie prowadzona niezależnie od wyniku sprawy w stosunku do pozostałych wierzycieli. W rezultacie, nawet ewentualne uwzględnienie żądań w stosunku

do pozwanych ad 2 - 4 prowadziłyby do dalszego naruszenia prawa powódki w postaci niezaprzeszania egzekucji z omawianego ograniczonego prawa rzeczowego.

W konsekwencji, wobec braku podstaw z art. 841 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie I wyroku. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) (punkt II wyroku).

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 16 kwietnia 2014 roku złożyła powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., który zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:**

1. **naruszenie art. 841 § 1 k.p.c. polegające na bezpodstawnym przyjęciu, iż kontynuowanie egzekucji w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w O. przy ulicy (...) nabytego przez powódkę, nie narusza jej praw w sytuacji, w której powódka działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej w dniu 29 marca 2013 roku przelała na konto komornika zgodnie z wystawionym przez niego zestawieniem na dzień 29 marca 2013 roku kwotę 12.649,90 złotych tytułem spłaty zaległości i kosztów egzekucyjnych w sprawie Km 997/10,**

2. **naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:**

a) **dowolnym przyjęciu, iż podstawą dokonania przez powódkę przelewu o którym mowa w § 1 pkt 2 litera b umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie z dnia 28 marca 2013 roku była informacja pochodząca od komornika datowana na dzień 22 marca 2013 roku mimo, iż jak wskazują dokumenty dołączone w poczet materiału dowodowego niniejszej sprawy, podstawę przedmiotowego przelewu stanowił wydruk z systemu informatycznego komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie obrazujący stan zaległości w sprawie o sygn.. akt Km 997/10 na dzień 29 marca 2013 roku,**

b) **oparciu rozstrzygnięcia o zeznania świadka komornika R. K. chociaż zeznania te są sprzeczne ze składanymi przez tego świadka dokumentami i w żadnym wypadku nie pokazują rzeczywistego zadłużenia na dzień 29 marca 2013 roku tj. na dzień dokonywania przez powódkę zapłaty,**

c) **przyjęciu, iż powódka nabywając przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe od dłużniczki M. H. (1) nie dochowała należytej staranności mimo, iż zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że działała ona w zaufaniu do dokumentów otrzymanych od komornika prowadzącego przeciwko dłużniczce egzekucję, a także treści prowadzonej dla tego ograniczonego prawa rzeczowego księgi wieczystej,**

3. **naruszenie art. 841 § 1 w związku z art. 930 § 1 k.p.c. w związku z art. 925 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 927 k.p.c. polegające na przyjęciu, iż w stanie faktycznym niniejszej sprawy (...) Bank (...) S.A. w (...) S.A. w G., Bank (...) S.A. w W. winny występować w charakterze pozwanych mimo, iż informacja o tym, że z wyżej opisanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu toczą się postępowania egzekucyjne na rzecz wskazanych podmiotów nie została wpisana do prowadzonej dla niego księgi wieczystej, a powódka nie powzięła tej wiadomości z innych źródeł, a zatem żadnemu z występujących po stronie pozwanej podmiotów oprócz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysuguje status wierzyciela względem powódki, a co za tym idzie nie powinni oni występować w charakterze pozwanych w przedmiotowej sprawie.**

**Wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej FIG na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.**

## **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

### **Apelacja jest w części uzasadniona.**

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd II instancji aprobuje i przyjmuje za własne, natomiast z ich analizy Sąd Okręgowy wyciągnął nie w pełni prawidłowe wnioski.

W sprawie bezspornym było, że po zajęciu ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), przysługującego dłużniczce M. H. (1) oraz ujawnieniu zajęcia na rzecz wierzyciela (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. w prowadzonej dla tegoż prawa Księdze wieczystej - doszło do rozporządzenia nim przez dłużniczkę na rzecz powodowej Spółki.

Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje przy zastosowaniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z nieruchomości stosownie do treści art. 17<sup>13</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. ( Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm. ). Oznacza to, że do takiej egzekucji stosuje się odpowiednio przepisy art. 921 – 1013 k.p.c., a zatem jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma urzędzoną księgę wieczystą, komornik ma obowiązek złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji (art. 924 k.p.c.).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że art. 930 § 1 k.p.c. wprowadza w interesie wierzyciela mechanizm chroniący go przed niewłaściwym postępowaniem egzekwowanego dłużnika. Ochrona polega na tym, że rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. W konsekwencji oznacza to, że wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości i doprowadził do jej zajęcia, może zaspokoić się z tej nieruchomości tak, jakby nadal należała ona do majątku dłużnika. Podkreślenia przy tym wymaga okoliczność, iż naruszenie prawa chronionego w myśl art. 841 k.p.c. następuje z chwilą jego zajęcia (do tego czasu powództwo wytoczone na podstawie art. 841 k.p.c. byłoby przedwczesne).

Dokonując wykładni powyższego przepisu w wyroku z dnia 3 lutego 1998 r. (vide: I CKN 403/97, OSP 1998/11/96, także wyrok z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05, oraz wyrok z dnia 7 lutego 2008 r., IV CSK 426/07) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 930 § 1 k.p.c. nie podważa ważności umowy przeniesienia własności zajętej nieruchomości między dłużnikiem a nabywcą, lecz powoduje jej bezskuteczność. Czynność prawna nabycia nieruchomości zajętej zgodnie z powyżej cytowanym przepisem jest bowiem względnie bezskuteczna (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 roku, V CSK 359/12, OSNC 2014 Nr 5 poz. 52).

Procesową konsekwencją bezskuteczności umowy jest możliwość dalszego prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości, tak jakby jej zbycie nie miało miejsca. Powyższy skutek wiąże się z zajęciem nieruchomości, które - według regulacji zamieszczonej w art. 925 k.p.c. - może nastąpić w różnym czasie w stosunku do dłużnika i innych osób. Zasadnicze znaczenie ma moment, kiedy każda z tych osób (także dłużnik) dowiedziała się o wszczęciu egzekucji, niezależnie od tego z jakiego źródła powzięła tą wiadomość (art. 925 § 2 k.p.c.). Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu. W stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła. Powództwo ekscydencyjne należy wytoczyć przeciwko wszystkim wierzycielom, którzy prowadzą egzekucję z przedmiotu objętego umową przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Odnosząc powyższe rozważania natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że nie było wątpliwości co do tego, że po zajęciu ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), przysługującego dłużniczce M. H. (1) doszło do rozporządzenia nim

przez dłużniczkę na rzecz powodowej Spółki. Jednakże sytuacja prawna wierzycieli M. H. (1) (pозwanych w niniejszej sprawie) w stosunku do powodowej Spółki jest różna z uwagi na ujawnienie w treści księgi wieczystej wpisu o prowadzeniu egzekucji z prawa przysługującego dłużniczce jedynie na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O.. Pozostali wierzyciele (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., Banku (...) Spółki Akcyjnej w G., (...) Spółka Akcyjna w G. - nie byli ujawnieni w prowadzonej dla tegoż prawa księdze wieczystej w dacie nabycia przez powodową Spółkę prawa własności lokalu, a zatem ich pozycja prawna jest słabsza i wobec nich czynność prawna zbycia lokalu jest skuteczna.

Przylączenie się dalszych wierzycieli po zajęciu prawa na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. wymagała bowiem dla swej skuteczności ujawnienia tej czynności w księdze wieczystej, do czego nie doszło. Dlatego też powódka, która wykazała w toku niniejszego postępowania, iż nie wiedziała przed zawarciem aktu notarialnego o prowadzeniu egzekucji przez komornika z własnościowego prawa do lokalu - mogła przed egzekucją w tym zakresie bronić się na podstawie art. 841 k.p.c. i w ocenie Sądu Apelacyjnego obrona ta okazała się skuteczna. Wierzyciele, którzy przylęczyli się do postępowania egzekucyjnego mogą bowiem powołać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano w księdze wieczystej wpisu o ich przylęczeniu się lub złożono stosowne wnioski do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przylęczeniu ( vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2007 roku, III CZP 93/07, OSNC 2008, Nr 7-8, poz. 68). Przyjmuje się bowiem, że wpis wierzyciela do księgi wieczystej ujawnia ze skutkiem erga omnes nie tylko wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, lecz także zakres podmiotowy i przedmiotowy egzekucji. Wpis ujawniający wszczęcie postępowania egzekucyjnego zmienia więc w sposób istotny zakres egzekucji z nieruchomości łącznie prowadzonej pod względem podmiotowym i przedmiotowym, dopiero wtedy księga wieczysta odzwierciedla faktyczny obraz zajęcia (sumy zajęć). Komornik zważywszy na art. 927 k.p.c. w związku z art. 2 ustawy o księgach wieczystych powinien we wniosku wyraźnie zaznaczyć, że występuje z żądaniem wpisu na skutek wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez kolejnego wierzyciela. Żaden przepis nie rozciąga pierwszego zajęcia na pozostałe, w szczególności nie czyni tego art. 927 k.p.c.. Wspomniany powyżej mechanizm może działać także na rzecz wierzyciela przylęczonego do toczącej egzekucji z nieruchomości chodzi jednak o to, od jakiej chwili przylęczonego wierzyciela może powołać się na przewidzianą w art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność rozporządzenia nieruchomością w relacji między nim a nabywcą nieruchomości, zwłaszcza czy tę chwilę można łączyć ze skutecznym dokonaniem wpisu w księdze wieczystej. W stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu o wszczęciu egzekucji. Jeżeli nie dokonano wpisu w księdze wieczystej oraz nie jest spełniona przesłanka powzięcia wiadomości o wszczęciu egzekucji, zbycie nieruchomości do której skierowano egzekucję pozostanie bezskuteczne w tym znaczeniu, że nabywca będzie mógł zasadnie bronić się przed podejmowanymi czynnościami egzekucyjnymi w drodze powództwa opartego na art. 841 k.p.c.

Stąd też należało zgodzić się z zarzutami apelacyjnymi, iż w zakresie rozstrzygnięcia co do wierzycieli (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W., Banku (...) Spółki Akcyjnej w G., (...) Spółki Akcyjnej w G., Sąd Okręgowy naruszył art. 841 § 1 k.p.c. w związku z art. 930 § 1 k.p.c., art. 925 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 927 k.p.c. Stąd też Sąd Apelacyjny dokonał korekty orzeczenia Sądu I instancji i uwzględnił powództwo w stosunku do ww. pozwanych na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c..

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powództwo w stosunku do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej natomiast nie mogło być uwzględnione, albowiem mając na uwadze treść powołanego wyżej przepisu art. 930 § 1 k.p.c. dalsze prowadzenie egzekucji na rzecz tego wierzyciela nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne i nie narusza praw powódki. Biorąc bowiem pod uwagę cytowany powyżej art. 930 § 1 k.c. zajęcia na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej dokonano przed zawarciem przez powódkę umowy z dłużniczką M. H. (1), a zajęcie to zostało ujawnione w księdze wieczystej, a zatem powódka o nim wiedziała.

Powódka jako nabywca zajętego ograniczonego prawa rzeczowego ma więc obowiązek znoszenia egzekucji prowadzonej przez wierzyciela przeciwko zbywcy tego prawa, nie ma natomiast obowiązku zaspokojenia tego wierzyciela, gdyż nie jest jego dłużnikiem ( w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym powódka wykazała, iż dokonała w dniu 22 maja 2014 r. kolejnej wpłaty w kwocie 1 000 złotych tytułem spłaty kosztów egzekucyjnych w sprawie Km 997/10 k. 316-316v i potwierdzenie przelewu k. 291 akt). Po przeniesieniu własności nieruchomości egzekucja nadal zatem toczy się przeciwko M. H. (1) (dłużnikowi), który uważany jest nadal za właściciela. Wprawdzie w myśl ww. przepisu nabywca ograniczonego prawa rzeczowego może także uczestniczyć w postępowaniu

w charakterze dłużnika, ale jego sytuacja jest całkowicie określona sytuacją pierwszego dłużnika, który nadal pozostaje stroną postępowania egzekucyjnego (wszelkie czynności egzekucyjne, dokonane zarówno przed zbyciem nieruchomości, jak i po jej zbyciu, są ważne w stosunku do dłużnika oraz w stosunku do nabywcy).

Oznacza to, że powódka wiedząc o tym, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało skutecznie zajęte na rzecz tego wierzyciela, będzie zmuszona znosić egzekucję prowadzoną na rzecz tej osoby, gdyż ma ona prawo zaspokoić swoje roszczenia z tego prawa, a egzekucja jest zgodna z przepisami prawa. Fakt, że powódka reguluje dług M. H. (1) nie ma tu istotnego znaczenia, gdyż jak wspomniano wyżej - powódka nie jest dłużnikiem i nie jest do tego zobowiązana. W konsekwencji wytoczone przez powódkę powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej słusznie zatem podlegało oddaleniu, a apelacja w tym zakresie nie zasługiwała na uwzględnienie (art. 385 k.p.c.).

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych należy wskazać, że podniesione naruszenie art. 841 § 1 w związku z art. 930 § 1 k.p.c. w związku z art. 925 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 927 k.p.c. w tym zakresie także nie było uzasadnione. W niniejszej sprawie pozwanie wszystkich wierzycieli było uzasadnione z uwagi na treść art. 841 § 1 i 3 k.p.c., natomiast nie było to współuczestnictwo jednolite. Stronami w procesie o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji jest osoba trzecia jako powód i wierzyciel jako pozwany. Jeżeli egzekucję prowadzi kilku wierzycieli, osoba trzecia pozywa tych, którzy nie uznali żądania powoda o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

Z uwagi na to, że w komparycji wyroku Sądu Okręgowego znalazło się omyłkowo wpisane błędne oznaczenie pozwanego, albowiem pozwany (...) Bank (...) S.A. z dniem 31 stycznia 2014 r. zmienił nazwę na (...) Bank (...) Spółka Akcyjna (odpis pełny KRS nr (...) k. 22 oraz 247-252 akt), stąd też na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. postanowiono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu wobec (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt. 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst. jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 461).