

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 9 września 2014 roku, powodowie B. S. i M. S. wnieśli o zwolnienie od egzekucji udziału w ¼ części współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o obszarze 924 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym o powierzchni około 210 m², w skład którego wchodzi piwnica z garażem, kotłownią i pomieszczeniem gospodarczym oraz parter i piętro, na których usytuowane są trzy pokoje z kuchnią i łazienką, która to nieruchomość ma księgę wieczystą KW nr (...). Postępowanie egzekucyjne skierowane do opisanego udziału prowadzone jest przez Komornika przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. K. w sprawie Km 709/11.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w wyniku nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 11 lipca 2002 roku w sprawie o sygn. akt XVIII Nc 2151/02 zasądzono od A. i J. K. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. zapłatę za zaległy czynsz. Na skutek złożonego wniosku przez w/w spółdzielnię w sprawie o sygn. akt KM 709/11 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi M. K. zajął udział w ¼ części należącej do J. K. w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), której pozostałymi współwłaścicielami byli powodowie oraz B. W.. W dniu 5 sierpnia 2014 roku Komornik dokonał obwieszczenia o licytacji nieruchomości.

Powodowie podali, że wszczęte uprzednio postępowanie o dział spadku w sprawie o sygn. akt II Ns 1620/13 toczące się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pomiędzy w/w współwłaścicielami, będącymi jednocześnie współspadkobiercami, zakończyło się przyznaniem prawa własności do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. wyłącznie powodom ze splatą na rzecz J. K. łącznie kwoty 90.000 zł (pozew k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym także kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W ocenie strony pozwanej, powództwo jest niezasadne i winno podlegać oddaleniu z uwagi na treść art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Do rozporządzenia udziałem w nieruchomości przez dłużnika doszło w ramach postępowania w przedmiocie działu spadku na mocy ugody sądowej zawartej między jej stronami. Nastąpiło to bez udziału pozwanej. Ugoda sądowa, oprócz walorów procesowych, jest przede wszystkim umową, zaś rozporządzenie udziałem w nieruchomości w ramach takiej ugody podlega skutkom określonym w art. 930 § 1 k.p.c. Zatem rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika.

Zdaniem pozwanej spółdzielni, ugoda zawarta przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi jest krzywdząca dla pozwanej, zaś powodowie wraz z J. K. sformułowali jej treść w taki sposób by udaremnić możliwość zaspokojenia się wierzyciela z udziału w nieruchomości. W ocenie pozwanej, było to działanie celowe, zaś powodowie liczyli na uniknięcie odpowiedzialności za powstałe zadłużenie. W dacie wszczęcia postępowania o dział spadku w 2013 r. powodowie wiedzieli bowiem o zajęciu nieruchomości (odpowiedź na pozew k. 101-108).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są rodzeństwem i współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w Ł., dla której sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka o pow. 0,0924 ha zabudowana jest domem jednorodzinny wybudowanym w latach 80-ych. Powodowie nadal w nim zamieszkują, J. K. wyprowadziła się na ulicę (...), do lokalu pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

Nieruchomość należała pierwotnie do rodziców powodów - małżonków H. i J. S. . Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 10 listopada 2010 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1869/10 :

1. spadek po H. S., zmarłym w dniu 29 grudnia 1969 roku w Ł. na podstawie ustawy nabyła żona J. S. w ¼ części oraz dzieci : B. S., M. S., B. W. i J. K. z domu S. po 3/16 części każde z nich, przy czym J. K. i B. S. z dobrodziejstwem inwentarza ;
2. spadek po J. S. zmarłej w dniu 20 czerwca 2004 r. w Ł. na podstawie ustawy nabyły jej dzieci: B. S., M. S., B. W. z domu S. i J. K. z domu S. po ¼ części każde z nich.

(odpis postanowienia k. 11 załączonych akt sprawy II Ns 1869/10 Sądu Rejonowego dla Łodzi—Ś. w Ł.)

Siostra powodów J. K. zamieszkująca wraz z mężem A. K. w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. , zalegali z płatnościami czynszu, wobec czego (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystąpiła przeciwko nim na drogę sądową.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 11 lipca 2002 roku w sprawie o sygnaturze akt XVIII Nc 2151/02 orzekł, że J. K. i A. K. w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu powinni solidarnie zapłacić (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 5.397,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2002 r, do dnia zapłaty z wynagrodzeniem adwokackim 1015 zł , kosztami sądowymi 108 zł , albo wnieść w tymże terminie sprzeciw (nakaz zapłaty k. 17 załączonych akt sprawy XVIII Nc 2151/02 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi).

Na podstawie opisanego powyżej nakazu zapłaty zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 28 listopada 2005 roku , w dniu 5 kwietnia 2011 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. K. wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko J. K. i A. K. , w tym w dniu 17 maja 2011 r. – egzekucję z udziału J. K. we własności nieruchomości przy ul. (...) (zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 9 załączonych akt KM 709/11).

W dniu **16 czerwca 2011 r.** B. S. i M. S. zostali zawiadomieni o wszczęciu egzekucji z udziału J. K. (zawiadomienia wraz ze zwrotnymi poświadczeniami odbioru k. 31 i 32 załączonych akt KM 709/110).

Powodowie uczestniczyli w opisie i oszacowaniu nieruchomości , otrzymali odpis operatu szacunkowego nieruchomości i znali wartość zadłużenia J. K. (kserokopia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości k 110-112, zeznania powódki – protokół rozprawy z 17.11 2015 r. – 00:31:06).

W dniu **5 października 2011 r.** do księgi wieczystej nieruchomości zostało wpisane ostrzeżenie – wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału J. K. w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wniosek o dokonanie tego wpisu został złożony w dniu **18 maja 2011 r.** (odpis z elektronicznej księgi wieczystej k. 17-25).

W dniu 25 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie XVIII Nc 9413/10 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym , w którym nakazał J. i A. K. aby zapłacili solidarnie na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 15.819,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2475 zł tytułem kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli sprzeciw. Nakaz został zaopatrzony w klauzulę wykonalności 11 kwietnia 2010 r. (nakaz zapłaty – w załączonych aktach KM 141/12) .

W oparciu ww. tytuł wykonawczy, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. K. wszczął w dniu 20 stycznia 2012 r. egzekucję z udziału J. K. w nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (zawiadomienie k. 8 załączonych akt KM 141/12)

W dniu 7 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie XVIII Nc 9889/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym , w którym nakazał J. K. i A. K. aby zapłacili solidarnie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu kwotę 6.698,69 zł z ustawowymi odsetkami

od 7 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1280 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (nakaz zapłaty – w załączonych aktach Km 1186/13).

Na podstawie opisanego nakazu zapłaty zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 14 czerwca 2013 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w dniu 23 lipca 2013 r. wszczął postępowanie egzekucyjne, w tym – z ułamkowej części nieruchomości – 1/4 udziału J. K. w nieruchomości przy ul. (...) (zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z ułamkowej części nieruchomości k. 6 załączonych akt Km 1186/13).

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. przyłączyła się do egzekucji w sprawie Km 709/11 oraz Km 141/12, wobec czego Komornik zarządził połączenie akt tych spraw egzekucyjnych. Dalsze postępowanie toczy się pod sygnaturą akt Km 709/11 (zarządzenie z 23.07.2013 r. - k.103 załączonych akt Km 709/11).

W dniach 1 kwietnia 2014 roku oraz 7 października 2014 roku odbyły się licytacje udziału J. K. . Z uwagi na fakt, iż nikt nie przystąpił do drugiej licytacji, Komornik postanowieniem z 10 grudnia 2014 roku na podstawie art. 985 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie z tego składnika majątku dłużniczki (postanowienie k. 242 załączonych akt KM 609/11 - k. 176,177)

J. K. w dniu 24 czerwca 2013 roku wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z wnioskiem o przeprowadzenie działu spadku po H. S. i J. S., w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. . Sprawa zawisła pod sygnaturą II Ns 1620/13. W toku postępowania strony zostały skierowane do mediacji i osiągnęły konsensus.

W rezultacie, na posiedzeniu sądu w dniu **1 sierpnia 2014 roku** uczestnicy postępowania działowego zawarli ugodę, na mocy której nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. miała stać się wyłączną własnością M. S. i B. S. w częściach równych, bez żadnych spłat na rzecz B. W. .

M. S. i B. S. zobowiązali się zapłacić J. K. tytułem spłaty w związku z podziałem majątku wspólnego byłych małżonków H. i J. S. oraz działem spadku po H. S. i J. S. kwoty 45.000 zł każę z nich, płatne w 15 ratach co 6 miesięcy – każda z rat w wysokości po 3.000 zł z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, bezpośrednio do rąk J. K. lub przekazem pocztowym (ugoda k. 159-160 załączonych akt sprawy, wypis z protokołu k. 155-157) .

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi umorzył postępowanie w sprawie II Ns 1620/13 (postanowienie k. 158).

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. nie była uczestnikiem postępowania w sprawie II Ns 1620/13 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. (bezsporne) .

W dniu 26 listopada 2014 roku Komornik zajął wierzytelność J. K. przysługującej jej w stosunku do B. S. i M. S. z tytułu wykonania postanowień ugody sądowej zawartej w dniu 1 sierpnia 2014 roku przed sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie II Ns 1620/13 (zajęcie wierzytelności k. 257 i 258 załączonych akt KM 709/11).

B. S. i M. S. w dacie zawierania ugody mieli świadomość, że J. K. posiada zadłużenie czynszowe w (...) w Ł. . W chwili obecnej jest to ponad 70.000 zł i narasta, ponieważ J. i A. K. cały czas zamieszkują w lokalu, mimo, że orzeczono wobec nich eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

W maju 2014 roku powodowie udali się z B. W. do Spółdzielni w celu negocjacji spłaty długu ich siostry. Powodowie ubiegali się o kredyt i wnosili o wydanie zaświadczenia o zadłużeniu, które zostało sporządzone na prośbę M. S.. Według stanu na dzień 12.05.2014 r. zadłużenie tylko z tytułu opłat za lokal wynosiło 65.513,36 zł. Między zainteresowanymi stronami nie doszło do zawarcia porozumienia, ponieważ Spółdzielnia postawiła warunki nie do przyjęcia dla współwłaścicieli nieruchomości – spłaty gotówką całości zadłużenia J. K..

(zeznania B. W. – protokół rozpraw y z 4.08.2015 r. – 00:07:17, 00:10:13 , zeznania B. H. – protokół rozprawy z 17.11.2015 r. – 00:04:08, zeznania pozwanej – protokół rozprawy z 17.11.2015 r. – 00:35:52, zaświadczenie z 12.05.2014 r. k. 159 , odpis wyroku w spra w ie II C 1013/12 S ą du Rejonowego dla Ł odzi-Ś. w Ł. k. 172) .

Do dnia dzisiejszego zadłużenie J. K. wobec pozwanej spółdzielni nie zostało spłacone (okoliczność bezsporna).

B. S. i M. S. zamieszkują w domu przy ul. (...) w Ł., zajmują oddzielne kondygnacje budynku. Powódka ma 64 lata, utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1400 zł miesięcznie oraz wynagrodzenia z dodatkowego zatrudnienia na ¼ etatu w wysokości około 300 zł miesięcznie. M. S. spłaca kredyt wzięty na zakup samochodu – miesięczna rata wynosi 530 zł miesięcznie. Wydatki na tzw. media wynoszą 150 zł miesięcznie, a zakup leków pochłania co miesiąc kwotę 150 zł . B. S. ma 61 lat, prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z żoną i 21-letnim synem. Powód posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, małżonka powoda uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.000 zł, syn studiuje (oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 8-9, 10-11).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, przede wszystkim dokumentów zawartych w aktach komorniczych i sądowych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na podstawie art. 841 § 1 k.p.c., zgodnie z którym osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa.

Powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji stanowi środek merytorycznej obrony osoby trzeciej, której prawa zostały przez egzekucję naruszone.

Powództwo ekscydencyjne, w przeciwieństwie do powództwa opozycyjnego z art. 840 k.p.c. , nie jest ukierunkowane na zwalczanie tytułu wykonawczego, ale zmierza do przeciwstawienia się prowadzeniu egzekucji z określonego przedmiotu. Legitymacja czynna służy wyłącznie osobie trzeciej, której prawa zostały naruszone w konkretnym postępowaniu egzekucyjnym.

Naruszenie prawa osoby trzeciej następuje natomiast wówczas, gdy wierzyciel nie ma prawa zaspokoić swej należności z zajętego przedmiotu lub prawa, pomimo że z formalnego punktu widzenia istnieją przesłanki, które zezwalają organom egzekucyjnym na skierowanie egzekucji do zajętego przedmiotu lub prawa. W szczególności, nabywca zajętej nieruchomości jest osobą trzecią w rozumieniu art. 841 k.c. (patrz: wyrok SN z 6.09.2013 r. sygn.. V CSK 359/12 , OSNC 2014/5/52 oraz wyrok SN z 6.05.2009 r., sygn. II CSK 651/08, Legalis).

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że powodowie są osobami trzecim w rozumieniu art. 841 k.p.c., żadne z nich nie jest stroną postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie Km 709/11 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. K. (nie widnieje w tytułach wykonawczych , na podstawie których egzekucje zostały wszczęte).

W wyniku zawarcia przez powodów i ich siostry : J. K. i B. W. w dniu 1 sierpnia 2014 r. ugody w postępowaniu o dział spadku po rodzicach J. i H. S. , prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie II Ns 1620/13, nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stała się w całości własnością powodów. Skierowanie zatem egzekucji do ¼ udziału w nieruchomości narusza ich prawa.

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na złożenie go z przekroczeniem terminu określonego w art. 841 § 3 k.p.c.

Ustawodawca ograniczył czasowo dopuszczalność wniesienia powództwa ekscydencyjnego, o którym stanowi art. 841 § 1 k.p.c. wprowadzając w § 3 miesięczny termin do jego wytoczenia, który biegnie od dnia, gdy osoba trzecia dowiedziała się o zajęciu. Termin określony w art. 841 § 3 k.p.c. jest terminem prawa materialnego i nie podlega przywróceniu, a uchybienie mu skutkuje oddaleniem powództwa. Wobec zastosowanej konstrukcji prawnej zbadanie

kwestii formalnej związanej z zachowaniem terminu wyprzedza merytoryczną ocenę żądania, albowiem sam fakt uchybienia terminowi z art. 841 § 3 k.p.c. implikuje konieczność oddalenia powództwa bez potrzeby oceny jego merytorycznej zasadności (patrz: wyrok SA w Łodzi z 11.09.2014 r. sygn. I ACa 320/14, Legalis)

Termin miesięczny wskazany przepis nakazuje liczyć od dnia dowiedzenia się o naruszeniu prawa własności powodów.

W realiach sprawy niniejszej, moment ten nastąpił wraz z datą uprawomocnienia się postanowienia z dnia 1 sierpnia 2014 roku o umorzeniu postępowania w sprawie II Ns 1620/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, co nastąpiło z dniem 8 sierpnia 2014 roku, tj. po upływie 7 dni od daty jego wydania i bezskutecznego upływu do złożenia zażalenia. Najwcześniej w dniu 9 sierpnia 2014 r. powodowie mogli uzyskać klauzulę wykonalności na ugode, przyznającą im na własność całość nieruchomości, do której skierowano egzekucję w sprawie KM 709/11, o której prowadzeniu posiadali już w tej dacie wiedzę. Od dnia 9 sierpnia 2014 r. należy liczyć początek terminu miesięcznego, który upłynął w dniu 7 września 2014 r. Przed tą datą nie można mówić o naruszeniu praw powodów, ponieważ udział, do którego skierowano egzekucję, był własnością J. K.. Nie może zatem decydować data ujawnienia w księdze wieczystej wzmianki o prowadzonej egzekucji. Powództwo zostało złożone w dniu 9 września 2014 roku, a zatem po upływie ustawowego terminu.

Niezależnie od powyższej oceny co do przekroczenia terminu z art. 841 § 3 k.p.c., powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na treść art. 930 § 1 k.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie.

Przepis art. 1004 k.p.c. zawiera wyraźne postanowienie, że do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości. Stosowanie art. 930 § 1 k.p.c. byłoby w tej sytuacji wyłączone tylko wtedy, gdyby przepisy szczególne regulowały samodzielne skutki rozporządzenia udziałem w nieruchomości po jego egzekucyjnym zajęciu. Przepisy art. 1005-1013 k.p.c. takiego postanowienia jednak nie zawierają.

Artykuł 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 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 (tak: M. Krakowiak [w]: J. Jankowski (red.) KPC Tom II. Komentarz do art. 930 k.p.c., Warszawa 2013, str. 847).

W ocenie Sądu, przeniesienie własności w nieruchomości na podstawie ugody zawartej przed sądem w postępowaniu o dział spadku po dacie zajęcia nieruchomości można uznać za „rozporządzenie” nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c.

Nie ulega wątpliwości, że ugoda sądowa z punktu widzenia prawa materialnego jest umową (patrz: wyrok SN z 13.10.1972 r., III PRN 66/72, Lex nr 602642). Strony postępowania, mogą ukształtować stosunki między sobą w sposób swobodny, w granicach określonych w art. 184 k.p.c.

Ugoda sądowa jest czynnością procesową uprawnionych do tego podmiotów procesowych, dokonana w formie przewidzianej w prawie procesowym, które wiąże z tą czynnością zamierzony przez te podmioty skutek w postaci wyłączenia dalszego postępowania sądowego co do istoty sprawy. Równocześnie, zawarte w treści ugody porozumienie co do istniejącego między stronami stosunku prawnego ma charakter zgodnego oświadczenia woli, a więc czynności prawnej zmierzającej do wywołania skutków w dziedzinie prawa materialnego. W tym zakresie zawarte przed sądem porozumienie jest ugoda w rozumieniu art. 917 KC. Zawarcie ugody przed sądem w toku procesu oznacza w świetle przepisów KPC dorozumianą wolę odstąpienia od zgłoszonego w pozwie żądania udzielenia ochrony prawnej, ponieważ celem ugody sądowej jest niedopuszczenie do dalszego postępowania sądowego, a tym samym wyłączenie rozstrzygnięcia merytorycznego przez sąd (wyr. SA. w Łodzi z 26.12.2013 r., III APA 25/13, Legalis).

Brak jest zatem podstaw, aby wyłączyć zastosowanie art. 930 § 1 k.p.c. w stosunku do ugody – jako czynności prawnej będącej wynikiem konsensusu - zawartej przez powodów z J. K. w dniu 1 sierpnia 2014 r. , zwłaszcza , że pozwana Spółdzielnia nie była uczestnikiem postępowania działowego i o treści ugody powzięła wiadomość dopiero w dniu 13 stycznia 2015 r. z pisma Komornika sądowego wzywającego ją do złożenia odpisu tej ugody (vide k. 165 załączonych akt sprawy II Ns 1620/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi).

Sądowi orzekającemu znana jest treść powoływanego przez stronę powodową wyroku Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1980 r. w sprawie III CZP 65/80, w którym wskazano że art. 930 k.p.c nie ma zastosowania do nieruchomości, której jednym ze współwłaścicieli był dłużnik, a która orzeczeniem sądu znoszącym współwłasność przyznana została na wyłączną własność współwłaścicielowi nie będącemu dłużnikiem, chociażby orzeczenie sądowe wydane zostało w uwzględnieniu zgodnego wniosku uczestników postępowania po zajęciu tej nieruchomości (opubl: OSNC 1981/6/1000).

Stan faktyczny, na którego gruncie wydano ww. orzeczenie różni się jednak zasadniczo od realiów sprawy niniejszej, co sprawia, że nie znajduje zastosowania przy rozstrzygnięciu o powództwie B. i M. S.. W sprawie III CZP 65/80 miało miejsce przeniesienie z dłużnika na osobę trzecią (współwłaściciela) własności ułamkowej części nieruchomości, w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność wydanego na zgodny wniosek uczestników. Mamy zatem do czynienia z orzeczeniem sądu merytorycznie ustosunkowującym się do roszczeń o podział majątku. Tego elementu brakuje w sprawie niniejszej . Sam zresztą Sąd Najwyższy podkreślił tę okoliczność w uzasadnieniu cytowanego orzeczenia III CZP 65/80, wskazując, że w takim przypadku zmiana w stanie prawnym nieruchomości następuje z mocy orzeczenia sądowego, a nie z mocy oświadczenia woli złożonego przez współwłaściciela będącego dłużnikiem.

Zajęcie, zgodnie z art. 925 k.p.c., jest skuteczne w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie z chwilą tam wskazaną. Oznacza to, że skutki zajęcia nieruchomości wystąpić mogą względem różnych osób w różnym czasie. Uogólniając, zajęcie jest skuteczne wobec konkretnej osoby wraz z powzięciem przez nią wiadomości o wszczęciu egzekucji, bądź też z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. W odniesieniu natomiast do dłużnika ustawa wyraźnie stanowi (art. 925 § 1 pkt 1 k.p.c.), że zajęcie wobec niego jest dokonane z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 lutego 2008 r. V CSK 426/07; z dnia 4 kwietnia 2008 r. I CSK 3/08, OSNC-ZD z 2009, nr 1, poz. 6 ; z dnia 6 maja 2009 r. II CSK 651/08).

W świetle powyższego, w stosunku do powodów , zajęcie udziału J. K. , stało się skuteczne z chwilą powzięcia przez nich wiadomości o wszczęciu egzekucji z udziału w nieruchomości (art. 925 § 2 k.p.c.), tj. w dniu 16 czerwca 2011 roku, a zatem ponad trzy lata przed rozporządzeniem udziałem przez J. K..

W konsekwencji , skoro do zajęcia udziału w nieruchomości przy ul. (...) doszło w okresie, kiedy należał on do J. K. , będącej dłużniczką (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. , a przed zawarciem ugody w sprawie II Ns 1620/11 , mocą której zajęty udział przeszedł na własność powodów, przy pełnej świadomości B. i M. S. , że egzekucja w stosunku do udziału J. K. pozostaje w toku, należy uznać, że próby wyłączenia spod egzekucji tegoż udziału w nieruchomości , nie mogą w świetle art. 930 § 1 k.p.c. , zostać uznane za skuteczne. J. K. rozporządziła „rzeczą zajętą” , wobec czego czynność ta jest wobec pozwanej Spółdzielni bezskuteczna i może ona w dalszym ciągu prowadzić egzekucję z 1/4 udziału w nieruchomości.

Tylko nabywca, który wiedzę o zajęciu powziął po nabyciu nieruchomości i dla którego przedmiotem nabycia była tym samym nieruchomość niezajęta, może poszukiwać ochrony przed toczącym się postępowaniem egzekucyjnym za pomocą powództwa z art. 841 k.p.c. (patrz: wyrok SN z 6.09.2013 r. , V CSK 359/12, Lex nr LEX nr 1433743).

Świadomość powodów co do toczącego się postępowania egzekucyjnego w dacie zawierania ugody wyklucza możliwość udzielenia im ochrony prawnej opartej na art. 841 k.p.c.

Wobec powyższego, powództwo podlegało oddaleniu.

Na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd zaniechał obciążenia powodów kosztami procesu , uznając że sprzeciwia się temu ich trudna sytuacja materialna, dająca podstawy do wniosku, że uiszczenie kosztów procesu mogłoby przynieść uszczerbek dla koniecznego ich utrzymania.

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 z 2005 r., poz. 1398 ze późn. zm.) Sąd odstąpił od obciążenia strony powodowej obowiązkiem zwrotu nieuiszczonej części opłaty od pozwu.