

Sygn. akt I ACa 315/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SSA Tomasz Ślęzak (spr.) SSO del. Tomasz Tatarczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2021 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 czerwca 2017 r., sygn. akt II C 494/16

I) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) zobowiązuje pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

a) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer 6 położonego w budynku w B. przy ulicy (...),

o powierzchni 62,12 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,55 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu,

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przenosi na powoda R. M. odrębną własność lokalu nr 6 położonego w budynku w B. przy ulicy (...),

o powierzchni 62,12 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,55 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń które nie służą

wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, za cenę nabycia 7 850 (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt) złotych;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych z tytułu kosztów procesu,

3) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach 1 816,18 (tysiąc osiemset szesnaście

i 18/100) złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych;

II) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 6 750 (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego

i kasacyjnego;

III) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) 1 208,37 (tysiąc dwieście osiem i 37/100) złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSA Tomasz Ślęzak	SSA Mieczysław Brzdąk	SSO del. Tomasz Tatarczyk
-------------------	-----------------------	---------------------------

I ACa 315/20

UZASADNIENIE

G. M. (poprzedniczka prawna powoda R. M.) wniosła do Sądu Okręgowego w Katowicach pozew o zobowiązanie pozwanej Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. - dalej PBSz (poprzedniczki prawnej pozwanej - (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.), do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 62,45 m², znajdującego się w budynku przy ul. (...) w B., wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, a także o przeniesienie na nią własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 7.806,25 zł. Powódka jako podstawę swoich żądań wskazała art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (dalej u.z.n.u) oraz art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych, osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (dalej u.z.z.m).

Wobec śmierci G. M. postępowanie w sprawie zostało zawieszono, a następnie podjęte z udziałem jej jedyne go spadkobiercy, syna R. M.. Strona pozwana podniosła wówczas, że R. M. ma inne miejsce zamieszkania niż G. M., tym samym nie należy do kręgu osób uprawnionych wymienionych w art. 2 ust. 2 b u.z.z.m. Strona pozwana podniosła także, że R. M. może wstąpić do toczącego się procesu pod względem formalnym, ale merytorycznie nie jest to równoznaczne z uznaniem, że może dochodzić zasądzenia prawa, które nie zostało jeszcze przyznane G. M..

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2017 roku Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami postępowania.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że okoliczności sprawy pozostawały między stronami bezsporne gdy chodzi o umowy najmu zawarte 3 czerwca 1970 r. i 1 lipca 2011 r. Przedmiotem sporu między stronami pozostaje natomiast okoliczność, czy pierwotna powódka mogła domagać się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 5 ust. 1 u.z.n.u oraz art. 2 ust.2 u.z.z.m. W ocenie Sądu Okręgowego, na to pierwsze pytanie odpowiedź jest pozytywna, natomiast roszczenia powoda R. M. o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy (...) w B., wraz

z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na niego własności opisanego lokalu za cenę stanowiącą 5 % wartości lokalu, nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że powód w lokalu objętym żądaniem pozwu nie mieszkał, nie był też jego najemcą, a jako pracownik PBSz, otrzymał lokal mieszkalny położony w B. przy Al. (...) i tym samym jego potrzeby mieszkaniowe jako pracownika PBSz zostały w pełni zaspokojone.

Jednocześnie Sąd ten, cytując art. 922 § 1 i 2 k.c. stwierdził, że G. M. była osobą uprawnioną do złożenia wniosku o wykup mieszkania w rozumieniu

art. 2 pkt.2 a u.z.z.m. Ustawa ta nie reguluje w żaden sposób kwestii, czy i kto dziedziczy uprawnienie przysługujące osobie uprawnionej w sytuacji jej śmierci, wskazuje jedynie kto jest osobą uprawnioną. Art. 2 ust. 2 b ustawy przewiduje, że osobami uprawnionymi są osoby, które stale zamieszkiwały z osobą uprawnioną. Przepis ten obejmuje swoim kręgiem osoby, które prowadziły z uprawnioną wspólne gospodarstwo domowe. Przepisy tej ustawy przewidują też, że uprawnienie przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Apelację od tego wyroku wniósł powód R. M. zrzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 2 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 24 ze zm. dalej jako: u.z.z.m.) w zw. z art. 5 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. 2005, nr 157, poz. 1315, dalej jako: u.z.n.u.) przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uregulowane w art. 5 ust. 1 u.z.n.u. prawo żądania sprzedaży mieszkania przez spółkę handlową z chwilą śmierci uprawnionego najemcy przechodzi na inne osoby wymienione w art. 2 pkt 2 lit. b u.z.z.m., wobec czego nie należy do spadku; podczas gdy art. 2 pkt 2 lit. b u.z.z.m. wyznacza jedynie krąg osób uprawnionych i nie reguluje zagadnień związanych z w/w prawem;

- naruszenie przepisu prawa materialnego przez zastosowanie w niniejszej sprawie art. 922 § 2 k.c., czyli normy regulującej jakie majątkowe prawa i obowiązki o charakterze cywilnoprawnym nie należą do spadku, chociaż prawidłowa wykładnia art. 2 pkt 2 lit b u.z.z.m. w zw. z art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. prowadzi do wniosku, że prawo żądania sprzedaży mieszkania przez spółkę handlową podlega dziedziczeniu, gdyż nie jest ściśle związane z osobą spadkodawcy, ani też nie przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego czy są one spadkobiercami.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez:

- zobowiązanie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy

ul. (...), o powierzchni 62,45 m² wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu;

- zobowiązanie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na powoda odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), o powierzchni 62,45 m² wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...), za cenę 7.806,25 zł

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2018 roku Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację i nie obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji podzielił ocenę prawną w przedmiocie nabycia przez powoda uprawnienia objętego żądaniem w tej sprawie. Podkreślił, że G. M. mogła uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, bowiem spełniała przesłanki osoby uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2b u.z.z.m. Przyjął natomiast, że powód nie jest osobą uprawnioną, nie uzyskał prawa najmu lokalu ani jako pracownik pozwanej, ani jako osoba bliska takiego pracownika, poza tym nie mieszkał w tym lokalu, miał przy tym zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, do którego uzyskał uprawnienia na preferencyjnych warunkach. Uznał, że dochodzone roszczenie było ściśle związane z osobą zmarłej (art. 922 k.c.), powód zaś mógłby uzyskać uprawnienie przewidziane w art. 2 pkt 2b u.z.z.m., gdyby sam spełniał przesłanki do jego uzyskania. W konkluzji spostrzegł, że uprawnienie związane z możliwością nabycia lokalu na warunkach preferencyjnych nie weszło w skład spadku.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. w związku z art. 2 pkt 2a i 2b u.z.z.m. oraz art. 922 § 2 k.c. w związku z art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. oraz art. 2 pkt 2a i 2b u.z.z.m.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2020 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy stwierdził, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie podkreślił, że G. M. przysługiwało roszczenie o przeniesienie na nią własności lokalu na zasadach preferencyjnych, gdyż spełniała ona przesłanki osoby uprawnionej przewidziane w art. 2 pkt 2b u.z.z.m. Znajduje to zresztą potwierdzenie w jednolitym orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyroki z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawach V CSK 402/18, V CSK 417/18, V CSK 420/18, V CSK 419/18 i V CSK 422/18, niepubl.). Powstaje natomiast pytanie, czy to roszczenie podlega dziedziczeniu i w związku z tym z chwilą śmierci G. M. przeszło na jej syna R. M..

Zgodnie z art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Nie ulega wątpliwości, że rozważane roszczenie jest prawem majątkowym. Według art. 922 § 2 k.c., nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Osobą uprawnioną jest przede wszystkim najemca mieszkania (art. 2 pkt 2a u.z.n.u.), a więc w niniejszej sprawie G. M.. Z chwilą śmierci osoby pierwotnie uprawnionej

(tu: G. M.) taką osobą jest stale zamieszkały z najemcą w chwili jego śmierci, małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca z najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym (art. 2 pkt 2b u.z.n.u.). W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie było takiej osoby, w szczególności bowiem syn najemczyny R. M. nie spełniał przesłanki stałego zamieszkiwania. Sytuacja jest więc podobna jak w wypadku ogólnej regulacji dotyczącej śmierci najemcy mieszkania zamieszczonej w art. 691 k.c., z tą jednak różnicą, że w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (art. 691 § 3 k.c.). Takiego przepisu nie ma jednak w u.z.n.u. Oznacza to, że w razie braku osób wymienionych w art. 2 pkt 2b u.z.n.u. już istniejące roszczenie osoby uprawnionej do nabycia mieszkania nie wygasa, ale podlega dziedziczeniu.

Uzasadniając tę tezę, Sąd Najwyższy posiłkowo odwołał się do wykładni historycznej, dotyczącej art. 8 dawnej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych

i dodatkach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu (Dz.U. Nr 105, poz. 509

ze zm.). Przepis ten przewidywał wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy jego zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, osób przysposabiających albo przysposobionych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkających z nim stale do chwili jego śmierci. Nie było natomiast regulacji stanowiącej, że w razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasł. Sąd Najwyższy przyjął w dwóch uchwałach z dnia 16 maja 1996 r.,

III CZP 40/96 (niepubl.) i III CZP 46/96 (OSNC 1996, nr 7-8, poz. 104), że jeżeli nie było osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., najem ten podlegał dziedziczeniu. Wyjaśnił też m.in., że w doktrynie i w orzecznictwie był i jest przyjęty pogląd, że najem jako prawo majątkowe, niezwiązane ściśle z osobą najemcy, podlega dziedziczeniu (art. 922 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy wskazał w postanowieniu z dnia 19 kwietnia 1996 r., I CRN 55/96 (OSNC 1996 nr 9, poz. 123), że art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. nie określał skutków prawnych sytuacji, gdy brak było osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Jeśli zatem dawny art. 691 k.c. (uchylony przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 r.) przewidywał w takiej sytuacji wygaśnięcie stosunku najmu, zaś takiej konsekwencji prawnej nie przewidywał art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., to jedyny poprawny wniosek, jaki się nasuwał, sprowadzał się do tezy, że w takim wypadku prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu podlegały dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Dla porządku trzeba dodać, że art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. został - na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723) - uzupełniony o ust. 2, zgodnie z którym w razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nie tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasł.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę uznał, że zaszła potrzeba dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej biegłej sądowej na okoliczność ustalenia aktualnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ulicy (...), opinia w tym zakresie wydana była w dniu 31 stycznia 2017 roku (uzupełniona w maju 2017 roku). Z aktualnej opinii wynika, że wartość tej nieruchomości lokalowej na dzień sporządzenia opinii tj. 17 listopada 2020 roku wynosi 157 000 złotych, powierzchnia użytkowa lokalu to 62,12 m², a powierzchnia przynależnej do lokalu piwnicy to 4,55 m². Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (z przynależną piwnicą) to 0, (...) ((...)) - wyciąg z opinii uzupełniającej, karta 469 akt.

Do opinii tej strona pozwana wniosła zarzuty podnosząc zastrzeżenia zgłaszane już do pierwszej opinii w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Pozwana zarzuciła, że biegła zmieniała wyliczenie w zakresie udziału powoda w nieruchomości wspólnej i popełniła błąd w wyliczeniu tego udziału - w opinii z 31 lipca 2017 roku (chodzi zapewne o styczeń w lipcu bowiem nie była wydawana żadna opinia w tej sprawie) udział wyniósł 0,0, (...), ułamek (...), w opinii zaktualizowanej 17 listopada 2010 roku udział przypadający na lokal powoda wynosi 0, (...), a ułamek (...). Ponadto pozwana ponownie podniosła, że można mieć wątpliwości czy biegła prawidłowo dokonała szacowania wartości spornego lokalu i czy dobrała do porównania prawidłowe nieruchomości.

Ustosunkowując się do tych zarzutów biegła sądowa, rzeczoznawca majątkowy A. R. podtrzymała wydaną opinię uzupełniającą z dnia 17 listopada 2010 roku i zawarte w niej ustalenia tak co do udziału lokalu powoda w nieruchomości wspólnej (tu biegła przedstawiła sposób obliczenia powierzchni wszystkich lokali w budynku przy ulicy (...) w B. i ich udziałów w nieruchomości wspólnej) jak i przyjętą metodologię wyceny opartą na analizie rynku nieruchomości ze wskazaniem ilości transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych i podstaw prawnych dokonanej wyceny (pismo biegłej z dnia 17 maja 2021 roku, karta 546 akt).

Strona pozwana wniosła także o dopuszczenie dowodów z dokumentów: kopii wyroków Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 18 stycznia 2017 roku, Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 marca 2018 roku, kopii aktu notarialnego z dnia 29 maja 2018 roku, odpisu księgi wieczystej i kopii umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy Al. (...), na okoliczność, że powodowi przysługuje prawo do innego lokalu nabytego od pozwanej na podstawie prawnej na którą powołuje się w tej sprawie (pismo pozwanej z dnia 28 kwietnia 2021 roku, karta 519 akt).

W toku postępowania apelacyjnego, w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem w którym znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem tego postępowania w prawo własności tego gruntu, powód zmienił powództwo domagając się złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wraz z przynależną piwnicą i własnością odpowiedniego udziału w prawie własności gruntu oraz przeniesienia tak ustanowionej własności na rzecz powoda za cenę 7806,25 złotych (pismo powoda z dnia 23 września 2020 roku, karta 463 akt).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

W pierwszej kolejności wskazać należy na art. 398²⁰ k.p.c. w związku z art. 398¹⁵ k.p.c. z których wynika, że Sąd Najwyższy w razie uwzględnienia skargi kasacyjnej uchyla zaskarżone orzeczenia w całości lub w części i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania sądowi, który wydał orzeczenie, lub innemu sądowi równorzędnemu, a sąd któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

W tej sprawie Sąd Najwyższy, na skutek skargi kasacyjnej powoda, wyrokiem z dnia 24 stycznia 2020 roku uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 marca 2018 roku wydany w sprawie o sygn. akt I A Ca 999/17 i przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku uchylającego wyrok Sądu drugiej instancji Sąd Najwyższy dokonał wykładni prawa mającego zastosowanie w tej sprawie i wyraził istotny dla jej rozstrzygnięcia pogląd, że przysługujące G. M. uprawnienie do przeniesienia na nią lokalu mieszkalnego o który chodzi w tej sprawie na zasadach preferencyjnych jako osobie spełniającej przesłanki przewidziane w art. 2 pkt 2b u.z.z.m. podlega dziedziczeniu.

W związku z tym Sąd Apelacyjny, ponownie rozpoznając sprawę uznał apelację powoda za uzasadnioną. Skoro bowiem powód jako spadkobierca swojej matki, pierwotnej powódki w tej sprawie G. M., odziedziczył uprawnienie do nabycia będącej przedmiotem sprawy nieruchomości lokalowej należało, po zmianie powództwa (co było związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem gdzie lokal się znajduje w prawo własności tego gruntu) zobowiązać pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku w B. przy ulicy (...),

o powierzchni 62,12 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,55 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu,

- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przenosi na powoda R. M. odrębną własność lokalu nr (...) położonego w budynku w B. przy ulicy (...), o powierzchni 62,12 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,55 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w prawie własności gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, za cenę nabycia 7 850 złotych.

Cena nabycia ustalona została w oparciu o zaktualizowaną w postępowaniu apelacyjnym wartość nieruchomości lokalowej przy przyjęciu, przewidzianej w art. 6 ust. 1 i 2 u.z.z.m., 95% bonifikaty.

Rozstrzygnięcia tego nie podważają ani zarzuty pozwanego zgłoszone do opinii biegłej sądowej wydanej w postępowaniu apelacyjnym, ani dowody zawarte w piśmie pozwanego z dnia 28 kwietnia 2021 roku.

Zarzuty do opinii nie są uzasadnione. Zarzut dotyczący błędu w obliczeniu udziału lokalu powoda w nieruchomości wspólnej jest bezzasadny pozwana bowiem porównała wyliczony udział w opinii uzupełniającej wydanej w postępowaniu apelacyjnym z wyliczeniem tego udziału w opinii podstawowej z dnia 31 stycznia 2017 roku wydanej w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Tymczasem ta opinia podstawowa została uzupełniona opinią z dnia 23 maja 2017 roku (karta 327 akt) w której biegła wielkość udziału lokalu powoda w nieruchomości wspólnej w wersji z przynależną piwnicą, a więc właściwej, określiła w sposób tożsamy jak w opinii wydanej na potrzeby postępowania apelacyjnego przeprowadzonego po uchyleniu wyroku poprzedniego przez Sąd Najwyższy i jest to 0,02016, a w ułamku (...), czyli wartość przyjęta w wydanym wyroku. Nie zasługiwał na uwzględnienie także, powtórzony przez pozwaną, zarzut błędnej metody wyceny nieruchomości lokalowej powoda. Biegła w sposób jasny, rzeczowy i logiczny wyjaśnia sposób tej wyceny i przyjętą metodologię opartą na obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa, ze wskazaniem ilości i rodzaju transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych. Co istotne biegła dokonywała wyceny także innych lokali w tym rejonie i tym samym budynku stosując tą sama metodologię wyceny.

Do oddalenia apelacji nie mogły także prowadzić przedstawione przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym dowody. Okoliczność, że powód nabył w trybie przewidzianym przepisami prawa mającymi zastosowanie w tej sprawie inną nieruchomość lokalową, którą następnie sprzedał po cenie rynkowej, nie może bowiem niweczyć przesądzonego w tej sprawie jego uprawnienia do nabycia lokalu będącego jej przedmiotem.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zobowiązał pozwaną do złożenia przytoczonych wyżej, zawartych w sentencji zaskarżonego wyroku, oświadczeń woli.

O kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji orzeczono na podstawie art. art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6, obowiązującego w dacie wniesienia powództwa, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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. W zakres tych kosztów wchodzi: koszty zastępstwa procesowego 3600 złotych, koszty opinii 1704,62 złote i koszty stawienia świadka 111.56 złotych.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, obok wymienionych wyżej przepisów kodeksu postępowania cywilnego, jest także § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 oraz § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r (Dz. U. 2016, poz. 1667).

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Mieczysław Brzda SSA Tomasz Ślęzak