

Sygn. akt I ACa 394/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 454/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Marzanna Góral Roman Dziczek Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 394/15

## UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej – Spółdzielnia) jako użytkownik wieczysty udziału wynoszącego o, (...) części nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) (...) o powierzchni 14.499 m<sup>(2)</sup> z obrębem (...) położonej w W. przy ul. (...), w dniu 7 stycznia 2009 r. złożyła wniosek, w którym żądała ustalenia, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadnione, wskazując, że opłata jest nieproporcjonalnie wysoka. Powyższy wniosek zgodnie z przepisem art. 80 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zastępował pozew.

W związku ze zgłoszeniem przez Spółdzielnię sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. zapadłego w dniu 26 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygnaturze (...), akta wymienionej sprawy zostały przekazane w powołanym trybie do sądu.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem kosztów. Wniosło również o dopuszczenie dowodu z dokumentu prywatnego, tj. operatu szacunkowego, który był podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

W toku postępowania przed sądem strony potrzywały pierwotne zgłoszone żądania.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że od dnia 1 stycznia 2009 roku opłata roczna z tytułu współużytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,3891766582 części nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 14.499 m<sup>(2)</sup> z obrębu (...) położonej w W. przy ulicy (...) będącej we współużytkowaniu wieczystym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wynosi 99.122,12 złotych oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 6.875,34 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne (...) o powierzchni 14.499 m<sup>(2)</sup> z obrębu (...) położonej w W. jest (...). W.. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...).

Pismem z dnia 12 listopada 2008 r. Prezydent (...) W. wypowiedział z dniem 31 grudnia 2008 r. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o, (...) części gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka o nr ew.(...) o powierzchni 14.499 m<sup>(2)</sup> z obrębu (...) i ustalił od dnia 1 stycznia 2009 r. nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. gruntu na kwotę 99.230,91 zł. Opłata roczna stanowi 1% wartości nieruchomości gruntowej ustalonej w dniu 27 sierpnia 2008 r. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nastąpiła w związku ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej. Podstawę do ustalenia wysokości nowej opłaty stanowiła wycena gruntu dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z operatem szacunkowym oszacowana wartość rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności wyniosła 25.497.651,00 zł. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłaty rocznej doręczono powodowi w dniu 16 grudnia 2008 r.

W dniu 7 stycznia 2009 r. Spółdzielnia złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o uznanie decyzji o podwyższeniu ww. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za niezgodną z art. 77, 78 i 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 32 ust. 1 Konstytucji.

(...). W. pismem z dnia 2 marca 2010 r. wniosło o oddalenie wniosku. Uzasadniając swoje stanowisko wskazało, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu została dokonana w 2008 r. zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami w oparciu o operat szacunkowy określający wartość nieruchomości na dzień 27 sierpnia 2008 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. po rozpatrzeniu wniosku powódki orzeczeniem Nr (...) (...)z dnia 26 kwietnia 2010 r. oddaliło złożony wniosek. W ocenie Składu Orzekającego przedstawiony operat wyceny gruntów sporządzony był rzetelny, a wnioskodawca nie podniósł żadnych merytorycznych argumentów przeciwko operatowi. Skład Orzekający uznał, iż nie ma podstaw do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej zaproponowanej w dokonanym wypowiedzeniu, zwłaszcza jeśli się zważy, iż przy wypowiedzeniu tym obowiązujące przepisy zostały zastosowane właściwie.

W dniu 15 czerwca 2010 r. powódka złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 26 kwietnia 2010 r. i wniosła o uchylenie niniejszego orzeczenia w całości. Ponadto wniosła także o powołanie biegłego sądowego do ustalenia właściwej wartości ww. nieruchomości w celu ustalenia prawidłowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za 2009 r. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż operat szacunkowy sporządzony został nierzetelnie, bowiem nie uwzględniła poniesionych przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość.

Sąd Okręgowy ustalił, iż według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. faktyczna wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 14.499 m<sup>2</sup>, określaną dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oszacowano na kwotę 25.469.700,00 zł, zatem cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosiła 1.756,65 zł.

Ten stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił przede wszystkim na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich niekwestionowanych kopii. Wartość oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu na dzień 31 grudnia 2008 r. ustalona została na podstawie dowodu z opinii biegłego D. K. oraz jej ustnego uzupełnienia. Tak wskazany materiał dowodowy był zdaniem Sądu spójny, zgodny i wzajemnie się uzupełniał. Okoliczności faktyczne sprawy w przeważającej części nie były w istocie pomiędzy stronami sporne.

W postępowaniu przeprowadzono także dowód z opinii biegłych S. K. oraz J. S.. Opinie te nie były jednak podstawą dla dokonania w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia pierwszego biegłego S. K. budziła szereg wątpliwości, zawierała nieścisłości oraz wewnętrzne sprzeczności. Nadto biegły, jak podkreślił Sąd Okręgowy, błędnie zinterpretował intencje wyrażone w postanowieniu dowodowym Sądu, nie bacząc na cel niniejszego postępowania. Biegły w opinii powinien był określić wartość badanej nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 31 grudnia 2008 r. Nie ulegało zaś wątpliwości, że wyceny wartości rynkowej należy dokonywać według zasad określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia wykonawczego, czyli dla celu ustalenia wymiaru aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W tym zakresie opinia ta była nieprzydatna. Biegły sam przyznał, że nie dokonywał wyceny w taki sposób, który odpowiadałby tym regułom. Biegły twierdził, że przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego dotyczyła określenia prawa własności, a nie prawa użytkowania wieczystego gruntu, ani też określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Biegły, jednoznacznie wskazał, że w przedmiotowym operacie określona wartość nie obejmuje wartości użytkowania wieczystego gruntu.

Druga opinia biegłego J. S. nie czyniła także zadość tym wymaganiom, które należało stosować. W związku z tym także ta opinia nie mogła być podstawą ustaleń faktycznych. Biegły w swojej opinii dokonał oszacowania wartości z odwołaniem się do ustalenia zdolności inwestycyjnych przy uwzględnieniu, że są one niewielkie, bowiem ta nieruchomość jest zabudowana oraz przeznaczenia planistycznego; przeczy to wprost regułom ustawowym.

Sąd Okręgowy dopuścił w tej sytuacji dowód z opinii kolejnego biegłego.

Podkreślił, że wyceny należy dokonywać stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi, iż na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. W ust. 2 § 28 jest mowa, iż przy określeniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Natomiast zgodnie z dyspozycją ust. 3, jeżeli nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub innych części oraz urządzeń, a ust. 4 stanowi, że przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i ust. 2.

Dowód z opinii biegłego D. K. pozwolił, zdaniem Sądu, ocenić sytuację rynkową oraz w sposób wolny od wątpliwości ustalić wartość rynkową działek ewidencyjnych oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej powodce zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tym, że wysokość opłaty rocznej Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego, a nie biegłego sporządzającego operat szacunkowy na zlecenie

właściciela nieruchomości. W przedmiotowej sprawie dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona, jednak nie w takiej wysokości.

W sprawie sporna była jedynie wartość gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na datę, wskazaną przez strony postępowania, tj. na dzień 31 grudnia 2008 r., Sąd oparł się w całości na opinii biegłego sądowego D. K.. W ocenie Sądu Okręgowego zarówno założenia metodyczne, jak i konkretne działania (zestawienia transakcji dla porównywanych nieruchomości oraz wycienienia) biegłego pozostawały w zgodzie z obowiązującymi w tym względzie standardami wynikającymi przede wszystkim z postanowień ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły do zgłoszonych przez powoda zarzutów do opinii odniósł się w sposób szczegółowy i przekonujący w opinii uzupełniającej. Opinia ta ostatecznie, wg Sądu, zasługiwała na przymiot wiarygodności. Nie zawierała niejasności, sprzeczności, ani luk, a konkluzje z niej wypływające były konkretne i przekonujące.

Z tych względów Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę swoich ustaleń wnioski tej opinii.

Biegły oszacował wartość rynkową na kwotę 25.469.700,00 zł i od tej kwoty została naliczona opłata z tytułu użytkowania wieczystego, która wynosi 1% tej kwoty pomnożona przez udział, jaki przysługuje powodowi.

Wysokość należnej od powoda opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poczynając od 1 stycznia 2009 r. winna wynosić 99.122,12 zł, zamiast dotychczas ponoszonej - tj. 11.024,76 zł.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 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. Sąd uznał bowiem, że porównując wysokość opłaty ustalonej przez pozwanego w wypowiedzeniu i jej wysokość ustaloną w wyroku, należało przyjąć, że pozwany wygrał niniejszy proces. Na koszty procesu należne pozwanemu złożyły się następujące kwoty: 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, 196,63 zł zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego, 1.500 zł i 1.561,71 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

Od wyroku tego apelację wniosła Spółdzielnia.

Zaskarżyła wyrok w całości podnosząc zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 77 ust. 1, art. 78 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 1 i 3 u.g.n. oraz przepisów prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że wypowiedzenie z dniem 1 stycznia 2009 opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego jest nieskuteczne i opłata ta wynosi 11 024,76 zł ewentualnie o zmianę wyroku i ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2009 r. opłata roczna z tytułu współużytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,3891766582 części nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o pow. 14 499 m<sup>(2)</sup> z obrębu(...) w W. przy ul. (...) wynosi 71 774,79 zł oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Zasadniczy zarzut apelacji powiązany z naruszeniem prawa materialnego, wskazywał na wadliwość wypowiedzenia opłaty z tytułu współużytkowania wieczystego polegającą na tym, że wypowiedzenie nie objęło wchodzącej w skład nieruchomości działki nr (...) o pow. 527 m<sup>2</sup>. Odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13 (OSNC 2013/12/138), w której Sąd Najwyższy uznał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Stanowisko wyrażone w tej uchwale jest zasadniczo trafne i podziela je również Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym. Odwołuje się ono do istoty prawa użytkowania wieczystego i pojęcia nieruchomości w sensie prawnym.

Nie można jednak w całości tezy tej uchwały (i jej uzasadnienia) odnosić do sytuacji, gdy jedna z działek włączona do księgi wieczystej, została oddana w wieczyste użytkowanie na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W. za czynszem symbolicznym. To miało miejsce w sprawie niniejszej (akt notarialny – k. 22 – 27). Dla tej działki opłata roczna została ustalona w postaci „czynszu symbolicznego” w wysokości 217 zł i nie stosuje się do niej przepisów u.g.n. dotyczących aktualizacji opłaty rocznej. Strony umowy potwierdziły to szczególne uprawnienie także na rzecz następców prawnych pozwanej Spółdzielni.

Szczególne unormowanie dekretowe wyłącza we wskazanym zakresie możliwość zarówno aktualizacji opłaty rocznej na zasadach ogólnych, jak i modyfikuje tym samym tezę ogólną wypowiedzianą przez Sąd Najwyższy co do jednolitego traktowania prawa użytkowania w ramach danej nieruchomości w sensie prawnym (objętej jedną księgą wieczystą), w zakresie, w jakim naruszałoby to prawo gwarantowane szczególnym unormowaniem dekretowym, a potwierdzonym także w umowie o ustanowieniu tego prawa.

(Konsekwencje tej szczególnej regulacji są widoczne m.in. w art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.), który przewiduje bezpłatne przewłaszczenie tego prawa właśnie w sytuacji, gdy nabycie nastąpiło na podstawie art. 7 dekretu z 1945 r.)

W pozostałym zakresie, wypowiedzenie objęło już jednolicie i całościowo współużytkowników wieczystych i nie było tu wadliwości w sensie formalnoprawnym.

Nie można także zgodzić się z pozostałymi zarzutami apelacji.

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CK 106/05, OSNC 2006/7-8/128), dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości, biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV u.g.n.; wynika to jednoznacznie z art. 149, który stanowi, że przepisy rozdziału 1 działu IV stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie, podmiot własności i cel wyceny.

Jeżeli zatem wyceny nieruchomości – prawa użytkowania wieczystego dokonywano w celu ustalenia jego wartości rynkowej z daty wypowiedzenia, to należało jej dokonać zgodnie z przepisami rozdziału 1 działu IV u.g.n.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 u.g.n., wyróżnia się trzy rodzaje wartości nieruchomości, tj. wartość rynkową, odtworzeniową i katastralną.

Podstawowe znaczenie ma określenie wartości rynkowej, gdyż stosuje się ją dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2).

Ustawa zawiera obecnie definicję wartości rynkowej jako szacunkowej kwoty, w której nieruchomość - po odpowiednim czasie ekspozycji na rynku - powinna zostać sprzedana w dniu dokonania wyceny, w transakcji zawartej pomiędzy niezależnymi stronami.

Wprawdzie ustawa przewiduje tylko jeden rodzaj wartości rynkowej, to jednak tzw. standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyróżniają:

- wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania, a także
- wartość rynkową dla optymalnego wykorzystania, a także
- wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży oraz przyszłej sprzedaży.

Przy określaniu wartości rynkowej stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Pierwsze opiera się na założeniu, że wartość wycenionej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były dotąd przedmiotem obrotu rynkowego. Najczęściej przy tym stosowana jest metoda porównywania parami oraz metoda korygowania ceny średniej i analizy dotyczącej rynku.

Panuje przy tym zgoda co do tego, że właśnie podejście porównawcze jest preferowane dla określenia wartości rynkowej.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Sąd Okręgowy wnikliwie i wszechstronnie ocenił przedłożone mu opinie i trafnie uznał, że miarodajną i poprawną w sensie prawnym, jest opinia biegłego K.. Spełnia ona wymagania u.g.n. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Trafnie Sąd pierwszej instancji przywołał jego § 28 ust. 1 i 2; jego ust. 4 stanowi bowiem, że przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Z kolei § 29 odsyła do współczynników korygujących, którymi może posłużyć się biegły, aby zniwelować różnice pomiędzy porównywanymi nieruchomościami.

Tak uczynił biegły K., a zarzuty apelacji są w istocie polemiką z przyjętymi przez biegłego wskaźnikami; to jednak nie może odnieść zamierzonego skutku, albowiem jest to jego kompetencja własna, jako biegłego, który dysponuje wiadomościami specjalnymi i doświadczeniem zawodowym.

Jego opinia jest czytelna, przejrzysta, poddająca się weryfikacji, dobrze umotywowana; rzeczowo biegły ustosunkował się do zastrzeżeń zgłaszanych przez strony i wyjaśnił sposób doboru transakcji i ich analizę, oraz przyjętą metodę wyceny nieruchomości.

Reasumując: jakkolwiek Sąd pierwszej instancji poniechał ustosunkowania się do nieobjęcia wypowiedzeniem opłaty co do działki dekretowej, niemniej nie uniemożliwiło to Sądowi drugiej instancji kontroli instancyjnej, a ostatecznie nie doszło także do naruszenia prawa materialnego.

Z kolei wartość ustalona przez biegłego K. jest podzielana w całości przez Sąd Apelacyjny po myśli jego wywodów, Sądu Okręgowego i uwag powyższych.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c., w zw. z art. 108 § 1 i art. 391 k.p.c.