

Sygn. akt III Ca 1716/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SO Roman Troll (spr.)

SR (del.) Sławomir Łabuz

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z organiczną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w J.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta J.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 24 maja 2017 r., sygn. akt I C 964/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3. w ten sposób, że ustala, iż pozwany ponosi koszty postępowania w 24%, a powód w 76%, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Jastrzębiu - Zdroju;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Sławomir Łabuz SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Roman Troll

Sygn. akt: III Ca 1716/17

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w J. sprzeciwem z 16 lipca 2013 r. (data nadania) złożonym od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z 27 czerwca 2013 r. wniosła o zaliczenie na poczet różnicy między dotychczasową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji w wysokości 193993,95 zł oraz zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta J. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem z 29 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt XII GU 284/15, Sąd Rejonowy w Gliwicach ogłosił upadłość (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. obejmującą likwidację majątku. Wyznaczono syndyka masy upadłości, który pismem z 17 czerwca 2016 r. wniósł o ustalenie, że wysokość aktualnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa wynosi - 158132,43 zł, a także o ustalenie nakładów poniesionych przez powoda jako wieczystego użytkownika gruntu na nieruchomość gruntową stanowiącą własność pozwanego Skarbu Państwa na 174334 zł.

Wyrokiem 24 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju:

1) ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w J., stanowiącej działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w J. dokonana przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta J. pismem z dnia 27 grudnia 2012 r., jest uzasadniona do kwoty 19611 zł, z tym że:

a) w roku 2013 do wysokości 6814,86 zł;

b) w roku 2014 do wysokości 13212,93 zł;

c) od roku 2015 w wysokości 19611 zł

- przy czym nakazać pozwanemu zaliczenie na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kwotę 174334 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe, począwszy od 2013 roku, aż do jej wyczerpania;

2) w pozostałej części powództwo oddalił;

3) ustalił, że powództwo zostało uwzględnione w 90 %, na postawie art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: (...)

sp. z o.o. w J. na podstawie aktu notarialnego z 15 marca 2007 r. sporządzonego przez notariusza I. K. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w J., oznaczonej działkami nr (...) o łącznej powierzchni 16461 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta była niezabudowana, w znacznej części wykorzystana była jako zwałowisko odpadów kopalnianych, lokalnie pod warstwą odpadów występowały elementy żelbetowe, nie posiadała uzbrojenia technicznego, a dojazd do niej był utrudniony. Przedmiotowe działki znajdowały się w przeszłości w obrębie terenu byłego zakładu (...). Użytkownik wieczysty dokonał nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakłady konieczne. Wykonano budowę urządzeń infrastruktury technicznej, tj. uzbrojenie nieruchomości w energię elektryczną i wodę. Nakłady obejmowały wykonanie dokumentacji technicznej oraz odcinka o długości 94 mb, wykonanie sieci wodociągowej Ø90 do granicy działki użytkownika wieczystego oraz wykonanie dokumentacji technicznej odcinka sieci energetycznej oraz wykonanie odcinka sieci energetycznej 6 kV do granic działki użytkownika wieczystego. Wybudowano przyłącze wodociągowe i energetyczne. Wykonano także dojazd do działki, dokonano usunięcia i częściowej wymiany nawierzchni gruntu z osadów mułu węglowego. Nakłady obejmowały wykonanie podstawowej dokumentacji oraz prace pozwalające na normalne korzystanie z terenu działki, tj. usunięto nasypy mułowe, usunięto przyzmy odpadów mułowych, zdjęto warstwę nasypową z mułu na głębokości 0,6 m, wyburzono fragmenty żelbetowych obiektów ukrytych w gruncie.

Na zlecenie (...) sp. z o.o. w J. rzeczoznawca majątkowy J. S. sporządził 31 sierpnia 2009 r. operat szacunkowy, w którym określił wartość rynkową działek gruntu nr (...) jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na 31 sierpnia

2009 r. na 276400 zł, a 20 marca 2013 r. dokonał wyceny ww. nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na 20 marca 2013 r. na 790100 zł.

Oplata roczna przed dokonaniem wypowiedzenia przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta J. z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 3407,43 zł. Pismem z 27 grudnia 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta J. wypowiedział (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości Skarbu Państwa, proponując przyjęcie tytułem opłaty rocznej na 28933,02 zł, z tym że ponieważ oplata roczna przewyższała dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej określił opłatę roczną za 2013 r. w wysokości 6814,86 zł, w 2014 r. w wysokości 17873,94 zł, a począwszy od stycznia 2015 r. - 28933,02 zł. Wysokość opłaty została określona jako 3% nowej wartości gruntu, której wartość została określona na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego D. P. na 964434 zł. (...) sp. z o.o. w J. pismem z 25 stycznia 2013 r. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazana przez właściciela nieruchomości, zaznaczając, że wysokość nowej opłaty rocznej wzrosła 8,5 krotnie w stosunku do poprzedniej opłaty, mimo iż wartość gruntów nie wzrosła w ciągu 6 lat w takiej wysokości. Orzeczeniem z 27 czerwca 2013 r., którego odpis doręczono użytkownikowi wieczystemu 2 lipca 2013 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości: 6814,86 zł w 2013 r., 14089,63 zł w 2014 r. i 21364,40 zł w 2015 r. Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. użytkownik wieczysty wniósł 16 lipca 2013 r. sprzeciw.

Wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym na dzień dokonania wypowiedzenia opłaty aktualizacyjnej, tj. na koniec grudnia 2012 r. wynosiła 653700 zł. Wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej i wartość nakładów koniecznych dokonanych na tej nieruchomości przez użytkownika wieczystego na koniec grudnia 2012 r. wyniosła 174334 zł. Biegła sądowa M. T. wskazała, że związku ze zmianą wartości nieruchomości zaktualizowana opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 19609 zł. W odpowiedzi na zapytanie (...) sp. z o.o. w (...) S.A. w J. udzieliła informacji odnośnie rozumienia znaczenia terminów górniczych odmulnik, osadnik, dół kopalni.

Postanowieniem z 29 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt XII GU 284/15, Sąd Rejonowy w Gliwicach, ogłosił upadłość (...) sp. z o.o. w J. obejmującą likwidację majątku. Wyznaczono syndyka masy upadłości w osobie M. G..

**Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 70 k.p.c., art. 199 § 2 k.p.c., art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) i stosowne orzecznictwo, wskazał, że zarzut pozwanego domagającego się odrzucenia pozwu z uwagi na brak właściwego oznaczenia strony pozwanej był niezasadny. Zazaczył również, że syndyk upadłego jest stroną w tym postępowaniu. Wskazał też, że nie było pomiędzy stronami sporu co do zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, sporna była natomiast wysokość tej opłaty, w tym wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, a będąca podstawą obliczenia zaktualizowanej opłaty, zaś istota sporu sprowadzała się również do rozstrzygnięcia dopuszczalności zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na nieruchomość.**

Sąd Rejonowy ponownie przywołał regulację art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n., a także art. 77 ust. 2, 2a, 3 i 4 - 6 u.g.n., art. 80 ust. 1 i 3 u.g.n., zazaczył, że sprzeciw użytkownika wieczystego, został złożony w terminie, a ze sporządzonego operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego D. P. (wykonanego na zlecenie pozwanego), jak również ze sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. operatów szacunkowych (wykonanych na zlecenie (...) sp. z o.o. w J.), a także ze sporządzonej

w toku procesu opinii biegłej M. T. wynika, że wartość nieruchomości na koniec grudnia 2012 r. była wyższa od jej wartości ustalonej dla poprzedniej aktualizacji. Poprzednio obowiązująca opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosiła bowiem 3407,43 zł, co przy przyjęciu 3% opłaty daje wartość nieruchomości w wysokości

113581 zł. Wycena dokonana przez biegłą sądową M. T. jest najbardziej trafna, a zgodnie z nią wartość rynkową nieruchomości na koniec grudnia 2012 r. wynosiła 653700 zł, a zatem istniała przesłanka do podjęcia decyzji o aktualizacji opłaty rocznej, czego zresztą strona powodowa nie kwestionowała.

Wniosek użytkownika wieczystego o zaliczenie wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną uwzględniono, gdyż biegła sądowa M. T. ustaliła wartość rynkową poczynionych nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, jako odpowiadające różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, mianowicie na 174334 zł. Pozwany w odpowiedzi na dokonaną wycenę nieruchomości i nakładów podnosił, że z przedstawionych dokumentów przez powoda nie wynika, aby nakłady typu: usługi koparką, praca ładowarki kołowej, czy wykonanie nawierzchni drogowej były czynione na przedmiotowej nieruchomości. W wycenie jednak nie brano pod uwagę przedłożonych przez powoda dokumentów, w tym faktur, lecz dokonano wyceny nakładów porównując wartość nieruchomości przed i po dokonaniu nakładów; określono ich wartość według zasad rynkowych, a nie kosztowych; stąd rozliczeniu jako nakład podlega suma stanowiąca wzrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu. Jako nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej i nakłady konieczne dokonane przez użytkownika wieczystego uwzględniono: budowę urządzeń infrastruktury technicznej, tj. uzbrojenie nieruchomości w energię elektryczną i wodę. Nakłady obejmowały wykonanie dokumentacji technicznej oraz odcinka o długości 94 mb, wykonanie sieci wodociągowej Ø90 do granicy działki użytkownika wieczystego oraz wykonanie dokumentacji technicznej odcinka sieci energetycznej oraz wykonanie odcinka sieci energetycznej 6 kV do granic działki użytkownika wieczystego. Dokonano także budowy przyłącza wodociągowego i przyłącza energetycznego. Wykonano dojazd do działki, dokonano usunięcia i częściowej wymiany nawierzchni gruntu z osadów mułu węglowego. Nakłady obejmowały wykonanie podstawowej dokumentacji oraz prace pozwalające na normalne korzystanie z terenu działki tj. usunięto nasypy mułowe, usunięto przyzmy odpadów mułowych, zdjęto warstwę nasypową z mułu na głębokości 0,6 m, wyburzono fragmenty żelbetonowych obiektów ukrytych w gruncie. Od nabycia prawa użytkowania wieczystego przez powoda opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie była aktualizowana, czyli żadne nakłady poczynione przez użytkownika wieczystego nie były dotychczas uwzględnione.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że przedstawiona przez biegłą sądową M. T. opinia była jasna i pełna, zaś biegła w sposób rzeczowy i prawidłowy dokonała ustalenia wartości rynkowej nieruchomości i szczegółowo przedstawiła sposób dokonania wyceny; wyjaśniła należycie zarzuty wniesione do opinii; a opinia została wydana zgodnie ze zleceniem i jest wyczerpująca. Opinia wraz z opiniami uzupełniającymi nie budzi zastrzeżeń co do jej kompletności, jest rzetelna i poparta rzeczową argumentacją.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że wartość nieruchomości wynosząca 653700 zł została ustalona prawidłowo, również prawidłowo ustalono wartość rynkową poczynionych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe w wysokości 174334 zł. Wskazał także, że powód nie wykazał, aby wartość nieruchomości była niższa z uwagi na znajdujące się na niej osadniki i odmulniki. Z zeznań świadka M. P. oraz z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, że pod powierzchnią nieruchomości mogą znajdować się osadniki, które mogłyby zwiększyć (w zależności od materiału osadnika) wartość nieruchomości. Biegła sądowa nie mogła stwierdzić, czy pod powierzchnią terenu znajdują się osadniki, gdyż aby to ustalić należałoby przeprowadzić badanie gruntu przez specjalistyczną firmą, o co żadna ze stron nie wnosiła. Dlatego wartość nieruchomości ustalona przez biegłą uznał za prawidłową.

Sąd Rejonowy wskazał również, że to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego żądanie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (art. 232 k.p.c. i art. 227 k.p.c.). Wskazał też, że na stronie cięży obowiązek powołania, w niezbędnym zakresie, okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 k.p.c.). Zaznaczył, że o ile możliwa jest ocena i wycena nakładów widocznych na gruncie na podstawie oględzin nieruchomości, to w przypadku osadników

podziemnych (niewidocznych na powierzchni), takiej możliwości nie ma. Wówczas to na stronie spoczywa ciężar wykazania, gdzie te osadniki się znajdują.

Dlatego Sąd Rejonowy ustalił opłatę aktualizującą w wysokości 19611 zł (653700 zł x 3%), przy czym zaznaczył, że w opinii biegła sądowa popełniła oczywistą omyłkę rachunkową, gdyż obliczyła opłatę aktualizacyjną w wysokości 19609 zł, liczonej od wartości nieruchomości przed zaokrągleniem, biegła sądowa zaś w opinii oraz opiniach uzupełniających wskazywała wartość nieruchomości po zaokrągleniu.

Sąd Rejonowy przywołał też ustawę z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110), którą znowelizowano art. 77 u.g.n. oraz dodano ust. 2a, wskazujący na sposób rozliczenia w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Wskazał, że dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 3407,43 zł, natomiast zaktualizowana opłata roczna wynosi 19611 zł, zatem przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej; dlatego w pierwszym roku aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty powinien uiścić opłatę w wysokości 6814,86 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty), pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych latach; ta nadwyżka wynosi 12796,14 zł, co za tym idzie w drugim roku od aktualizacji opłata roczna wynosi 13212,93 zł (6814,86 zł +  $\frac{1}{2}$  x 12796,14 zł), zaś w trzecim roku powyższa opłata wynosi 19611 zł (13212,93 zł +  $\frac{1}{2}$  x 12796,14 zł). Mając jednak na względzie wartość nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe po dniu dokonania ostatniej aktualizacji wynoszącą 174334 zł, kwotę tą postanowił zaliczyć na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 2013 r., aż do jej wyczerpania.

Sąd Rejonowy orzekł o zasadzie ponoszenia kosztów procesu przez strony, uznając, że powód wygrał sprawę w 90%. Powód domagał się bowiem zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych 193993,95 zł, a zostały uwzględnione te nakłady w wysokości 174334 zł. To orzeczenie zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, w sytuacji, gdy wartość nieruchomości w poszczególnych wycenach różni się o około 30%; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów wobec uznania opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości za jasną i pełną, chociaż pozostałe operaty szacunkowe także zostały wykonane przez rzeczoznawców majątkowych - w tym na potrzeby postępowania administracyjnego. Wniósł także o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nieruchomości stanowiącej poprzednio działki o numerach (...) (na 27 grudnia 2012 r.), określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno użytkowe gruntu poniesionych przez tego użytkownika wieczystego oraz określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2013, 2014 i 2015.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia oraz ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w J., stanowiącej działki o numerach (...), na której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdujące się w użytkowanie użytkownikowi wieczystemu (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w J. dokonana przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta J. pismem z 27 grudnia 2012 r. jest uzasadniona do 28933,02 zł, z tym, że w 2013 r. do wysokości 6814,83 zł, w 2014 r. do wysokości 17873,94 zł, a od 2015 r. w wysokości 28933,02 zł. Nadto wniósł o oddalenie powództwa

w pozostałej części, a także zasądzenie od syndyka masy upadłości na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie złożył wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Bezsporne jest, że strona pozwana na ostatniej rozprawie, przeprowadzonej przed Sądem Rejonowym 10 maja 2014 r., gdy oddalono jej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, nie była obecna, przy czym była prawidłowo zawiadomiona i nie złożyła zastrzeżeń do oddalenia tego wniosku w trybie art. 162 k.p.c. Nawet w apelacji strona pozwana tej okoliczności nie kwestionuje, wskazując jednak, że było to ostatnie posiedzenie, na którym nie była obecna - jej zdaniem z tego powodu może w apelacji skutecznie podnosić zarzuty dotyczące oddalenia tego wniosku dowodowego.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2008 r. (sygn. akt III CZP 50/08, OSNC 2009/7-8/103) strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania dotyczącym wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodów, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (art. 162 k.p.c.). W literaturze przyjmuje się, że celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu.

W ten sposób dochodzi także do przyspieszenia i usprawnienia postępowania. Ten cel byłby trudny do osiągnięcia przy założeniu, że strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, może powołać się na uchybienie procesowe w środku zaskarżenia. Prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. obejmuje także te uchybienia, które miały wpływ na wynik postępowania i mogły być przedmiotem zarzutów apelacyjnych (por. także wyrok Sądu Najwyższego z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 90/04, OSP 2006/6/69). Skutkiem niezgłoszenia zastrzeżenia, w trybie art. 162 k.p.c., jest bezpowrotna utrata prawa powoływania się przez stronę na wadliwość postanowienia sądu pierwszej instancji oddalającego jej wniosek dowodowy w dalszym toku postępowania, a więc także w postępowaniu apelacyjnym.

Jednocześnie, w rozpoznawanej sprawie doszło do odroczenia ogłoszenia orzeczenia. Pomiędzy zamknięciem rozprawy, a ogłoszeniem orzeczenia na kolejnym posiedzeniu nie zgłoszono żadnych zarzutów co do oddalenia wniosku dowodowego. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 marca 2017 r. (sygn. akt I ACa 1880/15, Lex 2402448) posiedzenie wyznaczone na ogłoszenie wyroku ma charakter posiedzenia jawnego (art. 326 § 2 k.p.c.), czyli w sytuacji nieobecności strony lub jej pełnomocnika na rozprawie, która została zamknięta i odroczone ogłoszenie wyroku, najbliższym posiedzeniem, w rozumieniu art. 162 k.p.c., jest posiedzenie wyznaczone na ogłoszenie wyroku; wówczas strona nieobecna na zamkniętej rozprawie, może więc zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania i wnieść o wpisanie stosownego zastrzeżenia do protokołu tego posiedzenia. Sąd Apelacyjny uzasadnia to celem regulacji art. 162 k.p.c., na który wskazano wyżej. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Gdańsku (por. wyrok tego Sądu z 27 stycznia 2015 r., sygn. akt V ACa 479/14, Lex 1781871).

Redakcja art. 162 k.p.c. wyraźnie wskazuje, że warunkiem skorzystania z prawa powoływania się na uchybienia w dalszym toku postępowania jest żądanie wpisania zastrzeżenia do protokołu, chyba że zachodzą inne szczególne okoliczności związane z uprawdopodobnieniem, że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Tylko w przypadku niezgłoszenia zastrzeżeń bez swojej winy możliwe jest powoływanie się w dalszym toku postępowania na naruszenia przepisów postępowania, bądź gdy chodzi o przepisy, których naruszenie bierze się pod uwagę z urzędu (w tej sprawie nie doszło do takich naruszeń). Aby więc móc powoływać się na naruszenie przepisów postępowania, bez zgłoszenia zastrzeżenia, należy uprawdopodobnić, że nie zostały one zgłoszone bez winy strony. Trzeba więc wyraźnie zaznaczyć

z jakich to powodów strona nie była obecna na posiedzeniu, na którym zamknięto rozprawę. Jeżeli na tym posiedzeniu nie była obecna, bo takiego dokonała wyboru, to nie może zasadnie twierdzić, że zastrzeżenie zgłoszono w terminie, skoro limituje to art. 162 k.p.c.

Jednocześnie trzeba mieć na uwadze cel regulacji art. 162 k.p.c., który jest związany z tym, aby naruszający procedurę sąd, przed którym toczy się postępowanie, miał możliwość zniwelowania tychże naruszeń - zmiany swojego postępowania. Takiej możliwości nie ma, w sytuacji, gdy strona jest nieobecna na ostatnim posiedzeniu, na którym zamknięto rozprawę, a następnie w apelacji podnosi zarzut naruszenia przepisów postępowania, co do których nie wniosła o wpisanie zastrzeżenia do protokołu.

Dlatego strona dbająca prawidłowo o swoje interesy powinna być obecna na rozprawie prowadzonej przed sądem - dotyczy to bowiem jej interesów związanych z toczącym się postępowaniem. W przypadku bowiem jej nieobecności i podjęcia negatywnych dla niej rozstrzygnięć procesowych związanych, np. z postępowaniem dowodowym, a następnie zamknięcia rozprawy oraz wydania orzeczenia, nie ma ona bowiem możliwości skorzystania z regulacji art. 162 k.p.c., bo nie wniosła o wpisanie zastrzeżenia do protokołu.

Jednocześnie, na podstawie art. 380 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, ale tylko na wniosek strony. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że rozpoznanie prawidłowości postanowienia sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek dowodowy jest możliwe tylko wówczas, gdy co do tego oddalenia strona złożyła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Przy ich braku nie jest możliwe skorzystanie z regulacji art. 380 k.p.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z 27 października 2015 r., sygn. akt III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144).

Istotnym elementem, na podstawie którego jest możliwe skorzystanie z zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania, jest złożenie zastrzeżenia do protokołu. Jeżeli strona w apelacji podnosi naruszenia przepisów postępowania, co do których to uchybień nie złożyła zastrzeżenia do protokołu, to musi uprawdopodobnić, że nie zrobiła tego bez swojej winy. Tylko i wyłącznie w sytuacji uprawdopodobnienia niezgłoszenia zastrzeżeń bez swojej winy byłoby możliwe podnoszenie takich naruszeń przepisów postępowania w apelacji. Nie może bowiem być tak, że strona nie stawia się na posiedzenia sądu, a następnie w apelacji podnosi zastrzeżenia do przepisów postępowania, co do których nie zgłaszała żadnych zarzutów i nie żądała o wpisanie ich do protokołu. Byłoby to usankcjonowanie niewłaściwego postępowania strony w toku procesu, albowiem zasadą jest to, że strona powinna być obecna na rozprawie, w przeciwnym razie nie byłoby konieczne prowadzenie jawnych rozpraw.

Warto zaznaczyć, że zgodnie z art. 3 k.p.c. strony uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawem i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Dobre obyczaje są związane z tym, że strona wykorzystuje swoje uprawnienia procesowe zgodnie z ich celem, a nie w ten sposób, aby kumulować zarzuty, które następnie ma zamiar podnieść w apelacji.

Dlatego też nie można było rozpoznać zarzutu ewentualnej nieprawidłowości postanowienia oddalającego wniosek dowodowy pozwanego, gdyż apelujący utracił prawa do powoływania się na wadliwość postanowienia Sądu Rejonowego w tym zakresie zgodnie z art. 162 k.p.c.

Apelujący, zgłaszając w apelacji wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i zarzucając naruszenie przepisów procesowych poprzez oddalenie jego wniosku przez Sąd Rejonowy, wskazuje, że w sprawie zgromadzono 4 opinie biegłych, różniące się w ocenie wartości nieruchomości o około 30 %. Trzeba jednak podkreślić, że sama okoliczność przedstawienia w aktach - łącznie z postępowaniem administracyjnym - 4 opinii biegłych, w tym jednej prywatnej, na różne kwoty dotyczące wysokości wartości nieruchomości samo w sobie nie jest przesłanką do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Aby mogło dojść do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego trzeba wyraźnie wskazać i uzasadnić, jakie to niedoskonałości ma opinia, na której ostatecznie Sąd Rejonowy się oparł. Tego w apelacji zabrakło. Apelujący w ogóle nie wskazuje, jakie nieprawidłowości w opinii biegłej sądowej M. T. wystąpiły, a co za tym idzie trudno odnieść się merytorycznie do jego zarzutu. Sama zaś

okoliczność, że w każdej z opinii jest różna wartość nieruchomości nie stanowi o tym, że opinia, którą zaakceptował Sąd Rejonowy jest niewłaściwa w tym zakresie. To błędne rozumowanie apelującego.

Apelujący tymże wnioskiem zmierzał do wykazania także innej wartości nakładów. Jednak również w tej części nie wskazał z jakich powodów wysokość nakładów ustalona przez biegłą, jego zdaniem, nie może być brana pod uwagę.

Dlatego też nie było podstaw do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego co skutkowało, na podstawie art. 381 k.p.c., oddaleniem zgłoszonego wniosku dowodowego.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych art. 233 § 1 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżący nie wykazał, aby uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna, co do istoty sprawy, jest prawidłowa.

Z powyższych względów nie doszło do naruszenia przepisów postępowania zarzuconych w apelacji.

Dlatego też zarzuty apelacji okazały się bezzasadne, co do żądania głównego.

Należy jednak zauważyć, że koszty procesu są pochodną orzeczenia co do istoty sprawy, dlatego też co do nich nie obowiązuje zakaz reformationis in plus wynikający z art. 384 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2010 r., sygn. akt IV CZ 42/10, OSNC-ZD 2011/2/26). Jeżeli zostały rozliczone błędnie, w odniesieniu do orzeczenia głównego, należy je rozliczyć prawidłowo.

Sąd Rejonowy w sposób niewłaściwy zastosował regulację art. 108 § 1 k.p.c., albowiem nie wskazał w jakiej wysokości procentowej strony ponoszą koszty postępowania – przy zasadach ponoszenia tych kosztów przez strony trzeba wskazać i oznaczyć w jakim procencie powód ponosi te koszty, a w jakim pozwany, zaś ostateczne rozliczenie tak ustalonych zasad ponoszenia kosztów nastąpi w rozstrzygnięciu dokonanym przez referendarza sądowego. Nadto odnosząc się do procentowego ustalenia stopnia w jakim strony wygrały proces Sąd Rejonowy oparł się na wysokości żądanych nakładów, pomijając zupełnie wartość przedmiotu sporu. W sprawie zaś chodzi o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nakłady na nieruchomość są tylko dodatkiem, dlatego nie można na ich podstawie wyliczać w jakim procencie przeciwne strony wygrały proces. Procent wygrania sporu wyznacza żądanie głównie i utrzymanie się z nim. Trzeba także zaznaczyć, że to złożony przez powódkę wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i rozliczenie nakładów zastępuje pozew (por. art. 80 ust. 2 zd. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. u.g.n.), a nie sprzeciw od orzeczenia tego Kolegium. Tymże wnioskiem powód zaś wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona, ale w innej wysokości oraz o rozliczenie nakładów /akta administracyjne/. Spór dotyczy, jak Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, także wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wartość przedmiotu sporu stanowi różnica pomiędzy dotychczasową opłatą roczną – 3407,43 zł, a zaproponowaną w wypowiedzeniu – 28933,02 zł, którą zakwestionował powód, czyli 25526 zł. Powód żądał ustalenia tej opłaty w innej wysokości, ostatecznie Sąd Rejonowy ustalił ją na 19611 zł, dlatego, na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., powód wygrał sprawę w 24%, a pozwany w 76%. Powinni więc ponieść koszty procesu: powód w wysokości 76%, a pozwany w wysokości 24%, bo w takim zakresie przegrali sprawę. Nakłady na nieruchomości są uboczną częścią tego postępowania i w zakresie ponoszenia kosztów procesu nie mają znaczenia.

To spowodowało konieczność zmiany zaskarżonego orzeczenia, ale tylko co do kosztów procesu (punkcie 3. sentencji zaskarżonego wyroku), a więc w nieznaczącej części.



Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1. sentencji. Natomiast w pozostałej części apelację jako bezzasadną oddalono, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) i § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, gdyż powód sprawę przegrał w nieznacznej części, dlatego pozwany powinien mu zwrócić w całości koszty związane z zastępstwem procesowym w postępowaniu odwoławczym.

SSR (del.) Sławomir Łabuz SSO Arkadia Wyraz-Wieczorek SSO Roman Troll