

Sygn. akt IX Ca 606/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa "Zakładu (...) z siedzibą w O.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia

17 marca 2017 r., sygn. akt I C 1887/16,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 606/17

UZASADNIENIE

Powód Zakład (...) w O., jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr (...), oraz posiadający udział (...) w prawie użytkowania wieczystego działek (...) położonych w O. przy ul. (...) wystąpił pismem z 7 stycznia 2016 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste wyżej opisanej nieruchomości w zaproponowanej przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta O. wysokości jest nieuzasadniona. We wniosku kwestionował wartość nieruchomości przyjętą przez pozwanego, wskazując, że została ona istotnie zawyżona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O., orzeczeniem z 26 kwietnia 2016 r. oddaliło wniosek. Uzasadniając swoje stanowisko Kolegium stwierdziło, że właściciel nieruchomości skutecznie wypowiedział dotychczasową

wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, aktualizacja zaś została dokonana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Odnosząc się do zastrzeżeń w zakresie zawyżenia opłaty za użytkowanie wieczyste wyjaśniło, że są one bezzasadne, albowiem wysokość opłaty zależy od aktualnej wartości szacunkowej gruntu, która powinna odzwierciedlać przewidywaną cenę rynkową tego gruntu. Rzeczoznawca zaś wyceniając przedmiotową nieruchomość ustalił, że jej wartość uległa zmianie. Podkreśliło, że autor wyceny to osoba posiadająca wiadomości specjalne w zakresie szacowania nieruchomości, a w operacie szacunkowym przedstawił i racjonalnie uzasadnił dokonany dobór nieruchomości służących porównaniu parami. Zdaniem Kolegium użytkownik wieczysty nie przedstawił natomiast dowodu podważającego zasadność dokonanej wyceny.

Od tego orzeczenia sprzeciw wniósł użytkownik wieczysty Zakład (...), z siedzibą w O.. W uzasadnieniu powtórzył argumentację zawartą we wniosku z 7 stycznia 2016 r. podtrzymując, że ustalenie podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione. Ponownie zakwestionował rzetelność operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonano wyceny nieruchomości z uwagi na znaczne zawyżenie wartości nieruchomości, której użytkownikiem jest powód. Jednocześnie podniósł, że transakcje przyjęte do porównania są nieodpowiednie dla porównywanej nieruchomości.

W odpowiedzi pozwany – Gmina O. – wniósł o oddalenie sprzeciwu w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podkreślił, że wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane prawidłowo, na podstawie sporządzonego na zlecenie pozwanego operatu szacunkowego. W ocenie pozwanego operat został wykonany w sposób prawidłowy, uwzględniający wszystkie istotne okoliczności oraz cechy nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda.

Wyrokiem z 17 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w całości uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanej dla powódki kwotę 1.907 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzekł również o wynagrodzeniu biegłej i brakujących kosztach sądowych, które nakazał pobrać od pozwanej.

Sąd Ten ustalił, że pozwana jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...), położonej w obrębie nr (...) przy ul. (...) w O.. Użytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości są odnośnie działki nr (...) o powierzchni 726 m⁽²⁾, działki nr (...) o powierzchni 223 m⁽²⁾ i działki (...) o powierzchni 127 m⁽²⁾ – Zakład (...) z siedzibą w O., zaś co do działki (...) – drogi o powierzchni 697 m⁽²⁾ i działki (...) – drogi o powierzchni 1.325 m⁽²⁾ – Zakład (...), z siedzibą w O. – użytkowanie wieczyste udziału (...) części i (...) części – J. i A. I..

Pismem doręczony 10 grudnia 2015 r. pozwana wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości. Nowa wysokość została ustalona przy zastosowaniu stawki 3% wartości nieruchomości, tj. w kwocie 8.260,73 zł ustalonej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wartość rynkowa nieruchomości określonej pozwem wynosi 117.573 zł.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że powództwo należało uwzględnić w całości.

Dał on wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy oraz załączonej księdze wieczystej, gdyż ich wiarygodność nie była kwestionowana i nie budzi wątpliwości.

W niniejszej sprawie okoliczności faktyczne były w ocenie sądu niesporne. Uznał za niekwestionowane, iż powód jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki nr (...), oraz posiadający udział (...) w prawie użytkowania wieczystego działek (...) położonych w O. przy ul. (...) jest z tego tytułu zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z nieruchomością, w tym kosztów opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, płatnych na rzecz Gminy O..

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było przede wszystkim ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Przy ustalaniu wartości nieruchomości opisanych w sprzeciwie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości E. J. (1). Biegła sporządziła opinię zgodnie z określoną tezą dowodową, posługując się powszechnie uznawaną metodą. Na skutek oczywistej omyłki – przedstawienie cyfr w obliczeniu wartości nieruchomości biegła złożyła sprostowanie do operatu szacunkowego, w którym w sposób prawidłowy przedstawiła wartość wycenianej nieruchomości. Opinia biegłej była jasna, logiczna i spójna oraz odpowiadała na zasadnicze kwestie wymagające wiadomości specjalnych. Na skutek zarzutów pozwanego do opinii pisemnej biegła złożyła ustną opinię uzupełniającą, w całości podtrzymując wnioski zawarte w opinii zasadniczej. Zarówno opinia pisemna, jak i ustna opinia uzupełniająca złożona przez biegłą na rozprawie została w sposób przekonywający uzasadniona i nie została zakwestionowana przez strony żadnym zarzutem, który mógłby wywołać uzasadnione wątpliwości co do wiedzy i bezstronności biegłej. W związku z powyższym Sąd w całości podzielił wnioski zawarte w opiniach biegłej.

Podkreślił, iż specyfika nieruchomości polega na tym, że są one obciążone licznymi służebnościami na rzecz właścicieli innych nieruchomości. W szczególności działki (...) stanowią intensywnie eksploatowane drogi wewnętrzne, służące do dojazdu nie tylko do działek sąsiednich, ale także dla właścicieli/użytkowników/klientów innych nieruchomości w tym kompleksie budynków. Działki nr (...) są obłożone płytami betonowymi i stanowią ogólnodostępną, intensywnie eksploatowaną drogę, także przez pojazdy typu tiry. Podobny charakter mają częściowo działki nr (...). Albowiem w części zabudowane są budynkiem użytkowanym przez powoda, w części stanowią ogólnie dostępny dojazd do dalej położonych części budynku, użytkowanych przez inne podmioty prowadzące działalność gospodarczą, co wiąże się z ruchem pracowników, klientów i towarów (opinia biegłej k- 72).

Reasumując podzielił pogląd biegłej, iż fakt istnienia służebności drogowych, obciążających przedmiotowe nieruchomości oraz fakt intensywnego użytkowania nieruchomości przez inne podmioty, ogólnodostępny charakter nieruchomości, musi wpływać na jej wartość. Taki sposób użytkowania nieruchomości ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z potrzebami potencjalnego nabywcy, w zasadzie uniemożliwiając zmianę sposobu użytkowania np. na magazyny, czy parkingi, skoro teren ten jest intensywnie eksploatowany jako de facto droga, dostępna dla nieograniczonej liczby podmiotów.

Przypomniał, że w myśl art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłata z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości. Ponadto zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W świetle opinii biegłej wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2016 r. wynosiła 117.573 zł. Tym samym opłata z tytułu użytkowania wieczystego obliczona w oparciu o bezsporną wysokość 3% kształtować powinna się na poziomie około 3.527 zł, tj. poniżej wartości dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 7.699,90 zł.

W przedmiotowej sprawie, na podstawie przedstawionych przez biegłą wyliczeń w zakresie wartości nieruchomości, brak jest podstaw do stwierdzenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste. Zaobserwować natomiast można zmniejszenie ich wartości, co widać porównując opłatę roczną wyliczoną w dotychczasowej wysokości oraz opłatę wyliczoną na podstawie wartości nieruchomości przedstawioną przez biegłą. Tym samym dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie wskazanej w piśmie z 3 grudnia 2015 r. (tj. 8.260,73 zł) w ocenie Sądu I instancji jawiło się jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (pkt II wyroku). Do kosztów poniesionych przez powoda Sąd zaliczył opłatę sądową od pozwu (30 zł), koszty ustanowienia pełnomocnika (360 zł), koszt opłaty od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczkę na wynagrodzenie biegłego (1.500 zł) – łącznie 1.907 zł.

W punkcie III wyroku Sąd przyznał biegłej E. J. wynagrodzenie za wydanie ustnej opinii na rozprawie w 8 marca 2017 r.

Ponadto w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc w pkt IV wyroku orzekł o obowiązku zwrotu tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa kosztów nieuiszczonego wynagrodzenia biegłego. W konsekwencji w pkt III wyroku nakazał ściągnięcie od pozwanego kwoty 838,77 zł.

Apelację od całości wyroku z 17 marca 2017 r. złożyła pozwana zarzucając mu naruszenie:

a). art. 328 § 3 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy sporządzona w sprawie opinia budzi uzasadnione wątpliwości, a zatem konieczne było dopuszczenie i przeprowadzenie kolejnej opinii,

b). art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego przez nieuprawnione przyjęcie, że:

- opinia biegłego była jasna, logiczna i spójna, podczas gdy zarzuty pozwanej zgłaszane w toku postępowania wprost wskazują, że sporządzona opinia jest nierzetelna, zawiera uchybienia, które uniemożliwiają wykorzystanie jej w toczącym się postępowaniu, a zarazem konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego,

- zarówno pisemna jak i ustna opinia biegłego została w sposób przekonywujący uzasadniona i nie została zakwestionowana przez strony żadnym zarzutem, który mógłby wywołać uzasadnione wątpliwości co do jego wiedzy i bezstronności, podczas gdy pozwana w toku całego postępowania wskazywała zarzuty, które podważają prawidłowość i rzetelność opinii w zakresie właściwego uwzględnienia wpływu obciążających nieruchomości służebności, a tym samym prawidłowego obliczenia wartości dla potrzeb aktualizacji,

c). art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości z właściwym uwzględnieniem obciążających ją służebności, co było konieczne w świetle zgłaszanych w toku postępowania przez pozwaną zarzutów co do prawidłowości i rzetelności opinii,

d). art. 241 w zw. z art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości z właściwym uwzględnieniem obciążających ją służebności, co było konieczne w świetle zgłaszanych w toku postępowania przez pozwaną zarzutów co do prawidłowości i rzetelności opinii,

e). naruszenie art. 77 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieuzasadnione przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona,

f). naruszenie § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przez nieuzasadnione przyjęcie, że opinia biegłego sporządzona w sprawie była jasna, logiczna i spójna, podczas gdy zarzuty pozwanej zgłaszane w toku postępowania wskazują, iż jest ona nierzetelna, zwłaszcza że biegła w sposób nieuprawniony dokonała ustalenia wartości nieruchomości odejmując od jej wartości wartość służebności, podczas gdy na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a w niniejszej sprawie służebności obciążają prawo użytkowania wieczystego i zostały ustanowione przez samego użytkownika.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości dokonana pismem z 3 grudnia 2015 r. jest uzasadniona, a także zasądzenia od powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Ewentualnie żądała uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, albowiem rozstrzygnięcie sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z szeregu kserokopii dokumentów na okoliczność otrzymywania przez powódkę wynagrodzenia za ustanowione służebności i ponowiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Koncentruje się ona na zarzutach naruszenia prawa procesowego zmierzających do wykazania, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego oparte zostało o nieprawidłową opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, której podzielenie doprowadziło do nieuzasadnionego przyjęcia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona.

Rozważenie takiego zarzutu musi jednak zostać poprzedzone oceną prawidłowości dokonanego przez Gminę wypowiedzenia, albowiem jego wadliwość czyniłaby zbytecznym odniesienie się do ewentualnych uchybień w zakresie przydatności opinii.

Przypomnieć wypada, że zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Niekwestionowanym jest, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta (uchwała SN z 15.05.2013 r., III CZP 24/13), gdyż zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach, zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie (wyrok SN z 20.01.2016 r., IV CSK 201/15).

Stosownie do art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej (3 grudnia 2015 r.), właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Prawidłowość wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty podlega zatem badaniu według stanu nieruchomości na dzień złożenia przez właściciela oświadczenia woli. Dotyczy to zarówno cech danej nieruchomości, jak i jej wartości. Dalsze zmiany stanu prawnego lub wartości mogą być uwzględniane przy kolejnych aktualizacjach.

Przenosząc powyższe założenia na realia niniejszej sprawy należało określić, jaki był stan prawny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powódce na dzień 3 grudnia 2015 r.

Z dokumentów znajdujących się w aktach KW (...) wynika, że objęta nią nieruchomość stanowi własność Gminy O., zaś na moment wypowiedzenia składała się ona z działek o numerach (...). Zarówno w dniu 3 grudnia 2015 r., jak i aktualnie w dziale II powołanej księgi wieczystej figurują wpisy dotyczące istnienia wyodrębnionych lokali oraz

użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość związanych z tymi prawami. Do chwili obecnej prowadzone są księgi wieczyste dla dwóch lokali użytkowych należących do powódki oraz jednego należącego do J. i A. I.. Z wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla wspomnianych lokali wynika, iż związane są z nimi udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW (...). Udział związany z lokalami powódki wynosi dwukrotnie po 297/1000 i odnosi się do wszystkich działek wchodzących w skład wskazanej nieruchomości.

Tymczasem jak wynika z wypowiedzenia z dnia 3 grudnia 2015 r., aktualizacja dotyczyć miała nowej opłaty rocznej co do całości działek (...) oraz udziału (...) w prawie użytkowania działek (...). Niewątpliwie w skład nieruchomości objętej KW (...) wchodziła i wchodzi do tej pory działka (...), która podwyżką opłaty rocznej nie została objęta. Oznacza to, że Gmina O. nie tylko częściowo wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty co do udziału, który nie przysługiwał powódce, ale dodatkowo ograniczyła aktualizację do wybranych działek ewidencyjnych.

W tej sytuacji akceptując w całości uwagi zawarte w uchwale SN z 15.05.2013 r. (III CZP 24/13) uznać należało, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona, gdyż nie obejmowała całej nieruchomości gruntowej objętej KW (...), co przesądza o niezasadności zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Powyższy problem nie został dostrzeżony zarówno przez Sąd Rejonowy, jak i strony postępowania, co wynikało zapewne z błędnej analizy skutków prawnych ugody zawartej przez powódkę i pozostałych współużytkowników wieczystych w dniu 7 listopada 2011 r. w sprawie I Ns 430/10. Nie podważając prawidłowości dokonanych w niej wzajemnych ustępstw wskazać należy, że jej skuteczność zależna jest od zamknięcia ksiąg wieczystych założonych dla lokali użytkowych, co wynika wprost z dyspozycji art. 3 ust. 1 i 2 w zw. z art. 4 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1990 r. o własności lokali.

Dodatkowo zauważyć należy, że zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy następuje dopiero na podstawie wpisu dokonanego w księdze wieczystej ze skutkiem od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu. Przeniesieniem prawa w drodze umowy jest zaś także przeniesienie w drodze ugody zawartej przed sądem (por. postanowienie SN z 11.08.2004 r., II CK 480/03).

Dopóki zatem nie nastąpi uporządkowanie sytuacji prawnej poprzez dokonanie prawidłowych wpisów w KW (...), zamknięcie ksiąg prowadzonych dla lokali użytkowych, dopóty wiążący będzie stan prawny ujawniony w teże księdze. Skarżąca jako właścicielka nieruchomości ma przy tym możliwość złożenia stosownych wniosków w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwaną od punktu I wyroku oddalić, albowiem zaskarżone orzeczenie, mimo niepełnej argumentacji w nim zawartej, odpowiada prawu.

Zbędne jest w tym stanie rzeczy odnoszenie się do pozostałych zarzutów środka odwoławczego, które w swej masie dotyczą oparcia rozstrzygnięcia o nierzetelną opinię biegłej. Jedynie na marginesie wskazać należy, że pozwana złożyła nieprawidłowe zastrzeżenia do protokołu na decyzję procesową Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, co eliminowało możliwość jego skutecznego ponowienia w postępowaniu apelacyjnym (k. 74).

W orzecznictwie ugruntowany jest bowiem pogląd, iż wprost z treści art. 162 KPC wynika, że strona ma zwrócić uwagę sądowi na uchybienie przepisom postępowania. Oznacza to, że nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokolowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne, jeżeli strona wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył. Z uwagi na treść art. 162 KPC nie jest to więc wymóg

nadmierny, ponadto strona wnosząc apelację powinna wskazać naruszone przepisy prawa procesowego, a więc te, w związku z których naruszeniem zgłosiła zastrzeżenie (...) Nie budziło jednak i nie budzi wątpliwości, że jeżeli strona jest w procesie reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zastrzeżenie złożone przez niego do protokołu w trybie art. 162 KPC jest skuteczne wówczas, gdy wskazuje jakie przepisy postępowania zostały naruszone (por. wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r. V CSK 237/06, wyrok SN z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12).

W tej sytuacji zastrzeżenie złożone w formie jak na k. 74 nie mogło być uznane za skuteczne, albowiem nie zawierało wskazania przepisów, które miały zostać przez sąd pierwszej instancji naruszone.

Sąd Rejonowy nie mógł również naruszyć przepisu art. 328 § 3 k.p.c., albowiem takowy nie istnieje.

Należało uznać za zbędne przeprowadzenie dowodu z dokumentów zawnioskowanych przez pozwaną w instancji odwoławczej, gdyż ich treść nie mogłaby mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c. a contrario).

Mimo zaskarżenia orzeczenia w całości, pozwana nie zawarła w apelacji żadnych argumentów odnośnie nieprawidłowości rozstrzygnięć zawartych w punktach II, III i IV podważanego wyroku. W szczególności prawidłowe jest obciążenie jej kosztami procesu i sądowymi, jako strony przegrywającej proces. Stąd i w omawianej części apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. biorąc pod uwagę, że powódka wygrała sprawę apelacyjną w całości. Składa się na nie kwota 135 zł wynagrodzenia pełnomocnika ustalona w oparciu o § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska