

Sygn. akt I A Ca 278/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf
Sędziowie:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.) SSA Anna Guzińska
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbowi Państwa - Staroście (...)**

przeciwko **(...) spółce z o.o. w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 19 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1322/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda 31.607,46 zł, a dalej idące powództwo oddalił.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana jest użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Pismem z dnia 14 września 2007 r. skierowanym do strony pozwanej powód poinformował, że w związku ze zmianą wieczystego użytkownika nieruchomości obowiązek uiszczenia rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w kwocie 71.604,19 zł przeszedł z dniem 1 stycznia 2008 r. z Cukrowni (...) S.A. z siedzibą w P. na pozwaną. Pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. skierowanym do strony pozwanej powód w oparciu o art. 12 ust. 1, art. 71 ust. 1 i 4, art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5, art. 77 ust. 1 i 3 oraz art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypowiedział z dniem 31 grudnia 2007 r. dotychczasowo-

wą opłatę roczną w kwocie 71.604,19 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych ewidencyjnie jako działki:

- numer (...) o powierzchni 0,1550 ha, 36/1 o powierzchni 0,03 ha, 36/2 o powierzchni 1,94 ha, 36/3 o powierzchni 23,62 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

- numer (...) o powierzchni 0,18 ha, 21 o powierzchni 5,76 ha, 3 o powierzchni 1,84 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

- numer(...)o powierzchni 0,39 ha, 60 o powierzchni 0,65 ha, 63 o powierzchni 0,20 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

- numer (...) o powierzchni 0,12 ha, (...) o powierzchni 0,12 ha, (...) o powierzchni 0,20 ha, (...) o powierzchni 0,53 ha, (...) o powierzchni 0,01 ha, (...) o powierzchni 0,06 ha, (...) o powierzchni 0,10 ha, (...) o powierzchni 0,02 ha, (...) o powierzchni 0,0023 ha, (...) o powierzchni 0,0038 ha, (...) o powierzchni 0,81 ha, (...) o powierzchni 0,84 ha, (...) o powierzchni 9,50 ha, dla których Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – wskazując, że od 1 stycznia 2008 r. obowiązywać będzie nowa opłata roczna w wysokości 31.607,46 zł; ustaloną opłatę roczną należało uiszczać w terminie do dnia 31 marca każdego roku na wskazany rachunek bankowy. Powód pouczył użytkownika wieczystego o możliwości złożenia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W..

Pismem z dnia 2 lipca 2009 r., skierowanym do strony pozwanej, powód wezwał do uiszczenia zaległej opłaty za wieczyste użytkowanie za 2008 r. oraz bieżącej opłaty za 2009 r. Brakująca opłata za 2008 r. wynosiła 35.160,66 zł, a za 2009 r. - 35.160,66 zł. Jednocześnie strona powodowa podała, że w wypowiedzeniu z dnia 18 grudnia 2007 r. omyłkowo nie ujęła działek numer (...) o łącznej powierzchni 25,59 ha, za które nie została naliczona zaktualizowana opłata, a kwota wymieniona w opisanym wypowiedzeniu dotyczyła wyłącznie pozostałych działek będących w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej.

Pismem z dnia 15 lipca 2009 r. skierowanym do Starosty (...) strona pozwana poinformowała, iż dokonane pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. wypowiedzenie opłaty rocznej jest dla użytkownika wiążące i brak jest przesłanek, aby spółka (...) korygowała wysokość obowiązującej opłaty i treść wypowiedzenia. Strona pozwana podkreśliła przy tym, że w dalszym ciągu będzie uiszczać opłatę w dotychczasowej kwocie 31.607,46 zł, to jest opłatę wskazaną w wypowiedzeniu dokonany w grudniu 2007 r. Podkreślono również, że wyrażenie przez stronę powodową zgody na próbę skorygowania wypowiedzenia pismem z dnia 2 lipca 2009 r. pozbawiałoby użytkownika wieczystego możliwości kwestionowania wysokości opłaty rocznej poprzez złożenie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego.

Pismem z dnia 16 grudnia 2009 r. skierowanym do strony pozwanej powód wypowiedział dotychczasową opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa, wskazując że od dnia 1 stycznia 2010 r. obowiązywać będzie nowa opłata w wysokości 306.673,26 zł.

Strona pozwana pismem z dnia 29 stycznia 2010 r. wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu jest nieuzasadniona i podnosząc kwestie związane z nieprawidłową wyceną gruntów. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 7 listopada 2011 r. (sygn. akt 4114/414/10/11) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 16 grudnia 2009 r. była nieuzasadniona. Podstawą takiego orzeczenia było ustalenie, że dokonując wypowiedzenia naruszył on przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mianowicie dokonał wypowiedzenia przed upływem 3 lat od poprzedniej aktualizacji opłaty, a nadto dokonał jednym dokumentem wypowiedzenia opłaty dotyczącej kilku nieruchomości, gdy tymczasem przepisy wymagają, aby w stosunku do każdej nieruchomości proponowana była jedna opłata, a nie jedna opłata wspólna.

Powód pismem z dnia 20 marca 2012 r. skierowanym do strony pozwanej poinformował, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w obrębie M., pozostających w użytkowaniu

wieczystym strony pozwanej w 2012 roku, wynosi 216.667,56 zł i taką kwotę należy uiszczyć na rachunek starostwa do dnia 31 marca 2012 r. W załączeniu przesłano wykaz opłat za poszczególne działki.

Pismem z dnia 8 maja 2012 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 219.599,99 zł, w tym tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie za 2012 r. kwoty 216.667,56 zł; pozostała kwota stanowiła odsetki naliczone od dnia 1 kwietnia 2012 r. Odpis wezwania do zapłaty strona pozwana odebrała w dniu 10 maja 2012 r.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu zasadne jest w części, a to do kwoty 31.607,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddalił.

Wskazał, że art. 238 k.c. wprowadza zasadę, iż wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Art. 71 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego (ust. 4). O aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie traktuje przepis art. 77 ust. 1, zgodnie z którym 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.

Strona powodowa pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. zaktualizowała opłatę za wieczyste użytkowanie nieruchomości będących we władaniu strony pozwanej i zaproponowała nową stawkę w kwocie 31.607,46 zł. Odpis tegoż pisma doręczono stronie pozwanej, która nową stawkę opłaty zaakceptowała. W niniejszym postępowaniu strona powodowa zwróciła uwagę na okoliczność, że w wypowiedzeniu dokonanym pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. wprawdzie wymieniono wszystkie działki będące w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, prawidłowo wskazano powierzchnie tychże działek oraz wymieniono wszystkie księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości gruntowych, jednakże w wyliczeniach kwot za poszczególne działki pominięto trzy największe działki o numerach (...). To niedopatrzenie spowodowało, że kwota nowej opłaty rocznej była niemalże dwukrotnie niższa, aniżeli przy prawidłowych wyliczeniach. Pismem z dnia 2 lipca 2009 r. strona powodowa usiłowała powyższy błąd naprawić, a strona pozwana na powyższe pismo zareagowała informując, że jest zobowiązana jedynie do zapłaty kwoty wynikającej z wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. Powyższą pomyłkę Sąd I uznał za oczywistą, jednak nie zmienia to jego zdaniem faktu, że opłata roczna naliczana do końca 2007 r. została pismem z dnia 18 grudnia 2007 r. w sposób skuteczny wypowiedziana, a w konsekwencji od 1 stycznia 2008 r. obowiązywała nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie w kwocie wskazanej w tymże piśmie – 31.607,46 zł. Kolejne wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 16 grudnia 2009 r., w którym strona powodowa w sposób prawidłowy określiła kwotę nowej opłaty sumując wartości za poszczególne działki będące w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, odwoływało się właśnie do opłaty ustalonej w wyniku wypowiedzenia z dnia 18 grudnia 2007 r., a więc również strona powodowa traktowała je jako podstawę aktualnej opłaty. Wypowiedzenie z grudnia 2009 roku było jednak bezskuteczne, skoro Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 7 listopada 2011 r. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. Pomimo faktu, że przyczyną orzeczenia o niezasadności aktualizacji były inne względy, aniżeli kwestie związane z prawidłowością wyliczenia wartości nieruchomości, a tym samym prawidłowej wysokości opłaty, skutek orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest zdaniem Sądu Okręgowego taki, że w dalszym ciągu obowiązuje opłata zaproponowana w wypowiedzeniu z grudnia 2007 roku. Orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego ma bowiem charakter kasatoryjny i zaskarżona decyzja – na skutek ustalenia braku podstaw do aktualizacji – traci moc. Zatem Sąd Okręgowy przyjął, że ostatnia skutecznie dokonana przez stronę powodową aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie miała miejsce w grudniu 2007 roku – i mimo błędu matematycznego, wynikłego z nieuwzięcia w wyliczeniach trzech największych działek, w pełni wiązała zarówno właściciela nieruchomości, jak i użytkownika wieczystego. Działania podjęte przez stronę powodową, mające na celu nieudolną próbę sprostowania omyłki, okazały się nieskuteczne - trudno bowiem uznać, aby prawokształtujące wypowiedzenie wysokości opłaty mogło zostać zmienione pismem kierowanym do strony pozwanej, w którym powód przyznaje się do popełnionego błędu i oczekuje uregulowania – jego zdaniem należnych – zaległości. Sąd zwrócił

nadto uwagę, że pismo powoda nie zawierało oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, a strona powodowa jest osobą prawną korzystającą z wyspecjalizowanego aparatu administracyjnego i obsługi prawnej i brak podstaw aby dokonywać rozszerzających interpretacji jej twierdzeń i oświadczeń. Zgodnie z art. 77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa, niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało zdaniem Sądu I instancji, aby w niniejszej sprawie zachodziła sytuacja opisana w przytoczonym przepisie; brak jest na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów, a strona powodowa pozostała w tym zakresie bierna i nie składała wniosków dowodowych mających na celu wykazanie, że w sprawie taka właśnie sytuacja zachodziła. Nadto, w ocenie Sądu I, nawet gdyby taka sytuacja miała miejsce, powstaje pytanie, czy przepis ten powodowałby automatycznie, że aktualizacja dokonana z naruszeniem przepisu jest bezwzględnie nieważna. Taka interpretacja wydała się Sądowi nieprawidłowa. Przepis ten mówi bowiem wprost o sytuacji, kiedy nie wdraża się procedury aktualizacyjnej, a skoro w niniejszej sprawie aktualizacja taka była już przeprowadzona, tym bardziej brak podstaw do zastosowania zasady z niego wynikającej.

Tym samym za zasadne uznał Sąd I instancji przyjęcie że strona pozwana w dalszym ciągu jest zobowiązana względem strony powodowej do uiszczania opłaty od użytkowanych gruntów na poziomie kwoty 31.607,46 zł, zaproponowanej w wypowiedzeniu z grudnia 2007 roku, i taką kwotę zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, a to dnia następującego po dniu płatności opłaty za wieczyste użytkowanie.

Od wyroku tego apelację wniósł powód, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

– art. 60 k.c. w związku z art. 65 § 1 k.c. poprzez niewyjaśnienie rzeczywistej woli powoda wyrażonej w piśmie z dnia 2 lipca 2009 r. poprzez wzięcie (w istocie niewzięcie) pod uwagę okoliczności, w których zostało złożone, a także zasad współżycia społecznego oraz uznanie, że pismo powoda z dnia 2 lipca 2009 r. nie było oświadczeniem powoda o uchyleniu się od skutków oświadczenia (wypowiedzenia) złożonego pozwanemu w dniu 18 grudnia 2007 r.; nadto, że oświadczenie powoda o błędnym naliczeniu opłaty za użytkowanie wieczyste z dnia 7 lipca 2009 r. nie było uchyleniem się od skutków oświadczenia z dnia 18 grudnia 2007 r., gdyż nie zawierało sformułowania „oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu”, podczas gdy z treści tego oświadczenia wynika, iż powód powołuje się na działanie pod wpływem błędu i wzywa pozwanego do uiszczania opłaty w prawidłowej wysokości;

– art. 84 k.c. poprzez uznanie, że powód nie uchylił się skutecznie od skutków oświadczenia woli (wypowiedzenia) z dnia 18 grudnia 2007 r., a także, iż to powód, a nie pozwany, powinien dochodzić na drodze stosownego powództwa ustalenia, że skuteczne względem pozwanego było oświadczenie powoda z dnia 2 lipca 2009 r.;

– art. 77 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przychylenie się do stanowiska pozwanego, że wypowiedzenie z dnia 18 grudnia 2007 r. zostało złożone skutecznie;

– art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez uznanie, iż pozwany nie ma obowiązku zapłacenia prawidłowo naliczonej (w dniu 20 marca 2012 r.) opłaty rocznej pomimo zastosowania właściwej wyceny nieruchomości, zawiadomienia pozwanego o wysokości opłaty i faktu, że pozwany otrzymał oświadczenie powoda z dnia 2 lipca 2009 r.;

2. sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że:

– powód nie uchylił się od skutków wypowiedzenia z dnia 18 grudnia 2007 r., podczas gdy z treści zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż uchylenie takie miało miejsce;

– aktualizacja z dnia 16 grudnia 2009 r., uchylona przez SKO w orzeczeniu z dnia 7 listopada 2011 r., sanuje niejako, poprzez odwołanie się do niego w tym piśmie, wypowiedzenie z dnia 18 grudnia 2007 r.;

– orzeczenie SKO zniweczyło skuteczność całego wypowiedzenia złożonego pozwanemu w dniu 16 grudnia 2009 r., a nie tylko tę część aktualizacji, która dotyczyła podwyżki opłaty;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez niewydanie na rozprawie w dniu 19.12.2012 r. postanowienia dowodowego w zakresie przesłuchania św. H. L. i pominięcia dowodu z przesłuchania tego świadka, choć niewyjaśnione zostały istotne okoliczności sprawy, jak choćby kwestia ustalenia daty wykrycia błędu przez powoda.

Ten ostatni zarzut zmodyfikował, cofając zarzut niewydania postanowienia dowodowego, a zarzucając pominięcie dowodu z tego przesłuchania mimo niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy.

Wskazując powyższe zarzuty, wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty 216.668,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.04.2012 r. do dnia zapłaty oraz dotychczasowych kosztów procesu;

2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny uznał ją za bezzasadną.

Przechodząc do oceny zarzutów zawartych w apelacji wskazać trzeba, że w pierwszej kolejności rozważenia wymagały te zarzuty, które dotyczyły naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionowały dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne. Dla oceny trafności zarzutów odnoszących się do wskazywanych przez skarżącego naruszeń prawa materialnego miarodajnym jest bowiem stan sprawy, który legł u podstaw wydania skarżonego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7.03.1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, nr 8, poz.112). Dopiero zaś po ustaleniu, czy postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy, a następnie, czy dokonana ocena dowodów nie narusza reguł zawartych w normie art. 233 § 1 k.p.c., możliwe jest wiążące odniesienie się do zarzutów dotyczących niewłaściwego zastosowania prawa materialnego.

Podnosząc zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego, powód nie powołał konkretnie naruszonego przepisu – także nie wyjaśnił bliżej tego zarzutu w uzasadnieniu apelacji. Zarzut dotyczył oddalenia wniosku o przesłuchanie świadka H. L., która miała zeznawać na okoliczność informowania pozwanego o pomyłkowym nienaliczeniu w wypowiedzeniu z dnia 18.12.2007 r. opłaty za użytkowanie wieczyste pominiętych działek oraz okolicznościach naliczenia opłaty za rok 2012 (k. 50). Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu wyroku, że rozstrzygnięcie swoje oparł na dowodach z dokumentów. Stanowisko to należy uznać za trafne. Hipotetyczne przyjęcie, że z zeznań św. L. wynikałoby, iż o tym fakcie informowała pozwanego, nie mogło mieć żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, bowiem żadna informacja ustna czy telefoniczna nie może mieć znaczenia w aspekcie prawidłowo powoływanych przez Sąd I instancji przepisów dot. aktualizacji opłat rocznych.

Przechodząc do zarzutu sprzeczności ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego podkreślić należy, iż przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy Sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że Sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności.

Ponadto pamiętać należy, że w sytuacji, gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie SN z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99, wyrok SN z dnia 27.09.2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Z tego rodzaju sytuacją mamy niewątpliwie do czynienia w niniejszej sprawie, a zarzut sprzeczności ustaleń z materiałem dowodowym sprowadza się wyłącznie do polemiki z należycie uargumentowanym stanowiskiem Sądu I Instancji, spełniającym bez wątpienia wszystkie przesłanki z art. 233 § 1 kpc. Oceny jego w żadnym wypadku nie można uznać za dowolną. Nie bez znaczenia jest, że jest ona zbieżna m.in. ze stanowiskiem zajęтым w tej sprawie także przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Nie jest ono w żadnej mierze wiążące dla sądu, ale argumentacja, zawarta w jego uzasadnieniu, bazująca na tym samym stanie faktycznym i prawnym, jest zbieżna z oceną Sądu I instancji. Nie można w żadnym wypadku przyjąć, aby zachowanie powoda, zmierzające do „naprawienia” błędu zawartego w wypowiedzeniu z 2 lipca 2009 r., było takim jego działaniem, które nosiłoby cechy uchylecia się od skutków wypowiedzenia z dnia 18 grudnia 2007 r. Strona powoda korzysta z fachowej obsługi prawnej. W momencie wykrycia omyłki w naliczeniu winna była zatem skierować do strony pozwanej pismo jasno wyrażające chęć uchylecia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Takich warunków nie spełnia pismo z 2 lipca 2009 r. ani wszelkie inne próby podejmowane przez powoda w tym celu. Niezależnie od tego powoływanie się na omyłkę w wyliczeniu w związku z pominięciem pewnej ilości działek, nie mieści się bez wątpienia w przesłankach zaistnienia błędu, zawartych w art. 84 § 1 kc. Okoliczności, na które powoływała się strona powodowa m.in. wnioskując o przesłuchanie świadka L., stawiają także pod znakiem zapytania – nierozważaną bliżej – kwestię dotrzymania terminu w zakresie uchylecia się od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Bez względu jednak na tę ostatnią okoliczność z całą pewnością należy stwierdzić, że strona powodowa nie uchylila się skutecznie od oświadczenia złożonego w wypowiedzeniu z dnia 18 grudnia 2007 roku.

Mało zrozumiałe są zarzuty dot. sprzecznego z materiałem dowodowym ustalenia, że aktualizacja z dnia 16 grudnia 2009 r., uchylona przez SKO w orzeczeniu z dnia 7 listopada 2011 r., sanuje niejako, poprzez odwołanie się do niego w tym piśmie, wypowiedzenie z dnia 18 grudnia 2007 r., a także, że orzeczenie SKO zniweczyło skuteczność całego wypowiedzenia złożonego pozwanemu w dniu 16 grudnia 2009 r., a nie tylko tę część aktualizacji, która dotyczyła podwyżki opłaty. Zarzutów tych powodów w uzasadnieniu apelacji nie rozwija, skupiając się na naruszeniu prawa materialnego. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego są one bezzasadne, a ocena Sądu I instancji w tym zakresie – trafna, logiczna i oparta o zgromadzone dokumenty, o czym już wyżej wspomniano. Jak to trafnie przyjęło w swoim orzeczeniu SKO, aktualizacja z grudnia 2009 roku była sprzeczna z przepisami, skoro dokonano jej przed upływem 3 lat od poprzedniej aktualizacji, z naruszeniem art. 77 ust. 1 u.g.n. W tej sytuacji oczywiste jest, że skutkiem orzeczenia SKO było dalsze obowiązywanie stawek ustalonych wypowiedzeniem z dnia 18 grudnia 2007 r. Skarżący nie sprecyzował zarzutu przyjęcia, że orzeczenie SKO zniweczyło skuteczność całego wypowiedzenia złożonego pozwanemu w dniu 16 grudnia 2009 r., a nie tylko tę część aktualizacji, która dotyczyła podwyżki opłaty, ani nie wskazał, jakiego upatrywał w tym wpływu na treść rozstrzygnięcia, co uniemożliwia merytoryczne ustosunkowanie się do niego.

Efektom uznania wszystkich powyżej omówionych zarzutów za bezzasadne, jest przyjęcie, że orzeczenie nie narusza także prawa materialnego.

Nie zachodzi w żadnym wypadku naruszenie art. 60 k.c. w związku z art. 65 § 1 k.c. poprzez niewyjaśnienie rzeczywistej woli powoda wyrażonej w piśmie z dnia 2 lipca 2009 r. Została ona przez powoda wyrażona dostatecznie jasno, a zawierała w istocie informację o popełnionej omyłce i wezwaniu do zapłaty, nie nosiła zaś cech oświadczenia o uchyleciu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, o czym wyżej. Domaganie się przez powoda, aby Sąd uwzględnił jego powództwo, kierując się zasadami współżycia społecznego – przy już także wyżej omawianej sytuacji powoda, zajmującego się czynnościami dotyczącymi aktualizacji opłat w ramach swoich stałych zadań i korzystającego z fachowej obsługi prawnej, jest oczywiście bezzasadne. Z tej samej przyczyny nie można uznać, że Sąd naruszył art. 84 k.c. poprzez uznanie, że powód nie uchylil się skutecznie od skutków oświadczenia woli (wypowiedzenia) z dnia 18 grudnia 2007 r. Bez wątpienia też słusznie uznał Sąd Okręgowy, że wypowiedzenie z dnia 18 grudnia 2007 r. zostało złożone skutecznie, nie naruszysz w żaden sposób art. 77 ust. 2 zdanie pierwsze

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i art. 71 ust. 4 tej ustawy – który to pogląd jest konsekwencją wszelkich rozważań w przedmiocie oświadczenia złożonego wg powoda pod wpływem błędu.

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji. Orzeczenie o kosztach oparto na art. 98 kpc.

bp