

Sygn. akt I ACa 828/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SSA Bogusław Suter
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. S.; K. S.**

przeciwko **Gminie B.**

o ustalenie

na skutek apelacji **powodów**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 8 października 2018 r. sygn. akt I C 1730/17

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie K. S., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) oraz H. S., wnosząc sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. (dalej: (...)) z dnia 12.10.2017 r. oddalającego wniosek o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...) obręb (...) jest nieuzasadniona, domagali się:

1) uchylenia zaskarżonego orzeczenia w całości jako bezzasadnego,

2) stwierdzenia, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działek (...) obręb (...) jest nieuzasadniona;

3) dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...) - B. (poprzednio nr (...)), położonej w B. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą KW (...), z uwagi na zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości oraz zmianę obecnej wysokości opłaty rocznej z kwoty 2.481.736,20 zł na kwotę 704 550,00 zł;

4) zasądzenia na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana Gmina B. – Prezydent Miasta B. wnosila o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z 8 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo, zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 185,09 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne.

H. S. i K. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...)są - na zasadach ustawowej wspólności majątkowej - użytkownikami wieczystymi gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...).

Przedmiotowa nieruchomość została nabyta w drodze przetargu ustnego nieograniczonego za cenę 82.724.540 zł i oddana w wieczyste użytkowanie i przeznaczona pod zabudowę usługowo – handlową na podstawie umowy zawartej w dniu 23 czerwca 2010 r., Rep. (...),

Przystępując do przetargu oraz licytując H. i K. S. kierowali się możliwością corocznej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zgodnie z Ogłoszeniem Prezydenta Miasta B. określającym zasady przetargu.

W paragrafie 4.1 Umowy z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz oświadczenia o ustanowieniu użytkowania Rep (...) Prezydent Miasta B. oraz użytkownicy wieczystości ustalili :

- opłaty roczne, które stanowić będą 3 % ceny przedmiotowych działek gruntu i płatne będą do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od 2011 roku z zastrzeżeniem, że wysokość opłat rocznych może być aktualizowana w okresie trwania użytkowania wieczystego na skutek zmiany wartości nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, zaś zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu 3 % stawki od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji".

Powyższy sposób naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, został również określony w Ogłoszeniu Prezydenta Miasta B. o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

H. i K. S. zlecieli rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...).

W operacie szacunkowej z dnia 19 czerwca 2017 r. opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego A. P. ustalono, że wartość gruntu wynosi 28.886.550 zł.

W związku z powyższym H. i K. S. wnioskiem z dnia 3 lipca 2017 r. wystąpili do Prezydenta Miasta B. o zmniejszenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do aktualnej wartości nieruchomości, wskazując iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 2.481.736,20 zł jest zawyżona i powinna wynosić 704.550,00 zł.

Prezydent Miasta B. pismem z dnia 28 lipca 2017r., Nr(...) odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej na rok 2018 i lata następne, za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej nr geod. (...), obr. (...), o pow. 1,7303 ha.

W uzasadnieniu wskazano, iż zgodnie z art. 77 ust. 2 ustawy, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalono w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste aktualizacji nie dokonuje się.

Podano, iż z operatu szacunkowego przedłożonego przez wnioskodawców wynika, że obecna wartość nieruchomości jest niższa od ceny odpowiadającej wartości 67.807.000,00 zł + 22% VAT = 82.724.540,00 zł ustalonej w drodze przetargu w dniu 30 kwietnia 2010 r. i wynosi 23.485.000,00 zł + 23% VAT i 28.886.550,00 zł. Tym samym, zgodnie z zapisem art. 77 ust. 2 ustawy aktualizacji nie dokonuje się.

Wnioskiem z dnia 16 sierpnia 2017 r., uzupełnionym pismami z dnia 16 sierpnia i 31 sierpnia 2017 r., użytkownicy wieczystości wystąpili do Samorządowego kolegium Odwoławczego w B. o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzeczeniem z dnia 12 października 2017 roku oddaliło wnioski powodów.

W uzasadnieniu wskazano, że przepis art. 77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ten przepis, wbrew twierdzeniu użytkowników wieczystych, ma w sprawie zastosowanie i wyłącza możliwość zmiany wysokości opłaty rocznej. Nieruchomość została nabyta w drodze przetargu, a wartość nieruchomości ustalona w załączonym przez użytkowników wieczystych operacie szacunkowym jest niższa od ceny uzyskanej w drodze przetargu. W takiej sytuacji aktualizacji opłaty nie dokonuje się.

Charakter sprawy oraz konieczność ustalenia wartości nieruchomości determinowały treść postanowienia Sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości w swojej opinii wskazał, iż wartość rynkowa prawa własności gruntu oznaczonego działką nr (...) według stanu i cen na dzień aktualizacji wynosi 24.823.229,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, że zastosowanie w sprawie miały przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 518, dalej: (...)).

Sąd podkreślił, iż powodowie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) nabyli w drodze przetargu, w ramach którego licytowano prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Powodowie przetarg ten wygrali oferując najwyższą cenę w wysokości 67.807.000 zł netto/82.724 540 zł brutto.

Sąd przytaczając treść art. 77 ust 2 zd. 1 UGN, zgodnie z którym aktualizacji nie dokonuje się, 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, wskazał, że przepis ten wprost odnosi się do przypadku powodów, tj. do sytuacji, gdy zaktualizowana wartość gruntu (23 485 000,- zł) jest niższa niż cena gruntu ustalona w drodze przetargu (82.724 540,- zł). Wtedy aktualizacji opłaty rocznej się nie dokonuje.

Sąd zauważył, że przepis ten ma na celu uniknięcie konieczności aktualizacji opłaty rocznej, ustalonej w następstwie przetargu, od ceny nieruchomości często znacznie wyższej niż rynkowa wartość tej nieruchomości. W braku takiej regulacji użytkownik wieczysty, który wygrał przetarg, oferując cenę wyższą niż wartość rynkowa, mógłby wystąpić

o dokonanie aktualizacji (w istocie obniżenie wysokości opłaty), powołując się na spadek wartości nieruchomości. Celem przetargu jest uzyskanie możliwie najkorzystniejszej ceny. Zwycięzca przetargu oferujący cenę nieruchomości powyżej wartości nieruchomości "godzi się" tym samym na uiszczanie opłat wyższych, niż wynikałoby to z rzeczywistej wartości nieruchomości. Nie po to bowiem zorganizowany został przetarg mający na celu uzyskanie jak najwyższej ceny (i tym samym, jak najwyższych opłat rocznych), by następnie w wyniku aktualizacji opłaty te obniżyć, niwelując w ten sposób wynik przetargu.

Końcowo Sąd wskazał, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawsze odbywa się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mają charakter bezwzględnie obowiązujących. Tym samym zasady aktualizacji opłaty rocznej nie mogą być elementem istotnym umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zdaniem Sądu argumentacja powodów, iż w razie niezamieszczenia w umowie zapisów ustawy, nie mają one zastosowania jest całkowicie błędna. Powód jako profesjonalista w obrocie gospodarczym powinien mieć pełną świadomość, iż Gmina oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste działa na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, i że to ustawa, a nie umowa stron kompleksowo reguluje kwestie związane z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Wobec wyżej wskazanych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że wniosek powodów o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) był nieuzasadniony.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie. Zaskarżyli go w całości i zarzucili mu naruszenie:

1) art. 386 § 4 k.p.c. poprzez pominięcie zapisów ogłoszenia o przetargu, zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta B. z dnia 14.01.2010 r., protokołu z przetargu z dnia 30.04.2018 r., postanowień Umowy z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste Rep.(...) nr (...) oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 73 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

2) art. 73 ust. 5 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i nieprawidłowe uznanie, że wnioskowana aktualizacja jest niezasadna, pomimo że Prezydent Miasta B. w ogłoszeniu o przetargu oraz w Umowie z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste Rep. (...) określił wysokość pierwszej opłaty i sposób naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;

3) art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie, podczas gdy wysokość pierwszej opłaty i sposób naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego została określona w Umowie z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, Zarządzeniu nr (...) Prezydenta Miasta B. z dnia 14.01.2010 r. oraz ogłoszeniu o przetargu, które nie zawierały informacji, iż nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...) (poprzednio(...))obręb(...)nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

4) art. 353⁽¹⁾ k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie faktu, że pozwany jako profesjonalista umyślnie nie wprowadził do Umowy z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste Rep. (...) informacji, iż nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...) (poprzednio (...))obręb (...) nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak również informacji, iż aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nastąpi w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

5) art. 84 k.c. w zw. z art. 355 k.c. poprzez pominięcie wprowadzenia w błąd powodów poprzez dwukrotne zapewnienie użytkowników wieczystych o możliwości dokonania corocznej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a następnie bezzasadną odmowę jej dokonania;

6) bezzasadne uznanie za spóźniony i oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka W. S., pomimo iż konieczność przeprowadzenia tego dowodu była konsekwencją zeznań złożonych przez świadka A. K.;

7) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. poprzez przyznanie pełnej mocy dowodowej wzajemnie sprzecznym i niespójnym zeznaniom A. K.;

8) § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości poprzez stwierdzenie, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, pomimo że w ogłoszeniu o przetargu przygotowanym przez profesjonalistów brak było informacji, iż 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.

Wskazując na powyższe wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie jego zmianę i orzeczenie, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...) obręb (...) była nieuzasadniona. Wnosili również o dokonanie sprawdzenia wartości przedmiotu zaskarżenia – z faktury VAT nr (...) na okoliczność aktualnej wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego netto i brutto oraz wadliwego wyliczenia wartości przedmiotu sporu

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne, na jakich oparto skarżone rozstrzygnięcie. Zasługiwały one na aprobatę, bowiem poczyniono je na podstawie wiarygodnych dowodów z dokumentów, a także bezspornych twierdzeń stron.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zgłoszonego w apelacji wniosku o dokonanie sprawdzenia wartości przedmiotu zaskarżenia stwierdzić trzeba, że nie mógł być on uwzględniony, jako że zaskarżono wyrok w całości. W istocie więc takie sprawdzenie prowadziłoby do zmiany wartości przedmiotu sporu, co jest niedopuszczalne. Z art. 26 k.p.c. wprost bowiem wynika, że wskazana przez stronę powodową wartość przedmiotu sporu, nie sprawdzona przez Sąd I instancji, pozostaje aktualna w dalszym toku postępowania (w postępowaniu apelacyjnym, a następnie ewentualnie w postępowaniu kasacyjnym).

Odnosząc się natomiast do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy stwierdzić należy, że o jego nietrafności przekonuje utrwalone stanowisko judykatury, w świetle którego do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów uczestników bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 1936 r., sygn. akt C 1839/36, opubl. Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 1998 r., sygn. akt II CKN 897/97, opubl. OSNC 1999, Nr 1, poz. 22; wyrok Sądu Najwyższego z 21 października 2005 r., sygn. akt III CK 161/05, opubl. Lex nr 178635). Co do zasady zatem przez pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" należy rozumieć nierozstrzygnięcie żądań stron, czyli niezalążenie przedmiotu sporu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2014 r., sygn. akt III PZ 6/14, opubl. Lex nr 1486981). Natomiast oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt V CZ 15/13, opubl. Lex nr 1360364). W okolicznościach niniejszej sprawy zarzut nierozpoznania istoty sprawy, motywowany pominięciem przez Sąd Okręgowy zapisów ogłoszenia o przetargu, zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta B. z dnia 14.01.2010 r., protokołu z przetargu z dnia 30.04.2018 r., postanowień Umowy z dnia 23.06.2010 r. o oddanie gruntu

w użytkowanie wieczyste Rep. (...) nr (...) oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 73 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, był więc chybiony.

Niezasadne były również pozostałe zarzuty naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego.

I tak gdy chodzi o przepis art. 233 § 1 k.p.c. to dotyczy on oceny dowodów. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga więc wskazania przyczyn dyskwalifikujących dokonaną przez sąd ocenę wiarygodności i mocy dowodowej konkretnych, przeprowadzonych w sprawie dowodów. Skarżący powinien więc wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd. Nie wystarcza przedstawienie własnej oceny dowodów, odmiennej od oceny sądu, ani też własnej wersji stanu faktycznego. Podkreślenia bowiem wymaga, że ocena dowodów jest uprawnieniem sądu orzekającego i jeśli jest ona wszechstronna, logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, to do jej podważenia nie wystarcza przeciwstawienie jej subiektywnej oceny strony, choćby ta ocena była również logicznie poprawna. Ocena mocy i wiarygodności dowodów może być bowiem skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdy wykaże się, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna, itp. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31 sierpnia 2005 r., sygn. akt I ACa 456/05, opubl. Lex nr 177026). Uchybień takich w dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie dowodów nie sposób się jednak dopatrzeć.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji opierając się o zgromadzony materiał dowodowy słusznie uznał, że w realiach niniejszej sprawy nie było podstaw do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w B. przy ul. (...) nr ewid. działki (...). Trafnie stwierdził przy tym, że zasady aktualizacji opłaty rocznej nie są elementem istotnym umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, bowiem aktualizacja zawsze odbywa się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mają charakter bezwzględnie obowiązujących. Taki też charakter ma art. 77 ust. 2 u.g.n., wprowadzający wyjątek od zasady aktualizacji opłat rocznych w przypadku zmiany wartości gruntu. Wyjątek ten dotyczy sytuacji, gdy zaktualizowana wartość gruntu jest niższa niż cena gruntu ustalona w drodze przetargu. Wtedy aktualizacji opłat się nie dokonuje. Nie po to bowiem zorganizowany został przetarg mający na celu uzyskanie jak najwyższej ceny (i tym samym, jak najwyższych opłat rocznych), by następnie w wyniku aktualizacji opłaty te obniżyć, niwelując w ten sposób wynik przetargu (zob. Ewa Bończak-Kucharczyk – Komentarz aktualizowany do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX el.).

W konsekwencji, wbrew zarzutom skarżących, nie miało w sprawie znaczenia dla zastosowania art. 77 ust. 2 u.g.n. to, że powodowie nabywając użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nie zostali poinformowani przez pozwaną o istnieniu tej regulacji. Przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym ma bowiem zastosowanie niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty wiedział o jego istnieniu.

Nie ma też podstaw, aby przyjąć, że brak naniesienia imperatywnej normy ustawy godził w naturę prawa użytkowania wieczystego (art. 353¹ k.c.), względnie kolidował z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Zasad takich powodowie w apelacji zresztą nawet nie skonkretyzowali. Trudno także twierdzić, że powodowie poprzez brak pouczenia o treści imperatywnej normy zakazującej aktualizacji opłaty rocznej w sytuacji, gdy wartość nieruchomości na dzień aktualizacji byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu wartość tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, zostali wprowadzeni w błąd (art. 84 k.c.). Tym samym zapis w akcie notarialnym pozostaje aktualny, ale tą dolną granicą, która jest nieprzekraczalna jest cena nieruchomości ustalona w przetargu. Natomiast gdyby wartość tej nieruchomości wzrosła, a następnie się obniżyła, to możliwa jest aktualizacja w trybie przewidzianym przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy czym granicą jest cena nieruchomości ustalona w drodze przetargu.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sądu I instancji zapadł bez naruszenia przepisów prawa procesowego oraz prawa materialnego i jako odpowiadający prawu zasługiwał na aprobatę.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt I sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Zasądzoną od powodów na rzecz pozwanej kwotę 8.100 zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej,

będącego radcą prawnym, ustalone zgodnie z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Apelacja powodów została oddalona w całości, w związku z czym winni oni zwrócić pozwanej poniesione przez nią w postępowaniu odwoławczym koszty zastępstwa procesowego.

(...)