

Sygn. akt I ACa 1092/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO (del.) Bernard Chazan

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w G.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt XXIV C 907/11

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 2700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Edyta Mroczek Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt I ACa 1092/15

UZASADNIENIE

Pismem z 15 grudnia 2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. odmówiła dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej uiszczanej przez powódkę (...) sp. z o.o. ((...) S.A. w G.) w W. z 3% na 1% w odniesieniu do działki (...) położonej w W., dzielnicy W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W uzasadnieniu Agencja Nieruchomości Rolnych wskazała, że na przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono jedynie zabiegi agrotechniczne (talerzowanie), porządkujące teren i zwalczające chwasty. Brak śladów działalności plonotwórczej oznacza, iż nieruchomość nie jest użytkowana rolniczo.

15 stycznia 2010 r. powodowa spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek (zastępujący pozew w niniejszej sprawie) o ustalenie, że odmowa dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, bowiem począwszy od 1 stycznia 2010r. opłata roczna z

tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić 29.361,50 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 2.936.150,45 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej 1% tej wartości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 23 marca 2011 r. oddaliło powyższy wniosek powódki, z uwagi na fakt, iż nie wykazała ona, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Od powyższego orzeczenia powód wniósł w ustawowym terminie sprzeciw.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia jest następująca.

Nieruchomość gruntowa, położona przy ul. (...) w W., dzielnica W., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,4835 ha (powstała z podziału kolejno działki (...)) jest własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z uchwałą (...) Rady Gminy W. W. z 22 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów (...) przedmiotowa działka znajdowała się w obszarze zakwalifikowanym jako „tereny zabudowy usługowej, biurowej lub użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo - usługowej lub zamieszkania zbiorowego”. Działka ta została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych. Strona pozwana oddała w/w nieruchomość (...) S.A. w G. w użytkowanie wieczyste. Na podstawie umowy objęcia akcji oraz wniesienia wkładu niepieniężnego z 10 sierpnia 2008 r. użytkownikiem wieczystym działki (jak również innych działek, w sumie 90 ha gruntów) została powódka (...) S.A. w G.. Celem operacji (w odniesieniu m.in. do działki nr (...)) była budowa centrum handlowego.

19 maja 2009 r. prawo do użytkowania wieczystego przedmiotowej działki zostało na podstawie umowy przeniesione na (...) Sp. z o.o. w W.. Następnie umową z 17 czerwca 2010 r. prawo do użytkowania wieczystego działki zostało przeniesione na Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w W.. (...) Sp. z o.o. przekształciła się w (...) Sp. z o.o. w G.. Na podstawie uchwał o połączeniu z 11 lutego 2013r., w oparciu o plan połączenia z 13 grudnia 2012 r., nastąpiło połączenie powódki (spółka przejmująca) z (...) Sp. z o.o. (spółka przejmowana) poprzez przeniesienie całości majątku spółki przejmowanej na powódkę.

Umową z 8 września 2008 r. powódka zleciła (...) Sp. z o.o. w W. przeprowadzenie prac, polegających na skoszeniu trawy wraz z wywozem pokosu m.in., na działce (...) (z której wydzielona została działka (...)), za kwotę 20.704,50 zł brutto.

17 listopada 2008 r. pomiędzy (...) S.A. (wyzierżawiającym) a P. G. i S. G. (dzierżawcami) zawarta została umowa dzierżawy gruntu rolnego o łącznej powierzchni 64,0077 ha oraz zlecenie ich regeneracji. W preambule umowy stwierdzono, że głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego (...) S.A.) jest działalność deweloperska i jest on zainteresowany wydzierżawieniem gruntów na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Przedmiotem tej umowy była m.in. działka nr (...) (§ 1 ust. 1c w zw. z ust. 2 umowy). Powyższa umowa została podpisana do dnia 31 grudnia 2018 r., z zastrzeżeniem możliwości jej wcześniejszego rozwiązania przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z tym, że dla działek, na których będą uprawiane plody rolne, okres wypowiedzenia i skutek rozwiązujący umowy miał następować zawsze po zbiorach plodów rolnych w roku, którego dotyczy wypowiedzenie, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego, lub według wyboru wydzierżawiającego wcześniej za zwrotem dzierżawcy rynkowej wartości plodów rolnych na działkach będących przedmiotem wypowiedzenia (§ 2 ust. 1 i 2). W § 4 tej umowy wydzierżawiający oświadczył, że w związku z niskim stanem gospodarczym dzierżawionych działek zleca dzierżawcy zadania mające na celu przywrócenie im wysokiej kultury rolnej, które obejmują w szczególności: odgruzowanie terenu, niwelację terenu, wycinkę drzew, skarczowanie traw, spulchnienie ziemi, talerzowanie, oranie, opryskiwanie, nawożenie. Harmonogram prac rekultywacji gruntu stanowił zaś załącznik nr 2 do umowy. Za w/w

prace dzierżawcom przysługiwało wynagrodzenie wg stawki godzinowej wynoszącej 39 zł brutto za 1 roboczogodzinę/1 osobę. Ponadto wydzierżawiający zobowiązywał się do zwrócenia dzierżawcom uzasadnionych kosztów związanych z wykonaniem zlecenia, o ile koszty te zostaną przezeń zaakceptowane. Również wszelkie podatki, opłaty i inne świadczenia, w szczególności podatek rolny, związane z działkami, będącymi przedmiotem dzierżawy, miały obciążać wydzierżawiającego (§ 10 umowy). Rozliczenie prac miało się odbywać w pełnych okresach miesięcznych na podstawie protokołu z wykonanych prac zaakceptowanego przez wydzierżawiającego. Ponadto dzierżawca zobowiązał się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytej kulturze agrotechnicznej zgodnie w wymogami prawidłowej gospodarki właściwej dla rodzaju wydzierżawianych gruntów oraz oświadczył, że zamierza od 2008 r. rozpocząć uprawę i siew roślin zbożowych lub/i okopowych lub/i będzie zakładał użytki zielone, natomiast począwszy od 2010 r. na obszarze ok. 2 ha planuje założyć szkółkę krzewów i krzaków ozdobnych (§ 6 ust. 1-2). Tytułem wynagrodzenia dzierżawcy obowiązani byli płacić na rzecz wydzierżawiającego czynsz w kwocie 640 zł netto / 1 ha w skali rocznej, przy czym w 2008 i 2009 r. miał on być obniżony o 50% z uwagi na faktyczny zły stan gospodarczy gruntów (§ 3 ust 1 i 7 umowy).

4 grudnia 2008 r. rolnicy S. G. i P. G. złożyli oświadczenie, że zamierzają w/w grunt wykorzystywać długoterminowo na cele rolnicze, a od 1 grudnia 2008 r. rozpoczęli prace rekultywacyjne.

21 maja 2009 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. w W. (wydzierżawiającym) a P. G. i S. G. (dzierżawcami) zawarta została umowa dzierżawy gruntu rolnego o łącznej powierzchni 5,0968 ha oraz zlecenie ich regeneracji. W preambule umowy stwierdzono, że głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego jest działalność deweloperska i jest on zainteresowany wydzierżawieniem gruntów na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Przedmiotem tej umowy była m.in. działka nr (...) (§ 1 c) umowy). Umowa ta powtarzała postanowienia umowy z 17 listopada 2008 r. zawartej przez dzierżawców z (...) S.A. Podwyższeniu uległa stawka godzinowa do kwoty 40 zł brutto za 1 roboczogodzinę/1 osobę (k. 247 - 252 - umowa).

Postanowieniem z 10 lutego 2010 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w W. uzgodnił realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz zespołu zabudowy usługowej, na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego zespołu handlowo - usługowego pod nazwą (...) m.in. na działce nr (...). Postanowieniem nr(...) z 23 września 2010 r. Prezydent (...) W. podjął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo - usługowych (...) przewidzianej do realizacji w dzielnicy W. w rejonie ulic (...) na terenie m.in. działki nr (...).

Działka nr (...) przeznaczona była pod inwestycję w postaci budowy garażu dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz zespołu zabudowy usługowej ma terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego zespołu handlowo - usługowego. Samo centrum handlowe, według pierwotnych planów miało powstać wiele lat wcześniej - konieczne było zatem utrzymywanie działek pod jej budowę w uporządkowanym stanie. Działka była pusta i nieogrodzona w związku z czym inwestorzy, którzy prowadzili w okolicy prace budowlane, wyrzucali na jej obszar gruz i odpadki. Wynajęcie firmy ochroniarskiej nie usunęło problemu. Postanowiono zatem wynająć osoby, które będą dbały o czystość i porządek na gruntach. Osobami tymi byli S. i P. G., przy czym jeszcze pod koniec stycznia 2009 r. działka była zachwaszczona i niezagospodarowana, były na niej zwały piachu. W okresie od stycznia 2009 r. do stycznia 2010 r. S. G. i P. G. składali (...) Sp. z o.o. protokoły z wykonywanych prac na przedmiotowej działce zgodnie z § 4 ust. 5 umowy dzierżawy. W protokołach tych określali oni wykonywane przez nich ówczesne prace na oddanych im w dzierżawę gruntach. Pracami tymi były m.in.: ustalenie położenia i wyznaczenie działek, ustalenie nielegalnych składowisk gruzu, inwentaryzacja drzewek i krzewów podlegających wycince, wycinka krzewów i drzewek, rozdrabnianie gałęzi, opryskiwanie, wykaszanie, bronowanie, włókowanie, talerzowanie, oranie. Powód zwracał S. i P. G. koszty nasion, nawozu i transportu. W 2010 i 2011 roku działka została obsiana gorczycą, przeznaczoną na przeoranie jako „zielony nawóz”. Następnie w 2012 r. działka była ugorowana. W kolejnych latach uprawiany był na niej owies. W przypadku uzyskania pozwolenia na budowę obecny użytkownik wieczysty niezwłocznie przystąpiłby do realizacji inwestycji. Gdyby możliwe było uzyskanie pozwolenia na budowę co do części działek, użytkownik wieczysty nie wydzierżawiałby ich, lecz niezwłocznie przystąpiłby do budowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, z następujących względów.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592 ze zm.) z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. 16 lipca 2013 r., Agencja Nieruchomości Rolnych (pозwana w niniejszej sprawie) stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 j.t. ze zm.) (u.g.n.r.) stanowi, że Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa dysponuje Agencja Nieruchomości Rolnych na zasadach określonych w ustawie. Zasady gospodarowania obejmują na mocy art. 2 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. mienie znajdujące się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych.

W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa właściwą do ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest, zgodnie z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., Agencja Nieruchomości Rolnych. W myśl zaś art. 17b ust. 1 u.g.n.r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem ust. 2, wykorzystywanych na cele obronności państwa w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1 % (pkt 1), na cele rolne 1% (pkt 2), na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1% (pkt 2a), na inne cele 3% (pkt 3), wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1 u.g.n.r., z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2 u.g.n.r.

Zgodnie z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych zawiadamia użytkownika wieczystego o ustaleniu nowej albo o zmianie wysokości opłaty rocznej, zaś do obu tych zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518 j.t. ze zm.).

Aby możliwe było ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1 %, to zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r., powinna ona być wykorzystywana na cele rolne. Aby rozstrzygnąć, czy nieruchomość ta była na takie cele wykorzystywana niezbędne jest poddanie analizie ustawowego zwrotu „wykorzystywania na cele rolne”, który to zwrot nie doczekał się w u.g.n.r. definicji legalnej. Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r., przesłanką której spełnienie decyduje o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest cel na jaki wykorzystywana jest ta nieruchomość, w niniejszej sprawie zaś jest to cel rolny. Zgodnie z potocznym, utrwalonym znaczeniem tych słów należy przez nie rozumieć takie używanie nieruchomości i korzystanie z niej, które odpowiada zamierzeniu co do wykorzystania nieruchomości albo prowadzi do jego realizacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2011 r., sygn. akt I CSK 98/10, Lex nr 724986). Wynika z tego, że chodzi o faktyczne, rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości na cele rolne, które realizuje powzięty przez użytkownika wieczystego zamiar, nie zaś o jedynie hipotetyczną możliwość wykorzystania nieruchomości na ten cel. Dlatego też dla ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na poziomie 1%, nie ma znaczenia czy nieruchomość jest nieruchomością rolną, o której mowa w art. 46¹ k.c., bowiem zgodnie z tym przepisem za nieruchomość rolną może być uznana również nieruchomość, która jedynie potencjalnie może być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. W wyżej wzmiankowanym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że preferencyjną stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości uzasadnia rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości – w znaczeniu wynikającym z brzmienia przepisu art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. – oddanej w użytkowanie wieczyste na cel uznany przez ustawodawcę za zasługujący na wsparcie. Aby nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a przez to cel rolny mógł być zrealizowany faktycznie, a nie tylko hipotetycznie, potrzebne są długofalowe działania związane nie tylko z rekultywacją gruntów, ale także z uprawą prowadzącą do uzyskania pożytków rolnych. Grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste na wiele lat i z reguły realizacja celu (zamierzeń użytkownika wieczystego), jest rozciągnięta w czasie. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, choć może mieć charakter przemijający, to jednak nie może być jedynie chwilowa.

Wypada zatem badać również zamiar, jaki przyświecał użytkownikowi wieczystemu, który dokonywał konkretnych czynności faktycznych na oddanej mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Podstawowym argumentem przytaczanym przez powoda na poparcie prezentowanego przez niego stanowiska procesowego, był fakt zawarcia 17 listopada 2008 r. umowy dzierżawy gruntów i zlecenia ich rekultywacji (w tym działki nr (...)). Kolejna umowa w tym zakresie została zawarta przez (...) Sp. z o.o. 21 maja 2009 r. Zważyć należało, że obie te umowy już w preambule stanowiły, że głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego (tj. powódki i jej ówczesnego następcy prawnego) jest działalność deweloperska. Co prawda nie przesądza to jeszcze o tym, że nie mogła ona prowadzić działalności rolnej, jednakże już kolejne postanowienie preambuły wskazują na to, że zarówno powód jak i jego następcą prawnym zainteresowani byli wydzierżawieniem nieruchomości na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2018 r., z zastrzeżeniem możliwości jej rozwiązania przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem na rzecz wydzierżawiającego wyboru prawa zwrotu dzierżawcy rynkowej wartości plodów rolnych na działkach będących przedmiotem wypowiedzenia (§ 2 ust. 1 i 2). Z powyższego wynika, że w zakresie rozwiązania umowy decydujące znaczenie miały interesy wydzierżawiającego. Mógł on bowiem wypowiedzieć umowę zanim plony rolne zostały zebrane. Świadczy to o tym, że wydzierżawienie gruntów nie miało na celu w pierwszym rzędzie skutkować uzyskiwaniem plodów rolnych - skoro rozwiązanie stosunku prawnego było niezależne od kwestii ich zebrania. Mając zaś na uwadze główny przedmiot działalności powódki, tj. działalność deweloperska oraz fakt ustawicznego dążenia do rozpoczęcia inwestycji budowlanych, stwierdzić należy, że zawarta umowa nosiła wyraźne znamiona tymczasowości. Priorytetem było bowiem rozpoczęcie planowanych budów - w przypadku uzyskania stosownych zezwoleń wszelka ewentualna aktywność rolnicza na wydzierżawianych działkach niewątpliwie została by niemal natychmiast wygaszona. Chociaż umowa przewidywała w takim przypadku finansową rekompensatę, to zapis ten pozostaje w sprzeczności z gospodarczą funkcją jaką, zgodnie z art. 693 § 1 k.c., pełni umowa dzierżawy, bowiem jej założeniem jest umożliwienie dzierżawcy nie tylko używanie rzeczy ale również pobieranie z niej pożytków.

Dalsza analiza przedmiotowej umowy wskazuje także, że z ekonomicznego punktu widzenia jej realizacja była dla powoda wysoce niekorzystna. Co prawda nazwa umowy wskazywała, że składa się ona z dwóch członów - dzierżawy i zlecenia rekultywacji. Jednak z treści umowy wynikało, że to umowa dzierżawy ma charakter podstawowy i dominujący, na co wskazuje chociażby określenie stron wyłącznie jako „wydzierżawiający” i „dzierżawca”. Mając jednak na uwadze przytoczony już fragment preambuły stwierdzić trzeba, że zlecenie prac rekultywacyjnych dzierżawcom było pozbawione jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia. Powód był deweloperem i zamierzał na terenach oddanych w dzierżawę przeprowadzić inwestycje budowlane, w związku z czym przywracanie tymże terenom wysokiej kultury rolnej na krótki okres (do czasu rozpoczęcia prac budowlanych) było całkowicie zbyteczne, a nawet z finansowego punktu widzenia niekorzystne. Zważyć należy bowiem, że zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawcy obowiązani byli kwartalnie uiszczać czynsz, który w wymiarze rocznym wynosił 640 zł za każdy wydzierżawiony hektar gruntu. Przy powierzchni gruntów oddanych dzierżawcom do korzystania (64,0077 ha) oznaczało to, że czynsz wynosił w przybliżeniu 40.964 zł netto w skali rocznej (w okresie początkowym, bowiem umowa przewidywała, że w trakcie jej trwania poszczególne działki mogą zostać wyłączone spod dzierżawy). Nadto w 2008 i 2009 roku czynsz miał być obniżony o 50% z uwagi na zły stan gospodarczy gruntów. Oznaczało to, że w 2009 r. powód osiągnąłby tytułem czynszu dochód w kwocie około 20.482 zł. Jednocześnie powód wyznaczył dzierżawcom dokładny harmonogram prac z rozbiciem na poszczególne miesiące (k. 287), za których wykonanie wypłacał im wynagrodzenie w kwocie 39 zł brutto za 1 roboczogodzinę/1 osobę. Zaskakującym jest, że powód, rzekomo w ramach umowy zlecenia, wynagradzał dzierżawców za to, że korzystali oni z przysługujących im na podstawie umowy dzierżawy uprawnień (tj. używania rzeczy i przywrócenia jej do stanu zdatnego do celu w jakim mieli ją wykorzystywać), skoro miejsce położenia stan prawny, granice i powierzchnie wydzierżawionego gruntu oraz jego stan gospodarczy był dzierżawcom dokładnie znany (§ 1 pkt 3 umowy z 17 listopada 2008 r.). Analizując dane wynikające z załączonych przez powódkę protokołów wykonanych i zaakceptowanych przez nią robót stwierdzić trzeba, że P. i S. G. co miesiąc wykonywali prace w wymiarze oscylującym w granicach około 400 godzin, przy czym zdarzały się okresy, w których wymiar prac był daleko większy (w marcu 2009 r. było to 535 godzin). Z zestawienia powyższych danych wynikało, że miesięcznie powód obowiązany był, tytułem wynagrodzenia, wypłacić dzierżawcom znaczne kwoty. Przykładowo za prace we wspomnianym marcu

2009 r. była to kwota 20.865 zł czyli ponad połowa, ustalonego w umowie, rocznego czynszu dzierżawnego. Sumując zaś liczbę przepracowanych w 2009 r. godzin, wynikających z zaakceptowanych protokołów robót, (4499 godzin) przez stawkę wynagrodzenia (39 zł brutto a od maja 2009 roku po podpisaniu umowy przez (...) Sp. z o.o. 40 zł brutto) uzyskuje się kwotę 178.007 zł. Łatwo zatem można stwierdzić, że ich suma znacznie przekraczała korzyści, jakie wydzierżawiający (tj. powód a później (...) Sp. z o.o.) uzyskiwał tytułem czynszu. Ponadto z treści umów jak i zeznań świadków wynikało, że wydzierżawiający zwracał także dzierżawcom poniesione przez nich uzasadnione i zaakceptowane koszty (§ 4 ust 7 umowy z 17 listopada 2008 r. i 21 maja 2009 r.) oraz uiszczał wszelkie, związane z działkami będącymi przedmiotem dzierżawy, podatki, opłaty i inne świadczenia, w szczególności podatek rolny (§ 10 umowy). Poza tym jakiegokolwiek ewentualne plony z dzierżawionych gruntów stanowiły własność dzierżawców. Z powyższego jasno wynikało, że wydzierżawiający nie tylko nie osiągał finansowych korzyści z zawartej umowy, ale nawet ponosił z tego tytułu straty. Mając na uwadze, że powód jest profesjonalnym podmiotem gospodarczym, niewątpliwie nie zawarłby tak niekorzystnej dla siebie umowy, na podstawie której wszelkie ekonomiczne korzyści uzyskiwaliby de facto dzierżawcy (jak już wskazano zlecenie prac rekultywacyjnych, z punktu widzenia dewelopera nie dawało mu żadnych korzyści). Zawarcie umowy w tym kształcie było także jaskrawym odstępstwem od celu jaki w świetle art. 693 § 1 k.c. ma po stronie wydzierżawiającego spełniać umowa dzierżawy, którym jest niewątpliwie osiągnięcie zysku w postaci czynszu uiszczanego przez dzierżawców. To z kolei oznacza, że umowa dzierżawy z 17 listopada 2008 r. musiała realizować jakiś inny cel, który byłby wart ponoszenia strat finansowych, bowiem w ocenie Sądu w normalnym obrocie gospodarczym umowa dzierżawy nie zostałaby zawarta w takim kształcie jak to wynika z treści przedmiotowej umowy.

W przypadku przyjęcia, że oddana w dzierżawę nieruchomości jest wykorzystywana na cele rolne powód uzyskałby dzięki temu korzystniejszą stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (1% zamiast 3% wartości nieruchomości). Sądowi z urzędu wiadomym jest, że powołując się na tożsame okoliczności powód wszczął również postępowania w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej w odniesieniu do innych działek będących w jego wieczystym użytkowaniu położonych w W., dzielnicy W.. Mając na uwadze, że umowa dzierżawy dotyczyła ponad 64 ha gruntów, a więc dużej ilości działek uzyskana w ten sposób przez powoda kwota byłaby niewątpliwie znaczna. Sama tylko działka nr (...), opierając się na danych liczbowych i wyliczeniach powódki, przy ustaleniu stawki procentowej opłaty od użytkowania wieczystego na 1%, w stosunku do dotychczasowej wysokości opłaty dawałaby „oszczędność” w kwocie 58.723,01 zł (opłata 29.361,50 zł zamiast 88.084,51 zł). W tejsze „oszczędności” zwielokrotnionej przez liczbę działek, będących w użytkowaniu wieczystym powoda, należało w ocenie Sądu upatrywać interesu ekonomicznego realizowanego poprzez umowę dzierżawy z 17 listopada 2008 r. oraz z 21 maja 2009 r. Mając zatem na uwadze okoliczności niniejszej sprawy oraz jej przedmiot, w ocenie Sądu rzeczywistym celem umowy dzierżawy było właśnie stworzenie pozorów wykorzystywania nieruchomości na cele rolnicze i uzyskanie dzięki temu korzystniejszej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Drugi cel jaki przyświecał zawarciu umów z 17 listopada 2008 r. i 21 maja 2009 r. został ujawniony w zeznaniach świadków W. C. i M. H.. Wynika z nich, że z uwagi na przedłużający się proces uzyskania zezwoleń i decyzji, wymaganych do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy garażu oraz zespołu zabudowy usługowej, w ramach budowy budynku wielofunkcyjnego zespołu handlowo - usługowego (...) (która miała być przeprowadzona m.in. na działce nr (...)) pojawiła się paląca potrzeba zabezpieczenia terenów przeznaczonych pod tą inwestycję. Inni przedsiębiorcy, którzy w okolicy przeprowadzali ówczesne inwestycje budowlane, wyrzucali na działki, będące w użytkowaniu wieczystym powódki gruz, śmieci itd. Początkowo powód wynajmował do pilnowania terenu firmę ochroniarską, jednakże nie zapobiegło to dalszemu jego zaśmiecaniu. Następnie zdecydowano się na wynajęcie rolników, którzy mieli oczyścić teren, a następnie go obsiać. Tym niemniej ostatecznym celem powoda, jak również obecnego użytkownika wieczystego było wybudowanie centrum handlowego. W momencie gdy możliwe stanie się rozpoczęcie inwestycji wszelka niezwiązana z nią działalność zostanie zakończona. Świadek M. H. wprost wskazał, że gdyby udało się uzyskać wymagane pozwolenia chociażby co do części działek, to użytkownik wieczysty zaprzestałby ich wydzierżawiania. Niewątpliwie tego typu idea przyświecała również powodowi, w okresie gdy był on użytkownikiem wieczystym działki nr (...). Zapisy umowy z 17 listopada 2008 r. umożliwiały takie działanie, zgodnie bowiem z § 2 ust 3 umowy możliwe było jej częściowe rozwiązanie w zakresie oznaczonej ewidencyjnie

działki. Nadto jakkolwiek co do zasady umowa mogła być rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, zaś w odniesieniu do działek, na których znajdowały się uprawy - po ich zbiorze przez dzierżawców, to jednocześnie wydzierżawiający mógł uiszczyć na rzecz dzierżawców kwotę stanowiącą równowartość plodów rolnych i rozwiązać umowę nie czekając na zakończenie zbiorów (§ 2 ust 2 umowy). W istocie zatem celem oddania należących do powódki gruntów w „dzierżawę” było uporządkowanie terenu pod przyszłą inwestycję budowlaną. Stanowi to jednocześnie wytłumaczenie, wskazanego uprzednio faktu, dlaczego powód jako wydzierżawiający płacił dzierżawcom wynagrodzenie za przywrócenie „wysokiej kultury rolnej” na oddanych im do korzystania gruntach. Można zatem powiedzieć, że wykonywane przez P. i S. G. prace były robotami „podwójnego przeznaczenia”, tj. stanowiąc czynności, które można scharakteryzować jako rekultywację gruntu, jednocześnie przygotowywały go pod inwestycję budowlaną. Powyższe potwierdzają także, znany Sądowi z urzędu wynik innych postępowań toczących się pomiędzy stronami, którego przedmiotem były inne działki usytuowane w W., dzielnicy W. dzierżawione przez P. i S. G.. W sprawie XXIV C 128/11 dotyczącej działki nr (...) już na przełomie 2010 / 2011 r. rozpoczęła się inwestycja budowlana, której przedmiotem była budowa osiedla mieszkaniowego, a wszelka „działalność rolna” została wygaszona. Taki sam scenariusz zdarzeń niewątpliwie dotyczyłby także działki nr (...) gdyby nie przedłużające się postępowanie administracyjne w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę. Za powyższymi wnioskami przemawia również fakt prowadzenia postępowań administracyjnych w celu uzyskania tychże zezwoleń - postępowanie w przedmiocie uzgodnienia realizacji przedsięwzięcia (postanowienie (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w W. z 10 lutego 2010 r.) czy też ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji (postanowienie Prezydenta (...) W. z 23 września 2010 r.).

Działka nr (...) na podstawie umowy z 19 maja 2009 r. została zbyta na rzecz (...) Sp. z o.o. W chwili dokonania tych transakcji spółka ta była w całości kontrolowana przez powoda i miała działać na czas oznaczony do 31 grudnia 2014 r., przy czym do chwili dokonania 1 sierpnia 2008r. zmiany w KRS spółki, powyższe było uzupełnione informacją „do czasu zakończenia i rozliczenia projektu inwestycyjnego” (k. 68 - 73 - (...) Sp. z o.o.). Powyższe również potwierdza zamiary powoda co do użytkowanych przez niego gruntów, gdyż zbycie użytkowania wieczystego na rzecz spółki, która została w istocie utworzona do przeprowadzenia konkretnej inwestycji budowlanej, wskazuje, że powód spodziewał się ich rychłego rozpoczęcia i przygotowywał się do tego.

Sąd Okręgowy nadto zauważył, że wydanie w niniejszej sprawie pozytywnego dla powoda rozstrzygnięcia, tj. ustalenia, że od 2010 r. stawka opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 1% wartości gruntu, wymagałoby stwierdzenia, że do zmiany celu wykorzystania działki (...) doszło w 2009 r. Zgodnie bowiem z art. 81 ust 1 u.g.n., który stosuje się na podstawie odesłania z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., doręczenie żądania przez użytkownika w przedmiocie żądania aktualizacji opłaty powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Oznacza to, że przesłanki aktualizacji opłaty muszą wystąpić roku poprzedzającym.

Okoliczności sprawy nie dawały podstaw do uznania, by w 2009 roku nieruchomość była wykorzystywana na cele rolne. Zarówno z zeznań świadków jak i dokumentów wynikało w szczególności, że na działce nr (...) i innych nieruchomościach, będących w użytkowaniu wieczystym powódki, prowadzono przede wszystkim prace inwentaryzacyjne (opisanie drzewek i krzewów, ustalanie i wytyczenie granic poszczególnych działek) oraz porządkowe (wycinka drzewek i krzewów, opryskiwanie chwastów, odgruzowywanie). Zgodnie z treścią umowy z 17 listopada 2008 r., dzierżawcy oświadczyli, że zamierzają począwszy od 2008 roku rozpocząć uprawę i siew roślin zbożowych lub / i okopowych lub / i zakładać użytki zielone. Tożsamy zapis, odnoszący się jednakże do 2009 roku, znalazł się również w zawartej przez (...) Sp. z o.o. umowie z 21 maja 2009 r. Działania takie nie nastąpiły jednakże ani w 2008 roku ani też w roku 2009. Jak wskazali świadkowie P. G. i S. G. dopiero w 2010 roku możliwe było zasianie na dzierżawionym obszarze gorczycy, która miała użyźnić ziemię. Również dokument w postaci potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia upraw od gradobicia (pomijając fakt dziwnego, zdaniem Sądu, okresu objętego ubezpieczeniem, tj. IV kwartału roku, oraz okoliczności, że obejmowała jedynie 5,99 ha powierzchni upraw) odnosił się dopiero do 2010 roku.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, w szczególności ujawnione rzeczywiste zamierzenia powoda, nie sposób uznać zatem, że w 2009 roku doszło do zmiany wykorzystywania nieruchomości. Przeprowadzane

prace, jak już wskazano wcześniej, miały „podwójne przeznaczenie” i były użyteczne dla planowanej w przyszłości inwestycji budowlanej. Niezbędne było bowiem usunięcie drzew i krzewów, usunięcie zwałów ziemi, gruzu, śmieci i wyrównanie terenu. Również czynności w postaci orki czy bronowania pozwalały uporządkować teren, bowiem gruz był niejednokrotnie zagrzebany w ziemi - świadkowie wskazywali, że udostępnione im maszyny często łamały się podczas pracy po natrafieniu na betonowe elementy. Nie doszło natomiast do jakichkolwiek zasiewów i zbiórki plonów. Na marginesie warto wskazać, że znamienne jest, że na przedstawionych przez powoda zdjęciach satelitarnych działki nr (...) pominięte zostało zdjęcie z 2009 roku, czyli dotyczące kluczowego dla niniejszej sprawy okresu. Zdjęcia z 2010, 2011, 2012, 2013 i 2014 roku w żaden sposób nie dowodzą, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiła w roku 2009.

Z całości materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że zamiarem powodowej spółki nie było wykorzystywanie oddanych jej w użytkowanie wieczyste gruntów na cele rolne, zaś powód, a później jego następcy prawni, dążyli przede wszystkim do realizacji rzeczywistego i podstawowego celu dla którego korzystali oni z nieruchomości, a którym było rozpoczęcie inwestycji budowlanych. Podejmowane przez powoda działania związane z rekultywacją gruntu miały jedynie pozorny charakter i tak naprawdę służyć miały przygotowaniu tych terenów pod inwestycję. Drugim ukrytym celem powoda była natomiast chęć uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste według korzystniejszej stawki procentowej, tj. 1% zamiast 3%. Dlatego też, uznać należy, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania w okresie od końca 2008 do końca 2009 roku nie była wykorzystywana na cele rolne, w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r., a tym samym opłata roczna ponoszona przez powoda z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powinna pozostać na poziomie 3%, tj. stawki procentowej właściwej dla nieruchomości wykorzystywanych na „inne cele” zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. Oznacza to również, że brak jest podstaw do matematycznego wyliczenia wysokości opłaty, zgodnie z zawartym w pozwie wnioskiem i ustalenie jej w kwocie 29.361,50 zł, w związku z czym również w tym zakresie roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Nietrafny jest argument strony powodowej, że o wykorzystywaniu na cele rolne w/w nieruchomości przemawia fakt, iż odprowadzała ona od niej podatek rolny. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1984 r., Nr 52, poz. 268 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Wynika z powyższego, że o odprowadzaniu podatku rolnego od nieruchomości można mówić po spełnieniu przez grunt warunków „formalnych” (przyporządkowanie gruntu w ewidencji do odpowiedniej kategorii), a nie „materiałnych” (wykorzystywanie gruntu na określony cel) jak ma to miejsce w przypadku określania wysokości stawki procentowej opłaty uiszczanej z tytułu użytkowania wieczystego. Dlatego też opodatkowanie podatkiem rolnym nie przesądzało o tym, że grunt ten był wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu art. 17b ust. 1 u.g.n.r.

Również uzyskanie przez rolników S. G. i P. G. „dopłat unijnych” nie przesądza o tym, że nieruchomość przez nich dzierżawiona była wykorzystywana na cele rolne. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (Dz.U. z 2007 r., Nr 35, poz. 217 ze zm.) rolnikowi przysługuje jednolita płatność obszarowa do będącej w jego posiadaniu w dniu 31 maja roku, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności, powierzchni gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, kwalifikujących się do objęcia tą płatnością zgodnie z art. 124 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 73/2009, jeżeli: posiada w tym dniu działki rolne o łącznej powierzchni nie mniejszej niż określona dla Rzeczypospolitej Polskiej w załączniku nr VII do rozporządzenia nr 1121/2009, z tym że w przypadku zagajników o krótkiej rotacji działka rolna powinna obejmować jednolitą gatunkowo uprawę o powierzchni co najmniej 0,1 ha (pkt 1); wszystkie grunty rolne są utrzymywane zgodnie z normami przez cały rok kalendarzowy, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności (pkt 2); przestrzega wymogów przez cały rok kalendarzowy, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności (pkt 2a); został mu nadany numer identyfikacyjny w trybie przepisów o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (pkt 3). Natomiast w myśl art. 124 ust. 2 akapit pierwszy Rozporządzenia Rady (WE) NR 73/2009 z dnia 19 stycznia 2009 r. ustanawiające wspólne zasady dla systemów wsparcia bezpośredniego dla rolników w ramach wspólnej polityki rolnej i ustanawiające

określone systemy wsparcia dla rolników, zmieniające rozporządzenia (WE) nr 1290/2005, (WE) nr 247/2006, (WE) nr 378/2007 oraz uchylające rozporządzenie (WE) nr 1782/2003 (Dz.U.UE L z dnia 31 stycznia 2009 r.) do celów przyznania płatności w ramach systemu jednolitej płatności obszarowej kwalifikują się wszystkie działki rolne spełniające kryteria przewidziane w ust. 1 oraz działki rolne obsadzone zagajnikami o krótkiej rotacji (kod CN ex 0602 90 41). Ust. 1 art. 124 stanowi, że powierzchnia użytków rolnych nowego państwa członkowskiego objętego systemem jednolitej płatności obszarowej stanowi część jego wykorzystywanej powierzchni użytków rolnych utrzymaną w dobrej kulturze rolnej bez względu na to, czy są one wykorzystywane do produkcji, oraz, w stosownych przypadkach, dostosowaną zgodnie z obiektywnymi i niedyskryminacyjnymi kryteriami ustanowionymi przez to nowe państwo członkowskie po zatwierdzeniu przez Komisję. Zatem z analizy w/w przepisów wynika, że przyznanie przedmiotowej płatności nie jest uwarunkowane wykorzystywaniem nieruchomości na cele rolne, od czego uzależniona jest wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste - wystarczające jest bowiem utrzymywanie gruntu w dobrej kulturze rolnej.

Z tych względów wnioszek użytkownika wieczystego, zastępujący pozew, nie zasługiwał na uwzględnienie i podlegał oddaleniu w całości. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Powód wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz naruszający zasady logicznego rozumowania, a także poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, co w konsekwencji skutkowało:

a) dowolnym przyjęciem, że prace rekultywacyjne podjęte przez S. G. oraz P. G. w stosunku do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) miały „podwójne przeznaczenie” i były użyteczne dla planowanej w przyszłości inwestycji budowlanej, przez co nie można uznać, że w 2009 r. doszło do wykorzystania nieruchomości na cele rolne;

b) dowolnym przyjęciem, że zamiarem powoda było przygotowanie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) pod inwestycję budowlaną, a nie prowadzenie na niej działalności rolniczej;

c) dowolnym przyjęciem, że uzyskanie przez rolników S. G. oraz P. G. dopłat z jednolitej płatności obszarowej nie przesądza o tym, że dzierżawiona nieruchomość (działka nr (...)) była wykorzystywana na cele rolne;

d) wyprowadzeniem z materiału dowodowego - z zeznań świadków W. C. i M. H., wniosków z niego niewynikających, tj. ustalenia przez Sąd celu, jaki przyświecał powodowi przy zawieraniu umów dzierżawy z dnia 17 listopada 2008 r. i 21 maja 2009 r., podczas gdy z ich zeznań nie wynika, by byli oni obecni przy zawieraniu tych umów bądź uczestniczyli w jakikolwiek sposób w zawieraniu tych umów. Z zeznań tych świadków wynika natomiast niewątpliwie, że nie byli oni nawet pracownikami powoda.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 17b ust. 1 pkt 2 w związku z ust. 2a u.g.n.r. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że:

- prowadzenie na nieruchomości prac rekultywacyjnych polegających na wycince drzew i krzewów, wykoszeniu traw, bronowaniu i talerzowaniu nie stanowi wykorzystywania nieruchomości na cele rolne;
- o wykorzystywaniu nieruchomości na cele rolne można mówić wyłącznie w przypadku zbierania plonów z nieruchomości; a zatem cel rolny utożsamiany powinien być wyłącznie z natychmiastowym osiągnięciem plonów (pożytków naturalnych) z nieruchomości, w tym znaczeniu, że pożytki te powinny być osiągnięte niezwłocznie po rozpoczęciu wykorzystywania nieruchomości na cel rolny;
- wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu przesłankami zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ze względu na zmianę celu, na który nieruchomość jest wykorzystywana jest trwała zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości

oraz motywacja użytkownika wieczystego - zamiar docelowego wykorzystywania nieruchomości na nowy cel, podczas gdy z literalnej wykładni wskazanej normy prawnej tego rodzaju konstatacja w żaden sposób nie wynika;

b) art. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni postanowień § 2 ust. 1, § 4 ust. 1 i 2 oraz § 6 umów dzierżawy z dnia 17 listopada 2008 r. oraz 21 maja 2009 r. i przyjęcie, że rzeczywistym celem dzierżawy było stworzenie pozorów wykorzystania gruntu na cele rolnicze oraz uporządkowanie terenu pod przyszłą inwestycję budowlaną, podczas gdy celem tych umów było wydzierżawienie nieruchomości na cele rolne.

W związku z powyższymi zarzutami powód wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie, że:

a) odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. w wysokości 1% jest nieuzasadniona;

b) począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r., że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 1%;

c) począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 29.361,50 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 2.936.150,45 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

Nadto skarżący wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie wymaga zaakcentowania fakt, że przedmiotem postępowania wywołanego sprzeciwem z 12 maja 2011 r. wniesionym od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. jest ustalenie, czy zasadny był wniosek złożony 15 stycznia 2010 r. przez (...) sp. z o.o. do tegoż SKO, dotyczący zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 1% z dniem 1 stycznia 2010 r., z powołaniem się przez użytkownika wieczystego na wykorzystywanie nieruchomości na cele rolne w roku 2009. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że były wówczas na gruncie prowadzone prace rekultywacyjne, mające charakter działalności rolniczej, kwalifikujące nieruchomość jako wykorzystywaną na cele rolne w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. (wniosek – k.35-54).

Sąd, któremu sprawa została przekazana na skutek sprzeciwu, rozpoznaje ją od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego we wniosku złożonym do kolegium, zastępującym pozew (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, Lex nr 465920). Jak więc słusznie zauważył Sąd Okręgowy, wydanie w niniejszej sprawie pozytywnego dla powoda rozstrzygnięcia, tj. ustalenia, że od 2010 r. stawka opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 1% wartości gruntu, wymagałoby stwierdzenia, że do zmiany celu wykorzystania działki (...) doszło w 2009 r. Zgodnie bowiem z art. 81 ust 1 u.g.n., który stosuje się na podstawie odesłania z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., doręczenie żądania przez użytkownika w przedmiocie żądania aktualizacji opłaty powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Oznacza to, że przesłanki aktualizacji opłaty muszą wystąpić roku poprzedzającym.

W świetle powyższych uwag należy podkreślić, że sposób wykorzystywania nieruchomości po roku 2009 nie może mieć przesądzającego znaczenia dla wyniku sprawy.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący m.in. stwierdził, że Sąd pominął fakt, że „przedmiotowa nieruchomość w latach 2008 i 2009 nie nadawała się – zgodnie ze sztuką uprawy ziemi – do uprawy na niej roślinności” (str. 5 apelacji). Jest to stwierdzenie niespójne z treścią pierwszej postaci zarzutu naruszenia tegoż przepisu, gdzie w konkluzji mowa jest o dowolnym przyjęciu przez Sąd, iż nie można uznać, że w 2009 r. doszło do wykorzystania nieruchomości na cele rolne. To ostatnie twierdzenie jest przy tym gołosłowne, nie poparte wskazaniem na konkretne okoliczności. Tymczasem Sąd Okręgowy szczegółowo wyjaśnił na czym oparł ustalenia faktyczne. Powołał się na protokoły z wykonywanych prac na przedmiotowej działce, sporządzone przez S. G. i P. G. zgodnie z § 4 ust. 5 umowy dzierżawy, obejmujące okres od stycznia 2009 r. do stycznia 2010 r. W protokołach tych określali oni wykonywane prace na oddanych im w dzierżawę gruntach (k.301-310). Pracami tymi były m.in.: ustalenie położenia i wyznaczenie działek, ustalenie nielegalnych składowisk gruzu, inwentaryzacja drzewek i krzewów podlegających wycince, wycinka krzewów i drzewek, rozdrabnianie gałęzi, opryskiwanie, wykaszanie, bronowanie, włókowanie, talerzowanie, oranie. Dopiero w latach 2010 i 2011 roku działka została obsiana gorczycą, przeznaczoną na przeoranie jako „zielony nawóz”, co zresztą skarżący zauważył w apelacji, w akapicie poprzedzającym cytowane wyżej zdanie (k.892). Klasa gruntu czy uiszczanie podatku rolnego nie należą do okoliczności istotnych z punktu widzenia oceny, czy działka była wykorzystywana na cele rolne, przy czym odnośnie podatku należy w całości podzielić argumentację Sądu I instancji (k. 880-881) odwołującą się do kryteriów formalnych (przyporządkowanie gruntu w ewidencji do odpowiedniej kategorii – podatek rolny) i materialnych (wykorzystanie gruntu na określony cel – określenie wysokości stawki procentowej).

W żadnym razie nie można uznać za zasadne kwestionowanie ustalenia dotyczącego „podwójnego przeznaczenia” prac prowadzonych na działce nr (...). Sąd Okręgowy szeroko uzasadnił swoje stanowisko, w świetle postanowień umowy dzierżawy, nieopłacalnych ekonomicznie dla wydzierżawiającego (w świetle regulacji zawartej w art. 693 § 1 k.c., odnośnie pobierania pożytków co Sąd drobiazgowo wyliczył – k.874-875) oraz umożliwiających rozwiązanie umowy nawet bez zbioru plonów, co także jest nietypowe dla umowy dzierżawy gruntów rolnych a uzasadnione w tym wypadku oczekiwaniem na zakończenie fazy wstępnej procesu inwestycyjnego, Jak wynika z preambuły umowy dzierżawy z 21 maja 2009 r., wydzierżawiający w przyszłości miał na tych gruntach realizować przedsięwzięcia deweloperskie a umowa dzierżawy miała obowiązywać będzie do czasu rozpoczęcia owych inwestycji. Trafnie przy tym dostrzegł Sąd cel inwestycyjny i okres (do 31 grudnia 2014 r.) dla którego powołana została wydzierżawiająca spółka. Poza tym nie jest sporne, że działka była zanieczyszczana gruzem, śmieciami, itd. a więc jest jasne, że prace dzierżawców miały w pierwszym roku charakter porządkujący i zabezpieczający, co można byłoby stwierdzić nawet bez posłużenia się zeznaniami świadków W. C. i M. H., niemniej, nie miał Sąd powodu by odmówić im wiary. Za prace porządkowe miało być płacone dzierżawcom wynagrodzenie według stawki godzinowej a jeszcze oprócz wynagrodzenia wydzierżawiający miał zwrócić dzierżawcom uzasadnione koszty związane z wykonaniem zlecenia. Postanowienia tego typu nie należą zwykle do umowy dzierżawy a ich treść uzasadnia ocenę celu umowy dokonaną przez Sąd Okręgowy.

O tym, że zamiarem powoda było przygotowanie nieruchomości pod inwestycję budowlaną można wnioskować również przy zastosowaniu art. 231 k.p.c., w oparciu o powyższe okoliczności oraz ze względu na fakt prowadzenia postępowań administracyjnych w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę – godzi się przypomnieć, że w przypadku m.in. przedmiotowej działki ma to być garaż dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz zespół zabudowy usługowej, na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha, w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego zespołu handlowo - usługowego pod nazwą (...). Wskazane okoliczności, zwłaszcza treść umowy dzierżawy, prowadzenie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, jak i rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę (...) sp. z o.o. (developera) nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że nie było zamiarem powoda w 2009 r. prowadzenie działalności rolniczej, ale celem było wzniesienie osiedla mieszkaniowego wraz z infrastrukturą – między innymi także na działce nr (...), co musiało poprzedzać szeroko rozumiane uporządkowanie terenu.

Sąd Okręgowy zasadnie nie przypisał istotnego znaczenia dopłatom z jednolitej płatności obszarowej uzyskiwanym przez dzierżawców, z przyczyn podanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i wyżej przytoczonych, które Sąd Apelacyjny podziela, jak również dlatego, że chodzi tu o inne regulacje prawne, służące odmiennym celom. Można

jeszcze w kontekście treści apelacji odnotować, iż z przytoczonego w niej § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 11 marca 2010 r. w sprawie minimalnych norm (Dz.U.2010.211) wynika, że grunty orne są utrzymywane zgodnie z normami, jeżeli jest prowadzona na nich uprawa roślin lub ugorowanie. Jak ustalono w sprawie, na przedmiotowej działce w roku 2009 nie było ani uprawy roślin, ani nie była ona ugorowana.

Zarzut błędnej wykładni art. 17b ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2a u.g.n.r. również nie zasługiwał na uwzględnienie. Forma użytego w tym przepisie zwrotu „nieruchomości (...) wykorzystywanych” oznacza, że chodzi o spożytkowanie, użytkowanie, uzyskanie zamierzonego, określonego zysku, pożytku, przy czym zwrot ten dotyczy zarówno chwili obecnej, jak i przyszłości. W wyroku z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 377/09 (Lex nr 577680) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na wieloznaczność słowa „cel”, zauważając, że „cel mieszkaniowy” w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 1 u.g.n.r. można określić jako dążenie do wzniesienia budynków mieszkalnych, przeznaczonych do zasiedlenia, a wykorzystywanie na taki cel - to podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Analogicznie, zdaniem Sądu Apelacyjnego w przypadku „celu rolnego” musi mieć miejsce rozpoczęcie działalności stricte rolniczej, a nie – jak w tym przypadku (w roku 2009) – działań o charakterze porządkowym i rekultywacyjnym, dopiero umożliwiającym jej rolnicze wykorzystanie w przyszłości. Nie chodzi przy tym o utożsamienia „celu rolnego” ze zbieraniem plonów, jak to określił w zarzucie skarżący, ale już np. zasiew. Jak stwierdził sam powód, w latach 2008-2009 działka nie nadawała się jeszcze do uprawy na niej roślinności a więc do wykorzystywania do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, a fakt ten ma znaczenie przesądzające o negatywnym dla powoda wyniku sprawy.

Niemniej, Sąd Apelacyjny podziela również ocenę Sądu I instancji, że istotna z punktu widzenia zamiany celu użytkowania nieruchomości jest przesłanka trwałości i związany z nią zamiar użytkownika wieczystego (co nie oznacza stosowania w tym przypadku przepisów materialnych ustawy o gospodarce nieruchomościami - por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 741/12, Lex 1396368). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 stycznia 2011 r., I CSK 98/2010, (OSNC-ZD 2011, poz. 75), wykładnia językowa art. 17b ust. 1 u.g.n.r., uwzględniająca różnicę w sformułowaniu tego przepisu w porównaniu z art. 72 ust. 3 u.g.n., wyraźnie wskazuje, że o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa decyduje cel, na jaki wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z potocznym, utrwalonym znaczeniem tych słów należy przez nie rozumieć takie używanie nieruchomości i korzystanie z niej, które odpowiada zamierzeniu co do wykorzystania nieruchomości albo przynajmniej prowadzi do jego realizacji. Preferencyjną stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości uzasadnia zatem rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości - w znaczeniu wynikającym z brzmienia przepisu - oddanej w użytkowanie wieczyste na cel uznany przez ustawodawcę za zasługujący na wsparcie.

Powyzsza wykładnia oznacza, że o celu na jaki wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste decydują zamierzenia użytkownika wieczystego co do wykorzystania nieruchomości. Grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste na wiele lat i z reguły realizacja celu (zamierzeń użytkownika wieczystego), jest rozciągnięta w czasie. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, choć może mieć charakter przemijający, to jednak nie może być jedynie chwilowa. Owa zmiana musi zamykać się w takim przedziale czasowym, aby możliwe było zrealizowanie nowego zmienionego celu. Aby cel rolny mógł być rzeczywiście zrealizowany, konieczne jest uprzednie przygotowanie gruntu, a więc jego rekultywacja umożliwiająca uprawę prowadzącą do uzyskania pożytków rolnych. W taki sposób należy rozumieć trwałą zmianę sposobu użytkowania. Samo zawarcie umowy dzierżawy i uporządkowanie terenu nie oznacza więc, że nieruchomość jest wykorzystywana na cel rolny. Tym bardziej w sytuacji, gdy działania te, jak wykazał Sąd Okręgowy, miały w tamtym czasie na celu przede wszystkim przygotowanie do realizowania zamiaru zabudowy działki, co wymagało uzyskania szeregu zezwoleń i załatwienia wielu formalności.

Zarzut naruszenia art. 65 k.c. dotyczący błędnej wykładni umów dzierżawy został uzasadniony poprzez powołanie się na kontekst sytuacyjny i odwołanie do sposobu wykorzystywania nieruchomości przez następne 7 lat. Tymczasem treść jej preambuły i specyfika umożliwiająca domaganie się wydania przez wydzierżawiającego nawet przed zbiorem plonów w razie powstania warunków do rozpoczęcia inwestycji budowlanej, jak również kwestie związane z opłacaniem prac porządkujących dzierżawców stanowi kontekst świadczący właśnie o istnieniu celu budowlanego a

nie rolnego w chwili zawierania umów. Późniejszy sposób wykorzystywania gruntu, a więc obsianie gorczycą w latach 2010-2011, ugorowanie w roku 2012 i uprawę owsa w latach następnych, to nie są to zdarzenia mogące zmienić ocenę zamiaru stron umów z 2009 r. i celu tych umów. Trzeba przypomnieć za Sądem Okręgowym, że w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę użytkownik wieczysty niezwłocznie przystąpiłby do realizacji inwestycji. Trudno było w 2009 roku spodziewać się aż tak długiego okresu oczekiwania na rozpoczęcie inwestycji, a o tym, że nie spodziewał się tego wydzierżawiający świadczy choćby powołanie spółki (...) sp. z o.o. w W. tylko na okres do końca 2014 r.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że powód nie wykazał jakoby doszło do rzeczywistej zmiany celu, na jaki wykorzystywana jest nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste a zwłaszcza, że nieruchomości wykorzystywana była w 2009 r. na cele rolne. Samo zawarcie umowy dzierżawy, w dodatku o treści wskazującej na pierwszeństwo celu budowlanego i wykonanie prac porządkowych na wydzierżawionych gruntach jak również treść wypisu z rejestru gruntów nie są wystarczające do przyjęcia, że grunt wykorzystywany był na cele rolne i że w związku z tym uzasadniona jest zmiana stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Dlatego, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach zapadło przy zastosowaniu art. 99 w zw. z art. 98 k.p.c. i obejmuje wynagrodzenie racy prawnego w stawce minimalnej.