

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2009 r. r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą (poprzednik prawny powódki) w W. wniósł o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) poprzez zmianę począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. stawki procentowej tej opłaty i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 182.618,23 zł, przy przyjęciu stawki 1% i dotychczasowej wartości nieruchomości to jest kwoty 18.261.823,44 zł. (k. 20-23)

W piśmie z dnia 15 stycznia 2010 r. spółka sprostowała ww. wniosek wnosząc o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 60.872,74 zł, przy przyjęciu stawki 1% i dotychczasowej wartości nieruchomości to jest kwoty 6.087.274,48 zł (k. 17-19).

Pismem z dnia 19 lutego 2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. odmówiła dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej uiszczanej przez powódkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z 3% na 1%. W uzasadnieniu Agencja Nieruchomości Rolnych wskazała, że brak śladów działalności plonotwórczej na nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) wskazuje, że przedmiotowa nieruchomość nie jest wykorzystywana na cele rolne (k. 14-15).

W dniu 25 marca 2010 r. powodowa spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek (zastępujący pozew w niniejszej sprawie) o ustalenie, że odmowa przez (...) dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poprzez ustalenie stawki w wysokości 1% była nieuzasadniona, o ustalenie począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r., że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1%, a sama opłata roczna począwszy od 1 stycznia 2010 roku winna wynosić 60.872,74 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 6.087.274,48 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej 1% tej wartości. W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, że od 2008 r. zaistniały wszystkie przesłanki do dokonania począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), poprzez zmianę dotychczasowej stawki procentowej tej opłaty. W dalszej części podniosła ona, że poza rolnym charakterem działki nr (...), o jej wykorzystywaniu na cele rolne świadczą czynności przez nią podjęte, w szczególności prowadzenie od jesieni 2008 r. działalności rolniczej przez dzierżawców tej działki S. G. i P. G. (1). Na mocy umowy dzierżawy osoby te zobowiązały się do prowadzenia działalności rolniczej na prowadzonej nieruchomości. Na gruncie prowadzone są prace rekultywacyjne polegające na wyrównaniu terenu przy użyciu włóki, bronowaniu terenu, opryskiwaniu terenu, talerzowaniu terenu. Zdaniem powódki działania te są kontynuowane i nie miały charakteru tymczasowego (wniosek - k. 28-39).

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 (orzeczenie - k. 10-11).

Od powyższego orzeczenia powódka wniosła w ustawowym terminie sprzeciw, który został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. tutejszemu Sądowi. W sprzeciwie tym powodowa spółka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu sprzeciwu powódka podtrzymała w całości argumentację przedstawioną we wniosku wniesionym w dniu 25 marca 2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sprzeciw - k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzut bezskuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. doręczenie pozwanej

wniosku w formie pisemnej o zmianę stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej po dniu 31 grudnia 2009 r. (odpowiedź na pozew - k. 108-128).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, położona w W., dzielnica W., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) ha, jest własnością Skarbu Państwa. 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 powodowej spółce (jej poprzednikom prawnym) w użytkowanie wieczyste do 2089 r. (okoliczności bezsporne).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podstawowym przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości jest zabudowa usługowa i wielofunkcyjna oraz mieszkaniowa, dopuszczalnym przeznaczeniem są m.in. parkingi i hotele (k. 145-146 – plan).

W dniu 18.12.2001 r. (...) Sp. z o.o. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo-usługowych (...) na terenie m.in. działki nr (...) w obrębie (...). Postępowanie administracyjne w sprawie ww. wniosku toczyło się przed Prezydentem m. st. W. (postanowienie - k. 140- 142).

W dniu 8 września 2008 roku pomiędzy (...) S.A. a (...) Sp. z o.o. została zawarta umowa zlecenia, której przedmiotem było odpłatne wykonanie prac polegających na skoszeniu trawy wraz z wywozem pokosu na obszarze o pow. 6,45 ha przy ul. (...)/Przyczółkowej w W.. Umowa dotyczyła działki nr (...). Zleceniobiorca wystawił w dniu 30 września spółce (...) fakturę VAT na kwotę 20.704,50 zł (umowa zlecenia –k. 61-62, mapka – k. 63, faktura VAT - 64).

Dnia 17 listopada 2008 r. pomiędzy (...) S.A. a P. G. (2) i S. G. (dzierżawca) zawarta została umowa dzierżawy gruntu rolnego oraz zlecenie regeneracji gruntów. W preambule umowy stwierdzono, że głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego (...) S.A.) jest działalność deweloperska i jest on zainteresowany wydierżawieniem 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. 1 lit a. 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, jednakże dla działek, na których będą uprawiane płody rolne okres wypowiedzenia i skutek rozwiązujący umowy następuje zawsze po zbiorach płodów rolnych w roku, którego dotyczy wypowiedzenie, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego, lub wg wyboru wydierżawiającego wcześniej za zwrotem dzierżawcy rynkowej wartości płodów rolnych na działkach będących przedmiotem wypowiedzenia (§ 2 ust. 1 i 2). W § 4 tej umowy wydierżawiający 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 dzierżawca przysługiwało wynagrodzenie wg stawki godzinowej wynoszącej 39 zł brutto z 1 roboczogodzinę/1 osobę, natomiast rozliczenie prac miało się odbywać w pełnych okresach miesięcznych na podstawie protokołu z wykonanych prac zaakceptowanego przez wydierżawiającego. Ponadto dzierżawca zobowiązał się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytej kulturze agrotechnicznej zgodnie w wymogami prawidłowej gospodarki właściwej dla rodzaju wydierżawianych 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) (umowa – k. 369-374).

W dniu 4 grudnia 2008 r. rolnicy S. G. i P. G. (1) złożyli oświadczenie, że zamierzają w/w grunt wykorzystywać długoterminowo na cele rolnicze, a od 1 grudnia 2008 r. rozpoczęły prace rekultywacyjne (oświadczenie – k. 56).

W 2009 r. dzierżawcy złożyli wniosek o przyznanie płatności obszarowej od powierzchni upraw chmielu. Wniosek obejmował m.in. działki nr (...) (wniosek – k. 50-51).

W okresie od stycznia 2009 r. do grudnia 2010 r. S. G. i P. G. (1) składali powódce protokoły z wykonywanych prac na wydzierżawionych nieruchomościach zgodnie z § 4 ust. 5 umowy dzierżawy. W protokołach tych określali oni wykonywane przez nich ówczasie prace na działce będącej przedmiotem umowy dzierżawy. Pracami tymi były m.in.: cięcia pielęgnacyjne drzew, usuwanie gałęzi, chwastów i samosiejek, włókowanie, oranie, talerzowanie, bronowanie, obsianie nasionami trawy łąkowej, wywieziono gruz i kamienie. Działka ta nie została w 2009 r. obsiana. W 2010 r. i 2011 r. dzierżawcy zasiali na działce gorczycę, nie zebrali jednak plonów i zaorali działkę. W 2011 r. umowa dzierżawy została rozwiązana. (protokoły prac – k. 59-59, 336-348, zeznania P. G. (1) – k. 423-424, zeznania S. G. – k. 424-425).

Dnia 27 stycznia 2009 pracownicy strony pozwanej przeprowadzili lustrację nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), z której sporządzono protokół, w którym stwierdzono, że działka ta nie była w tym czasie zabudowana i nie była użytkowana rolniczo, ponadto była gęsto porośnięta chwastami wieloletnimi oraz młodymi drzewami. Na działce znajdowały się także kawałki gruzu. (protokół z lustracji – k. 301, zeznania świadka M. P. (1) – k. 423).

Od co najmniej 2009 r. na działce nr (...) i innych działkach planowano realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych oraz zespołu zabudowy usługowej, w ramach inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego zespołu handlowo-usługowego. W tym zakresie w 2010 r. toczyło się m.in. postępowanie przed Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w W.. W 2014 r. powódka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę centrum handlowego na terenie przedmiotowej działki. (postanowienie – k.136-139, zeznania M. H. - k.425-426)

W 2013 i 2014 r. na działce zasiano owies. Nie zebrano jednak plonów. Powódka zamierza obsiewać działkę nr (...) owsem aż do czasu rozpoczęcia inwestycji w postaci wybudowania centrum handlowego. Uprawa ziemi ma na celu zapobiegnięcie powstaniu samosiejek i przygotowanie terenu pod inwestycję.(zeznania M. H. - k.425-426)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Treść większości z dokumentów złożonych do akt sprawy Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków S. G. i P. G. (1), których zeznania się wzajemnie uzupełniały i były zbieżne z treścią dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności w zakresie końcowego rezultatu tych prac. Sąd dał wiarę zeznaniom M. P. (2), którego zeznania były zgodne ze sporządzonym przez niego protokołem lustracji przedmiotowej nieruchomości w 2009 r. Brak było również podstaw do zakwestionowania zeznań M. H..

Nie stanowiły dowodu na okoliczność działalności rolniczej na przedmiotowej działce przedstawione przez stronę powodową zdjęcia. Przede wszystkim ze zdjęć nie wynika, że przedstawiają one przedmiotową działkę oraz nie sposób z nich wywnioskować okresu, który przedstawiają. Ponadto Sąd z urzędu posiada informacje, że strona powodowa dołącza te same zdjęcia w postępowaniach sądowych dotyczących innych działek, których użytkownikiem wieczystym jest powódka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...), której dotyczy wysokość stawki procentowej opłaty od użytkowania wieczystego będącej przedmiotem niniejszego postępowania, jest Skarb Państwa. Nieruchomość ta weszła w skład (...) Skarbu Państwa na mocy ostatecznej decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 8 marca 1998 r., która przekazała działkę o aktualnym nr ewidencyjnym (...) na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powodowej spółki (...) S.A. z siedzibą w G.. Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione do 2089 r.

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 z późn. zm.) z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. 16 lipca 2003 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 tekst jedn.), dalej 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.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej odnośnie nieruchomości wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określana jest według stawek procentowych od wartości nieruchomości, o czym stanowi art. 17b ust. 1 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1700 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych: 1) na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1 %, 2) na cele rolne 1 %, 2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1 %, 3) na inne cele 3% wartości nieruchomości.

W postępowaniu dotyczącym zmiany stawki procentowej stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (art. 77-81 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.).

W trybie określonym przywołanymi wyżej przepisami użytkownik wieczysty złożył wniosek z 22 grudnia 2008 roku o zmianę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu stawki 1 %, pismem z 26 marca 2009 roku. (...) odmówiła zaktualizowania wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste powołując się na brak spełnienia przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu, a wniosek użytkownika wieczystego (obecnie stanowiący pozew) kwestionował tę decyzję (...), wskazując na spełnienie ww. przesłanki i wykorzystywanie, od 2008 roku, przedmiotowej nieruchomości na cele rolne. Tylko zatem kwestia wykorzystywania, bądź nie, działki nr (...) na cele rolne – i to na zasadzie trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu – była okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zarzut bezskuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na doręczenie pozwanej wniosku w formie pisemnej o zmianę stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej po dniu 31 grudnia 2009 r. jest bezzasadny. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że strona powodowa doręczyła pozwanej wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty z uwagi na zmianę stawki procentowej w dniu 22 grudnia 2009 r. Natomiast pismo z dnia 15 stycznia 2010 r. stanowiło sprostowanie ww. wniosku, nie zaś złożenie nowego wniosku i cofnięcie pierwotnego. Strona powodowa w dalszym ciągu wniosła o zmianę stawki procentowej z 3% na 1%, zaś sprostowanie dotyczyło błędnie wskazanej wartości nieruchomości i związanej z tym wysokości opłaty. Nie ulega zaś wątpliwości, że wniosek o zmianę dotyczył wyłącznie zmiany stawki procentowej, a nie zmiany wartości nieruchomości.

Zdaniem powodowej spółki nieruchomość gruntowa o nr ewidencyjnym (...) począwszy od 2008 r. wykorzystywana była na cele rolne, co skutkowało powinno ustaleniem stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu na poziomie 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r.

Z twierdzeniem tym nie sposób się jednak zgodzić. Na początek wskazać należy, że 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. W świetle wykładni literalnej 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 nieruchomości. 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). Chodzi tutaj o faktyczne, rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości na cele rolne, 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 nieruchomości jest nieruchomością rolną, w rozumieniu art. 46¹ k.c.. 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. Dlatego też uznać należy, że aby nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a przez to cel rolny mógł być faktycznie, a nie tylko hipotetycznie realizowany, potrzebne są długofalowe działania związane nie tylko z rekultywacją gruntów, ale także z uprawą prowadzącą do uzyskania pożytków rolnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt I ACa 301/12, LEX nr 1289806). Zaznaczyć w tym miejscu należy, że „prawie dopuszczalna jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa należących do Zasobu Własności Rolnej, znajdujących się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych, mimo że w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustawodawca nie zawarł wprost przyzwolenia na takie działania” (wyrok SN z 25.02.2010 r., sygn. akt I CSK 397/09, Lex nr 577680).

Z całości materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że na przedmiotowej nieruchomości podjęto próby wykorzystania jej na cele rolne jednakże nie były one skuteczne a przede wszystkim nie nosiły cech trwałej zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości. O trwałej zmianie wykorzystania nieruchomości świadczyłyby te działania użytkownika wieczystego, z których można by odczytać zamiar trwałej zmiany przeznaczenia gruntu a więc na podstawie których można by jednoznacznie ustalić, że użytkownik nieruchomości rezygnuje z dotychczasowego sposobu korzystania oraz zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomości i podejmuje się nowego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Nie ulega zaś wątpliwości, że aby cel rolny został rzeczywiście zrealizowany, wymagane jest podjęcie szeregu działań rozciągniętych w czasie, polegających zarówno na rekultywacji gruntów, ich uprawie, ale przede wszystkim prowadzących do uzyskania pożytków rolnych. Istotne jest jednak również zmanifestowanie przez użytkownika rezygnacji z dotychczasowego sposobu korzystania nieruchomości lub planów dotyczących nieruchomości.

Zdaniem Sądu zamierzenia użytkownika wieczystego nie uległy zmianie w stosunku do tych, które istniały w chwili oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Wskazuje na to chociażby analiza postanowień umowy dzierżawy. Po pierwsze, stwierdzić należy, że umowa dzierżawy pomiędzy powodową spółką a rolnikami S. G. i P. G. (1) zawarta w dniu 17 listopada 2008 r., już w preambule stanowiła, że głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego (tj. powoda) jest działalność deweloperska. Kolejne postanowienie preambuły wskazywały na to, że powodowa spółka zainteresowana jest wydzierżawieniem nieruchomości na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Powyższa umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2018, z zastrzeżeniem możliwości jej rozwiązania przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§2). Ponadto jej rozwiązanie było możliwe również wtedy wówczas, gdy z określonego terenu nie zebrano jeszcze plonów (§2).

Z treści umowy wynika zatem, iż użytkownik wieczysty nie rezygnuje z działalności deweloperskiej zaś działalność rolnicza ma być prowadzona do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Miała ona zatem mieć charakter tymczasowy – do czasu rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej.

Ponadto stwierdzić należy, że ani w 2008, ani w 2009 r. nieruchomości nie była wykorzystywana na cele rolne. W latach 2008-2009 rolnicy dzierżawiący działkę o nr ewidencyjnym (...), przeprowadzili na niej jedynie prace rekultywacyjne polegające na wycince drzew i krzewów, wykoszeniu traw, bronowaniu, talerzowaniu i orce. W okresie tym działka

ta nie została obsiana, co jednoznacznie stwierdzili na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r., świadkowie S. G. i P. G. (1), którzy wydierżawiali tę nieruchomość od powódki. Jeżeli zaś nie została ona obsiana, to tym bardziej niemożliwe było uzyskanie i zebranie z niej jakichkolwiek plonów, co mogłoby stanowić podstawą do przyjęcia, że cel rolny, na który została wykorzystana nieruchomość jest realizowany. Co więcej mimo tego, że jak twierdzą ww. świadkowie na działce w 2010 r. i 2011 r. posiali oni gorczycę, to jednak nie zebrali plonów, a w 2011 r. umowa została rozwiązana. W następnych latach przedmiotowa działka również była obsiewana, jednak również nie zbierano z niej plonów. Nie może ulegać wątpliwości, że czynności dokonywane na działce polegające na rekultywacji terenów i siewie, nie służyły uzyskania plodów rolnych skoro w latach 2008-2014 r. takich nie zebrano, mimo że istniała do tego okazja.

Po drugie, za brakiem zamiaru po stronie powodowej spółki wykorzystania nieruchomości na cele rolne, przemawia fakt, że już w 2001 r. w stosunku do przedmiotowej działki toczyło się postępowania administracyjne w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania m.in. działki nr (...) dla inwestycji polegającej na budowie galerii handlowo-usługowych (...). Działania mające na celu wybudowanie kompleksu handlowego na przedmiotowej działce są w dalszym ciągu podejmowane przez powódkę i były kontynuowane m.in. w 2010 r., kiedy (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wydał postanowienie o uzgodnieniu realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu oraz zespołu handlowo-usługowego na przedmiotowej działce. Ponadto z zeznań M. H. wynika, że celem powodowej spółki nie jest prowadzenie działalności rolniczej na przedmiotowej działce, ale zagospodarowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem – wybudowanie galerii handlowych. Natomiast czynności polegające na uprawie przedmiotowej działki mają być kontynuowane do czasu wybudowania przedmiotowego centrum handlowego i mają służyć przygotowaniu terenu pod tą inwestycje, m.in. zapobiec porostowi działki samosiejkami. Niewątpliwie zatem w chwili uzyskania wszystkich niezbędnych decyzji, powodowa spółka przystąpi do budowy kompleksu handlowego, zaś cel rolny nie zostanie zrealizowany, gdyż w rzeczywistości pozyskanie plonów z przedmiotowej działki nigdy nie było celem powódki, ani dzierżycieli działki.

Co więcej, brak zamiaru trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości wynika również z tego, że za przeprowadzane działania polegające na rekultywacji terenu, a więc tym samym na uporządkowaniu go, wycince drzew, krzewów, wykoszeniu, wzmiankowani wyżej rolnicy od powodowej spółki otrzymywali comiesięczne wynagrodzenie, z czego można wysnuć przypuszczenie, że być może zamiarem powódki było de facto zawarcie umowy dzierżawy w celu przystosowaniu gruntu do rozpoczęcia na nim prac budowlanych. Ponadto, jeżeli hipotetycznie przyjąć, że przez okres dwóch lat, przez który S. i P. G. (1) dzierżawili od powódki nieruchomość, zdołaliby oni zebrać z niej plony, to nie sposób uznać tego czasu za wystarczającego do przyjęcia, że nieruchomość będzie wykorzystywana na cele rolne w sposób długotrwały, wynikający z istoty użytkowania wieczystego. Podkreślenia wymaga, że pomimo uzyskania plonów w 2011 r. i latach następnych, nigdy one z przedmiotowej działki nie zostały zebrane.

W ocenie Sądu, twierdzenia strony powodowej jakoby przymiot „trwałości” zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie miał zastosowania w niniejszej sprawie jest błędny i przeczy zarówno przepisom u.g.n.r., jak i samemu ratio legis przepisów umożliwiających obniżenie wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w przypadku gdy nieruchomość wykorzystywana jest na cel uznany przez ustawodawcę za zasługujący na wsparcie, tj. w niniejszej sprawie na cel rolny. Wprawdzie przepisy u.g.n.r. nie odsyłają do art. 73 ust 2 u.g.n., jednakże przymiot trwałości zmiany użytkowania wynika z wykładni art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. Zmiana celu na jaki wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste, musi bowiem polegać na takim korzystaniu i używaniu, które odzwierciedla zamiary wykorzystywania nieruchomości albo prowadzi co najmniej do jego realizacji. O „trwałości” możemy mówić wtedy jeżeli z całokształtu okoliczności danej sprawy z dużym prawdopodobieństwem wynika, że wykorzystanie gruntu na określony cel nie ulegnie zmianie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt IV CSK 333/11, OSCN nr 11/2012 poz. 132). Ponadto w uzasadnieniu innego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n., może decydować także stopień intensyfikacji eksploatacji nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 157/09, OSCN nr 11/2010 poz. 152). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, uznać należy, że działania podjęte na przedmiotowym gruncie przez S. G. i P. G. (1), polegające na przeprowadzeniu prac porządkowych, wycince drzewek i krzewów oraz skoszeniu trawy i

zaoraniu ziemi, nie osiągnęły takiego stopnia intensyfikacji eksploatacji, który pozwoliłby uznać, że działka ta została wykorzystana na cele rolne. Wprawdzie działka w 2010 r. została obsiana, jednakże plony ani w roku następnym ani w kolejnych latach nie zostały zebrane – nie osiągnięto zatem celu rolnego. Działania przeprowadzone przez w/w osoby nie pozwalają na stwierdzenie, że na ich skutek nastąpiła, wymagana przez art. 17b ust. 2a u.g.n.r. zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Z powyższej argumentacji wynika, że przypuszczalnym zamiarem powodowej spółki nie było wykorzystywanie przedmiotowej nieruchomości na cele rolne, ale chęć uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste według korzystniejszej stawki procentowej, tj. 1% zamiast 3%. Dlatego też uznać należy, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania w 2010 r. 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 powódkę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powinna zostać ustalona według stawki procentowej wynoszącej 3%, jako stawki właściwej dla nieruchomości wykorzystywanych na „inne cele” zgodnie z art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.

Zupełnie na marginesie wskazać należy, że nietrafny jest argument strony powodowej, aby o wykorzystywaniu na cele rolne w/w nieruchomości przemawiał fakt opłacania podatku rolnego. Wskazać należy, że zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1984 r., Nr 52, poz. 268 z późn. 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” (sklasyfikowanie gruntu w odpowiedniej ewidencji), a nie „materialnych” (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 przesądza jednoznacznie o tym, że grunt ten jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu art. 17b ust. 1 u.g.n.r.

Również uzyskanie przez rolników S. G. i P. G. (1) „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 z późn. 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 (...)). 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 uzależnione od wykorzystywania nieruchomości na cele rolne, od czego uzależniona jest wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Mając powyższe na uwadze, wniosek użytkownika wieczystego, zastępujący pozew, nie zasługiwał na uwzględnienie i dlatego podlegał oddaleniu w całości. Z uwagi na to Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Rozstrzygając o kosztach niniejszego postępowania sąd miał na uwadze fakt, że strona powodowa przegrała sprawę w całości, wobec tego w świetle art. 98 k.p.c., obowiązana jest ona zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd postanowił na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawić referendarzowi sądowemu.