

UZASADNIENIE

W piśmie do Agencji Nieruchomości Rolnych z 28 grudnia 2010 r. (...) S.A. z siedzibą w G. wniosła o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 9 o powierzchni 21627 m² położonej w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez zmianę począwszy od 1 stycznia 2011 r. stawki procentowej opłaty rocznej na 1% i ustalenie przy dotychczasowej wartości nieruchomości stawki w kwocie 117.363,24 zł. (wniosek o aktualizację k. 174)

Pismem z dnia 4 lutego 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. odmówiła dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej uiszczanej przez powódkę (...) S.A. z siedzibą w G. z 3% na 1% w odniesieniu do ww. działki. W uzasadnieniu Agencja Nieruchomości Rolnych wskazała, że odnośnie przedmiotowej nieruchomości został już w 2009 r. złożony wniosek o aktualizację opłaty i w przypadku uznania przez użytkownika wieczystego, iż obniżona stawka procentowa powinna obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2011 r., a nie od 1 stycznia 2009 r. poprzedni wniosek jako bezprzedmiotowy winien zostać wycofany. (pismo k. 173)

W dniu 9 marca 2011 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 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić 117.363,24 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 11.736.324,09 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej 1% tej wartości. W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, że w odniesieniu do działki nr (...) zaistniały wszystkie przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, 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 działalności rolniczej przez dzierżawców tej działki S. G. i P. G.. Na mocy umowy dzierżawy osoby te zobowiązały się bowiem do prowadzenia działalności rolniczej na przedmiotowej nieruchomości. Wskazała, iż od jesieni 2008 r. na nieruchomości podjęto prace o charakterze rolniczym, które są obecnie kontynuowane i intensyfikowane. Nadto podniosła, iż uiszcza podatek rolny od przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Według powódki okoliczności te przemawiają za tym, że przed dniem 1 stycznia 2011 r. na działce nr (...) rozpoczęto wykonywanie czynności o charakterze rolniczym. (wniosek k. 206)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 29 marca 2013 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 SKO k. 66-67).

Od powyższego orzeczenia powódka wniosła w ustawowym terminie sprzeciw, w którym podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podtrzymała w całości argumentację przedstawioną we wniosku wniesionym 9 marca 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sprzeciw k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o jego oddalenie w zakresie żądania, iż od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w obrębie (...) w dzielnicy W. w W., wynosi 117.363,24 zł i obowiązuje według stawki 1% oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że w niniejszej sprawie nie można mówić o wykorzystywaniu nieruchomości na cele rolne, ani tym bardziej o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości w taki sposób, jaki jest konieczny do wykazania w świetle art. 73 ust. 1 u.g.n. (odpowiedź na pozew k. 317-338)

W piśmie procesowym datowanym na 8 lipca 2014 r., strona powodowa wskazała, że przepis art. 73 ust. 2 u.g.n., mówiący o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Z art. 17b ust. 2a u.g.n.r. bowiem wynika, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stosuje się odpowiednio jedynie w zakresie przepisów regulujących postępowanie aktualizacyjne, a więc przepisów o charakterze procesowym, tj. art. 78-81 u.g.n., a przepis art. 73 ust 2 u.g.n. stanowi podstawę materialnoprawną dla zastosowania konkretnej stawki procentowej opłaty rocznej, a więc pozostaje poza odesłaniem, o którym mowa w art. 17b ust. 2a u.g.n.r. (pismo procesowe k. 446-455)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) S.A. z siedzibą w G. jest przedsiębiorstwem świadczącym szeroki zakres usług, związanych zwłaszcza z budownictwem. (dowód: odpis z KRS k. 287-305)

Powódka jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) o pow. (...) ha położonej w W., w obrębie (...) w dzielnicy W., dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa. (...) S.A. z tytułu użytkowania wieczystego ww. działki zobowiązana jest do uiszczania rocznego czynszu w wysokości 3 % wartości nieruchomości. Działka nr (...) powstała w wyniku scalenia, a następnie podziału działek nr (...) z obrębu (...), a przedmiotowe nieruchomości również powstały w wyniku podziału działek przekazanych na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego rejonu W. zatwierdzonego Uchwałą Nr 405 Rady Gminy W. – W. z dnia 18 stycznia 2001 r. działka nr (...) znajduje się w obszarze zabudowy usługowo – mieszkaniowej 16 UM. (dowód: decyzje o podziałach k. 344-352, uchwała Rady Gminy k. 386-402)

W dniu 17 listopada 2008 r. pomiędzy (...) S.A. (wyzierzawiającym) a P. G. i S. G. (dzierżawcami) 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 wydzierżawieniem gruntów na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Przedmiotem tej umowy była m.in. działki nr (...) (§ 1 ust. 1 c). 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 według wyboru wydzierżawiającego wcześniej za zwrotem dzierżawcy rynkowej wartości płodów 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, która 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 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) (dowód: umowa k.234-239).

W piśmie z 28 grudnia 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej z trzecim z kolei wnioskiem o uznanie, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W toku rozpoznania wcześniejszych wniosków powódki w tym przedmiocie, w dniu 27 stycznia 2009 pracownicy strony pozwanej przeprowadzili lustrację nieruchomości gruntowych stanowiących działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), z której sporządzono protokół, w którym stwierdzono, że działka ta nie jest zabudowana i nie jest użytkowana rolniczo, jest gęsto porośnięta chwastami oraz młodymi drzewami. Pismem z dnia 4 lutego 2011 r. Pełnomocnik Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych odmówił uwzględnienia wniosku powódki. W dniu 9 marca 2011 r. strona powodowa zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o uznanie, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu z dotychczasowych 3% na 1%. Orzeczeniem z dnia 29 marca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powódki (dowód: wniosek k. 174 – 176, protokoły k. 355 – 359, wniosek k. 206 orzeczenie SKO k. 66).

W okresie od stycznia 2010 r. do stycznia 2011 r. S. G. i P. G. składali protokoły z wykonywanych prac na wydzierżawionych działkach zgodnie z § 4 ust. 5 umowy dzierżawy. W protokołach określali wykonywane przez nich ówczasnie prace na działkach będących przedmiotem umowy dzierżawy oraz liczbę poświęconych na te czynności godzin pracy. 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, włókovanie, talerzowanie, oranie. W tym okresie na działce nr (...) dokonano w marcu 2010 r. jedynie pielęgnacyjnego cięcia drzewek. (dowód: protokoły prac k. 241-251).

Decyzją nr (...) z 23 listopada 2010 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku biurowego na działce sąsiadującej ze sporną nieruchomością. Nadto zgodnie z wnioskiem, udzielił również zgody na budowę wjazdów i tymczasowej zwrotki m.in. na działce nr (...). (dowód: decyzja k. 374)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, które uznał za wiarygodne, albowiem ich autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie były one kwestionowane przez strony.

Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom świadków M. P. k. 555- 556 i J. L. (k. 556), albowiem przedstawiona przez nich wersja zdarzeń jest logiczna, spójna i znajduje potwierdzenie w pozostałych, zgromadzonych w sprawie dokumentach.

Sąd oparł się również na zeznaniach świadków: W. C. (k. 694 – 695), P. G. (k. 767-768) i S. G. (k. 764-766), dając im wiarę w zakresie okoliczności ustalonych w stanie faktycznym. Świadkowie wskazywali, iż działka od 2010 r. była rolniczo uprawiana, jednakże w ocenie Sądu w tym zakresie zeznania świadków nie znalazły potwierdzenia w pozostałym, zebranych w sprawie materiale dowodowym, zwłaszcza w protokołach robót, z których wynika jedynie, iż w 2010 r. na działce nr (...) dokonano pielęgnacyjnego przycięcia drzew. Sąd nie dał również wiary zeznaniom świadków G., w zakresie w jakim wskazywali, iż w 2010 r. sporna działka została obsiana trawą, albowiem złożone do akt protokoły wskazują, że nastąpiło to dopiero w 2011 r.

Natomiast zeznania świadka M. N. (k. 695) nie zawierały okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, gdyż świadek zeznał o stanie działki nr (...) w 2012 r., a zatem w czasie kiedy stał się jej dzierżawcą.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka (...) S.A. z siedzibą w G. wniosła o uznanie, iż odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) począwszy od 1 stycznia 2011 r. w wysokości 1

% jest nieuzasadniona oraz o ustalenie, że począwszy od 1 stycznia 2011 r. stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 % dotychczasowej wartości ww. nieruchomości tj. 117.363, 24 zł.

Swoje roszczenie powódka oparła na treści art. 17 b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1700)

Sporna nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym powódki, zaś jej właścicielem jest Skarb Państwa.

W związku z powyższym wskazać należy, iż od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592 ze zm.- dalej u.k.r.) Agencja Nieruchomości Rolnych (pозwana w niniejszej sprawie) stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 18 ust. 2. u.k.r.). W myśl natomiast art. 12 ust. 3 u.g.n.r. 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.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) położona w W. , w dzielnicy W. weszła w skład (...) Skarbu Państwa na mocy ostatecznej decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 8 marca 1998 r., która przekazała działkę, z której następnie w wyniku podziałów i scaleń wyodrębniono nieruchomość gruntową o aktualnym nr ewidencyjnym 9, na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste powodowej spółce (...) S.A. z siedzibą w G.. Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione do dnia 27 września 2089 r.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Powódka, jako użytkownik wieczysty zobowiązana była zatem do okresowego spełniania świadczeń z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład (...) 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, z tym, że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2. 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. Przepisami o gospodarce nieruchomościami, do których odsyła art. 17b ust. 2a u.g.n.r., są art. 78 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 tekst jedn. - u.g.n).

Powodowa spółka podnosiła, iż nieruchomość gruntowa o nr ewidencyjnym 9 w 2010 r. wykorzystywana była na cele rolne, co skutkować powinno ustaleniem stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu na poziomie 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r.

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu z takim stwierdzeniem nie sposób się zgodzić. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż 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. nieruchomość powinna być wykorzystywana na cele rolne. W związku z powyższym wyjaśnienia wymaga kwestia użytego przez ustawodawcę zwrotu „wykorzystywania na cele rolne”, które to sformułowanie nie doczekało 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 ta nieruchomości, a w niniejszej sprawie 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 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, o której mowa w art. 46¹ k.c., bowiem zgodnie z tym przepisem za nieruchomości rolną może być uznana również nieruchomości, 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 wskazanym 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, zrealizowany potrzebne są do tego długofalowe działania związane nie tylko z rekultywacją gruntów, ale także z uprawą prowadzącą do uzyskania pożytków rolnych. Nadto o celu, na jaki wykorzystywana jest nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste decydują zamierzenia użytkownika wieczystego, co do wykorzystania nieruchomości, albowiem grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste na wiele lat i z reguły realizacja celu jest rozciągnięta w czasie. W związku z powyższym zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wprawdzie może mieć przemijający charakter, ale nie powinna być chwilowa. Istotny jest zatem zamiar jakim kierował się użytkownik wieczysty przy dokonywaniu konkretnych czynności faktycznych na użytkowanej nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt I ACa 301/12, LEX nr 1289806).

W ocenie Sądu działka nr (...) w 2010 r. nie była używana ani wykorzystywana w taki sposób, który wskazywałby na zamierzenie wykorzystywania jej na cele rolne, albowiem ani działań podejmowanych przez powodową spółkę ani też działalności dzierżawców nie można zakwalifikować jako wykorzystywania przedmiotowego gruntu na cele rolne przez dłuższy czas. Rozciągnięcie w czasie realizacji celu rolnego wynika z samej istoty użytkowania wieczystego, jako umowy zawieranej na co najmniej 40 lat, z zasady jednak na lat 99 (art. 236 § 1 k.c.). Wskazać należy jednak, że nie chodzi tutaj o to, aby zamiarem użytkownika wieczystego było wykorzystywanie nieruchomości na cele rolne do końca trwania umowy użytkowania wieczystego, ale przez dłuższy czas wynikający ze specyfiki prowadzonej działalności rolnej, która rozciągnięta jest w czasie i obejmuje m.in. rekultywację terenu, siew, zebranie plonów. Zdaniem Sądu powódka nie wykorzystywała w 2010 r. przedmiotowej nieruchomości na cele rolne.

Nie ulega wątpliwości, iż (...) S.A. zawarła w dniu 17 listopada 2008 r. ze S. G. i P. G. umowę dzierżawy gruntów i zlecenia ich rekultywacji. Analiza treści przedmiotowej umowy wskazuje, że już w preambule przedmiotowej umowy wskazano, iż głównym przedmiotem działalności wydzierżawiającego (tj. powódki) jest działalność deweloperska, co jednak nie przesądza jeszcze o tym, że nie mogła ona prowadzić działalności rolnej. Jednakże już kolejne postanowienie preambuły wskazuje na to, że powodowa spółka zainteresowana jest wydzierżawieniem nieruchomości na cele rolnicze do czasu rozpoczęcia na tych gruntach lub ich części inwestycji deweloperskiej. Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy dzierżawca zobowiązał się począwszy od 2008 r. do rozpoczęcia uprawy i siewu roślin zbożowych lub/i okopowych lub/i do zakładania użytków zielonych, a od 2010 r. na obszarze 2 ha planuje założyć szkółkę krzewów i krzaków ozdobnych. 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 kiedy z określonego terenu nie zebrano jeszcze plonów (§2). Stwierdzić należy, że ani w 2009 r. ani w 2010 r. nieruchomości ta nie była wykorzystywana na cele rolne. W 2009 r. działka nie została obsiana, co wprost wskazał w swoich zeznaniach wydzierżawiający nieruchomości P. G.. Nadto potwierdzają to również protokoły prac, z których wynika, iż siew trawy na działce nr (...) zakończył się we wrześniu 2011 r. Jeżeli zaś w 2010 r. 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. Nadto w ocenie Sądu treść przedmiotowej umowy wskazuje wprost na jej tymczasowy charakter. Świadczy o tym chociażby sposób, w jaki uregulowana została możliwość rozwiązania umowy, w której to przeważające znaczenie miał interes wydzierżawiającego, jak również fakt, iż priorytetem było rozpoczęcie planowanych budów, a w przypadku uzyskania przez powódkę stosownych zezwoleń ewentualna działalność rolnicza na wydzierżawionych działkach zostałaby zlikwidowana. Nadto wątpliwości Sądu nasuwa również sam charakter tej umowy. Analiza jej zapisów dotyczących wynagradzania dzierżawców za to, iż korzystają oni z uprawnień jakie daje im umowa dzierżawy tj. korzystania z rzeczy i przywrócenia jej stanu umożliwiającego wykorzystywanie działki, jak również fakt zwrotu poniesionych przez dzierżawców kosztów i uiszczania przez wydzierżawiającego wszelkich zobowiązań, w tym podatku rolnego za wydzierżawioną działkę nasuwa wątpliwości, czy jej faktycznym celem nie było zawołowanie pod postacią umowy dzierżawy drugiej umowy polegającej na przystosowaniu gruntu do rozpoczęcia na nim prac budowlanych. Zwłaszcza, iż zgodnie z art. 693 § 1 k.c. celem umowy dzierżawy jest osiąganie przez wydzierżawiającego zysku w postaci czynszu uiszczanego przez dzierżawców, który w niemniejszej sprawie był zdecydowanie niższy (40.969 zł) niż wynagrodzenie, jakie z tytułu dzierżawy i podejmowanych czynności otrzymali dzierżawcy. Jak wynika bowiem z protokołów przedłożonych do akt sprawy wynagrodzenie dzierżawców za sam pierwszy kwartał 2010 r. było wyższe niż cały czynsz rocznej dzierżawy. W związku z powyższym z gospodarczego punktu widzenia umowa była niewątpliwie dla powódki niekorzystna i zapewne w normalnym obrocie nie zostałaby w takim kształcie zawarta. W związku z powyższym zdaniem Sądu chociaż prace wykonywane przez S. G. i P. G. miały wprawdzie charakter rekultywacyjny, to jednocześnie i to z większym prawdopodobieństwem miały służyć powódce do przygotowania terenu na cele związane z budownictwem mieszkaniowym. Działania podjęte na przedmiotowym gruncie przez S. G. i P. G., polegające na przeprowadzeniu prac porządkowych, wycince drzewek i krzewów nie osiągnęły takiego stopnia intensyfikacji eksploatacji, który pozwoliłby uznać, że działka ta została wykorzystana na cele rolne. W szczególności na działce tej nie rozpoczęto uprawy i siewu roślin zbożowych lub/i okopowych oraz nie założono użytków zielonych, co miało rozpocząć się już w 2008 r. zgodnie z § 6 umowy dzierżawy łączącej powódkę z w/w rolnikami. Nadto, jak wynika ze złożonego przez powódkę pisma z 22 października 2014 r. (...) S.A. nie wyklucza zmiany sposobu wykorzystywania spornej działki i w tym celu dokonuje wstępnej analizy, czy istnieje możliwość faktycznego zabudowania nieruchomości, zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym też celu powódka wystąpiła o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych na nieruchomości. Takie działanie powodowej spółki potwierdza powyższe rozważania Sądu, albowiem na obecnym etapie, na rekultywowanej działce powódka podejmuje kroki celem dokonania w przyszłości jej zabudowy.

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 okresie do końca 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.

Świadczyć może o tym również decyzja z dnia 23 listopada 2010 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę wjazdów i tymczasowej zawrotki na działce nr (...). Okoliczność ta potwierdza, iż cel rolny nie stanowił priorytetu dla wydzierżawiającego, albowiem uznając, jak twierdzi powódka, iż od 2008 r. czyniła ona starania celem przygotowania gruntu do produkcji rolnej, bezcelowym byłoby zaprzepaszczenie tych prac i zezwolenie (nawet gdyby dotyczyło to jedynie części nieruchomości) na wyłączenie już gotowych i dwa lata przygotowywanych – a zdaniem powódki już nawet uprawianych – gruntów pod wjazdy i zawrotki ułatwiające budowę budynku na sąsiadującej ze sporną nieruchomością działce.

W związku z powyższym w ocenie Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy brak jest podstaw dla uznania, aby w 2010 r. działka nr (...) była wykorzystywana rolniczo. Podejmowane w tym okresie na działce prace, dotyczyły jedynie czynności porządkowych, a jak wynika z protokołów dopiero w drugiej połowie 2011 r. działka została obsiana trawą.

Zdaniem Sądu nie doszło zatem do zmiany wykorzystania przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Prace wykonane przez dzierżawców miały zdaniem Sądu charakter pozorny o „podwójnym znaczeniu” albowiem dotyczyły rekultywacji gruntu i jednocześnie były użyteczne dla planowanej w przyszłości inwestycji budowlanej.

Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie były istotne wskazywane przez powódkę okoliczności, iż działka obecnie jest wykorzystywana rolniczo. Wskazać bowiem należy, że aby możliwym było przyjęcie iż opłata od 1 stycznia 2011 r. wynosi 1 % koniecznym byłoby stwierdzenie, iż do zmiany celu wykorzystania działki nr (...) doszło w 2010 r., co w świetle materiału zgromadzonego w aktach sprawy nie zostało przez powódkę wykazane. Zdjęcia z lat 2011-2014 w żaden sposób nie dowodzą bowiem, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiła w 2010r. W związku z powyższym brak w niniejszej sprawie podstaw do zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej i zastosowania korzystniejszej dla powódki stawki procentowej w wysokości 1 % wartości nieruchomości. W sprawie nie nastąpiła bowiem zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w sposób określony w art. 17 b ust 1 pkt 2 u.g.n.r.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że nietrafny jest argument strony powodowej, że o wykorzystywaniu na cele rolne ww. nieruchomości przemawia fakt, iż odprowadzała ona od niej podatek rolny. Jak wynika bowiem z treści 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” (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.

Nadto także uzyskanie przez rolników S. G. i P. G. „dopłat unijnych” nie przesądza samo przez się 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 (...)). 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. Analiza ww. przepisów wskazuje zatem, że przyznanie przedmiotowej

płatności nie jest uzależnione od wykorzystywania nieruchomości na cele rolne, od czego uzależniona jest wysokość stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, albowiem wystarczającą przesłanką jest utrzymywanie gruntu w dobrej kulturze rolnej.

Mając powyższe na uwadze, wniosek użytkownika wieczystego, zastępujący pozew, nie zasługiwał na uwzględnienie i dlatego podlegał oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekła na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą sprawę. W skład kosztów procesu, oprócz uiszczonej przez powódkę opłaty od pozwu weszły koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej w kwocie 7.200 zł, ustalone na podstawie §6. pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490)

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.