

Sygn. akt I ACa 1154/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski

SO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur (spr.)

Protokolant: Weronika Trojańska

po rozpoznaniu w dniu 25 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 obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 lutego 2015 r., sygn. akt XXIV C 762/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że oddała powództwo o ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) z obrębu (...), o powierzchni 23.470 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 1%;

– w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. oddała apelację powoda;

3. zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 18.137 zł (osiemnaście tysięcy sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Zbigniew Stefan Cendrowski Lidia Sularzycka Agnieszka Wachowicz-Mazur

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 28 grudnia 2010 r. (...) S.A. z siedzibą w G. wniosła do Agencji Nieruchomości Rolnych o dokonanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji

gruntów nr (...), o powierzchni 23.470 m², położonej w W., poprzez zmianę począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. stawki procentowej tej opłaty i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 127.3664,65 zł przy przyjęciu stawki 1% i dotychczasowej wartości nieruchomości, tj. kwoty 12.736.464,90 zł.

Pismem z dnia 4 lutego 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych odmówiła dokonania zmiany zgodnej z wnioskiem powódki.

W dniu 9 marca 2011 r. powódka (...) S.A. z siedzibą w G. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek (zastępujący pozew w niniejszej sprawie) o ustalenie, że:

1. 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 (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 1%, była nieuzasadniona;
2. począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynosi 1%;
3. począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynosi 127.364,65 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.736.464,90 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości.

W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, że przedmiotowa nieruchomość w 2010 r. była wykorzystywana na cele rolne, co winno skutkować ustaleniem począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. wysokości stawki procentowej opłaty rocznej na poziomie 1%. W dalszej części podniosła ona, że poza rolnym charakterem działki nr (...) i uiszczaniem od niej podatku rolnego, 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. (1). Prace wykonywane przez dzierżawców na przedmiotowej nieruchomości podjęte zostały na jesieni 2008 r. i obecnie są kontynuowane i intensyfikowane. Powódka wskazała, że wartość nieruchomości określiła na podstawie wypowiedzenia opłaty rocznej dokonanego przez pozwaną w piśmie z dnia 20 sierpnia 2001 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 29 marca 2013 r. oddaliło powyższy wniosek uznając, że Spółka nie wykazała, aby doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

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 żądania oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu powódka podtrzymała w całości argumentację przedstawioną we wniosku wniesionym w dniu 9 marca 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

W odpowiedzi na pozew Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o:

1. oddalenie powództwa w zakresie żądania przez powódkę obniżenia od dnia 1 stycznia 2011 r. stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości z 3% do 1% i ustalenia jej na poziomie 1% w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na brak jej wykorzystywania na cele rolne;
2. odrzucenie na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. pozwu w zakresie żądania ustalenia od dnia 1 stycznia 2011 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w kwocie 127.364,65 zł w oparciu o wartość gruntu w wysokości 12.736.464,90 zł, z uwagi na czasową niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie orzekania w przedmiocie wartości gruntu;

3. ustalenie, iż od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 3%;

oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w zakresie punktu drugiego żądania pozew powinien zostać odrzucony bowiem zachodzi czasowa niedopuszczalność drogi sądowej, ponieważ przedmiotem rozpoznania sprawy przed SKO w stadium administracyjnym była tylko stawka procentowa, zaś wartość gruntu nie była ani przedmiotem wniosku powoda, ani przedmiotem rozstrzygnięcia przez organ administracyjny. Pozwana wskazała dalej, że powyższe żądanie odnosi się do wartości gruntu określonej w dniu 20 sierpnia 2001 r., która to wartość nie jest aktualna, bowiem pozwana dwukrotnie po tej dacie dokonywała wypowiedzenia tej wartości, zaś postępowania w tych sprawach się jeszcze nie zakończyły. Strona pozwana podniosła, że opłata ustalana jest według aktualnej wartości nieruchomości, a powód takiego żądania nie wniósł. Zdaniem pozwanej przedmiotowa nieruchomość jest częścią tzw. (...) i jest przeznaczona na cele komercyjnej działalności gospodarczej, zatem wykluczyć należy jej jednoczesne przeznaczenie na cele rolne, zaś przeprowadzone przez nią w latach 2009-2013 lustracje nieruchomości nie wykazały, aby działka ta była wykorzystywana trwale na cele rolnicze. Pozwana wskazała, że w stosunku do sąsiednich działek zostało wydanych szereg decyzji administracyjnych, m.in. pozwolenia na budowę instalacji sanitarnych, wodociągowych, dróg wewnętrznych.

W piśmie procesowym datowanym dnia 7 października 2014 r., strona powodowa wskazała, że przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mówiący o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, jako mający charakter przepisu prawa materialnego nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie na podstawie odesłania wynikającego z przepisu art. 17 b ust 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 17 lutego 2015r. ustalił, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...)z obrębu (...), o powierzchni 23.470m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) poczynszy od dnia 1 stycznia 2011r. wynosi 1%, w pozostałej części powództwo oddalił i zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Nieruchomość gruntowa, położona w W., w dzielnicy W., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu(...), o powierzchni 23.470 m², jest własnością Skarbu Państwa, który powierzył wykonywanie praw dotyczących tej nieruchomości Agencji Nieruchomości Rolnych. Strona pozwana oddała w/w nieruchomość powodowej spółce w użytkowanie wieczyste do dnia 27 września 2089 r.

Działka nr (...) powstała na skutek podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), składającej się z działki nr (...) z obrębu(...) o powierzchni 3,9357 ha oraz działki nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 5,7638 ha. Działki nr (...) pochodzą z podziału działek nr (...) dokonanego decyzją nr (...) z 10 listopada 2006 r. Działki nr (...) pochodzą natomiast z podziału działki nr (...) dokonanego decyzją nr (...) z 21 grudnia 2004 r.

Pismem z dnia 19 grudnia 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wypowiedziała wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni 78,9664 ha, obejmującej m.in. działkę nr (...) z obrębu (...)– ze względu na zmianę wartości nieruchomości. Opłata roczna ustalona wypowiedzeniem z dnia 19 grudnia 2003 r. jest przedmiotem postępowania w sprawie III C 158/05 toczącej się przed tut. Sądem. Pismem z dnia 4 grudnia 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wypowiedziała wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 3,9353 ha, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...)– ze względu na zmianę wartości nieruchomości. Opłata roczna ustalona wypowiedzeniem z 4 grudnia 2007 r. jest przedmiotem postępowania w sprawie XXIV C 124/09 toczącego się przed tut. Sądem.

Powyższa działka miała stanowić rezerwę terenu pod przyszłe inwestycje deweloperskie powodowej spółki, jednakże z powodu jej wcześniejszego zdewastowania (nielegalne składowiska gruzu, zachwaszczenie) oraz niepewności co do terminu rozpoczęcia na niej inwestycji i obawy przed karami administracyjnymi za składowanie gruzu, została ona wydzierżawiona na cele rolnicze.

Dnia 17 listopada 2008 r. pomiędzy (...) S.A. (jako wydzierżawiającym) a P. G. (2) i S. G. (jako dzierżawcami) zawarta została umowa dzierżawy gruntu rolnego oraz zlecenia regeneracji gruntów. Przedmiotem tej umowy były m.in. działki nr (...) (z których podziału powstała działka nr (...)) (§ 1 ust. 1 lit c. w zw. z ust. 2 umowy). Powyższa umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2018 r. (§ 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. Dzierżawcy zobowiązali się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytej kulturze agrotechnicznej zgodnie w wymogami prawidłowej gospodarki właściwej dla rodzaju wydzierżawianych gruntów oraz oświadczyli, że zamierzają od 2008 r. rozpocząć uprawę i siew roślin zbożowych lub okopowych lub będą zakładać użytki zielone, natomiast począwszy od 2010 r. na obszarze ok. 2 ha planują założyć szkółkę krzewów i krzaków ozdobnych (§ 6 ust. 1-2).

W chwili zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowa działka stanowiła nieużytek, na którym znajdowały się nielegalne wysypiska gruzu. W okresie od lutego 2009 r. do grudnia 2010 r. S. G. i P. G. (1) wykonywali na przedmiotowej nieruchomości prace polegające na rekultywacji gruntu (zapewnieniu gruntowi odpowiedniej kultury rolnej i przygotowaniu go pod uprawy), takie jak cięcie pielęgnacyjne drzew, usuwanie gałęzi przy pomocy rozdrabniarki, usuwanie chwastów i nielegalnych składowisk gruzu, włókowanie pól, oranie, talerzowanie, bronowanie, opryskiwanie. W 2011 r. działka po raz pierwszy została obsiana trawą pastwiskowo-łąkową.

Wnioskiem z dnia 28 grudnia 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej o uznanie, że istnieją przesłanki do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 4 lutego 2011 r. Prezes 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 w/w gruntu z dotychczasowych 3% na 1%. Orzeczeniem z dnia 29 marca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło ten wniosek.

Pod koniec 2011 r. umowa dzierżawy zawarta przez powódkę z P. i S. G. została rozwiązana

Dnia 11 kwietnia 2012 r. powódka zawarła z M. N. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, w skład której wchodziła m.in. działka nr (...) (§ 1 ust. 1), którą dzierżawca mógł wykorzystywać wyłącznie na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (§ 1 ust. 2), którego to przeznaczenia dzierżawca nie mógł zmieniać (§4 ust. 1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 2 ust. 1). Czynsz dzierżawny wynosił 500 zł plus 23% VAT w stosunku rocznym (§ 3 ust. 1). Na przedmiotowej działce M. N. uprawia trawę z przeznaczeniem na sianokiszonkę. Na działce tej wykorzystuje on do pracy maszyny rolnicze. W kwietniu 2012 r. po raz pierwszy zebrał on siano.

W latach 2010-2014 r. dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości składali do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie jednolitej płatności obszarowej. Płatność ta została przyznana dzierżawcom za lata 2010, 2011 i 2013.

W tak ustalonym stanie faktycznym zdaniem Sądu Okręgowego w zakresie ustalenia zmiany stawki procentowej z 3 na 1 pozew był zasadny.

Sąd Okręgowy wskazał, że właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w W., w dzielnicy W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu(...)o powierzchni 23.470 m² jest Skarb Państwa, który powierzył wykonywanie praw dotyczących tej nieruchomości Agencji Nieruchomości Rolnych. Użytkownikiem wieczystym

przedmiotowej nieruchomości jest (...) S.A. z siedzibą w G.. Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione do dnia 27 września 2089 r.

Art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.; 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.

Na podstawie art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wynika więc z tego, że powodowa spółka jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości zobowiązana jest do okresowego spełniania świadczeń z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa organem właściwym do ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest, zgodnie z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., Prezes Agencji 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Kwestia, do jakich przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2014 r., Nr 518, ze zm.; dalej u.g.n.) odsyła powyższy przepis jest sporna w orzecznictwie. Zgodnie z jedną koncepcją odesłanie zawarte w art. 17b ust. 2a u.g.n.r. obejmuje jedynie przepisy dotyczące postępowania w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc przepisy art. 78 – 81 u.g.n. W myśl tej koncepcji art. 17b u.g.n.r. samodzielnie określa przesłanki ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i w tym zakresie nie odsyła do przepisów u.g.n. (zob. wyrok SN z 21 czerwca 2013 r. I CSK 741/12, Lex nr 1396368; wyrok SA w Warszawie z 10 maja 2013 r. I ACa 39/13, Lex nr 1342414). W myśl drugiej koncepcji odesłanie zawarte w art. 17b ust. 2a u.g.n.r. obejmuje również przepis art. 73 u.g.n., zgodnie z którym jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosowanie do tego celu (zob. wyrok SN z 6 sierpnia 2014 r. I CSK 559/13, Lex nr 1532777).

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że bez względu na to, czy w sprawie niniejszej znajduje zastosowanie art. 73 u.g.n., aby możliwe było ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 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 było poddanie analizie ustawowego zwrotu „wykorzystywanie na cele rolne” przez Sąd Okręgowy. W swoich rozważaniach Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zwrot ten nie doczekał się w u.g.n.r. definicji legalnej. W świetle 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. Zdaniem Sądu Okręgowego przez wykorzystywanie nieruchomości na określony cel należy rozumieć takie używanie nieruchomości i korzystanie z niej, które odpowiada zamierzeniu co do wykorzystania nieruchomości w tym celu albo prowadzi do jego realizacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2011 r., sygn. akt I CSK 98/10, Lex nr 724986). Sąd Okręgowy podkreślił, że o zmianie sposobu wykorzystania nieruchomości nie decyduje osiągnięcie konkretnego celu, ale podjęcie czynności zmierzających do jego realizacji (wyrok SN z 25 lutego 2010 r. I CSK 397/09, Lex nr 577680).

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie prowadzi do wniosku, że od końca 2009 r. działka nr (...) z obrębu(...) o powierzchni 23.470 m² wykorzystywana była (i nadal jest) na cele rolne. Błędne, w ocenie Sądu Okręgowego, jest zapatrywanie według którego o wykorzystywaniu na cele rolne można mówić jedynie od chwili zaorania pola, czy też jego obsiania i zebrania plonów. Wskazać bowiem należy, że aby cel rolny mógł być faktycznie zrealizowany w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości potrzebne były długofalowe działania związane z rekultywacją gruntów. Specyfika działalności rolnej polega na tym, że rozciągnięta jest ona w czasie i obejmuje działania począwszy od rekultywacji terenu, poprzez siew, aż po zebranie plonów. Biorąc pod uwagę sposób wykorzystania przedmiotowej działki w latach 2011 – 2014, wszelkie czynności przedsięwzięte wobec gruntu począwszy od 2009 r. zmierzające bezpośrednio do jego rolniczego wykorzystania, należy uznać za „wykorzystywanie na cele rolne” w rozumieniu art. 17b ust. 1 u.g.n.r. Nie ulega wątpliwości, że w 2010 r. P. i S. G. systematycznie prowadzili na przedmiotowej działce działania mające na celu uprzątnięcie z niej nielegalnych składowisk gruzu, wycinkę drzewek i krzewów, niwelowanie terenu, talerzowanie i oranie ziemi. Już te działania, mające za bezpośredni cel doprowadzenie gruntu do odpowiedniej kultury rolnej, czego finalnym efektem miało być prowadzenie na gruncie upraw, uznać należy za wykorzystywanie nieruchomości na cele rolne. Dzięki tym działaniom nieruchomość mogła zostać obsiana w roku 2011 r. i od tego czasu do chwili obecnej jest obsiewana regularnie, zaś uzyskiwane z niej plony służą do produkcji sianokiszonki.

W tym miejscu podkreślić należy, że już w 2010 r. P. i S. G. otrzymali na podstawie przepisów ustawy z 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (jt. Dz.U. z 2012 poz. 1164, ze zm.) jednolitą płatność obszarową za wykorzystanie działki rolnej obejmującej m.in. przedmiotową nieruchomość.

Kolejne jednolite płatności obszarowe były przyznawane dzierżawcom przedmiotowej nieruchomości za lata 2011 i 2013. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych posiadanie gruntu w ujęciu cywilistycznym nie stanowi wystarczającej przesłanki do ubiegania się o płatności obszarowe – pojęcie posiadania na gruncie ustawy o płatnościach bezpośrednich należy interpretować w drodze wykładni celowościowej, z uwzględnieniem krajowych i wspólnotowych przepisów dotyczących płatności do gruntów rolnych. Pojęcie posiadania gruntów rolnych, w rozumieniu ustawy o płatnościach, należy rozumieć jako faktyczne użytkowanie gruntów rolnych. Za takim rozumieniem pojęcia posiadania gruntów rolnych przemawia to, że celem płatności (dopłat) jest dofinansowanie do produkcji rolnej, pomoc rolnikom, którzy faktycznie użytkują będące w ich posiadaniu grunty rolne, a nie tylko są formalnymi posiadaczami gruntów, co do których wnioskuje o dopłaty. Zatem, aby zostać beneficjentem pomocy w ramach mechanizmu bezpośredniego wsparcia nie wystarczy być posiadaczem działek rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, ale należy je również rolniczo użytkować (wyrok NSA w Warszawie z 18 lipca 2012 r. II GSK 932/11, Lex nr 1244872).

W przekonaniu Sądu Okręgowego wykładnia przepisów ustawy z 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego oraz przepisów u.g.n.r. musi zmierzać do zagwarantowania spójności systemu prawa, w tym w szczególności spójności uregulowań obowiązujących w dziedzinie rolnictwa. W tym stanie rzeczy uznać należy, że skoro działka spełnia kryteria określone w art. 7 ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, co skutkuje przyznaniem jednolitej płatności obszarowej, to jest ona wykorzystywana na cele rolne w rozumieniu art. 17b ust. 1 u.g.n.r. Nie ulega zatem wątpliwości, że wobec przyznania jednolitej płatności obszarowej do działki (...) za rok 2010, zachodziły podstawy do ustalenia na podstawie art. 17b ust. 1 u.g.n.r., że począwszy od 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1%.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości ma charakter trwały. Do chwili zamknięcia rozprawy działka nr (...) była nieprzerwanie wykorzystywana na cele rolne. Po rozwiązaniu umowy z P. i S. G. powódka zawarła dnia 11 kwietnia 2012 r. z M. N. umowę dzierżawy obejmującą m.in. przedmiotową działkę (k. 24 – 26). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Od momentu zawarcia umowy dzierżawy M. N. składał corocznie wnioski o przyznanie jednolitej płatności obszarowej, złożył również wniosek za rok 2014, który do chwili zamknięcia rozprawy nie został jeszcze rozpoznany. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr (...) planowana jest budowa drogi ekspresowej (...) (mapa – k. 738), co powoduje, że realizacja jakichkolwiek

inwestycji budowlanych na tej nieruchomości jest mało prawdopodobna, na co wskazywał świadek W. C. na rozprawie w dniu 24 czerwca 2014 r.

W ocenie Sądu Okręgowego nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy decyzje administracyjne przedstawione przez pozwaną przy odpowiedzi na pozew (załączniki do odpowiedzi na pozew nr 22 – 30 – k. 451 – 477) – żadna z nich nie dotyczy bowiem przedmiotowej nieruchomości. Zaznaczyć również trzeba, że inwestycja określana mianem (...), na którą powołuje się pozwana, stanowi jedynie projekt koncepcyjny, który obecnie nie jest realizowany. Dotychczas w ramach tego projektu zostały wybudowane 3 budynki biurowe wzdłuż ulic (...), natomiast powódka nigdy nie występowała o pozwolenie na budowę na działce nr (...). Ze względu na realizację trasy ekspresowej (...), która ma potrwać co najmniej do (...) r., powódka nie planuje w najbliższych latach żadnych inwestycji budowlanych na tej działce. Dowodu na okoliczność braku wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości na cele rolne w roku 2011 nie stanowi protokół lustracji nieruchomości z 22 czerwca 2011 r. sporządzony przez M. P.. Strona powodowa zaprzeczyła, aby na zdjęciach stanowiących załącznik do protokołu znajdowała się działka nr (...). Biorąc pod uwagę sposób wykonania zdjęć, powierzchnię przedmiotowej nieruchomości (23.470 m²) oraz fakt, że granice tej nieruchomości nie są w żaden sposób fizycznie zaznaczone na gruncie – nie sposób ustalić, czy na zdjęciach przedstawionych przez pozwaną rzeczywiście widnieje działka (...). Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. P. odnośnie do sposobu wykorzystania przedmiotowej nieruchomości w latach 2010 – 2013 – są one bowiem sprzeczne z zeznaniami pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków (M. N., P. G. (1), S. G. i W. C.) oraz z dokumentami w postaci decyzji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dnia 15 listopada 2010 r. i z dnia 3 stycznia 2014 r.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Okręgowego wniosek użytkownika wieczystego zasługiwał na uwzględnienie w zakresie ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na poziomie 1% wartości nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2011 r.

Odnosząc się do żądania powódki dotyczącego ustalenia, że odmowa przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 1%, była nieuzasadniona, Sąd Okręgowy wskazał, że powyższa okoliczność stanowi przesłankę rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1. wyroku. Wobec uwzględnienia przez Sąd Okręgowy żądania zawartego w punkcie 2. wniosku, nie było potrzeby odrębnego ustalania w wyroku, że odmowa dokonania zmiany stawki procentowej była nieuzasadniona. Dlatego Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie żądania zawartego w punkcie 1. wniosku.

Odnosnie żądania zgłoszonego w punkcie 3. wniosku Sąd Okręgowy przyjął, że powódka domagała się ustalenia, że począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 127.364,65 zł przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.736.464,90 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości. Zgodnie z dominującym obecnie poglądem w orzecznictwie wyrok Sądu wydany na skutek sprzeciwu użytkownika wieczystego nieruchomości od orzeczenia SKO w trybie art. 78 – 81 u.g.n. ma charakter prawokształtujący. Swoim orzeczeniem Sąd zastępuje bowiem odpowiednie oświadczenia woli stron użytkowania wieczystego (wyrok SN z 6 sierpnia 2014 r. I CSK 559/13, Lex nr 1532777). Na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mają wpływ 2 czynniki: stawka procentowa oraz wartość nieruchomości (art. 17b ust. 1 u.g.n.r.).

Zdaniem powódki wysokość opłaty rocznej powinna zostać ustalona w oparciu o wartość przedmiotowej nieruchomości wynikającą z wypowiedzenia dokonanego przez ANR w piśmie z 20 sierpnia 2001 r. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe stanowisko jest błędne. Ustalając wysokość opłaty rocznej w wyroku Sąd musi kierować się dyspozycją przepisu art. 17b ust. 1 u.g.n.r. – tj. brać pod uwagę rzeczywistą wartość nieruchomości. Uwzględnienie żądania z punktu 3. wniosku byłoby zatem możliwe tylko w sytuacji, gdyby powódka udowodniła, że na koniec 2010 r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 12.736.464,90 zł. Okoliczności tej powódka nie udowodniła. Pozwana jednoznacznie zakwestionowała wartość nieruchomości podaną przez powódkę. W piśmie z dnia 23 lutego 2009

r. (k. 334) adresowanym do powódki pozwana wskazała, że wartość działki nr (...) wynosi 21.568.930 zł. Ponadto przypomnieć trzeba, że pismami z 19 grudnia 2003 r. (k. 326 – 327) i 4 grudnia 2007 r. (k. 330 – 331) pozwana wypowiedziała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi przedmiotowa działka. Okoliczność, że postępowania sądowe toczące się na skutek ww. wypowiedzeń nie zakończyły się do chwili obecnej w żadnej mierze nie daje podstawy, aby Sąd w toku niniejszego postępowania przyjął, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 12.736.464,90 zł – wręcz przeciwnie, świadczy ona o tym, że wartość nieruchomości jest między stronami sporna. Skoro powódka nie wykazała, aby wartość przedmiotowego gruntu na koniec 2010 r. wynosiła 12.736.464,90 zł, żądanie ustalenia opłaty rocznej w kwocie 127.364,65 zł należało uznać za nieuzasadnione.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. – wobec uwzględnienia żądania zawartego w punkcie 2. wniosku oraz oddalenia dwóch pozostałych żądań.

Apelację od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Pozwany zaskarżył przedmiotowy wyrok w części w zakresie pkt I i III.

I. Wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów procedury cywilnej, które miało istotny wpływ na wynik postępowania t.j.:

1) Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.:

a) przez sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 § 1 k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, że treść umowy dzierżawy gruntu rolnego oraz zlecenia regeneracji gruntów z dnia 17 listopada 2008 r. stanowi dowód rolniczego wykorzystywania nieruchomości nr (...) z

obrębu (...) o powierzchni 23.470 m² W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), zamiast wywiedzenia z treści ww. umowy oraz aneksów zmieniających, iż oddanie gruntu w dzierżawę służyło jedynie złożeniu wniosku o obniżenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 %, mimo braku rzeczywistego wykorzystywania nieruchomości na cele rolne;

b) poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmowę wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka M. P., który dokonywał regularnie od 2009 r. lustracji przedmiotowej (oraz innych nieruchomości objętych odrębnymi wnioskami powoda) w imieniu Agencji, wobec odmiennych zeznań świadków powołanych przez powoda, które stoją w

sprzeczności z istotną częścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że zeznania pracownika Agencji nie zasługuje na wiarę a zeznania świadków mających interes majątkowy i osobisty w pozytywnym rozstrzygnięciu dla powoda sprawy, taki przymiot posiadają;

c) przez przyznanie wiarygodności twierdzeniom świadka M. N., będącego dzierżawcą gruntu od 2012 r. i jednocześnie pełnoetatowym pracownikiem powoda, że powód zamierza czerpać w sposób trwały korzyści z działki nr (...) o wartości 12.736.464,90 zł poprzez zbieranie trawy na sianokiszonkę stanowiącą paszę dla krów mlecznych;

d) poprzez dowolne przyjęcie, że prace rekultywacyjne podjęte przez S. G. oraz P. G. (1) w stosunku do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w latach 2008-2011 skutkowały wykorzystywaniem nieruchomości w sposób trwały na cele rolne, podczas gdy ww. dzierżawcy zeznali w dniu 24 czerwca 2014 r., że żadnych płodów rolnych z działki nie uzyskali a w 2010 r. dokonali na działce jedynie wycinki drzew, chwastów i wywozu gruzu;

e) brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego w postaci załączonego do odpowiedzi na, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w pozwie (str. 308-328) protokołu z lustracji nieruchomości nr (...) z dnia 22

czerwca 2011 r. oraz protokołu z lustracji nieruchomości z dnia 9 października 2013 r. wraz z dokumentacją zdjęciową oraz wydrukami zdjęć lotniczych wykonanych dla działki nr (...) w 2011 r., które wskazywały, że nie tylko w 2010 r., ale również w 2011 r. na gruncie nie wykonywano zabiegów rolnych.

2) Naruszenie przepisu art. 231 k.p.c. poprzez:

a) pozbawione logiki wnioskowanie ze zgromadzonego materiału dowodowego, iż inwestycja (...) stanowi „jedynie projekt koncepcyjny, który obecnie nie jest realizowany”, przy jednoczesnym ustaleniu, że w ramach projektu budowlanego (...) zostały dotychczas wybudowane 3 budynki biurowe wzdłuż ul. (...) i al. (...), co winno skutkować ustaleniem, że powód ma zamiar wykorzystywać również nieruchomość nr (...) na cele realizacji inwestycji budowlanych, skoro stanowi ona element tego samego zamierzenia inwestycyjnego, oznaczona na planie

sytuacyjnym załączonym do odpowiedzi na pozew jako „(...) budowy W. (...) P.”;

b) pozbawione logiki wnioskowanie, że z faktu skoszenia trawy na działce nr (...) przez M. N., należy domniemywać rolnicze wykorzystywanie działki nr (...) również w 2010 r., chociaż wniosek taki nie daje się wyprowadzić z innych ustalonych faktów oraz podstawy materialnej postępowania aktualizacyjnego zmierzającego do ustalenia opłaty rocznej należnej jedynie od dnia 1 stycznia 2011 r. w związku ze spełnieniem przesłanki rolniczego wykorzystywania gruntu w 2010 r.

II. Wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

1) błędną wykładnię art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. , polegającą na przyjęciu, iż:

a) prowadzenie na nieruchomości budowlanej prac rekultywacyjnych polegających na wycince drzew i krzewów oraz wykoszeniu traw stanowi przesłankę zmiany stawki procentowej z 3 % na 1 % ze względu na trwałą zmianę sposobu wykorzystywania nieruchomości na cele rolne,

b) zamiarem powoda było i jest prowadzenie w sposób trwały działalności rolniczej na gruncie inwestycyjnym położonym w W. w W. o wartości 12.736.464,90 zł (dwanaście milionów siedemset trzydzieści sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery i 90/100 zł), na którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do 2089 r., przeznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele usługowomieszkańcowskie, w tym pod budowę biurowców, podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisów winna skutkować ustaleniem, że zamiar docelowego wykorzystywania nieruchomości na nowy cel rolny przez dewelopera w postaci kontynuowania zbioru trawy z gruntu na sianokiszonkę, pozbawiony jest jakiegokolwiek zasadności przy tego rodzaju wartości i społeczno-gospodarczym przeznaczeniu gruntu, za wyjątkiem obniżenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % na 1 %, t.j. o kwotę 254.730,00 zł rocznie, co nie zasługiwało na ochronę prawa cywilnego;

2) błędne zastosowanie 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.) w zw. z 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.), skutkujące uznaniem, że decyzje w przedmiocie przyznania jednolitej płatności obszarowej na rzecz dzierżawców za lata 2010, 2011, 2013 świadczą o rolniczym wykorzystywaniu działki nr (...) w 2010 r. w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r., podczas gdy przyznanie płatności nie było uzależnione od wykorzystywania nieruchomości na cele rolne,

3) naruszenie przepisu art. 81 ust. 1 i 2 u.g.n. poprzez uwzględnienie stanu rzeczy (zagospodarowania gruntu) po 2010 r., podczas gdy w postępowaniu aktualizacyjnym w zakresie ustalenia opłaty rocznej Sąd bierze pod uwagę żądanie wyrażone we wniosku użytkownika wieczystego złożonym do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej, a nie stan zagospodarowania nieruchomości z chwili zamknięcia rozprawy, wobec czego dla badania

zasadności odmowy zmiany stawki procentowej nieistotne było badanie zagospodarowania gruntu po 31 grudnia 2010 r.

III. Na podstawie art. 381 w zw. z art. 382 k.p.c. pozwany wnosił o przeprowadzenie dowodu z dokumentów urzędowych: (...) Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Kraju w postaci zdjęć lotniczych na kolorowych odbitkach w formacie A3, doręczonych Agencji w dniu 28 kwietnia 2015 r., opatrzonych na rewersie pieczęcią Głównego Geodety Kraju wraz z wskazaniem dziennych dat wykonania zdjęć w latach 2008, 2010, 2011, przedstawiających nieruchomość nr (...) o pow. 2,3470 ha, obręb (...), położoną w W., D. W., na okoliczność braku wykorzystywania nieruchomości w latach 2008-2011 na cele rolne.

IV. Z ostrożności procesowej, w przypadku uznania przez Sąd konieczności oceny tych dowodów przez biegłego posiadającego wiadomości specjalne, wnosił o powołanie biegłego sądowego z zakresu fotogrametrii i teledetekcji celem przeprowadzenia dowodu ze zdjęć lotniczych wykonanych dla nieruchomości nr (...) o pow. 2,3470 ha, obręb (...), położonej w W., D. W., na okoliczność określenia na jakie cele wykorzystywano nieruchomość w latach 2008, 2010 i 2011, w szczególności czy załączone odbitki zdjęć lotniczych przedstawiają pole uprawiane rolniczo czy też grunt wykorzystywany jako zaplecze budowy i składowisko materiałów sypkich.

V. Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez:

a) oddalenie powództwa w zakresie żądania, że stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 23.470 m² położonej w W. w D. W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), poczynwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 1% (jeden

procent),

b) ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 23.470 m², położonej w W. w D. W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), poczynwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 3% (trzy procent);

c) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

2) ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, pozwany wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

3) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód zaskarżył przedmiotowy wyrok w części w zakresie pkt II i III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. 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 dowolnym przyjęciem, że powód nie wykazał, iż wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) pod koniec 2010 roku wynosi 12.736.464,90;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 w. zw. z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że:

a) w wyroku wydanym w sprawie zainicjowanej przez użytkownika wieczystego wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej zbędne jest rozstrzyganie o żądaniu pozwu, w którym użytkownik wieczysty domaga się ustalenia, że odmowa dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poprzez ustalenie konkretnej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była nieuzasadniona, podczas gdy tego rodzaju treść żądania zawarta we wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego, zastępującego pozew, wynika wprost z przepisu art. 78 ust. 2 u.g.n.;

b) w wyroku wydanym w sprawie zainicjowanej przez użytkownika wieczystego wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej dopuszczalne jest ustalenie wyłącznie stawki procentowej opłaty rocznej, podczas gdy w wyroku takim należy ustalić kwotowo wysokość opłaty rocznej;

2) art. 78 ust. 4 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w żądanej przez powoda wysokości byłoby możliwe jedynie wtedy, gdyby powód wykazał, że na koniec 2010 roku wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosiła 12.736.464,90 zł co w konsekwencji doprowadziło do częściowego oddalenia powództwa.

W związku z powyższym wnosił o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w części poprzez:

a) ustalenie, że 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 (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wskazanej nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 1% była nieuzasadniona;

b) ustalenie, że począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 127.364,65 złotych przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.736.464,90 złotych oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości;

c) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie w zakresie ustalenia nieprawidłowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast apelacja powoda podlegała oddaleniu w całości.

Apelacja pozwanego jest apelacją dalej idącą w związku z tym Sąd Apelacyjny swoje rozważania rozpoczął od jej omówienia.

W pierwszym rzędzie należało odnieść się do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, w szczególności oceny przez Sąd Okręgowy zgromadzonego materiału dowodowego, bo tylko przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym możliwe jest właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej w zakresie dokonania przez Sąd I instancji błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego należy je uznać za zasadne. Należy podzielić utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. dochodzi wówczas, gdyby skarżący wykał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 16.05.2005r., sygn. akt III CK314/05, Lex nr 172176). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27.02.2007r., sygn. I ACa 1053/06, Lex nr 298433).

W rozpoznawanej sprawie zasady z art. 233 § 1 k.p.c. zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności ocena zeznań świadków i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne nie zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy i są podstawą do podzielenia stanowiska apelującego co do bezkrytycznej aprobaty korzystnych dla powoda faktów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można wywieść z umowy zawartej dnia 17 listopada 2008r. pomiędzy powodem a P. G. (2) i S. G. wniosku, iż jej celem było przywrócenie przedmiotowej nieruchomości wysokiej kultury rolnej. Trudno bowiem przyjąć, iż teren, który jest terenem inwestycyjnym, ma stać się terenem o wysokiej kulturze rolnej. Jest to sprzeczne z logiką oraz zamierzeniami inwestora. Teren powoda jest wart bowiem około 13 milionów złotych, tym samym przeznaczenie go na długi okres na cele rolne jest z gruntu uzyskiwania zysku mało prawdopodobne. Jeżeli dzierżawcy faktycznie wykonywali jakiegokolwiek prace, to były to prace porządkowe z punktu widzenia, iż faktycznie nieruchomość ta wymagała ich przeprowadzenia. Z tej klasy ziemi nie można uzyskać gruntu o wysokiej kulturze rolnej tylko poprzez jego odgruzowanie, talerzowanie, wycinkę drzew, spalanie, oranie, odchwaszczanie, opryskanie, nawożenie. Trudno też obsianie tego gruntu w 2011r. trawą pastwiskowo-łąkową uznać za czynności zmierzające do trwałej zmiany charakteru tej nieruchomości. Ponadto powód nie wykazał, iż faktycznie te wszystkie czynności były wykonane i przeprowadzone na tym konkretnym gruncie, albowiem oświadczenia pisemne o dokonywanych czynnościach, składane przez świadków nie wskazują dokładnie przedmiotowej działki, natomiast w umowie tych działek jest wiele. Sąd Apelacyjny nie przeczy faktowi dokonania na tym terenie prac, które skutkowały, iż obecnie posianą trawę się kosi, jednak czynności te są czynnościami wykonanymi na poczet obniżenia stawki, a nie uzyskania paszy wysokiej jakości. Za takim stanowiskiem przemawiają protokoły z lustracji wykonane przez świadka M. (...) w 2011r. oraz 2013r. Nawet jeżeli przyjąć, że zdjęcia wykonane przez niego dotyczą tylko części działki, to należało je w sposób prawidłowy porównać z pozostałymi zdjęciami dołączonymi do sprawy. Na uwagę zasługuje bowiem fakt, że na tej działce znajduje się wiele dróg, które zajmują duży teren i które nie zostały przez P. i S. G. przeznaczone celem prowadzenia na nich działalności rolnej. Tak duża ilość dróg podyktowana jest tym, że przedmiotowa działka wchodzi w skład określonego kompleksu, którego celem nie jest uzyskanie celu rolnego. Na uwagę również zasługuje fakt, że pod koniec 2011r. umowa została rozwiązana, a P. i S. G. nie uzyskali tego celu, który był w umowie wskazany na 2010r., albowiem na obszarze około 2 ha zamierzali założyć szkółkę krzewów i krzaków ozdobnych. Powodowi oddali teren w lepszym stanie, jednak nie można uznać, że przekazali teren, który można zaliczyć do gruntów rolnych o wysokiej kulturze rolnej. Nie można bowiem zapominać, iż celem powoda nie jest prowadzenie działalności rolniczej na przedmiotowej działce, ale zagospodarowanie gruntu zgodnie z jego inwestycyjnym przeznaczeniem.

Należy również przyznać pozwanemu rację, w zakresie nieprawidłowej oceny zeznań świadka M. N.. Świadek ten objął dzierżawę przedmiotowego gruntu w kwietniu 2012r. Tym samym należy wskazać, iż faktycznie kiedy powód składał wniosek o dokonanie zmiany stawki, nie była na nim prowadzona żadna produkcja rolna. Powód przy pomocy zeznań w/w świadka nie wykazał, że jego działanie jest podyktowane zyskiem. Czynsz dzierżawny ustalony rocznie

w wysokości 500 zł plus Vat nie jest dla powoda żadnym zyskiem biorąc pod uwagę wartość tego gruntu oraz opłaty, które musi uiszczać z tytułu wieczystego użytkowania. Trudno również wyobrazić sobie, iż świadkowi opłaca się uzyskiwanie z tego gruntu sianokiszonki, biorąc pod uwagę odległość od jego gospodarstwa rolnego, angażowanie sprzętu mechanicznego, klasę gruntu.

Na akceptację zasługuje również wskazany przez pozwanego zarzut naruszenie przepisu art. 231 k.p.c. Słusznie bowiem pozwany wskazał, iż z samego zrekultywowania gruntu, który faktycznie był składowiskiem gruzu, następnie faktu zasiania trawy na przedmiotowej działce i jej koszenia, nie można wyprowadzać wniosku o zmianie celu i spełnieniu przesłanki rolniczego wykorzystywania gruntu w 2010r i 2011r. Bowiem na te czynności należy patrzeć poprzez pryzmat przyszłych celów inwestycyjnych, które na sąsiednich działkach systematycznie są przez powoda oraz przez spółki od niego zależne przeprowadzane. Tym samym inwestycja (...) nie jest tylko projektem koncepcyjnym, ale realną inwestycją, którą powód nie jest w stanie przeprowadzić w ciągu kilku lat. Jej charakter oraz wielkość wymaga realizacji rozciągniętej w czasie. Powód w tym celu stał się wieczystym użytkownikiem przedmiotowej działki oraz wielu okolicznych działek (łącznie 200 ha o wartości około 2 mld zł). Swoje intencje oraz koncepcję przeznaczenia przedmiotowej działki wskazał w preambule umowy z dnia 17.11.2008r. zawartej z P. i S. G. wskazując na przedsięwzięcia deweloperskie. Natomiast w 2011r. oraz obecnie na przedmiotowej działce powód nie wykonuje żadnych działań, nie dlatego że zmienił zdanie co do jej przeznaczenia, tylko dlatego, że dalsze plany co do tej konkretnie działki są uzależnione od zakończenia inwestycji drogowej, która jest realizowana opodal.

Natomiast jeżeli chodzi o zarzuty dotyczące prawa materialnego, to też należy uznać je za zasadne.

Na samym wstępie rozważań prawnych należy zwrócić uwagę na fakt, iż analiza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) (zwana dalej u.g.n.) nie narusza przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. /Dz. U. 2004, Nr 208 poz. 2128 z p. zm./ (art. 2 ust. 4 ustawy). Powyższe oznacza, że przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (zwana dalej u.g.n.r.) stanowią *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastosowanie zatem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może mieć miejsce tylko wówczas, gdy ustawodawca na to zezwoli, bowiem *iex specialis derogat legi generali*.

Należy wskazać, iż faktycznie w przepisach u.r.n.r. nie ma przepisu wprost regulującego kwestię zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, to jednak twierdzenie, że w takiej sytuacji faktycznej należy zastosować przepisy u.g.n. nie jest uprawnione. Analiza przepisów u.g.n.r., a w szczególności art. 17b wskazuje, że ustawodawca dopuścił możliwość zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. W/w ustawa samodzielnie reguluje sytuację, kiedy można uznać, że doszło do zmiany celu na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste. Wniosek o samodzielnej regulacji wynika z porównania treści art. 17b u.g.n.r. i art. 17 ust. 2 u.g.n. Oba wskazane przepisy dotyczą nie określenia zmiany celu na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, a ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej. Odmienne natomiast jest konstrukcja uzależniająca zmianę wysokości stawki procentowej. Możliwość zastosowania u.g.n. do nieruchomości będących w Zasobach Własności Rolnej Skarbu Państwa w rozumieniu u.g.n.r. istnieje jedynie co do trybu postępowania w zakresie zmiany stawki i wysokości art. 17b ust. 2a. (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 220/08).

Zgodnie z ukształtowanym poglądem w orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładnia przepisu art. 17b ust. 1 u.g.n.r. wyraźnie wskazuje, że o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład (...) 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 (patrz wyroki SN z 12.01.2011r. I CSK 98/10, 25.02.2010 I CSK 397/09).

W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny w ramach kontroli instancyjnej wyroku dokonał samodzielnej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do normy prawnej zawartej w art. 17b ust. 1 u.g.n.r. z jednoczesnym przeprowadzeniem jej wykładni.

Należy w całości zgodzić się ze stanowiskiem zawartym w wyroku Sądu Apelacyjnego wyrażonym w sprawie I ACa 1993/14, że wykładnia tego przepisu winna uwzględniać cel, jaki przyświecał ustawodawcy ustanawiającemu preferencyjną stawkę opłaty rocznej. W tym kontekście art. 23 Konstytucji RP należy rozumieć nie tylko tak, że preferowana jest produkcja rolna w gospodarstwach rodzinnych, ale również tak, że ustawodawca preferuje taki model rolnictwa, którego istotą jest produkcja rolna, co oznacza brak przyzwolenia ustawodawcy na traktowanie ziemi rolnej jako lokaty kapitału, czy jako narzędzia produkcji przemysłowej.

Tym samym zdaniem Sądu Apelacyjnego należy przyjąć, że jeżeli faktycznie podmiot włada określonym gruntem i traktuje go jako lokatę kapitału czy też narzędzie produkcji przemysłowej, to nie można w stosunku do takiego podmiotu stosować stawek preferencyjnych wskazanych w innych przepisach. Zamyśl ustawodawcy, który ustawą z dnia 20.12.2001r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która weszła w życie z dniem 06.02.2003r. było ustalenie dla nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne stawki preferencyjnej 1%. Wprowadzenie tej stawki miało służyć wspieraniu prowadzenia gospodarstw rolnych i produkcji rolnej.

Wykorzystywanie oznacza proces ciągły, trwający w czasie. Oznacza również takie używanie nieruchomości i korzystanie z niej, które odpowiada zamierzeniu co do wykorzystywania nieruchomości (wyrok SN z 12.01.2011r. I CSK 9/10).

Należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie powód (...) S.A. z siedzibą w G. jest developerem zajmującym się budownictwem. Wpisy w księdze wieczystej (...) potwierdzają tytuł prawny i legitymację obu stron w odniesieniu do nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy zauważyć, że działka nr (...) jest częścią tzw. (...) i jest przeznaczona na cele komercyjnej działalności gospodarczej. Tym samym trudno jest przyjąć, aby można było pogodzić cel rolny z celem inwestycyjnym. Tym samym, należało rozważyć, czy chwilowe, krótkotrwale przeznaczenie działki na cel rolny w oczekiwaniu na osiągnięcie celu inwestycyjnego mieści się w możliwości uzyskania dla danej działki statusu stawki użytkowania wieczystego zawartego w art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. Ponadto czy można osiągnąć cel rolny na nieruchomości, która nie jest nieruchomością rolną. W świetle przepisów kodeksu cywilnego pod pojęciem nieruchomości rolnych należy rozumieć nieruchomości, które są lub potencjalnie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, z wyłączeniem jednak nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Wobec powyższego ustawa nie znajduje zastosowania do nieruchomości, które nie są lub nie mogą być wykorzystywane na cele rolne oraz nieruchomości, które niezależnie od faktycznego sposobu ich wykorzystania w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na cel inny niż rolny.

Przedmiotowa nieruchomość w planie zagospodarowania przestrzennego

nie jest ona przeznaczona na działalność rolniczą, wyraźnie wskazuje on cel inwestycyjny.

Z celem użytkowania wieczystego wiąże się tak istotna kwesta jak wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Mimo że sposób zagospodarowania nieruchomości, sposób korzystania z nieruchomości i cel użytkowania wieczystego nie mają tożsamego znaczenia, niemniej jednak pomiędzy tymi zagadnieniami w konkretnym przypadku powinna istnieć ścisła zależność. To właśnie ustalony w umowie sposób zagospodarowania nieruchomości ma doprowadzić do zrealizowania celu, w którym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co oznacza, że nieruchomość ta ma być wykorzystywana w ściśle określony sposób przez cały okres użytkowania wieczystego. Jeśli celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste było zrealizowanie

określonego zamierzenia inwestycyjnego, to może dojść do sytuacji, w której cel, co prawda, zostanie zrealizowany, ale późniejsze przeznaczenie tego obiektu ulegnie zmianie. Takim sytuacjom ma zapobiec obowiązek określenia sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, który - zgodnie z art. 30 u.g.n. - podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Wobec tego jeżeli w konkretnym przypadku cel użytkowania wieczystego bądź sposób korzystania z nieruchomości zostanie określony w umowie albo decyzji administracyjnej, to ewentualna zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna być uzależniona od trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, w którym została ona oddana w użytkowanie wieczyste. W takim wypadku ze zjawiskiem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości będziemy mieć do czynienia wówczas, gdy znajdzie ona odzwierciedlenie w zmianie treści prawa użytkowania wieczystego dokonanej w wyniku umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym (zob. szerzej Ł. Sanakiewicz, *Zmiana treści prawa użytkowania wieczystego w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości*, „Rejent” 2010, nr 11, s. 45 i n.).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż strony nie dokonały zmiany treści prawa użytkowania wieczystego, jak również w planach zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta nie jest przeznaczona na cel rolny.

W przypadku, kiedy inwestycja ma zostać zrealizowana w czasie, to do czasu jej faktycznej realizacji nie może dojść do skutecznej zmiany wysokości procentowej, ponieważ działania te nie są zamierzone na faktyczne prowadzenie działalności rolnej jako działalności, która jest celem dla tej nieruchomości. Niedopuszczalne jest w świetle prawa aprobowanie stanu pomniejszania kosztów przyszłej inwestycji w fazie oczekiwania na jej realizację poprzez zmniejszenie wysokości stawki procentowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego działania powoda w postaci zawierania umów dzierżawy i ich modyfikacji w związku z toczącymi się procesami sądowymi, są działaniami zmierzającymi do zmiany stawki. Nabycie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości przez stronę powodową nie wiązało się z zamiarem takiego jej wykorzystania, tj. na cele rolne, a wprost przeciwnie, zamiarem tym, wyrażonym w ramach przedmiotu działalności powódki, było inne wykorzystanie nieruchomości. Oznaczenie w rejestrze gruntów nieruchomości jako grunt rolny nie ma znaczenia dla oceny, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele rolne.

W tym zakresie należy również uznać za prawidłowy zarzut pozwanego w zakresie błędnego zastosowanie 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.) w zw. z 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.), skutkującego uznaniem, że decyzje w przedmiocie przyznania jednolitej płatności obszarowej na rzecz dzierżawców za lata 2010, 2011, 2013 świadczą o rolniczym wykorzystywaniu działki nr (...) w 2010 r. w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. Ważne w sprawie bowiem jest to, że przyznanie płatności nie było uzależnione od wykorzystywania nieruchomości na cele rolne. Sądy powszechne mają prawo do samodzielnej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do normy prawnej. W tym zakresie sąd nie jest związany decyzją administracyjną.

Za słuszny należy również uznać zarzut naruszenia art. 81 ust. 1 i 2 u.g.n. poprzez uwzględnienie stanu rzeczy (zagospodarowania gruntu) po 2010 r., podczas gdy w postępowaniu aktualizacyjnym w zakresie ustalenia opłaty rocznej Sąd bierze pod uwagę żądanie wyrażone we wniosku użytkownika wieczystego złożonym do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej, a nie stan zagospodarowania nieruchomości z chwili zamknięcia rozprawy, wobec czego dla badania zasadności odmowy zmiany stawki procentowej nieistotne było badanie zagospodarowania gruntu po 31 grudnia 2010 r. Należy w tym miejscu jeszcze raz przypomnieć, iż w tej dacie przedmiotowy grunt nie był wykorzystywany na cele rolne.

W związku z przyjęciem przez Sąd Apelacyjny, iż nie było podstaw do zmiany stawki procentowej z 3 % na 1 % ze względu na trwałą zmianę sposobu wykorzystywania nieruchomości na cele rolne, pozostałe zarzuty strony powodowej są niezasadne.

Sąd Apelacyjny w tym zakresie wyjaśnia tylko, że nawet w przypadku, gdyby ustalenie zawarte w pkt 1 wyroku było prawidłowe, to zarzuty strony powodowej co do pozostałej treści wyroku należy uznać za niezasadne.

Należy bowiem wskazać, że na podstawie art. 81 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać aktualizacji opłaty rocznej w przypadku, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie, a aktualizacja nie została przez właściwy organ przeprowadzona. Przepis ten zabezpiecza interes użytkownika wieczystego w przypadku spadku wartości nieruchomości. Wtedy bowiem użytkownik wieczysty jest zainteresowany zmniejszeniem opłat rocznych, w przeciwieństwie do właściciela gruntu, który może wstrzymywać się z dokonaniem aktualizacji właśnie dlatego, że w jej wyniku opłaty roczne się zmniejszą. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku.

Nawet w razie zmiany (zmniejszenia) wartości gruntu, użytkownik nie ma prawa wypowiedzenia umowy w zakresie obowiązującej opłaty, lecz musi zwrócić się do właściciela gruntu z żądaniem obniżania, a żądanie to nie ma charakteru roszczenia cywilnoprawnego.

Zmniejszenia wartości gruntu może użytkownik dowodzić wszelkimi środkami, także oszacowaniem rzeczoznawcy. Odmowa właściciela gruntu uwzględnienia żądania upoważnia użytkownika do złożenia wniosku do kolegium. Negatywne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego daje użytkownikowi prawo do wniesienia sprzeciwu, co jest równoznaczne z przekazaniem sprawy do sądu (art. 80 ust. 1 i ust. 2 cytowanej ustawy). Sąd rozpoznaje sprzeciw jako pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c.

Podstawą zatem żądania strony powodowej w niniejszej sprawie mogło być jedynie wykazanie przez nią zmniejszenie wartości gruntu, podlegającego opłacie z tytułu użytkowania wieczystego. Spółdzielnia nie wykazuje obniżenia wartości gruntu, lecz opiera swoje roszczenie o tezę, że w umowie zawartej w formie notarialnej zawyżona została wycena nieruchomości, a więc zawyżona jest również opłata z tytułu użytkowania wieczystego.

W procesie opartym na przepisie art. 80 u.g.n. sprzeciw może się opierać jedynie na ustawowej przesłance obniżenia wartości nieruchomości.

Tym samym Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż sentencja wyroku w przypadku zmiany stawki procentowej ma zawierać tylko ustalenie jej wysokości jeżeli do zmiany dochodzi.

Jeżeli wyrok w tego typu sprawach jest wyrokiem ustalającym, to aby sąd mógł zmienić wysokość stawki proces musi wykazać, 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 (...), dla której Sąd Rejonowy dla WarszawyMokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wskazanej nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 1%, była nieuzasadniona. Bez tego ustalenia nie ma możliwości wydania wyroku zmieniającego stawkę. Ustalenie wysokości stawki pochłania wskazane żądanie. Należy przyjąć za Sądem Okręgowym, iż takie sformułowanie wyroku jest nieprawidłowe.

Również w niniejszej sprawie biorąc pod uwagę działania powoda w 2010r. za niezasadny należało uznać drugi zarzut dotyczący żądania ustalenia, że począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla WarszawyMokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

wynosi 127.364,65 złotych przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.736.464,90 złotych.

Użytkownik wieczysty nie ma prawa wypowiedzenia umowy w zakresie obowiązującej opłaty, lecz musi zwrócić się do właściciela gruntu z żądaniem obniżenia, a żądanie to nie ma charakteru roszczenia cywilnoprawnego. Z takim żądaniem powód jako użytkownik wieczysty pod koniec 2010r. się nie zwrócił. Tym samym Sąd ma prawo ustalić wysokość tej opłaty odmiennie niż jest to w umowie, czy też w prawomocnej decyzji SKO, tylko w przypadku kiedy wieczysty użytkownik, czy też właściciel wypowiadają wysokość opłaty i na skutek skargi od orzeczenia SKO sprawa trafia do sądu z żądaniem obniżenia czy też podwyższenia obowiązującej opłaty. Na skutek natomiast odwołania obowiązuje do czasu prawomocnego zakończenia sprawy stawka dotychczasowa.

Mając na uwadze fakt, iż Sąd Apelacyjny zmienił przedmiotowy wyrok w zakresie jego pkt 1, który określał zasadność przedmiotowego roszczenia, orzeczenie o kosztach zawarte w wyroku należało zmienić mając na uwadze dyspozycję art. 98 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok uwzględniając apelację pozwanego w całości, natomiast na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda.

Kosztami procesu za drugą instancję Sąd obciążył w całości powoda na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Lidia Sularzycka Zbigniew Stefan Cendrowski