



Sygn. akt I CSK 98/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa G. O. Spółki z o.o. z siedzibą w W.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych
o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 stycznia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 października 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną;
zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5.400
(pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka – G. O. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. była (do 2006 r.) użytkownikiem wieczystym nieruchomości o powierzchni 19,3925 ha położonej w W., wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pozostającego w dyspozycji pozwanej – Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalona była na kwotę 1.076.109,22 zł, odpowiadającej 1% wartości nieruchomości. Pozwana wypowiedziała z dniem 1 stycznia 2004 r. wysokość dotychczasowej opłaty i zaoferowała nową jej wysokość w kwocie 3.532.945,05 zł, stanowiącej 3% wartości nieruchomości. Na skutek wniosku powódki Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło wysokość tej opłaty na 1.177.648,30 zł, odpowiadającą 1% wartości nieruchomości. W wyniku rozpoznania sprzeciwu powódki Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 27 lutego 2009 r. ustalił, że wysokość opłaty wynosi 1.177.648,35 zł, jako 1% wartości nieruchomości. Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 23 października 2009 r. zmienił ten wyrok i oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty procesu za obie instancje.

Według ustaleń faktycznych stanowiących podstawę ostatnio wymienionego wyroku, nieruchomość, wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego której dotyczy sprawa, jest niezabudowana i niezagospodarowana, położona jest na obszarze, na którym brak jest infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia. W rejestrze gruntów oznaczona jest jako grunt rolny. Od 8-10 lat nie jest jednak wykorzystywana rolniczo. Jest ugorem bądź odłogiem. Porośnięta jest chwastami i młodymi drzewami. W myśl miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to obszar przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Na obszarze tym planowana jest inwestycja Miasteczka W. wraz z kompleksem handlowym. Powódka, której przedmiotem działalności jest zagospodarowanie, sprzedaż, kupno i wynajem nieruchomości oraz zarządzanie nimi na własny rachunek, prawo użytkowania nieruchomości, o której mowa, nabyła w celu wybudowania na niej centrum handlowego. W 2001 r. co do części nieruchomości (o powierzchni 3050 m²) wydana została decyzja o warunkach

zabudowy i zagospodarowania budynkami biurowymi z miejscami parkingowymi, zaś w 2003 r. decyzja o wyłączeniu jej części (o powierzchni 2458 m²) z produkcji rolnej.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uwzględniając, że powódka ostatecznie nie kwestionowała aktualizacji wysokości opłaty rocznej ze względu na zmianę wartości nieruchomości, a jedynie ustalenie opłaty w wysokości 3% zamiast 1% tej wartości, uznał, iż nieruchomość nie jest wykorzystywana na cele rolne w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.: dalej – „u.g.n.r.”), bowiem „wykorzystywanie, o jakim mowa w tym przepisie, oznacza celowe czynności, ukierunkowane na pozyskanie z gruntów płodów rolnych, a więc świadczące o prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie”. Wobec tego, że bezsporne jest, iż nieruchomość nie jest wykorzystywana na cele określone w art. 17b ust. 1 pkt 1 i 2a u.g.n.r., opłata roczna z tytułu jej użytkowania wieczystego powinna wynosić, stosownie do art. 17b ust. 1 pkt 3 tej u. g.n.r., 3% wartości nieruchomości.

Wymieniony wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła skargą kasacyjną powódka. Podstawę skargi stanowi naruszenie prawa materialnego – art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. w zw. z art. 46¹ k.c. przez ich błędną wykładnię i niezastosowanie oraz art. 17b ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji i orzeczenie o zwrocie spełnionego świadczenia w postaci kosztów procesu w wysokości 112.600 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Rozpoznając skargę kasacyjną w granicach jej podstawy Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 17b u.g.n.r., określający wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 72 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej – „u.g.n.”), który określa wysokość stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Ten ostatni przepis wiąże wysokość stawki z określonym w umowie celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (ust. 3), natomiast art. 17b u.g.n.r. w ustępie 2 określa stałą wysokość opłaty, którą wnoszą Polska Akademia Nauk, szkoły wyższe oraz instytuty badawcze, a w ustępie 1 – wysokość stawki procentowej opłaty wnoszonej przez inne podmioty, którą uzależnia od celu, na jaki wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste. Regulacja zawarta w art. 17b ust. 1 u.g.n.r. jest regulacją samodzielną i nie zawiera odesłania do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w szczególności do art. 72 tej ustawy. Według jej art. 2 pkt 4 ustawa ta w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami nie narusza ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Ze wskazanych powodów, wbrew zapatrywaniu skarżącej nie ma podstawy do wykorzystania art. 92 ust. 2 u.g.n. (w związku z art. 224 u.g.n.) do wykładni art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. Poza tym, z umiejscowienia art. 92 ustępu 2 u.g.n. w rozdziale ustawy dotyczącym podziału nieruchomości, jako kolejnego ustępu przepisu określającego zakres przedmiotowy tego rozdziału wynika, że przepis ten, zawierający definicję wykorzystywania nieruchomości na cele rolne i leśne, ma zastosowanie jedynie do podziału nieruchomości.

Definicja nieruchomości rolnej zawarta w art. 46¹ k.c. ma zastosowanie na obszarze całego prawa cywilnego. Jej wykorzystanie w sprawie, jak chce tego skarżąca, nie może jednakże prowadzić do nadania innej treści art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. niż wynika to z jego brzmienia i celu. Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przepis ten uzależnia bowiem nie od tego, czy w użytkowanie wieczyste oddana została nieruchomość rolna (wówczas należałoby rozumieć, że chodzi o nieruchomość o jakiej stanowi art. 46¹ k.c.), ale od „wykorzystywania nieruchomości na cele rolne”.

Wykładnia językowa art. 17b ust. 1 u.g.n.r., uwzględniająca różnicę w sformułowaniu tego przepisu w porównaniu z art. 72 ust. 3 u.g.n., wyraźnie wskazuje, że o wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa decyduje cel, na jaki wykorzystywana jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z potocznym, utrwalonym znaczeniem tych słów należy przez nie rozumieć takie używanie nieruchomości i korzystanie z niej, które odpowiada zamierzeniu co do wykorzystania nieruchomości albo przynajmniej prowadzi do jego realizacji. Takie rozumienie art. 17b ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. wspiera wykładnia celowościowa tego przepisu (zbieżna z wykładnią art. 17 ust. 1 pkt 1 i 2a u.g.n.r.; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09, nie publ.). Preferencyjną stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości uzasadnia bowiem rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości – w znaczeniu wynikającym z brzmienia przepisu – oddanej w użytkowanie wieczyste na cel uznany przez ustawodawcę za zasługujący na wsparcie.

Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku – wiążące w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) – jednoznacznie wskazują, że nieruchomość, wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, której dotyczy sprawa, nie jest i od szeregu lat nie była wykorzystywana na cele rolne i nabycie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości przez powódkę nie wiązało się z zamiarem takiego jej wykorzystania, a wprost przeciwnie, zamiarem tym, wyrażonym w ramach przedmiotu działalności powódki, było inne wykorzystanie nieruchomości, realizacji którego to zamiaru służą dotyczące części nieruchomości decyzje administracyjne o warunkach jej zabudowy i zagospodarowania i o wyłączeniu z produkcji rolnej. Oznaczenie w rejestrze gruntów nieruchomości jako grunt rolny nie ma znaczenia dla oceny, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele rolne. Sąd Apelacyjny zasadnie uznał, że podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przez powódkę jest przepis art. 17b ust. 1 pkt 3, a nie art. 17 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna, jako nie mająca uzasadnionych podstaw, podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. w zw. z § 12 ust 4 pkt 1 i § 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).