



JAK AKTUALIZOWAĆ OPŁATĘ ROCZNA Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO?

MACIEJ J. NOWAK

W licznych przepisach związanych z prawem nieruchomości występuje wspólny problem: nieprecyzyjne sformułowania. Ustawodawca zakładając pewne stany prawne nie jest w stanie przewidzieć wszystkich konsekwencji i wszystkich sytuacji fak-

tycznych, w których tworzone przepisy będą stosowane. Wtedy niezbędna jest wykładnia przepisów – najlepiej na szczeblu Sądu Najwyższego lub Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zdarzają się jedna również takie sytuacje, kiedy pewne przepisy prawne są zupełnie niejasne. Przy-

kład takiego niejasnego przepisu można przedstawić w ostatniej nowelizacji ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), dotyczący aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, po dokonanej 28 lipca 2011 r. nowelizacji¹ otrzymał brzmienie: *W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.*

Interpretacja przedmiotowego przepisu jest bardzo trudna. Można wręcz stwierdzić, że każdy sposób wykładni nie będzie w pełni logiczny – zawsze można mu coś zarzucić. Załóżmy bowiem, że w roku 2012 opłata roczna wynosi 50 zł, a zaktualizowana wysokość tej opłaty wynosi 300 zł. Otóż zgodnie z powołanym przepisem, w roku 2013 użytkownik wieczysty zapłaci 100 złotych. Pojawia się jednak pytanie o to, jakie opłaty powinien zapłacić w latach 2014 i 2015. Co do roku 2014 można zaproponować kwotę 200 zł (wynikającą z tego, że do dotychczasowej kwoty stu złotych dodano połowę nadwyżki, czyli kwotę 100 zł) lub kwotę 400 zł (, czyli całą zaktualizowaną opłatą roczną plus połowa nadwyżki, czyli sto złotych - wybór zależy od sposobu rozumienia pojęcia „opłaty rocznej” stosowanym odnośnie roku 2014: czy ustawodawca ma na myśli tutaj opłatę roczną sformułowaną w roku 2013, czy też całą zaktualizowaną opłatę roczną). Jeszcze większy problem będzie co do kolejnego roku (2015): w tym przypadku można się zastanawiać, czy użytkownik wieczysty powinien zapłacić 200 zł, 300 zł, czy też 400 zł (należy bowiem zastanowić się, co ustawodawca rozumie przez pojęcie „trzeciego roku

od aktualizacji” – czy będzie to w naszym przykładzie rok 2014, czy też 2015).

Jak wskazano powyżej, nie ma jednego, zupełnie niebudzącego wątpliwości rozwiązania tego problemu. Przyjąć jednak należy, że celem nowelizacji było swoiste odciążenie użytkowników wieczystych od zbyt dużych i szybkich skutków większych aktualizacji opłat rocznych. Dlatego też opcja, zgodnie z którą użytkownik wieczysty w roku 2014 powinien zapłacić 400 zł – jako niezbyt dla niego wygodna jest sprzeczna z wykładnią celowościową ustawy. Dlatego należy zaproponować rozwiązanie, zgodnie z którym zarówno w roku 2013 i 2014 użytkownik wieczysty zapłaci kwoty 200 zł. W roku 2014 do kwoty 100 zł zostanie dodana pierwsza część „nadwyżki”, a w roku 2015 – druga część. W ten sposób w roku 2016 użytkownik wieczysty będzie musiał zapłacić całą zaktualizowaną opłatę. Oczywiście, powyższe rozwiązanie wymaga przyjęcia, że „trzecim rokiem od aktualizacji” będzie rok 2016 (a więc rok 2012 trzeba uznać za „rok aktualizacji”).

Przedstawione rozwiązanie, podzielane przez coraz większą część doktryny oczywiście nie jest bezsporne. Wydaje się, że problemy interpretacyjne z nim związane będą trwały aż do momentu kolejnej nowelizacji, w której ustawodawca doprecyzuje swoje intencje.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami,
Radca Prawny O.I.R.P. Szczecin

¹ Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110).