

Roman Trzaskowski

Wymagalność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustalonej przez samorządowe kolegium odwoławcze albo sąd

Palestra 51/3-4(579-580), 220-227

2006

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Przepis art. 1184 § 1 k.p.c. upoważnia strony do uzgodnienia zasad i sposobu postępowania przed sądem polubownym, z tym zastrzeżeniem, że przepisy ustawy mogą tę swobodę ograniczyć. Należy jednak uznać, że swoboda stron w kształtowaniu sposobu postępowania przed sądem polubownym nie sięga tak daleko, aby mogły one upoważnić ten sąd do stosowania przepisów o postępowaniu nakazowym i wydania nakazu zapłaty. Wniosek taki wynika z faktu, że postępowanie przed sądem polubownym zawsze musi uwzględniać postulat równego traktowania stron, a także zasadę, że każda ze stron ma prawo do wysłuchania i przedstawienia swoich twierdzeń oraz dowodów na ich poparcie (por. art. 1183 k.p.c.). Postępowanie przed sądem polubownym od początku ma charakter kontradiktoryjny. Nawet w razie bezczynności pozwanego nie wchodzi w grę wydanie wyroku zaocznego. Wymagania te nie mogłyby zostać spełnione w pełnym zakresie, gdyby sąd polubowny był upoważniony do zastosowania przepisów o postępowaniu nakazowym i wydania nakazu zapłaty. Postępowanie nakazowe w jego pierwszym etapie – do momentu wydania nakazu zapłaty – toczy się bez udziału pozwanego; dopiero wniesienie zarzutów nadaje postępowaniu nakazowemu formę kontradiktoryjną. Taki sposób postępowania nie dałby się więc pogodzić z podstawowymi założeniami postępowania przed sądem polubownym (zob. także art. 1206 § 1 pkt 2 i 1215 § 2 pkt 2 k.p.c.). Ponadto, liczne problemy w związku z ewentualnym stosowaniem przepisów o postępowaniu nakazowym przez sąd polubowny mogłyby powstać na tle różnych kwestii szczegółowych (np. w kontekście powoływania sądu polubownego)²³.

Karol Weitz

²³ Na tle prawa austriackiego orzecznictwo wyklucza wydanie wekslowego nakazu zapłaty przez sąd polubowny, por. orzeczenie austriackiego Sądu Najwyższego (*Oberster Gerichtshof*) z 18 kwietnia 1985 r., 7 Ob 551/85, SZ 58/60. Podobnie doktryna niemiecka wyklucza stosowanie przez sąd polubowny reguł postępowania obowiązujących w procesie wekslowym, zob. K. H. Schwab, G. Walter, *Schiedsgerichtsbarkeit...*, nb. 55, s. 153.

WYMAGALNOŚĆ OPŁATY ROCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste USTALONEJ PRZEZ SAMORZĄDOWE KOLEGIUM ODWOŁAWCZE ALBO SĄD

Procedura aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przewidziana na wypadek zmiany wartości nieruchomości i uregulowana w art. 78–79 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁴ (dalej: u.g.n.) jest bardzo złożo-

²⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

na, nawet jeżeli pominąć kwestie o mniejszej doniosłości. Jej pierwszym etapem (art. 78 ust. 1 u.g.n.) jest wypowiedzenie przez właściwy organ wysokości dotychczasowej opłaty połączone z ofertą przyjęcia jej nowej wysokości. W drugim etapie użytkownik wieczysty może, zgodnie z art. 78 ust. 2 u.g.n., w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego (dalej: s.k.o.) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten nie zwalnia go z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 u.g.n.). Użytkownik może także nie składać wniosku, co powoduje, że właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty. Trzeci etap – aktualny w razie zakwestionowania wypowiedzenia przez użytkownika wieczystego – toczy się przed s.k.o., które w razie braku ugody wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty (art. 79 ust. 3 u.g.n.). Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia s.k.o., lub w wyniku zawarcia ugody, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 78 ust. 5 u.g.n.). Czwarty etap ma miejsce wówczas, gdy na podstawie art. 80 ust. 1 u.g.n. właściwy organ lub użytkownik wieczysty wniosie do sądu sprzeciw od orzeczenia s.k.o., co powoduje utratę mocy orzeczenia s.k.o.

Przedstawiona wyżej normatywna konstrukcja zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest tylko po części rozpoznana w piśmiennictwie²⁵. Tymczasem jest ona stosunkowo złożona i może być źródłem istotnych wątpliwości. W szczególności na tle zarysowanego powyżej stanu prawnego w praktyce powstał problem, którego istota sprowadza się do tego, **czy w razie wydania przez kolegium albo sąd orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty rocznej (podwyższającego dotychczasową opłatę) należy przyjąć, że użytkownik wieczysty był zobowiązany do zapłaty opłaty w podwyższonej wysokości już do dnia 31 marca roku następującego po roku, w którym nastąpiło wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i czy z upływem tego dnia – w braku zapłaty – popada w opóźnienie, co powodować będzie obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie.**

Za odpowiedź negatywną opowiedział się dotychczas w doktrynie Z. Truszkiewicz. Zdaniem autora, jest to konsekwencją faktu, że źródłem opłaty rocznej jest umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, której jednostronna zmiana jest możliwa tylko na podstawie wyraźnego upoważnienia wynikającego z ustawy lub z umowy. Tymczasem pisemne wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., nie wywołuje zmiany treści umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż – stosow-

²⁵ G. Bieniek (w:) *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 633; E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 446; M. Romańska, *Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu*, „Samorząd Terytorialny” 2000, nr 11, s. 12.

nie do tego przepisu – wraz z wypowiedzeniem właściciel nieruchomości winien przesłać ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, a ponadto użytkownik wieczysty ma możliwość zakwestionowania wypowiedzenia. Treść umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste w zakresie wysokości opłaty rocznej może być zmieniona wbrew woli użytkownika wieczystego, jednakże podwyższenie opłaty może nastąpić dopiero z chwilą zakończenia postępowania przed kolegium czy postępowania sądowego. Zmiana ta jest wprawdzie skuteczna od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 i 8 u.g.n.), tym niemniej skuteczność wstecz nie oznacza wstecznej wymagalności. Termin, w którym – po zakończeniu postępowania – użytkownik winien uzupełnić podwyższoną opłatą roczną, może być określony w ugodzie albo – w razie braku ugody – ustalony stosownie do art. 455 k.c.²⁶.

Za stanowiskiem, iż ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, dopiero po uprawomocnieniu się wyroku, opowiedział się ostatnio także Sąd Najwyższy w uchwale z 23 czerwca 2005 r.²⁷. W uzasadnieniu Sąd zwrócił uwagę, że wykładnia literalna przepisów u.g.n. może prowadzić do różnych wniosków. Jednakże okoliczność, że opłata za użytkowania wieczyste ma charakter cywilnoprawny, skłania do poszukiwania wykładni pozostającej w zgodzie z zasadami powstawania zobowiązań umownych oraz regułą równouprawnienia partnerów. Zdaniem Sądu, ukształtowane w art. 78 ust. 1 wypowiedzenie wyraża jedynie wolę rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiar pobierania opłaty wyższej z uwagi na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast – w braku podstaw normatywnych²⁸ – nie powoduje zmiany treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili, gdy przedmiotowe oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego. Do zaistnienia tego skutku wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące – art. 78 ust. 4 u.g.n.) albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – wyrok sądu. Swoim orzeczeniem sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego, co sprawia, że jego konstytutywny charakter nie może budzić wątpliwości. Zdaniem Sądu, określona w art. 78 ust. 5 u.g.n. skuteczność *ex tunc* zobowiązania powstałego w wyniku orzeczenia sądu nie obejmuje wstecznej terminowości spełnienia świadczenia. Przemawia za tym w sposób oczywisty fakt późniejszego – w stosunku do terminów z art. 71 ust. 4 u.g.n. – powstania

²⁶ Z. Trzaskiewicz, *Wymagalność opłat z tytułu użytkowania wieczystego w świetle ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami*, „Casus” 2000, nr 17, s. 29–30.

²⁷ III CZP 37/05, MoP 2005, nr 15, s. 732.

²⁸ Sąd zwraca uwagę, że posługiwanie się przez ustawodawcę w u.g.n. określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 u.g.n.), „nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 u.g.n.), „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1” (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje, że wypowiedzenie z art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy.

obowiązku świadczenia. Przemawia za tym również art. 81 u.g.n., który przewiduje możliwość domagania się przez użytkownika wieczystego obniżenia dotychczasowej opłaty rocznej, lecz nie opiera go na konstrukcji wypowiedzenia. W tym kontekście nie budzi wątpliwości, że orzeczenie sądu ustalające nową, niższą, opłatę ma charakter kształtujący prawo, co oznacza, że użytkownik wieczysty nie może żądać odsetek za opóźnienie w zwrocie nadwyżki opłaty za okres sprzed wydania orzeczenia sądowego. Zasada równouprawnienia stron przemawia za tym, by uznać, że odsetek tych nie może żądać również Skarb Państwa, albo jednostka samorządu terytorialnego, w przypadku nieskutecznego zakwestionowania przez użytkownika wieczystego podwyższenia opłaty.

Powyższe orzeczenie Sądu Najwyższego – choć istotne – jest pierwszym orzeczeniem dotyczącym omawianej kwestii, która nadal może uchodzić za sporną. Zachęca to do rozważenia argumentów przemawiających za jednym bądź drugim rozwiązaniem.

Podążając za wykładnią literalną art. 78 ust. 2 u.g.n. i idąc tropem wytyczonym przez wcześniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego można twierdzić, że orzeczenie s.k.o. albo sądu ma zawsze charakter ustalający (art. 189 k.p.c.)²⁹. Uwaga ta może dotyczyć nie tylko orzeczeń oddalających wnioski wieczystego użytkownika oraz „ustalających, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona”, ale także orzeczeń „ustalających, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości”. Konstrukcja teoretyczna aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wyglądałaby przy takim ujęciu następująco. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W przypadku braku reakcji ze strony użytkownika wieczystego w postaci złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, należałoby przyjąć, że dochodzi do milczącego przyjęcia oferty i tym samym do zmiany treści umowy użytkow-

²⁹ Zob. uzasadnienie postanowienia SN z 10 października 2002 r.; uzasadnienie wyroku SN z 11 września 2003 r.; podobnie Sąd Najwyższy wypowiedział się jeszcze pod rządem art. 43a i n. ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w uzasadnieniu wyroku z 29 października 1997 r. (II KKN 281/97, OSNC 1998, z. 4, poz. 65); natomiast w uzasadnieniu uchwały z 19 września 1997 r. (III CZP 44/97, OSNC 1998, z. 2, poz. 21) Sąd Najwyższy wskazał, że sprawa powstała na tle sporu o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste pozostaje w swej istocie materialnoprawnej sprawą o świadczenie pieniężne o charakterze cywilnoprawnym, mimo że rozstrzygnięcie sądu zapada w postaci orzeczenia ustalającego. Z kolei w wyroku z 18 września 2003 r. (I CK 66/02, OSNC 2004, z. 11, poz. 177) Sąd Najwyższy wskazał, że przy ocenie treści roszczenia, o którym mowa w art. 43a–43g ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, nie jest uprawnione odwoływanie się do art. 189 k.p.c., ponieważ w sprawie wywołanej wnioskiem użytkownika wieczystego do kolegium nie chodzi o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej.

wania wieczystego. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego stosownego wniosku można twierdzić, że oferta wiąże w takim zakresie, w jakim wypowiedzenie było uzasadnione w świetle regulacji art. 77 u.g.n., w pozostałym zakresie wypowiedzenie jest zaś bezskuteczne. Jeżeli zatem aktualizacja opłaty jest całkowicie bezpodstawną, orzeczenie s.k.o. albo sądu „ustala”, że aktualizacja opłaty jest w pełni nieuzasadniona, co oznacza, że ustala całkowitą bezskuteczność (nieważność) wypowiedzenia, ze względu na jego sprzeczność z przesłankami ustawowymi. Jeżeli natomiast aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości, orzeczenie s.k.o. albo sądu „ustala”, że aktualizacja opłaty jest w części bezskuteczna. Oba orzeczenia miałyby w takim ujęciu charakter deklaratoryjny. Akceptacja powyższego poglądu otwierałaby drogę dla stwierdzenia, że do zmiany treści umowy użytkownika wieczystego przez podwyższenie opłaty – w takim zakresie, w jakim wypowiedzenie jest zgodne z art. 77 u.g.n. – dochodzi już w chwili złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy przez właściciela (właściwy organ). Tym samym użytkownik wieczysty byłby zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie od sumy wyrażonej różnicą między dotychczasową opłatą a opłatą podwyższoną od dnia 1 kwietnia roku następującego po roku, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

Poza ustalającym (*verba legis*) charakterem orzeczeń, akceptowanym w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, za rozwiązaniem powyższym przemawia w pewnym stopniu okoliczność, że przesłanki aktualizacji opłaty są w sposób bezwzględnie wiążący określone w u.g.n., co skłania do wniosku, iż s.k.o. albo sąd w wyniku wniosku użytkownika wieczystego w istocie kontroluje zgodność wypowiedzenia z prawem. Nie mają one swobody w zakresie ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przeciwko powyższemu rozwiązaniu przemawia jednak szereg istotnych argumentów. Przede wszystkim żaden z przepisów u.g.n. nie wspomina o ustaleniu „bezskuteczności” wypowiedzenia w całości lub części, a jedynie o ustaleniu jego zasadności. Sugeruje to, że samo wypowiedzenie, nawet jeżeli jest co najmniej w części uzasadnione – w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego stosownego wniosku – nie wywołuje skutków prawnych do czasu uprawomocnienia się orzeczenia s.k.o. albo sądu. O zawieszeniu skuteczności wypowiedzenia do czasu uprawomocnienia się orzeczenia s.k.o. albo sądu świadczy treść art. 78 ust. 4 u.g.n., która wskazuje, że złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. Przepis ten stanowi wyraźnie, że do tego czasu użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczania opłat jedynie w dotychczasowej wysokości. Przemawia za tym również to, że wypowiedzeniu opłaty towarzyszyć ma oferta opłaty w nowej wysokości, co wyraźnie skłania do wniosku, iż o skuteczności wypowiedzenia można mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem sądowym. Przyjęcie oferty może być milczące (brak wniosku) i wówczas dochodzi do zmiany treści umowy o użytkowanie wieczyste na skutek zgodnej woli stron. Złożenie przez użytkownika wieczystego stosowne-

go wniosku należy natomiast uznać za odrzucenie oferty³⁰. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany umowy aż do chwili, w której orzeczenie s.k.o. albo sądu ustalające całkowitą albo częściową zasadność aktualizacji (i tym samym całkowitą lub częściową bezzasadność odrzucenia oferty) zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego³¹. Natomiast ustalenie w orzeczeniu całkowitej bezzasadności aktualizacji opłaty jest równoznaczne ze stwierdzeniem, że odrzucenie oferty wyrażone we wniosku było uzasadnione; treść stosunku prawnego nie ulega zmianie.

Wszystkie przywołane wyżej argumenty rzeczywiście przemawiają za stwierdzeniem, że orzeczenie oddalające wniosek (powództwo) użytkownika wieczystego oraz ustalające częściową bezzasadność aktualizacji opłaty kształtują treść stosunku prawnego (ściśle ustalający charakter ma jedynie orzeczenie ustalające całkowitą bezzasadność aktualizacji). Nie przesądza to jednak automatycznie rozstrzygnięcia rozważanego problemu. Przepis art. 79 ust. 5 u.g.n. uznaje niewątpliwie skutek wsteczny zmiany stosunku prawnego, co może także stanowić podstawę dla twierdzenia, że przesunięta wstecz zostaje wymagalność roszczenia o zapłatę różnicy między opłatą dotychczasową i zaktualizowaną, co skutkowałoby możliwością dochodzenia odsetek za opóźnienie.

Za twierdzeniem powyższym przemawia to, że w takiej części, w jakiej aktualizacja jest uzasadniona, użytkownik wieczysty miał w istocie obowiązek przyjęcia oferty właściciela (właściwego organu). Rozwiązanie takie zniechęcałoby użytkownika wieczystego do bezzasadnego kwestionowania aktualizacji opłat tylko w celu oddalenia w czasie obowiązku zapłaty podwyższonej opłaty. Pogląd przeciwny stanowiłby zachętę do takiego kwestionowania, gdyż nie wiązałoby się ono z ryzykiem dla użytkownika wieczystego. Wprawdzie zgodnie z art. 79 ust. 5 u.g.n. ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywałaby począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty, jednakże do czasu zakończenia sporu różnica między dotychczasową opłatą a opłatą podwyższoną pozostawałaby w gestii użytkownika wieczystego, co – w razie przyjęcia poglądu o braku konieczności zapłaty odsetek – niewątpliwie jest dla niego korzystne.

Rozwiązanie powyższe – teoretycznie atrakcyjne – przynajmniej *prima facie* nie do końca przystaje jednak do rozwiązań u.g.n. Problemy powstają bowiem w sytuacji, w której użytkownik wieczysty uznaje aktualizację opłaty tylko w części za uzasadnioną. Ustawodawca przewiduje wprawdzie możliwość złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest w tylko części

³⁰ W tym duchu G. Bieniek (w.): *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 634–635.

³¹ Tak M. Romańska, *Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu*, „Samorząd Terytorialny” 2000, nr 11, s. 27; por. także J. P. Tarno, A. Wrześnińska-Nowacka, *Postępowanie w sprawach opłaty za użytkowanie wieczyste*, „Samorząd Terytorialny” 1995, nr 7–8, s. 115.

uzasadniona. Nawet jednak w takim przypadku – zgodnie z art. 78 ust. 4 u.g.n. – użytkownik wieczysty ma obowiązek wnoszenia tylko opłat dotychczasowych, a nie obowiązek wnoszenia takiej opłaty, jaką uznaje za zasadną (podwyższonej, ale nie w takiej wysokości, w jakiej proponuje to właściciel). Przyjęcie obowiązku zapłaty odsetek mogłoby prowadzić do sytuacji, w której użytkownik wieczysty musiałby zapłacić odsetki od tej części podwyższonej opłaty, którą od razu akceptował. Problem ten można jednak rozwiązać przez przyjęcie, że użytkownik wieczysty może uiszczać opłaty w takiej wysokości, którą uznaje za zasadną, nawet jeżeli przekracza ona wysokość opłaty dotychczasowej. W takim przypadku obowiązek zapłaty odsetek mógłby dotyczyć tylko tej części zaktualizowanej opłaty, którą użytkownik wieczysty uznawał za niezasadną, a którą s.k.o. albo sąd uznał za uzasadnioną.

Omawiane rozwiązanie ma jednak pewną wadę. Jego przyjęcie oznaczałoby, że właściciel nieruchomości (właściwy organ) nie ponosiłby żadnego ryzyka niezgodnej z prawem aktualizacji opłaty. Mógłby tym samym czerpać korzyści z tytułu nieuzasadnionych aktualizacji. Ze względu bowiem na ryzyko konieczności zapłaty odsetek za opóźnienie wielu użytkowników wieczystych nie zdecydowałoby się na kwestionowanie aktualizacji, nawet gdyby miało wątpliwości co do jej zasadności.

Ta ostatnia okoliczność przemawia za tezą, że ta część opłaty rocznej za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, która została zakwestionowana przez użytkownika wieczystego, staje się wymagalna dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty rocznej, a tym samym użytkownik wieczysty nie jest zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie za okres przed uprawomocnieniem.

Za tezą tą przemawia również brak jakiegokolwiek wzmianki o obowiązku zapłaty odsetek. Warto wspomnieć, że podobny – do obecnie omawianego – mechanizm zmiany treści stosunku prawnego przewidywał w swoim czasie art. 24 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.)³². Zgodnie z tym przepisem (ust. 1) w razie wypowiedzenia wysokości czynszu wolnego przez wynajmującego najemca mógł zakwestionować wysokość podwyżki, kierując sprawę do sądu rejonowego. Ustęp 2 przepisu stanowił natomiast, że „W razie podwyżki czynszu regulowanego, w tym czynszu za najem lokalu socjalnego, najemca może wystąpić przeciwko wynajmującemu do sądu rejonowego z powodu niezgodności podwyżki z uchwałą rady gminy lub z ustawą. W wypadku uwzględnienia powództwa najemca może żądać zwrotu nadpłaconej kwoty wraz z odsetkami lub zaliczenia jej na poczet przyszłego czynszu”. W omawianym przepisie ustawodawca wyraźnie przewidział

³² Obecnie podobne rozwiązanie przewiduje art. 8a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

zatem obowiązek zapłaty odsetek. Można zatem twierdzić, że skoro art. 79 ust. 5 u.g.n. obowiązku takiego nie przewiduje, to jego nakładanie na użytkownika wieczystego byłoby niezgodne z wolą ustawodawcy.

Obowiązek zapłaty odsetek można wprawdzie wyprowadzać z zasad ogólnych, należy jednak mieć na względzie, że – przy uznaniu za trafny omawianego obecnie poglądu o kształtującym charakterze omawianych orzeczeń – skutek wsteczny orzeczenia s.k.o. albo sądu jest wyjątkiem, który jest uzasadniony jedynie wyraźnym przepisem art. 79 ust. 5 u.g.n. Nałożenie na użytkownika wieczystego obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie byłoby w pewnym sensie poszerzeniem zakresu tego wyjątku. Rozwiązanie takie oznaczałoby pewną niekonsekwencję ustawodawcy. Z jednej strony zobowiązuje on użytkownika wieczystego do zapłaty opłaty w dotychczasowej wysokości, a z drugiej – w sytuacji określonej w art. 79 ust. 5 u.g.n. – uznawałby go za pozostającego w opóźnieniu co do kwoty przewyższającej wysokość opłaty dotychczasowej.

Z powyższych względów pogląd przyjmowany dotychczas w literaturze i zaakceptowany przez Sąd Najwyższy wydaje się trafny.

Roman Trzaskowski