

Konsekwencje obowiązku utrzymania przez użytkownika wieczystego budynków w należyтым stanie

„Użytkownik wieczysty winien korzystać z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać znajdujące się na gruncie budynku w należyтым stanie”. Umieszczenie takiego zapisu w decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego powoduje niejednokrotnie wątpliwości, jaki jest rzeczywisty zakres uprawnień użytkownika wieczystego w stosunku do budynków znajdujących się na gruncie.

Użytkowanie wieczyste jest prawem najbardziej zbliżonym do własności (konceptja własności czasowej), ograniczonym jedynie okresem, na jaki zostało ustanowione (od 40 do 99 lat) oraz zobowiązaniami, które wynikają z umowy lub z przepisów prawa. Decyzje o ustanowieniu użytkownika wieczystego wydawane w czasie obowiązywania Ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity – Dz. U. z 1989 r., nr 14, poz. 74, ze zm.) („Ustawa”), bardzo często nakładały na użytkownika wieczystego obowiązek utrzymywania w należyтым stanie istniejących budynków. Z niedochowaniem tego obowiązku związane były dotkliwe konsekwencje, bowiem zgodnie z art. 30 ust. 3 Ustawy, rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić również w razie nieutrzymywania w należyтым stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem. Należy zatem wyjaśnić, co tak naprawdę kryje się pod zapisem „utrzymywania w należyтым stanie znajdujących się na gruncie budynków w należyтым stanie”.

Przyjmijmy na potrzeby niniejszego artykułu, iż zamierzeniem inwestycyjnym inwestora, który nabył użytkowanie wieczyste ze zobowiązaniem do utrzymania w należyтым stanie znajdujących się na nieruchomości budynków, jest wyburzenie istniejących

budynków i realizacja na nieruchomości np. biurowca. Czy w takiej sytuacji, w przypadku wyburzenia istniejących budynków, zaistnienie podstawa do rozwiązania użytkownika wieczystego?

Przed wszystkim obecnie kwestię ewentualnego rozwiązania użytkownika wieczystego reguluje art. 33 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2 603, ze zm.) (dalej „u.g.n.”). W powołanej ustawie u.g.n., która uchyliła Ustawę, przepis stanowiący o możliwości rozwiązania użytkownika wieczystego z powodu nieutrzymywania budynków w należyтым stanie nie został powtórzony, zatem odpowiedź na pytanie postawione w akapicie powyżej sprowadza się do ustalenia, jakie przepisy mają zastosowanie do użytkownika wieczystego powstałego na gruncie nieobowiązującej już Ustawy. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera jasnych przepisów przejściowych, w związku z czym wyodrębnienie i identyfikacja właściwej normy intertemporalnej nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, iż do prawa użytkownika wieczystego powstałego pod rządami Ustawy stosuje się obecnie odpowiednie przepisy u.g.n.

Z uwagi na ograniczone ramy niniejszego artykułu, nie ma w nim miejsca na szerokie rozważania związane z przepisami przejściowymi i normami intertemporalnymi. Przedstawić należy jednak kilka wskazówek, które zdają się świadczyć o zasadności stosowania obecnych przepisów do użytkownika wieczystego powstałego na mocy nieobowiązującej już Ustawy. Ustawodawca, tworząc nowe prawo, daje wyraz aktualnej polityce legislacyjnej i jest zainteresowany możliwie szybkim ujednoczeniem reżimów prawnych. Jeśli jednak przyjąć, iż użytkowanie wieczyste powstałe pod rządami nieobowiązującej

Ustawy do czasu wygaśnięcia poddane jest reżimowi Ustawy, to sytuacja taka spowodowałaby równoległy bieg dwóch reżimów prawnych i utrudniałaby pełną realizację polityki legislacyjnej władzy. Sytuacja taka mogłaby spowodować chaos legislacyjny i z perspektywy przejrzystości systemu prawa jest nie do zaakceptowania. Należy również zaznaczyć, że w przypadku, gdy chodzi o tzw. trwałe stosunki prawne, o charakterze ciągłym, a do takich zalicza się użytkowanie wieczyste, należy do nich stosować bezpośrednio nowe przepisy. Ponadto, pewną wskazówką w powyższym zakresie może być również art. 240 u.g.n., który wskazuje, iż w przypadku, gdy obowiązujące przepisy powołują się na ustawy uchylone przepisem art. 241 albo odsyłają ogólnie do przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wówczas stosuje się w tym zakresie odpowiednio przepisy niniejszej ustawy.

Mając na uwadze fakt, iż nie istnieją reguły prawa intertemporalnego, które przewidywałyby sytuację, w której użytkowanie wieczyste powstałe pod rządami nieobowiązującej Ustawy, do czasu jego wygaśnięcia, poddane byłoby reżimowi, pod jakim prawo to powstało, a racjonalny ustawodawca, tworząc nowe prawo, daje wyraz aktualnej polityce legislacyjnej, należy stwierdzić, iż każdorazową treść i zakres prawa użytkownika wieczystego określają przepisy obowiązującego prawa. Przepisy u.g.n. w chwili obecnej nie przewidują wyraźnie możliwości rozwiązania prawa użytkownika wieczystego z powodu nieutrzymywania w należyтым stanie budynków. Ustawodawca zmienił zatem przesłanki, których spełnienie warunkuje możliwość rozwiązania prawa użytkownika wieczystego poprzez rezygnację z przesłanki nieutrzymywania w należyтым stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem. Skutkiem powyższego, inwestor dokonujący rozbiórki budynków w przedmiotowym stanie faktycznym nie powinien narazić się na zarzut niedochowania obowiązku utrzymania budynków w należyтым stanie. Nie można oczywiście wykluczyć odmiennej interpretacji przepisów przez sąd, który mógłby przyjąć, iż nałożony obowiązek zachowania istniejących budynków pozostaje w mocy ze względu na fakt, iż znajdował on oparcie w prawie w chwili ustanowienia użytkownika wieczystego.

Na marginesie powyższych rozważań warto również przeanalizować sytuację, w której jednak doszłoby do wygaśnięcia

użytkowania wieczystego na skutek jego rozwiązania. Wówczas stosownie do postanowień art. 33 ust. 2 u.g.n., użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i inne urządzenia o wartości określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Co więcej, stosownie do art. 33 ust. 3 u.g.n., w razie rozwiązania użytkowania wieczystego zwraca się pierwszą opłatę

wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego z uwzględnieniem waloryzacji. Maksymalna kwota podlegająca zwrotowi nie może przekroczyć wartości prawa użytkowania wieczystego określonego na dzień rozwiązania użytkowania wieczystego. Za budynki wzniesione wbrew umowie lub decyzji stwierdzającej nabycie

użytkowania wieczystego nie przysługuje wynagrodzenie.

*Filip Grzesiak
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield W. Babicki A. Chelchowski i
Wspólnicy Sp.k.
grzesiak@pl.millercanfield.com
www.millercanfield.pl*

R E K L A M A
