

UZASADNIENIE

W pozwie z 2 stycznia 2019 r. Gmina M. Ł. wystąpiła przeciwko T. S. Syndykowi Masy upadłości W. D. w upadłości o zapłatę kwoty 107739,66 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od: 35913,22 zł od dnia 31 marca 2016 r.; 35913,22 zł od dnia 31 marca 2017 r.; 35913,22 zł od dnia 3 kwietnia 2018 r. (pozew k. 4-6)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z 12 lutego 2019 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz k. 21)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty T. S. Syndyk masy upadłości W. D. zaskarżył nakaz w całości. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w zakresie:

- kwoty 7182,64 zł stanowiącej część opłaty za rok 2018 za okres przypadający pomiędzy dniem sprzedaży przez Syndyka prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (19 października 2018 r.), a 31 grudnia 2018 r. stanowiącym koniec okresu rozliczeniowego za opłatę za użytkowanie wieczyste za 2018 rok oraz o zasądzenie w tym zakresie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego obliczonych według norm przepisanych;

- wszystkich odsetek za opóźnienie, względnie o odrzucenie pozwu w tej części oraz o zasądzenie w tym zakresie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego obliczonych według norm przepisanych.

Jednocześnie pozwany do uznania Sądu pozostawił rozstrzygnięcie w zakresie roszczenia powoda o zapłatę kwoty głównej w wysokości 100557,02 zł stanowiącej opłatę za użytkowanie wieczyste za rok 2016, za rok 2017 oraz za część roku 2018 (od 1 stycznia 2018 r. do 19 października 2018 r). W przypadku zaś zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda roszczenia tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste pozwany wniósł o nie obciążanie pozwanego kosztami procesu. (sprzeciw k. 27-30)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z 12 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych ogłosił upadłość W. D. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. oraz wyznaczył Sędziego-Komisarza w osobie S.S.R. E. K. i Syndyka w osobie T. S.. (postanowienie k. 33-33v.)

W. D. do 19 października 2018 r. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dniu 19 października 2018 r. doszło do sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na podstawie umowy o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego wraz z własnością posadowionych na nim budynków, zawartej przed notariuszem P. Z., Rep. (...). (wydruki KW k. 13-17 i k. 34-38)

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) od 2012 r. została ustalona na kwotę 35913,22 zł.(oświadczenie k. 11-12; potwierdzenie odbioru k. 12-13)

Zadłużenie z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2016-2018 wynosi 107739,66 zł. T. S. Syndyk masy upadłości W. D. 10 października 2018 r. odebrał monit dotyczący ww. zadłużenia. (rozliczenie zadłużenia k. 8, monit k. 10; potwierdzenie odbioru k. 9.)

Sąd ustalił przedmiotowy stan faktyczny, bezsporny między stronami, na podstawie dostępnych w aktach dokumentów, przede wszystkim rozliczeń, monitów i oświadczeń, które nie budziły wątpliwości, co do ich wiarygodności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 238 k.c. zgodnie, z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowe przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – dalej u.g.n. (Dz.U.2014.518 j.t. z późn. zm.).

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wносиła o zapłatę kwoty 107739,66 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za lata: 2016, 2017 i 2018. Strona pozwana nie kwestionowała wysokości opłaty rocznej ustalonej przez powódkę tj. 35913,22 zł, zakwestionowała jedynie roszczenie główne, co do kwoty 7182,64 zł stanowiącej część opłaty za rok 2018 – tj. okres przypadający pomiędzy dniem sprzedaży przez Syndyka prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 19 października 2018 r., a 31 grudnia 2018 r. Nadto strona pozwana zakwestionowała możliwość zasądzenia odsetek z uwagi na postępowanie upadłościowe, które obecnie się toczy.

Przechodząc do pierwszego z zarzutów strony pozwanej, w ocenie Sądu w świetle nowelizacji u.g.n. jest on niezasadny. Zgodnie z art. 71 ust. 7 u.g.n. w przypadku, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata. Ustęp 7 został dodany 23 sierpnia 2017 r. przez art. 1 pkt 14 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509). Przepis art. 4 ust. 1 tej ustawy stanowi, że do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w pkt 1 (przyp. tj. wszczętych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami) i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z uwzględnieniem ust. 2-4 oraz 6-8. Powyższy przepis ma charakter proceduralny i nie odnosi się do regulacji prawa materialnego, którą jest bez wątpienia przepis art. 71 ust. 7 u.g.n. Określa on, bowiem podmiot zobowiązany (stronę obligacyjnego stosunku prawnego) do uiszczenia opłaty rocznej. Zgodnie z wynikającą z art. 3 k.c. zasadą nie retroakcji przepis art. 71 ust. 7 u.g.n. nie ma, więc zastosowania do obowiązku uiszczenia opłaty za 2015 i 2016 r. - zastosowanie tu mają poprzednio obowiązujące przepisy, a te wprost nie regulowały kwestii obowiązku uiszczenia opłaty w przypadku zbycia użytkowania wieczystego. Przepis art. 71 ust. 6 u.g.n. kształtował natomiast zasadę proporcjonalnego sposobu określenia wysokości opłaty do okresu korzystania z gruntu, a przepis art. 71 ust. 4 u.g.n. określał, że opłaty roczne wноси się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W doktrynie dominował pogląd, że opłata jest świadczeniem niepodzielnym, należnym za cały rok kalendarzowy, opowiadano się, więc za istnieniem zobowiązania do zapłaty opłaty rocznej po stronie dotychczasowego użytkownika wieczystego bez względu na moment zbycia. Jeszcze jednak przed wejściem w życie art. 71 ust. 6 u.g.n. zasadę proporcjonalnego określenia obowiązku uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok, w którym nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego we własność przesądził Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 8 grudnia 2004 r. (III CZP 47/04, Legalis Numer 66086). Uchwała ta dotyczyła jednak tylko sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego przestawało istnieć. W innych orzeczeniach jednak wskazywano, że opłata roczna jest ekwiwalentem za możliwość korzystania z nieruchomości i żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99, Legalis Numer 54731).

Wreszcie w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09 (Legalis Numer 291854) Sąd Najwyższy opowiedział się za wykładnią celowościową i stanowczo stwierdził, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego zbywca jest zobowiązany do uiszczenia właścicielowi opłaty rocznej w rozmiarze odpowiadającym rzeczywistemu okresowi korzystania przez niego z nieruchomości obciążonej tym prawem. Sąd Najwyższy uznał za decydującą treść art. 238 k.c.

Wprowadzenie, więc normy art. 71 ust. 7 u.g.n. można uznać albo za potwierdzenie przez ustawodawcę wykładni art. 71 ust. 4 prezentowanej w doktrynie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2017 r. V CSK 618/16,

Legalis nr 1706010) albo też za zmianę regulacji. Można, bowiem uznać, że wprowadzenie przez ustawodawcę normy wskazującej, że opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata także w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, wprost potwierdza odmienną dotychczasowych zasad podzielności opłaty rocznej i proporcjonalności jej uiszczenia, co było utrwalone w orzecznictwie (por. „Zbycie użytkowania wieczystego a obowiązek zapłaty opłaty rocznej w świetle art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami” dr Grzegorz Matusik, MOP rok 2018, Nr 4).

Sąd Okręgowy opowiada się za tym drugim stanowiskiem. Należy, bowiem przytoczyć uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Druk sejmowy nr 1560/2017), według którego zmiana ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego i dopiero projektowany przepis wprowadzi zasadę, że opłatę roczną wnoszą w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Sposób zaś wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów. Należy, więc przyjąć, że ustawodawca nie uznawał, że regulacja ma jedynie charakter porządkowy, lecz przyjmował, że dochodzi do zmiany regulacji i jest to rozwiązanie na przyszłość (podobnie SA w Krakowie w wyroku z 5.10.2018 r., I ACa 3/18, LEX nr 2580328).

Reasumując powyższe, kwestionowanie przez stronę pozwaną roszczenia, co do kwoty 7182,64 zł, stanowiącej część opłaty za użytkowanie za rok 2018, nie ma oparcia w przepisach u.g.n. To strona pozwana w dniu 1 stycznia 2018 r. była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości i to ona winna uiścić opłatę za 2018 r. w całości. Tym samym roszczenie powódki jest zasadne w całości tj. również, co do kwoty 7182,64 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 107739,66 zł.

Również drugi z podniesionych zarzutów nie jest zasadny. Strona pozwana wskazywała, że zgodnie z art. 342 ust. 1 pkt. 5 ustawy prawo upadłościowe w brzmieniu obowiązującym na dzień 31 grudnia 2015 r. do kategorii piątej zaspokojenia należy zliczyć odsetki, które nie należą do wyższych kategorii w kolejności, w jakiej podlega zaspokojeniu kapitał, a także sądowe i administracyjne kary grzywny oraz należności z tytułu darowizn i zapisów. Zdaniem pozwanego z brzmienia tego zapisu wynika, że odsetki od wierzytelności stanowiących koszty postępowania upadłościowego (dotyczy odsetek od opłaty za użytkowanie wieczyste za okres od dnia ogłoszenia upadłości - 12.02.2015r.) nie mogą być dochodzone łącznie z opłatą za użytkowanie wieczyste w drodze procesu, ale podlegają zgłoszeniu do masy upadłości i zaspokojeniu w drodze planu podziału.

Powyższe rozumowanie nie jest zasadne. Podnoszony przez stronę pozwaną art. 342 prawa upadłościowego dotyczy podziału należności podlegających zaspokojeniu z funduszy masy upadłości na kategorie, natomiast przedmiotowy przepis ani żaden inny nie wskazuje braku możliwości dochodzenia odsetek od należności głównej – jednym powództwem z roszczeniem głównym. Kolejność zaspokajania wierzytelności i zaszeregowanie ich do konkretnej grupy wierzytelności, zgodnie z art. 342 prawa upadłościowego będzie miało znaczenie przy zgłoszeniu wierzytelności w postępowaniu upadłościowym. Przede wszystkim zaś Sąd Okręgowy opowiada się za stanowiskiem wyrażonym w uchwale SN z 7 kwietnia 2016 r. w sprawie III CZP 113/15 (Legalis numer 1427962), zgodnie, z którym roszczenie o odsetki za okres po ogłoszeniu upadłości może być dochodzone przeciw upadłemu w drodze powództwa nawet przed zakończeniem postępowania upadłościowego. Sąd Okręgowy w całości podziela przytoczoną w uchwale argumentację. Wobec powyższego o odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 i 2¹ k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n. zgodnie z żądaniem pozwu.

Z uwagi na to, że żądanie powódki zostało uwzględnione w całości, Sąd o kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły łącznie 10787 zł (wynagrodzenie dla pełnomocnika 5400 zł; opłata od pozwu – 5387 zł) i taką też kwotę Sąd zasądził od strony pozwanej. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone zostało przez Sąd z uwzględnieniem rodzaju i stopnia zawichości sprawy oraz nakładu pracy pełnomocnika na podstawie § 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265). W ocenie Sądu nie zaszły przesłanki z art. 102 k.c. by nie obciążać pozwanego kosztami procesu.