

WNIOSEK
o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 749, z późn. zm.) – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku zwraca się z prośbą o udzielenie pisemnej informacji w zakresie stosowania przepisów prawa w poniższej sprawie:

Uzasadnienie

1. **Stan faktyczny**
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku jest współwłaścicielem 18 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w Gdańsku-
-

W żadnej z w/wym. nieruchomości – większość właścicieli lokali nie podjęła uchwały o zastosowaniu do ich praw i obowiązków przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Wobec powyższego Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/747/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2013r. w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, składanej przez właścicieli nieruchomości położonych na terenie Gminy Miasta Gdańska – właściciele nieruchomości obowiązani są złożyć deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdańsku. Zgodnie z § 3 w/w uchwały – w przypadku deklaracji składanych dla nieruchomości zabudowanej budynkami wielokłapkowymi – do deklaracji należy dołączyć wykaz lokali mieszkalnych na danej nieruchomości, w tym zamieszkałych, z podaniem powierzchni każdego lokalu mieszkalnego.

2. Pytanie Spółdzielni

W związku z przedstawionym wyżej stanem faktycznym, powstaje wątpliwość, czy w świetle przepisów art. 2 ust.3, 6h i 6m ust.1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 1 i 2 Uchwały Nr XXV/747/13 Rady Miasta Gdańska w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, składanej przez właścicieli nieruchomości położonych na terenie Gminy Miasta Gdańska – na Spółdzielni Mieszkaniowej lub osobach wchodzących w skład jej Zarządu – ciąży obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, składanej w stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynkach – jak wyżej.

3. Stanowisko Spółdzielni

Zgodnie z art.6h ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005r. Nr 236 poz. 2008, z późn.zm.), dalej jako „ucpg”, właściciele nieruchomości zamieszkałych lub niezamieszkałych, co do których gmina przejęła obowiązek odbioru odpadów komunalnych, są obowiązani ponosić na rzecz gminy, na terenie której położone są ich nieruchomości, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Natomiast, zgodnie z art. 6m Pucg – właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta – deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W upg brak jest zarówno definicji nieruchomości jak i definicji właściciela nieruchomości. Natomiast przepis art.2 ust. 1 pkt. 4 upg, stanowi iż *ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielach nieruchomości rozumie się przez to także właścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością*. Ponadto przepis art.2 ust. 3 upg stanowi iż *jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wieloklatkowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2000r. Nr-80, poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141 poz. 1492), lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany*.

Odnosząc powyższe do spółdzielni mieszkaniowych, należy stwierdzić, iż jeżeli w ramach spółdzielni mieszkaniowej istnieją lokale stanowiące odrębną własność, to zgodnie z art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

„1. W zakresie uregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art.241 i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26. ”

Należy zważyć, że w opisaney wyżej sytuacji- zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej jest wykonywany – do momentu wyodrębnienia wszystkich lokali lub do momentu podjęcia przez właścicieli odrębnych lokali uchwały o pozbawieniu spółdzielni prawa zarządu – jak zarząd powierzony na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest więc zarządem, o którym mowa w ustawie o własności lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ponadto wyraźnie wskazuje, że do zarządu tego nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z niewielkimi tylko wyjątkami.

W związku z tym zarząd, o którym mowa w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową), nie może być traktowany jako zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Reasumując, spółdzielnia mieszkaniowa (do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali lub do czasu podjęcia przez właścicieli odrębnych lokali uchwały o powierzeniu jej zarządu) – nie może zatem pełnić roli właściciela nieruchomości, a w związku z tym składać deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ani uiszczać opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do gminy w stosunku do lokalu stanowiącego odrębną własność, gdyż nie sprawuje ona zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Ponadto, przepisu art. 2 upg nie można uznać za nakładający na osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną – obowiązków dotyczących poniesienia za właścicieli odrębnych lokali – opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Osoby sprawujące zarząd mogą obciążać jedynie obowiązki porządkowe, nałożone na

właściciela nieruchomości w rozdziale 3 ucpg. Obowiązek uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – powinien ciążyć na podmiocie zdolnym do jego wykonania. Nie ma podstaw, aby wymagać od osób pełniących funkcje zarządu spółdzielni mieszkaniowej poniesienia opłat za wszystkie lokale wyodrębnione w zasobie spółdzielni mieszkaniowej. Brak bowiem rozwiązań prawnych, które stanowiłyby podstawę dla osób pełniących funkcje zarządu dla dochodzenia roszczeń regresowych wobec właścicieli odrębnych lokali, którzy musieliby podjąć w tym celu odpowiednią uchwałę (czego nie należy oczekiwać). Co więcej, gdyby przyjąć, iż obowiązek uiszczenia opłaty ciąży na osobach sprawujących zarząd, właściciele lokali nie byłiby obciążeni opłatą z mocy upcg, przez co nie musieliby zwracać tym osobom opłat uiszczonych przez nich na rzecz gminy, co jest nie do pogodzenia z zasadą sprawiedliwości społecznej. Oznaczałoby to ponadto, iż w razie nie wniesienia opłaty na rzecz gminy na skutek nie otrzymania potrzebnej na to zaliczki, organ podatkowy mógłby wystawić tytuł egzekucyjny na podstawie złożonej deklaracji i prowadzić egzekucję z majątku osób sprawujących zarząd nieruchomością wspólną, czego nie można by pogodzić z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Uznanie osób sprawujących zarząd nieruchomością wspólną za podatnika – niesie ponadto za sobą konsekwencje w postaci ich odpowiedzialności za wykroczenie podstawie art. 57 § 1 – odpowiedzialności za podanie w deklaracji danych niezgodnie z rzeczywistym stanem.

Nałożenie na osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną obowiązków dotyczących wniesienia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – nie znajduje w aktualnym stanie prawnym – podstaw ustawowych.

Należy zatem uznać, iż na Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku, ani osobach wchodzących w skład jej Zarządu – nie ciąży obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność znajdujących się w w/wym. budynkach w Gdańsku-Ujeścisku, jak również iż nie ciąży na niej, ani na osobach wchodzących w skład jej Zarządu – obowiązek wniesienia na rzecz Gminy Miasta Gdańska opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosunku do tych lokali mieszkalnych.

Wyjątek od powyższego stanowi jedynie nieruchomość o 24 lokalach mieszkalnych o statusie lokatorskim (100% mieszkań), której właścicielem jest Spółdzielnia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
powyższego poglądu.

w Gdańsku wnosi o potwierdzenie