

Wniosek
o udzielenie indywidualnej interpretacji
przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. 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.

Na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych :
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku sprawuje zarząd 135 wielolokalowych nieruchomości budynkowych zlokalizowanych w gdańskiej dzielnicy . W każdym z tych budynków dla większości lokali ustanowiono odrębną własność, natomiast do części lokali mieszkalnych i użytkowych SM posiada różne tytuły prawne. Są to zarówno prawa własności przy lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak i prawa współwłasności przy lokatorskich i własnościowych mieszkalnych i użytkowych lokalach spółdzielczych. Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 1994 r. o własności lokali, jednak nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną w przypadku lokali, które nie stanowią współwłasności spółdzielni. Większość właścicieli lokali w każdym z budynków stanowiących zasoby SM nie podjęła uchwały o zastosowaniu do nich praw i obowiązków przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie z uchwałą Nr XXV/747/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2013 r. 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 (ZDiZ) w Gdańsku. Zgodnie z § 3 w/w uchwały w przypadku deklaracji składanych dla nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi do deklaracji należy dołączyć wykaz lokali mieszkalnych na danej nieruchomości, w tym zamieszkałych, z podaniem powierzchni każdego lokalu mieszkalnego. Na wielokrotnie zadawane ZDiZ w Gdańsku pytania o podmiot zobowiązany do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zakresie wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych 'SM' otrzymywała odpowiedź, że jest zobowiązana do składania tych deklaracji.

2. Pytanie Spółdzielni.

W związku z przedstawionym wyżej stanem faktycznym, powstaje wątpliwość czy w świetle przepisów art.2 ust. 3, 6 h i 6 m ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 1 i 2 uchwały Nr XXV/747/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości położonych na terenie Gminy Miasta Gdańska – w kontekście art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

- a) w stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wielolokalowych, w których zarząd na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku, na przedmiotowej Spółdzielni lub osobach wchodzących w skład jej Zarządu ciąży obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- b) w stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wielolokalowych, w których zarząd na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku, na przedmiotowej Spółdzielni lub osobach wchodzących w skład jej Zarządu ciąży obowiązek wniesienia na rzecz Gminy Miasta Gdańska opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

3. Stanowisko Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 h ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r., nr 236, poz. 2008, z póź. 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. 6 m ucpg właściciel nieruchomości jest zobowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (...).

W ucpg brak jest zarówno definicji nieruchomości, jak i definicji właściciela nieruchomości. Natomiast przepis art. 2 ust. 1 pkt. 4 ucpg, 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 ucpg stanowi iż *jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. 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 nieuregulowanym 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 1994 r. 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 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.”

Należy zauważyć, że w opisanej 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 - jako zarząd powierzony na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest więc zarządem, o którym mowa w ustawie o własności lokali, a więc w konsekwencji nie jest zarządem o którym mowa w art. 2 ust. 3 ucpg. 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 o którym mowa w art. 2 ust. 3 ucpg, gdyż sprawowany przez nią zarząd nie wyczerpuje zapisu precyzyjnie określającego, że ma to być zarząd sprawowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W związku z tym spółdzielnia mieszkaniowa nie może 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.

Z tych samych powodów przepisu art. 2 ust. 3 ucpg nie można uznać za nakładający na osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Wynika to m.in. z logiki tych zapisów, w których podmiot sprawujący zarząd może mieć, i realnie ma wpływ na wypełnienie obowiązków właściciela nieruchomości w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, to jest obowiązków nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu. Porównując inne obciążenia publicznoprawne spoczywające na właścicielach lokali wyodrębnionych, do których zalicza się podatek od nieruchomości, należy podkreślić, że ciężar tego zobowiązania również nie obciąża spółdzielni mieszkaniowej, lecz jest ponoszony osobiście przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. W ramach obowiązujących przepisów, a zwłaszcza w ramach art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

„4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.”. Przytoczony przepis prawa w sposób precyzyjny wymienia zakres opłat, do których pobierania upoważniona jest spółdzielnia mieszkaniowa od właścicieli wyodrębnionych lokali, i nie ma wśród nich zobowiązań publicznoprawnych, do których regulowania zobowiązani są właściciele wyodrębnionych nieruchomości mieszkaniowych. Z tego właśnie powodu spółdzielnie mieszkaniowe nie pobierają od właścicieli wyodrębnionych lokali zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości, i z tego samego powodu nie mogą pobierać opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Obowiązek uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ciąży na podmiocie zobowiązanym do jego ponoszenia, a ucpg nakłada ten obowiązek na właścicieli nieruchomości, do których, co wykazano już we wcześniejszej argumentacji, nie zalicza się spółdzielni mieszkaniowych, gdyż nie dotyczy ich zapis art. 2 ust. 3 ucpg. Nie ma podstaw, aby wymagać od spółdzielni mieszkaniowej poniesienia opłat za wszystkie odrębne lokale mieszkalne w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli większość właścicieli lokali w każdym z budynków stanowiących zasoby SM nie podjęła uchwały o zastosowaniu do nich praw i obowiązków przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, mimo, że miała taką możliwość. Brak bowiem rozwiązań prawnych, które stanowiłyby podstawę dla spółdzielni mieszkaniowej lub osób pełniących funkcje zarządu spółdzielni mieszkaniowej 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 spółdzielni mieszkaniowej, właściciele lokali nie byłiby obciążeni opłatą z mocy ucpg, przez co nie musieliby zwracać spółdzielni mieszkaniowej opłat uiszczonych przez nich na rzecz gminy, co jest nie do pogodzenia

z zasadą sprawiedliwości społecznej. Oznaczałoby to ponadto, iż w razie niewniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na skutek nieotrzymania potrzebnej na to zaliczki od osób będących właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych, organ podatkowy mógłby wystawić tytuł egzekucyjny na podstawie złożonej deklaracji i prowadzić egzekucję z majątku spółdzielni mieszkaniowej, stanowiącego współwłasność jej członków, lecz nie właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, czego nie można by pogodzić z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Uznanie spółdzielni mieszkaniowej za podatnika niesie ponadto za sobą konsekwencje w postaci ich odpowiedzialności za wykroczenie podstawie art. 57 § 1 Kodeksu karnego skarbowego w razie nie wpłacania opłaty w terminie, jak również odpowiedzialności za podanie w deklaracji danych niezgodnie z rzeczywistym stanem. W tym zakresie osoby sprawujące zarząd spółdzielnią mieszkaniową, na podstawie art. 58 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, odpowiadają wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy. W tym zakresie ciężar udowodnienia, że członek zarządu nie ponosi winy za działanie lub zaniechanie sprzeczne z prawem, spoczywa na osobach sprawujących zarząd. W świetle przytoczonej wcześniej argumentacji członkowie zarządu nie mogliby wykazać wobec spółdzielni mieszkaniowej podstawy prawnej do ponoszenia ciężaru zobowiązań publicznoprawnych oraz zobowiązań karnoskarbowych za właścicieli lokali wyodrębnionych, gdyż w aktualnym stanie prawnym nie ma do tego podstaw prawnych.

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 w budynku znajdujących się w zasobach SM, jak również 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.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku wnosi o potwierdzenie powyższego poglądu.
