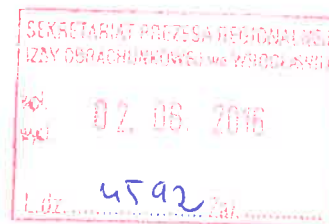


Wrocław, dnia 1 czerwca 2016 r.



P.WR.54.24.2016

**Pani
Lucja Krokosz
Kierownik Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej**

**ul.T.Kościuszki 16a
55-080 Kąty Wrocławskie**

Pytania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich (zwanego dalej ZGM), zawarte w piśmie z dnia 11 maja 2016 r. (L.dz. 941/2016), sprowadzają się do tego, kto powinien pobierać i ściągać opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od najemców mieszkań komunalnych oraz ponosić ciężar tych niezapłaconych – ZGM czy wspólnota?

ZGM wyjaśnił, że jako zarządca mieszkań komunalnych tworzy wraz z osobami, którym przysługuje prawo własności, wspólnotę mieszkaniową zarządzaną na podstawie umowy przez profesjonalnego zarządcę. ZGM uważa, że powyższe obowiązki obciążają wspólnotę, jako płatnika tych opłat.

Do przyjęcia statusu płatnika (art. 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, Dz.U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.) konieczne jest, aby przepisy podatkowe powierzały określonym podmiotom obliczanie i pobieranie od podatników podatków oraz wpłacanie ich na właściwy rachunek (orz. NSA w Warszawie z 25.09 1987 r., III SA 316/87, ONSA 1987, nr 2, poz. 66). Zgodnie zaś z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2016 r., poz. 250, dalej – ucp), jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, wspólnotę mieszkaniową (lub spółdzielnię mieszkaniową) obciążają obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu. Ani ten przepis, ani żaden inny nie powierza wspólnocie pobierania opłat od właścicieli. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie reguluje bowiem stosunków między zobowiązanymi do złożenia deklaracji i zapłaty a podmiotami, które w ostatecznym rachunku powinny ponosić ciężar tych opłat. W konsekwencji w zakresie, określonym w art. 2 ust. 3 ucp, wspólnota mieszkaniowa nie może być uznana za płatnika (por. też orz.: WSA we Wrocławiu z 31.03 2014 r., I SA Wr 67/14, NZS 2014/3/2 oraz z 28.10.2014 r., I SA/Wr 1788/14, Baza Orz. Adm. dalej - BOA, jak również orz. z których teza ta wynika pośrednio: WSA w Olsztynie z 21.11 2013 r., I SA/OI 586/13, LEX nr 1401077; WSA w Łodzi z 11.03.2015 r., I SA/Łd 1277/14, BOA; WSA we Wrocławiu z 30.01.2015 r., I SA/Wr 2240/14 – BOA).

Z przepisu art. 2 ust. 3 ucp wynika, że wspólnotę mieszkaniową obciążają obowiązki zarówno właściciela nieruchomości wspólnej, jak i właściciela lokalu. Właścicielem – w rozumieniu ustawy – lokali komunalnych jest ZGM, a nie ich najemcy. W przepisach art. 2 ust. 1 pkt 4 i ust. 2a ucp, na które powołał się ZGM, chodzi bowiem wyłącznie o nieruchomości. Lokale komunalne nieruchomościami nie są. Dlatego „władający” nimi najemcy nie są tymi podmiotami, na które ustawa nakłada obowiązki. Są nimi tylko właściciele nieruchomości, określani w art.2 ust. 1 pkt 4 i ust. 2a ucp.

Tak więc wspólnota mieszkaniowa, zgodnie z art. 2 ust. 3 ucp, wykonuje obowiązki ZGM, jako właściciela. To więc od ZGM-u może domagać się opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, należnych od najemców i ZGM nimi obciążać. Tym bardziej, że wspólnotę nie łączy z najemcami lokali komunalnych żaden stosunek prawny. Łączy ją jedynie stosunek prawny z ZGM. Stosunki najmu są więc „sprawą wewnętrzną” członka wspólnoty mieszkaniowej, jakim jest

ZGM. Okoliczność, że to ZGM jest, w rozumieniu ustawy, właścicielem przesądza też o tym, że wspólnota może domagać się od niego także podania danych najemców, niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty (art. 6m ust. 1c ucpg).

Reasumując, najemcy lokali komunalnych powinni wpłacać opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do ZGM-u, obok czynszu. ZGM zaś powinien wpłacać do wspólnoty opłaty za wszystkie lokale, których jest właścicielem.

PREZES
REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ
w Warszawie
Lucyna Hanus
Lucyna Hanus