



KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Marcin Hanczakowski & Sławomir Podgórski s.c.

Kraków, dnia 25 luty 2013 r.

Opinia prawna

sporządzona przez: radcę prawnego Sławomira Podgórskiego

I. Akty prawne, na których została oparta niniejsza opinia:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr. 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2001 r., nr. 9, poz. 43 z późn. zm.) ,
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.), *dalej:* uucpg
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr. 185, poz. 1243 z późn. zm.)
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003, nr. 119, poz. 1116).
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr. 16 poz. 93 z późn. zm.).

II. Przedmiot opinii:

Przedmiotem niniejszej opinii jest przedstawienie informacji prawnej, odnośnie definicji „nieruchomości mieszanych” w rozumieniu ustawy uucpg, w tym w zakresie możliwości pobierania przez Gminę Miejską Kraków opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyliczonej od pojemnika – od zarządców administrujących zasobem składającym się z więcej niż jednego budynku (spółdzielnie mieszkaniowe, zarządcy nieruchomości).



KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Marcin Hanczakowski & Sławomir Podgórski s.c.

III. Opinia:

Zgodnie z art. 6h ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (dalej: uucpg) właściciele nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, są obowiązani ponosić na rzecz gminy, na terenie której są położone ich nieruchomości, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zgodnie z zapisami art. 6m uucpg, właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych.

Zgodnie natomiast z art. 6i uucpg, obowiązek ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstaje za każdy miesiąc, w którym na danej nieruchomości zamieszkuje mieszkaniec lub w przypadku nieruchomości niezamieszkałych a objętych obowiązkiem uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - za każdy miesiąc, w którym na danej nieruchomości powstały odpady komunalne.

Z powyższego wynika, iż to właściciel nieruchomości, na zasadach opisanych w ustawie uucpg, ma obowiązek uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W celu ustalenia podmiotu obowiązanego do uiszczenia opłat, wyjaśnienia wymaga więc pojęcie „właściciela” nieruchomości w rozumieniu ustawy uucpg.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 4 uucpg, pod pojęciem właściciela nieruchomości ustawodawca rozumie, oprócz właścicieli nieruchomości w dosłownym tego słowa znaczeniu, także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością.



KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Marcin Hanczakowski & Sławomir Podgórski s.c.

Zgodnie natomiast z treścią art. 2 ust. 3 uucpg, 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, lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. Powyższy zapis budzi wątpliwości interpretacyjne odnośnie kwestii związanych z traktowaniem spółdzielni mieszkaniowych jako właścicieli nieruchomości w rozumieniu ustawy uucpg w momencie, kiedy w zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową budynkach wielolokalowych dojdzie do wyodrębnienia lokali, jednakże nie będzie ustanowionego zarządcy na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, a zarząd sprawować będzie spółdzielnia. Powyższe wątpliwości wydaje się rozwiewać treść art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie wskazano, iż w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, przy czym 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 powyższego wynika, iż spółdzielnia mieszkaniowa jest z mocy prawa traktowana w opisanym powyżej przypadku jako zarządca, któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, a co za tym idzie, skoro za właścicieli nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. uucpg uważa się między innymi jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie, a zgodnie z treścią art. 2 ust. 3 tejże ustawy, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, to uznać należy, iż za właścicieli nieruchomości w rozumieniu uucpg uważa się między innymi spółdzielnie mieszkaniowe sprawujące zarząd w budynkach wielolokalowych na mocy art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niewątpliwie za właścicieli nieruchomości w rozumieniu wskazanych powyżej przepisów uznać należy również zarządców nieruchomości, sprawujących zarząd na podstawie zawartych ze współwłaścicielami (lub wspólnotami mieszkaniowymi) umów o zarząd nieruchomością.



KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Marcin Hanczakowski & Sławomir Podgórski s.c.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż deklaracje dotyczące opłaty powinny składać oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi powinny uiszczać spółdzielnie mieszkaniowe oraz profesjonalni zarządcy.

Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 6j ust. 5 ustawy uucpg, w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość na której zamieszkują mieszkańcy a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne, możliwe jest podjęcie uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, w której ustalony zostanie sposób obliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a jednym z możliwych sposobów jest ustalenie opłaty jako iloczynu stawki opłaty i liczby powstałych pojemników z odpadami komunalnymi. Nieruchomości o których mowa powyżej nazwać można nieruchomościami „mieszanymi”, ponieważ łączą cechy nieruchomości zamieszkałych z niezamieszkałymi.

Ustawa uucpg nie zawiera jednakże dokładnej definicji nieruchomości „mieszanych”. Powyższe powoduje brak jednoznacznej możliwości przesądzenia, które nieruchomości do tego typu mogą zostać zaliczone oraz jak należy rozumieć pojęcie „nieruchomości mieszanej” – czy w rozumieniu cywilnoprawnym czy też w rozumieniu funkcjonalnym, wynikającym w ustawy uucpg.

Definicja nieruchomości co do zasady zawarta została w ustawie Kodeks cywilny. Zgodnie z treścią art. 46 ustawy Kodeks cywilny, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Aby nieruchomość mogła stanowić odrębny przedmiot własności, to co zasady objęta powinna być jedną księgą wieczystą. Dlatego też w ujęciu cywilnoprawnym nieruchomość rozumieć można w odniesieniu do poszczególnych ksiąg wieczystych. Powyższe rozumienie pojęcia nieruchomości w kontekście zapisów ustawy uucpg



KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Marcin Hanczakowski & Sławomir Podgórski s.c.

wydaje się być jednak niezasadne ze względu na *ratio legis* przepisów zawartych w tejże ustawie. Wykładania funkcjonalna przepisów ustawy uucpg, w której przyjęto, iż zarządca jest traktowany jako właściciel nieruchomości, wskazuje, iż jako potencjalną nieruchomość mieszaną traktować należy nie każdą nieruchomość wieczystoksięgową odrębnie, a łącznie cały zasób znajdujący się w zarządzie danego podmiotu (spółdzielnia mieszkaniowa lub zarządca), o ile oczywiście zasób ten jest zasobem o charakterze zwartym i poszczególne nieruchomości ze sobą graniczą lub co najmniej położone są w bliskiej odległości.

W przypadku natomiast budynku położonego na kilku nieruchomościach (działkach stanowiących odrębne własności), uznać należy, że cały budynek jest położony w obrębie nieruchomości mieszanej - o ile występują w nim lokale niezamieszkałe

W sytuacji natomiast, w której poszczególne nieruchomości zarządzane przez dany podmiot nie graniczą ze sobą bezpośrednio oraz położone są z dala od siebie, to wskazać należy, iż nie można przyjąć, że danego zarządcę traktuje się jako ich jednolitego właściciela w rozumieniu ustawy uucpg.

Przykładem może być profesjonalny przedsiębiorca zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami - jeżeli zarządza różnymi nieruchomościami, to uznać należy, iż za jedną nieruchomość uważać należy nieruchomość zarządzaną na podstawie każdej poszczególnej umowy o oddanie w zarząd. Nieruchomości położone z dala od siebie oraz zarządzane na podstawie odrębnych stosunków prawnych należy wówczas rozróżnić i złożyć w stosunku do nich odrębne deklaracje oraz odrębnie dokonać oceny, czy są one nieruchomościami mieszanymi czy nie.