Opinia w sprawie 30/DOR/2012

Treść pytania:

1) Kto winien składać do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku budownictwa wielolokalowego? Kto powinien dokonywać wpłat w takim przypadku?
2) W przypadku, gdy wszystkie lokale w budynku wielorodzinnym są własnością osób fizycznych, została powołana wspólnota mieszkaniowa, która powierzyła zarząd wybranemu podmiotowi (wspólnota obecnie jest wyposażona w jeden punkt odbioru odpadów), deklarację winni złożyć i opłacać należną gminie opłatę poszczególni właściciele lokali mieszkalnych, czy też deklarację winna złożyć wspólnota mieszkaniowa i wspólnota winna opłacać opłatę?
3) W przypadku, gdy w budynkach wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, część lokali stanowi własność osób fizycznych, a część własność spółdzielni, deklarację powinni złożyć właściciele poszczególnych lokali (w tym spółdzielnia za lokale stanowiące jej własność), czy też spółdzielnia za wszystkie lokale, czy może jednak właściciele i najemcy za posiadane i wynajmowane lokale? Czy w ten sam sposób winny być dokonywane opłaty?

Sentencja odpowiedzi:

1) Zachodzi tożsamość pomiędzy podmiotem składającym deklarację z art. 6m u.c.p.g. oraz podmiotem zobowiązanym do uiszczania opłaty wskazanej w art. 6h u.c.p.g. Wskazanie właściwego podmiotu zależy od wielkości wspólnoty mieszkaniowej oraz struktury własnościowej lokali.
2) W stanie zarysowanym w pytaniu drugim deklarację powinien złożyć zarząd wspólnoty mieszkaniowej (jeśli jest to tzw. duża wspólnota mieszkaniowa) i to on będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty.
3) **Na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Spółdzielnia będzie więc zobowiązana w imieniu wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali do złożenia deklaracji z art. 6m u.c.p.g. oraz uiszczania opłaty wskazanej w art. 6h u.c.p.g.**

Opis stanu faktycznego:

Zadane pytania nie są powiązane z żadną konkretną sprawą. Mają charakter abstrakcyjny. Dotyczą apriorycznej wykładni przepisów znowelizowanej ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, mającej wskazać sposób wykonywania tych przepisów przez Prezydenta miasta X.

Podstawa prawna udzielonej odpowiedzi:

1) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391 ze zm.; dalej: „u.c.p.g.”);
2) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”);
3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: „u.s.m.”).

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 6c u.c.p.g. gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Rada gminy może postanowić o odbieraniu odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne. Właściciele nieruchomości, o których mowa w art. 6c u.c.p.g., są obowiązani ponosić na rzecz gminy, na terenie której są położone ich nieruchomości, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 6h u.c.p.g.).

Wedle zaś art. 6m u.c.p.g. 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. Analogicznie, w przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub określonej w deklaracji ilości odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć nową deklarację w terminie 14 dni od dnia nastąpienia zmiany. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.

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, o czym stanowi art. 2 ust. 3 u.c.p.g.

Z powyższego zestawienia przepisów wynika, że w przypadku budynków wielolokalowych (określonych w pytaniu jako budynki wielorodzinne) obowiązek z art. 6m u.c.p.g. jest wykonywany przez osoby wskazane w rozdziale 4 u.w.l. zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Zgodnie z przepisami tego rozdziału, zarząd nieruchomością wspólną właściciele wyodrębnionych lokali mogą powierzyć osobie fizycznej lub prawnej (zarząd umowny – art. 18 ust. 1 u.w.l.) bądź też sprawować go samodzielnie (zarząd ustawowy – art. 19-33 u.w.l.). W tym drugim przypadku sposób sprawowania zarządu zależy, od wielkości wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa). Jeżeli zaś liczba lokali w danym budynku przekracza siedem,

właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (tzw. duża wspólnota mieszkaniowa). Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz (art. 21 ust. 1 u.w.l.).

W kontekście zadanych pytań, wyjaśnienia w tym miejscu wymaga pojęcie „wspólnoty mieszkaniowej". Zgodnie z art. 6 u.w.l.. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Zgodnie zatem z powyższymi ustaleniami, w przypadku budynku wielolokalowego, deklarację z art. 6m u.c.p.g. w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali zobowiązany jest złożyć:

1) zarządca, powołany w trybie art. 18 u.w.l.;
2) w małej wspólnocie – właściciele wyodrębnionych lokali;
3) w dużej wspólnocie – zarząd wspólnoty, a jeżeli zarząd nie został wybrany, obowiązek złożenia deklaracji obciąża właścicieli lokali.

Na tej samej zasadzie, zgodnie z art. 6h u.c.p.g. ustala się podmioty zobowiązane do uiszczania na rzecz gminy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Obowiązek ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obciąża właścicieli nieruchomości:

1) na których zamieszkują mieszkańcy - od razu z mocy prawa,
2) na których nie zamieszkują mieszkańcy, lecz powstają odpady komunalne - dopiero po wejściu w życie uchwały rady gminy postanawiającej objąć te nieruchomości systemem odbierania odpadów komunalnych[1].

Jeżeli więc nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązek ponoszenia opłaty obciąża osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów u.w.l. lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany, o czym stanowi art. 2 ust. 3 u.c.p.g.

Przypadku spółdzielni mieszkaniowej obowiązują zasady powyższe, zmodyfikowane na podstawie przepisów u.s.m. Przypomnieć w tym miejscu należy, że w budynku wielolokalowym spółdzielczym, lokatorzy mogą dysponować różnymi tytułami prawnymi do lokalu:

1) spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
2) spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
3) prawem odrębnej własności lokalu.

W pierwszym i drugim przypadku to spółdzielnia jest właścicielem lokalu. Samo wyodrębnienie lokali nie przesądza przy spółdzielni, kto będzie zobowiązany do złożenia deklaracji (dla lokalu, do którego służy spółdzielcze własnościowym prawo może być założona księga wieczysta).

Jeszcze raz uwagi wymaga art. 2 ust. 3 u.c.p.g. Na jego podstawie ustawodawca umożliwił wykonywanie obowiązków właściciela wskazanym w tym przepisie podmiotom,

[1] W. Radecki, *Komentarz do art. 6(h) ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*, LEX/el.

lecz jedynie w odniesieniu do budynków wielolokalowych, w których ustanowiono odrębną własność lokali. Oznacza to, że przepis ten nie znajduje zastosowania, gdy lokatorzy danego budynku spółdzielczego dysponują tytułami do lokali wskazanymi wyżej w punktach 1 i 2. Wówczas bowiem właścicielem nieruchomości (budynku i lokali) jest samodzielnie spółdzielnia. To ona powinna więc złożyć deklarację z art. 6m u.c.p.g., a następnie uiszczać opłatę wskazaną w art. 6h u.c.p.g.

Wystarczy jednak, aby w budynku wielolokalowym spółdzielczym ustanowiono odrębną własność lokali, zastosowanie znajdą przepisy u.w.l. **Na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Oznacza to w tej sytuacji, że spółdzielnia jest zarządcą budynku wielolokalowego i to ona powinna złożyć deklarację oraz uiszczać opłatę.**

Wreszcie, jeżeli w budynku wielolokalowym spółdzielczym została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy u.w.l., niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni (art. 26 u.s.m.). Wówczas deklarację z art. 6m u.c.p.g. w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali zobowiązany jest złożyć, a następnie uiszczać opłatę z art. 6h u.c.p.g.:

1) zarządca, powołany w trybie art. 18 u.w.l.;
2) w małej wspólnocie – właściciele wyodrębnionych lokali (między nimi może być też spółdzielnia, jeśli jest właścicielem chociaż jednego lokalu);
3) w dużej wspólnocie – zarząd wspólnoty, a jeżeli zarząd nie został wybrany, obowiązek złożenia deklaracji obciąża właścicieli lokali.

Wykaz wykorzystanego orzecznictwa oraz publikacji:

W. Radecki, *Utrzymanie czystości i porządku w gminach. Komentarz*, LEX 2012

/-/