

POLECONY
Za dowodem doręczenia

URZĄD MIASTA POZNANIA		03
Wydział Finansowy		
WPLYNEŁO DNIA	2015	WPLYNEŁO DNIA
L. dz.	zal.	
znak spr.		
URZĄD MIASTA POZNANIA		
KANCELARIA		
Plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WPLYNEŁO DNIA	2015	WPLYNEŁO DNIA
L. dz.	zal.	
znak spr.		

[Handwritten signatures and initials: J. Dobry, J. Gremacki, 10, 02]

reprezentowany przez
radcę prawnego

Do
Prezydenta Miasta Poznania
(dalej „Organ Podatkowy”)
plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

**WNIOSEK
O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA
PODATKOWEGO**

Działając w imieniu i na rzecz ...

d (dalej „Wnioskodawca”) na podstawie art. 14b § 6 w zw. z 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 613 ze zm., dalej „o.p.”)

**wnoszę o
wydanie przez Organ Podatkowy indywidualnej interpretacji przepisów prawa
podatkowego,**

tj.: art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz.U. z 2014 r., , poz. 849 ze zm., dalej „u.p.o.l.”),

w zakresie następującego pytania:

„Czy w świetle stanu faktycznego przedstawionego poniżej
jest podatnikiem podatku od nieruchomości od części budynków,
które zostały oddane w dzierżawę Dzierżawcy.

I. Stan faktyczny

Wnioskodawca wydzierżawia Dzierżawcy część nieruchomości stanowiącej budynek
posadowiony na działkach obręb dla której Sąd Rejonowy w
Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Budynek ten nie znajduje się w
pasie drogi.

Z wypisu z ewidencji gruntów i księgi wieczystej wynika, że nieruchomość objęta
przedmiotowym wnioskiem stanowi własność w tym zakresie znajduje
się w trwałym zarządzie Wnioskodawcy.

II. Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie zadanego pytania

W świetle przedstawionego stanu faktycznego, zdaniem Wnioskodawcy,
nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości od
Budynków.

W przekonaniu Wnioskodawcy, w związku z zawarciem przez Wnioskodawcę w imieniu i
na rzecz ... Umowy z Dzierżawcą części Budynku podatnikiem podatku od
nieruchomości od budynków będzie dzierżawca jako posiadacz zależny nieruchomości na
podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) w związku z art. 6 ust. 2 u.p.o.l..

Punkt wyjścia do rozważań na temat prawidłowego określenia podmiotu, który jest
podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do budynków, stanowi treść art. 3
ust. 1 pkt 4 ppkt a) u.p.o.l. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) u.p.o.l. podatnikami
podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w
tym nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub ich
części albo obiektów budowlanych lub ich części (tj. gruntów, budynków i budowli lub ich
części), stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej
Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby
fizyczne.

W świetle tego przepisu, odnosząc się do zaistniałej sytuacji, aby podmiot uzyskał status
podatnika podatku od nieruchomości, konieczne jest zatem równoczesne zaistnienie
trzech przesłanek:

- (i) grunt, budowla lub budynek przekazany do używania podmiotowi trzeciemu
musi stanowić własność Skarbu Państwa,

(ii) pomiędzy Skarbem Państwa a podmiotem trzecim została zawarta umowa, na podstawie której dochodzi do przekazania nieruchomości do używania podmiotowi trzeciemu – zawarcie umowy z właścicielem (przy czym przepis nie określa jakiego rodzaju ma być to umowa),

(iii) podmiot trzeci jest posiadaczem gruntu, budowli, budynku, a posiadanie to wynika z wyżej wymienionej umowy zawartej przez podmiot trzeci ze Skarbem Państwa.

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku zawarcia Umowy z Dzierżawcą przez zachodzą wszystkie trzy powyższe przesłanki.

Ad. (i) – nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa

Odnosząc się do przesłanki (i) – budynek stanowi własność Skarbu Państwa. Jak wskazywano w opisie zaistniałego stanu faktycznego powyżej Skarb Państwa jest wpisany jako właściciel zarówno w księdze wieczystej jak i ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., dalej „u.g.n.”) trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej. W ust. 2 tego artykułu postanawia się, że jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd, ma prawo korzystania z nieruchomości, w szczególności w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania (pkt 1). Może, za zgodą organu nadzorującego, oddać nieruchomość lub jej część w najem, dzierżawę albo użyczenie. Z kolei, zgodnie z art. 50 u.g.n., do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu.

Przepisy te nie mogą w uzasadniać poglądu, że trwały zarząd stanowi prawo podmiotowe o charakterze cywilnym jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej.

Jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym zostały oddane w trwały zarząd, nie stają się z tego tytułu podmiotami jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym, jak również jakiegokolwiek innego prawa w rozumieniu cywilistycznym¹

W stosunkach cywilnoprawnych i procesowych, za jednostkę działają jako *stationes fisci* i wykonują w określonym zakresie niektóre uprawnienia wypływające z własności, a mianowicie uprawnienia do korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków. Umożliwia to im funkcjonowanie i realizację zadań, do których wykonywania zostały utworzone.

¹ por. E. Drozd: op.cit., str. 46, M. Wolanin: op.cit., str. 37 i J. Szachułowicz (w:) J. Szachułowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska: Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz. Warszawa 1999, str. 152

Trwały zarząd jest administracyjnoprawnym prawem podmiotowym (zespołem uprawnień), jakie uzyskuje jednostka organizacyjna administracji publicznej w drodze charakterystycznej dla działania administracji (decyzja administracyjna) względem nieruchomości- przedmiotu publicznej własności o znaczeniu ekonomicznym - (w znaczeniu prawnym jest to własność Skarbu Państwa i w celu realizacji zadań publicznych. W art. 43 ust. 2 pkt 1-3 u.g.n. ustawodawca określił uprawnienia faktyczne jednostki organizacyjnej władającej nieruchomością, oddaną jej w trwały zarząd. Przepis art. 43 ust. 2 pkt 3 u.g.n. należy odczytywać w związku z art. 50 u.g.n., nakazującym do trwałego zarządu stosowanie odpowiednio przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu.

Nie sposób zatem więc przyjąć, by Wnioskodawca działał w imieniu własnym i na własny rachunek jako użytkownik, czyli mając ograniczone prawo rzeczowe. Nie można także uznać aby przepis art. 43 ust. 2 pkt 1-2 u.g.n. określał inny charakter uprawnień, a art. 43 ust.2. pkt 3 u.g.n.- inny gdyż taka jego wykładnia byłaby sprzeczna z nakazem odpowiedniego stosowania do niego przepisów o użytkowaniu.

Ponadto zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 2012 r., poz. 1224, ze zm.), który stanowi, że „... , jako kierownik urzędu centralnego, reprezentuje Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego mu mienia w zakresie nałożonych na niego zadań.

W świetle powyższego, pierwszą przesłankę należy uznać za spełnioną.

Ad. (ii) – zawarcie umowy przez podmiot trzeci ze Skarbem Państwa

Odnosząc się do przesłanki (ii) – zdaniem Wnioskodawcy Dzierżawca nieruchomości zawrze Umowę bezpośrednio ze Skarbem Państwa, w imieniu i na rzecz którego działał

Sytuacja prawna jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej wobec zarządzanej nieruchomości wymaga wyodrębnienia sfery stosunków zewnętrznych i wewnętrznych, w jakich może się znaleźć ta jednostka w związku z nieruchomością oddaną jej w trwały zarząd. W stosunkach zewnętrznych, jako właściciel występuje ta jednostka. Zarządca działa tu zamiast podmiotu uprawnionego w jego sferze prawnej w granicach określonych ustawą lub umową. Trwały zarząd różni się od innych zarządów. Tę formę zarządu ustawodawca przyjął dla zarządzania własnością publiczną, jest on ustanowiony decyzją administracji publicznej, a treść trwałego zarządu wynika wyłącznie z woli ustawodawcy.

Zarządca w swej merytorycznej działalności związanej z celem ustanowienia trwałego zarządu jest podporządkowany podmiotowi, który go ustanowił - w ustawie jest on określany jako organ nadrzędny. W zakresie korzystania z nieruchomości zarządca jest

podporządkowany właścicielowi nieruchomości. Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej nie ma zdolności prawnej, czyli zdolności do zawarcia umów najmu lub użyczenia. Należy zatem przyjąć, że stroną takiej umowy jest Skarb Państwa

Ponadto trwały zarząd nie jest cywilnym prawem podmiotowym, przede wszystkim ze względu na fakt, że jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej nie mogą uzyskać cywilnego prawa podmiotowego².

W celu rozstrzygnięcia, z kim Dzierżawca nieruchomości zawrze Umowę, należy wziąć również pod uwagę treść art. 34 kodeksu cywilnego, z którego wynika, że Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należące do innych państwowych osób prawnych.

Zatem strona stosunku cywilnoprawnego mającego powstać pomiędzy
a Dzierżawcą nieruchomości, jest w gruncie
rzeczy Skarb Państwa, a czynność polegająca na zawarciu
Umowy z Dzierżawcą nieruchomości może już na gruncie samego kodeksu cywilnego być
uważana za czynność Skarbu Państwa, w imieniu i na rzecz którego w przedmiotowym
przypadku działał

W świetle powyższej argumentacji należy stwierdzić, że dzierżawiąc Budynki na rzecz Dzierżawcy nieruchomości w ramach Umowy Wnioskodawca działał nie we własnym imieniu i na swoją rzecz, lecz w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa.

W związku z tym to Skarb Państwa reprezentowany przez
będzie zawierał umowę z Dzierżawcą nieruchomości.

Wskazać należy, że stanowisko powyższe, iż Umowa została zawarta bezpośrednio przez Skarb Państwa, którego uprawnienia właścicielskie wykonywał jednak
jako ustawowy (trwały) zarządca Budynków
znajduje poparcie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) i Sądu Najwyższego („SN”) dotyczącym państwowych jednostek organizacyjnych (tu należy wskazać, że
... stanowi niewątpliwie
również państwową jednostkę organizacyjną).

W uchwale siedmiu sędziów z dnia 14 października 1994 r. (sygn. akt III CZP 16/94) SN podkreślił, że funkcją państwowej jednostki organizacyjnej jest reprezentowanie interesów Skarbu Państwa i podejmowanie za niego czynności. Każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest czynnością Skarbu Państwa dokonaną w jego imieniu i na jego rzecz.

² W. Sobejko, Charakter prawny instytucji trwałego zarządu oraz instytucji gospodarowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami, KPP 2000, nr 1, str. 83)

Stanowisko wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 października 1994 r. (sygn. akt III CZP 16/94), potwierdził również NSA w uchwale wydanej w dniu 19 sierpnia 1996 r. w składzie pięciu sędziów (sygn. akt III CZP 16/94). W uchwale tej NSA powtórzył za SN, że każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest *de iure civili* czynnością Skarbu Państwa, gdyż jednostki te działają w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa. W konsekwencji stroną stosunku cywilnych zawieranych przez te jednostki organizacyjne jest Skarb Państwa, a ustawowe umocowanie organów jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa polega na reprezentowaniu Skarbu Państwa.

W najnowszym wyroku NSA dotyczącym tego zagadnienia z dnia 20 września 2013 r. (sygn. II FSK 2631/11) Sąd stwierdził, że jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości nie stają się z tego tytułu podmiotami jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym, jak również jakiegokolwiek innego prawa w rozumieniu cywilistycznym (...), a trwały zarząd jest administracyjnoprawnym prawem podmiotowym (zespołem uprawnień), jakie uzyskuje jednostka organizacyjna względem nieruchomości - przedmiotu publicznej własności o znaczeniu ekonomicznym (w znaczeniu prawnym jest to własność Skarbu Państwa) i w celu realizacji zadań publicznych.

Reasumując, w świetle przywołanych powyżej przepisów u.g.n., ustawy o wykonywaniu uprawnień Skarbu Państwa oraz orzeczeń SN i NSA zasadne jest stanowisko, iż gospodarując nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym Budynkami, nie działa we własnym imieniu, lecz reprezentuje Skarb Państwa. W szczególności, sprawując ustawowy i trwały zarząd tymi nieruchomościami, w żadnym momencie wykonywania tego zarządu nie staje się ich odrębnym właścicielem. Tym samym, w przekonaniu Wnioskodawcy Dzierżawca nieruchomości zawierając Umowę z wejdzie w stosunek zobowiązaniowy bezpośrednio ze Skarbem Państwa, a więc Budynki udostępnione w ramach Umowy bezpośrednio przez ich właściciela - Skarb Państwa. Zdaniem Wnioskodawcy, oznacza to, że zarówno pierwszy jak i drugi z trzech warunków formułowanych na gruncie art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) u.p.o.l należy uznać za spełniony.

Odnosząc się do drugiego z przedstawionych warunków, tj. warunku zawarcia przez podmiot trzeci umowy ze Skarbem Państwa, należy również podkreślić, że przepisy u.p.o.l nie precyzują, jakiego rodzaju umowę mają zawrzeć strony na gruncie art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a). u.p.o.l Zdaniem Wnioskodawcy, należy zatem przyjąć, że chodzi tu o każdego rodzaju umowę, na podstawie której dochodzi do przekazania w posiadanie zależne części lub całej nieruchomości. Tak więc, jeżeli takie przekazanie następuje w wykonaniu Umowy, to należy uznać ten warunek za spełniony.

Ad. (iii) – posiadanie nieruchomości przez podmiot trzeci

Osobnego omówienia wymaga przesłanka (iii), według której podmiot trzeci powinien być posiadaczem nieruchomości.

Posiadania to wynika z wyżej wymienionej Umowy zawartej przez Dzierżawcę nieruchomości z Zdaniem Wnioskodawcy, chodzi tu zatem wyłącznie o tzw. posiadanie zależne. Znajduje to potwierdzenie w art. 336 k.c., wedle którego *posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny)*. Samoistne posiadanie gruntu, budowli lub budynku przez osobę fizyczną, osobę prawną, jednostkę organizacyjną, w tym spółkę nieposiadającą osobowości prawnej stanowi osobną i samodzielną przesłankę uzyskania statutu podatnika podatku od nieruchomości w stosunku do posiadanego gruntu, budowli czy budynku na gruncie art. 3 ust. 1 pkt 2. u.p.o.l. Opierając się na wynikach systemowej wykładni art. 3 u.p.o.l. należy stwierdzić, że skoro posiadanie samoistne stanowi samodzielną przesłankę uzyskania statusu podatnika zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., a na gruncie polskiego prawa cywilnego istnieją wyłącznie dwa rodzaje posiadania – posiadanie samoistne i posiadanie zależne, to przesłankę uzyskania statusu podatnika podatku od nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) u.p.o.l. stanowi posiadanie zależne.

Odnosząc powyższe ogólne rozważania nad charakterem posiadania zależnego do sytuacji Dzierżawcy nieruchomości na gruncie Umowy, zdaniem Wnioskodawcy, uprawnione jest twierdzenie, że Dzierżawca nieruchomości w ramach Umowy otrzyma od ściśle określone pomieszczenie. Podkreślenia wymaga, że pomieszczenie te zostało przez Dzierżawcę objęte we władanie.

Konsekwentnie, zdaniem Wnioskodawcy, Dzierżawca nieruchomości jest posiadaczem zależnym budynków udostępnionych im przez w ramach Umowy. Tym samym przesłanka (iii) jest również spełniona.

III. Podsumowanie

Reasumując powyższe rozważania, odpowiadając na pytanie, czy jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków, które zostaną oddane w dzierżawę podmiotowi trzeciemu, należy uznać na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) u.p.o.l., że nie posiada statusu podatnika podatku od nieruchomości od przedmiotowych budynków.

IV. Oświadczenie Wnioskodawcy

Niniejszym oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego, że elementy stanu faktycznego objęte niniejszym wnioskiem o wydanie interpretacji nie są, w dniu złożenia wniosku,

przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została już rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego albo organu kontroli skarbowej.

sprawę prowadzi

Załączniki

1. pełnomocnictwo do podpisania wniosku;
2. wypis z operatu ewidencyjnego.