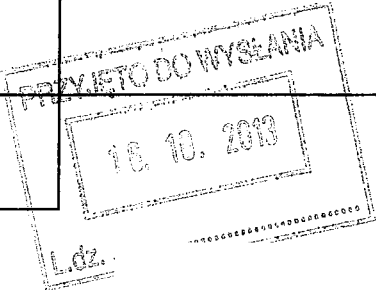


910

Warszawa, dn. 15-10-2013 r.

**PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO  
WARSZAWY**



PE-OP.3120.687.2013.GWA  
BPE-2-OP/31101/3712/GW/13

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

**1. Podstawa prawna interpretacji**

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku pozycja 749 ze zm.)

**2. Rozstrzygnięcie**

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 lipca 2013 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 10 lipca 2013 roku), uzupełnionego pismami z dnia 19 lipca 2013 roku oraz 7 października 2013 roku w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązku podatkowego w zakresie podatku cd nieruchomości za nieruchomości (gruntowe i budynkowe) objęte działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe.

**3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku**

Zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej właścicielem nieruchomości położonej ( ), jest Skarb Państwa (przy czym w stosownej rubryce nie został ujawniony organ wykonujący uprawnienia Skarbu Państwa). Księga wieczysta dotyczy nieruchomości gruntowych natomiast budynki znajdujące się na działce, dla której prowadzona jest ta księga, nie zostały w niej ujawnione. Wpis Skarbu Państwa – jako właściciela w/w nieruchomości – nastąpił na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Natomiast z danych z ewidencji gruntów i budynków wynika, iż:

- właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa;
- gospodarującym jest

Ponadto w kartotece lokali znajduje się ogólny opis 5 budynków (z czego 2 budynki mieszkalne obejmujące 10 mieszkań lokatorskich, część użytkowa, składająca się z 14 garaży oraz powierzchnia magazynowa).

Z uzupełnienia wniosku z dnia 7 października 2013 roku wynika, iż wszystkie w/w budynki znajdowały się na przedmiotowej nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu.

W wyniku postępowania administracyjnego dotyczącego unieważnienia decyzji nacjonalizującej (wszczętego na wniosek spadkobierców właścicieli nieruchomości, o której mowa we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego), Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 2009 roku nr (dalej: „decyzja reprivatyzacyjna”), orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa wieczystego użytkowania na rzecz spadkobierców byłych właścicieli do będącego własnością Skarbu Państwa gruntu zabudowanego (nieruchomość położona ). Z treści tej decyzji wynika między innymi, iż:

- a) na gruncie znajdują się budynki, stanowiące odrębną od gruntu nieruchomość stanowiącą własność spadkobierców byłych właścicieli;
- b) z chwilą, gdy decyzja reprivatyzacyjna stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę zawarcia umowy wieczystego użytkowania gruntu w formie aktu notarialnego.

Do chwili obecnej nie została podpisana umowa o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu z uwagi na brak działań spadkobierców właścicieli. W związku z faktem uprawnienia się decyzji reprivatyzacyjnej, a także bezskutecznymi próbami protokolarnego przekazania nieruchomości budynkowych spadkobiercom właścicieli, z dniem 31 maja bieżącego roku faktycznie zaprzestało administrowania budynkami, położonymi na nieruchomości przy ulicy Po odstąpieniu a od administrowania przedmiotową nieruchomością, czynsz z tytułu umowy najmu lokatorzy wpłacają na rachunek depozytowy. W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym pytanie dotyczy obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości za nieruchomość położoną przy ulicy to jest czy będzie zobligowane do opłacania podatku od nieruchomości za nieruchomość gruntową oraz znajdujące się na tej nieruchomości budynki, czy też czy tylko za grunt.

#### 4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem będzie ono zobligowane do opłacania podatku od nieruchomości jedynie od gruntu, albowiem w prawomocnej już decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2009 roku stwierdzono między innymi, iż „(...) na gruncie znajdują się budynki, które stanowią odrębną od gruntu nieruchomość, będącą własnością następców prawnych dawnych właścicieli zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (...)”.

#### 5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z brzmieniem art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: „dekret warszawski”), własnością dotychczasowych właścicieli – o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej – pozostają budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy. Natomiast w myśl art. 8 w/w dekretu, w przypadku nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, które znajdują się na gruncie, przechodzą na własność gminy, która jest zobowiązana do wypłaty właścicielowi ustalonego (zgodnie z zasadami zawartymi w art. 9 dekretu warszawskiego) odszkodowania za budynki, które nadają się do użytkowania lub naprawy. Ponadto w myśl art. 12 dekretu, niniejszy dekret wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, co oznacza, iż wszedł on w życie w dniu 21 listopada 1945 roku, to jest w dniu jego ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Nr 50.

Z dniem wejścia w życie przedmiotowego dekretu budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się – stosownie do przytoczonego powyżej art. 5 dekretu a także art. XXXIX § 3 dekretu z dnia 11 października 1946 roku – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321) – przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela (z wyjątkiem budynków zniszczonych, które według orzeczenia władzy budowlanej ze względu na stan zniszczenia nie nadają się do naprawy i powinny ulec rozbiórce). Dekret warszawski wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady „superficies solo cedit” i taki status prawny budynków utrwał się w razie uwzględnienia wniosku złożonego na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego. Stosownie do brzmienia tego przepisu, dotychczasowy właściciel nieruchomości, jego następcy prawni, a nawet użytkownicy, byli uprawnieni do złożenia wniosku o przyznanie prawa zabudowy za symboliczną opłatą lub prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym. Natomiast w przypadku odmownego rozpatrzenia wniosku bądź też bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (np. wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2010 roku, sygn. akt I OSK 475/09), czyli stawał się własnością m.st. Warszawy. Z przytoczonych powyżej przepisów wynika zatem, że dekret warszawski rozwiązywał kwestię własności budynków posadowionych na gruntach objętych tym dekretem, które istniały w chwili jego wejścia w życie, nie dotyczył natomiast budynków wybudowanych w okresie późniejszym. Obecne „odzyskiwanie” budynków w oparciu o dekret odbywa się przede wszystkim w trybie stwierdzenia nieważności decyzji o odmowie przyznania dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy. Stwierdzenie nieważności takiej decyzji skutkuje anulowaniem wszystkich skutków takiej decyzji wstecz, co oznacza uznanie, iż dawni właściciele lub ich następcy prawni w istocie nie utracili własności budynków posadowionych na uwłaszczonej nieruchomości. Powyższe stwierdzenie skutkuje także tym, iż wniosek o przyznanie takiej dzierżawy wieczystej (złożony w terminie wynikającym z dekretu), wymaga ponownego rozpatrzenia, w wyniku którego wydana zostanie nowa decyzja. W przedmiotowej sprawie Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 2009 roku nr ustanowił – w stosunku do spadkobierców byłych właścicieli - na 99 lat prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości zabudowanej. Fakt wydania w/w decyzji oznacza – zgodnie z treścią art. 5 dekretu – zachowanie własności budynku przez właściciela (jego spadkobierców).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku nr 95, poz. 613 ze zm.; dalej: „u.p.o.l.”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty





nastąpił na mocy *Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* – dotyczył bowiem tzw. gruntów warszawskich.

Natomiast w wypisie z rejestru gruntów i budynków znajdują się następujące zapisy: właściciel – Skarb Państwa, gospodarujący: ..... ponadto w niniejszym rejestrze znajduje się też kartoteka budynków zawierająca ogólny opis 5 budynków z czego 2 budynki mieszkalne obejmujące 10 mieszkań lokatorskich, część użytkowa, w skład której wchodzi 14 garaży oraz powierzchnia magazynowa.

W wyniku postępowania administracyjnego o unieważnienie decyzji nacjonalizacyjnej dotyczącej tzw. gruntów warszawskich, wszczętego przez następców prawnych dawnych właścicieli, w dniu 2009 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy decyzją nr ..... (dalej zwana decyzją reprivatyzacyjną) orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do będącego własnością Skarbu Państwa gruntu zabudowanego położonego przy ul. .... na rzecz spadkobierców byłych właścicieli .....

W punkcie IV niniejszej decyzji stwierdzono: „**na gruncie znajdują się budynki, które stanowią odrębną od gruntu nieruchomość, będącą własnością następców prawnych dawnych właścicieli zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.** Ponadto w punkcie VIII decyzji stwierdzono: „*niniejsza decyzja, z chwilą gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę zawarcia umowy wieczystego użytkowania gruntu opisanego w punkcie I w formie aktu notarialnego*”.

Do chwili obecnej nie została podpisana umowa o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu z uwagi na brak działań właścicieli. **Nie zmienia to jednak faktu, iż odnośnie nieruchomości budynkowych nie zachodzą wątpliwości, co do osoby właściciela,** potwierdza to w sposób jednoznaczny wyżej wymieniona decyzja, której w punkcie IV ww. został przytoczony w całości.

W związku z uprawomocnieniem się decyzji reprivatyzacyjnej oraz w związku bezskutecznymi próbami protokolarnego przekazania nieruchomości budynkowych właścicielom, ..... z dniem 31. 05. 2013 r. **faktycznie zaprzestało wykonywania czynności administrowania niniejszymi budynkami.**

Budynki mieszkalne zamieszkuje lokatorzy na podstawie umów zawartych z ..... **przed** wydaniem ww. decyzji reprivatyzacyjnej. Oznacza to, że niniejsze umowy najmu w dniu ich zawarcia de facto zostały zawarte między Skarbem Państwa reprezentowanym przez ..... a osobami fizycznymi. Lokale nie stanowią odrębnej własności lokalowej. Po odstąpieniu dniu 31. 05. 2013 r. .... nie wykonuje żadnych zobowiązań wynikających z umowy najmu. Umowy o dostawę mediów, których stroną było ..... zostały wypowiedziane. Czynnosc z tytułu umowy najmu lokatorzy wpłacają na rachunek depozytowy. W związku z wejściem w życie ww. decyzji reprivatyzacyjnej ..... przyjęło, iż nie jest legitymowane do podejmowania jakichkolwiek czynności dotyczących nieruchomości budynkowych przyjęło również, iż zgodnie z treścią art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21. 06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: „*W razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony*” oraz w związku z art. 678 k.c. w stosunek najmu ex lege wstąpili następcy prawni – adresaci decyzji reprivatyzacyjnej.

### PYTANIE PRAWNE:

Istota wątpliwości w niniejszej sprawie sprowadza się do specyficznego statusu prawnego nieruchomości budynkowych, mianowicie zgodnie z ww. decyzją administracyjną stwierdzającą nieważność decyzji nacjonalizacyjnej niniejsze budynki stanowią odrębną od gruntu nieruchomość będącą własnością następców prawnych dawnych właścicieli zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, co stanowi wyjątek od obowiązującej w polskim prawie cywilnym zasady *superficies solo cedit*. Rozerwanie więzi między gruntem a budynkami ma charakter przejściowy do czasu uregulowania stanu prawnego gruntów tj. do dnia podpisania przez właścicieli w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego a następnie jego ujawnienie w księdze wieczystej (wpis o charakterze konstytutywnym). Brak zawarcia przez właścicieli umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego powoduje to czasowe rozerwanie więzi między gruntem a budynkiem stanowiącym jego część składową.

W związku z powyższą decyzją administracyjną oraz w związku z formalnym i faktycznym zaprzestaniem wykonywania jakichkolwiek czynności mających charakter władania, administrowania, gospodarowania budynkami przy , przez ' pozostaje ono nadal zobowiązane do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie nieruchomości budynkowych.

### WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE:

Po uprawomocnieniu się decyzji stwierdzającej nieważność decyzji nacjonalizacyjnej dotyczącej tzw. gruntów warszawskich Skarb Państwa, którego uprawnienia wykonywało utraciło status właściciela odnośnie nieruchomości budynkowych wobec jednoznacznego brzmienia pkt. IV niniejszej decyzji stwierdzającego, iż „*budynki, które stanowią odrębną od gruntu nieruchomość, będącą własnością następców prawnych dawnych właścicieli zgodnie z art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*”. Ponadto z w związku z formalnym i faktycznym zaprzestaniem wykonywania władania niniejszymi budynkami w zakresie administrowania, co zostało stwierdzone protokołem notarialnym z dnia 4 marca 2013 r. oraz wypowiedzeniem i obsługą wszelkich umów związanych z dostarczaniem mediów do lokali w niniejszych budynkach oraz nie wykonywaniem jakichkolwiek czynności faktycznych nie może być traktowane jako posiadacz niniejszych nieruchomości tym bardziej jako posiadacz samoistny.

O posiadaniu statusu podatnika podatku od nieruchomości decyduje spełnienie przesłanek określonych w przepisach prawa, zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 12. 01. 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych „*Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:*

- 1) *właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;*
- 2) *posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;*
- 3) *użytkownikami wieczystymi gruntów;*

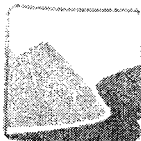
4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:

a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>(2)</sup> lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,

b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Na gruncie ww. przepisów nie sposób przypisać przymiotu podatnika podatku od nieruchomości budynkowych, nie spełnia bowiem żadnej z ww. przesłanek ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Reasumując w ocenie i mając na uwadze regułę, iż dla wymiaru podatku od nieruchomości istotny jest fakt posiadania nieruchomości należałoby przyjąć, iż z dniem 31 maja 2013 r., kiedy to nastąpiło formalne odstąpienie od gospodarowania i władania niniejszymi nieruchomościami budynkowymi, jest zobowiązane jedynie do zapłaty podatku od nieruchomości gruntowych z wyłączeniem nieruchomości budynkowych



KB

BIURO PODATKÓW I EGZEKUCJI

Warszawa, dnia 7 października 2013 r.

07.10.2013

1508  
W. G. Jarmutowicz

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
KANCLERIA  
ul. Kredytowa 3  
07.10.2013 -7-  
Urząd Miasta 7-10-2013



KO-O/15081/13  
Jarmutowicz

Prezydent

Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Podatków i Egzekucji  
Urzędu m. st. Warszawy  
ul. Kredytowa 3  
00-056 Warszawa

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 25.09.2013 r. znak PE.OP.3120.687.2013.GWA, PE-2-OP/31100/1293/GW/13, uprzejmie informuję:

Odp. na pyt. 1) udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczy zarówno opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynkowych, jak i gruntowych.

Odp. na pyt. 2) decyzja Nr 1 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 października 2013 r. znak (w załączeniu), zawiera w treści informacje nt. nieruchomości

budynkowych. Cyt: „Z lustracji przeprowadzonej przez Biuro Odbudowy Stolicy w dniu 27.09.1946 r. wynika, że na nieruchomości położonej przy [adres], znajdowały się

następujące budynki: garbarnia, dom fabryczny, dom I piętrowy i 2 domy parterowe, wybudowane przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów

na obszarze m.st. Warszawy, potwierdza to analiza zdjęć lotniczych z mapy powojennej Warszawy. Budynki te, spełniają zatem warunki zawarte w art. 5 ww. dekretu tj. stanowią odrębną od gruntu

nieruchomość będącą przedmiotem własności następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych”.

Załącznik:

1. Decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 października 2013 r.
2. Ortofotomapa z 1936 r. – źródło strona Urzędu m. st. Warszawy: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>
3. Ortofotomapa z 1945 r. – źródło strona Urzędu m. st. Warszawy: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>