

Warszawa dnia 16 kwietnia 2014 r.

**Prezydent Miasta Jelenia Góra  
Plac Ratuszowy 58  
58-500 Jelenia Góra**

F-0.310.2.2014

### **WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ**

Na podstawie art. 14j. § 1 Ordynacji podatkowej, podatnik wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w zakresie podatku od nieruchomości to jest, czy zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.), podatnik jest właściwym podmiotem, na którym ciąży zobowiązanie do zapłaty podatku od nieruchomości.

#### **Stan faktyczny**

Podatnik jest spółką, której przedmiotem działalności jest między innymi udzielanie pożyczek zabezpieczonych aktywami pożyczkobiorców, w tym ustanawianymi na nieruchomościach hipotekami, jak również przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości. Pożyczki udzielane są zarówno osobom prawnym, jak i fizycznym, w tym przedsiębiorcom.

W dniu 25 lipca 2011 roku [imię i nazwisko] oraz spółka [nazwa] SA (podatnik) zawarli umowę pożyczki (**Pożyczka**), na podstawie której: spółka [nazwa] (Pożyczkodawca) udzieliła [imię i nazwisko] i [imię i nazwisko] (Pożyczkobiorcy) jako dłużnikom solidarnym pożyczkę pieniężną w kwocie [kwota] zł. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2011 roku. [imię i nazwisko] w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki, do której spłaty był zobowiązany jako dłużnik solidarny, umową przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków (**Umowa przeniesienia**), sporządzoną w dniu 25-07-2011 roku w formie aktu notarialnego, przez notariusza [imię i nazwisko], w jej kancelarii notarialnej w Warszawie, za Repertorium [nr], **przeniósł** własność nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy [ulica], powiat jeleniogórski, województwo dolnośląskie, stanowiących: niezabudowaną działkę gruntu nr [nr] o powierzchni [powierzchnia] oraz zabudowaną działkę nr [nr] o powierzchni [powierzchnia], dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [nr] (Nieruchomość 1) oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Jelenia Góra, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 18.11.2101 r, położonej w Jeleniej Górze przy [ulica], stanowiącej działkę gruntu nr [nr] o powierzchni [powierzchnia] oraz własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [nr] (Nieruchomość 2) oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089 r, położonej w Jeleniej Górze przy ulicy [ulica], stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr [nr] o powierzchni [powierzchnia], dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [nr] (Nieruchomość 3).

Zgodnie z załączonymi do aktu notarialnego wypisami z ewidencji gruntów działka gruntu nr 283/2 zabudowana była trzykondygnacyjnym budynkiem socjalno-biurowym o

powierzchni użytkowej [redacted] nr 2 oraz budynkiem magazynowo-warsztatowym o powierzchni [redacted], działka gruntu nr [redacted] zabudowana była trzykondygnacyjnym budynkiem biurowym o powierzchni [redacted], zaś działki gruntu nr [redacted] i [redacted] były niezabudowane.

Ponadto zgodnie ze stanem wpisów w ewidencji gruntów: działka gruntu nr [redacted] o łącznej powierzchni [redacted] ha położone w województwie dolnośląskim, mieście i powiecie Jelenia Góra przy ulicy [redacted], obręb [redacted] Jelenia Góra 2, rodzaj użytków działki nr [redacted] został określony jako inne tereny zabudowane (Bi), zaś działki nr [redacted] jako tereny przemysłowe (Ba);- działka gruntu nr [redacted] o powierzchni [redacted] ha położona w województwie dolnośląskim, mieście i powiecie Jelenia Góra przy ulicy [redacted], obręb [redacted] Jelenia Góra 2, rodzaj użytków tej działki został określony jako inne tereny zabudowane (Bi);- działka gruntu nr [redacted] o powierzchni [redacted] ha położona w województwie dolnośląskim, mieście i powiecie Jelenia Góra przy ulicy [redacted], obręb [redacted] Jelenia Góra 2, rodzaj użytków tej działki został określony jako tereny przemysłowe (Ba).

Wszystkie opisane wyżej nieruchomości wykorzystywane były przez pana [redacted] dla celów związanych z działalnością gospodarczą.

Zgodnie z treścią Pożyczki oraz Umowy przeniesienia, Nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3 Spółka objęła w posiadanie samoistne, natomiast [redacted] w posiadanie zależne. [redacted] nadal korzystał z nieruchomości i zobowiązany był do uiszczania wszelkich opłat i ciężarów związanych z jej wykorzystaniem. Umowy te przewidywały ponadto, iż w przypadku braku spłaty Pożyczki w terminie lub w przypadku jej nienależytego wykonania, Pożyczkobiorcy przysługiwało prawo zaspokojenia się z nabytych Nieruchomości nr 1, nr 2, i nr 3 w tym poprzez zatrzymanie ich (przyjęcie) i w takim przypadku pan [redacted] zobowiązany był wydać Spółce nieruchomości w terminie 30 dni licząc od złożonego przez Spółkę wezwania.

W dniu 05-01-2012 roku zawarto pomiędzy Spółką a Pożyczkobiorcami Aneks nr 1 do umowy Pożyczki, na mocy którego zmieniono termin spłaty Pożyczki, określając go na dzień 30-06-2012 roku. Wraz z zawarciem Aneksu numer 1 do Pożyczki zmieniono Umowę przeniesienia w zakresie uwzględniającym zmianę terminu spłaty Pożyczki.

Pożyczkobiorcy nie spłacili Pożyczki w terminie, wobec czego Spółka wezwała w dniu 5 września 2012 roku [redacted] do wydania Nieruchomości nr 1, nr 2, nr 3. W dniu 29 maja 2013 roku ponownie wezwano [redacted] do wydania nieruchomości wyznaczając termin wydania na dzień 6 czerwca 2013 roku. Nieruchomości nr 1, nr 2, i nr 3. nie zostały Spółce wydane, wobec czego w dniu 11 czerwca 2013 roku spółka złożyła w sądzie Okręgowym [redacted], I wydziale Cywilnym pozew przeciwko [redacted] o wydanie Nieruchomości nr 1, nr 2, oraz nr 3, który do dnia dzisiejszego nie zakończył się prawomocnym rozstrzygnięciem.

W okresie od dnia, w którym [redacted] pomimo ciężącego na nim zobowiązania nie wydał rzeczonych nieruchomości, faktycznie włada on nieruchomościami jak właściciel czerpiąc z tego tytułu korzyści ekonomiczne będąc de facto posiadaczem samoistnym nieruchomości. Świadczy o tym między innymi wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pana [redacted]. (w załączeniu)

W związku z orzecznictwem sądowym i interpretacją posiadacza samoistnego w świetle obowiązków z tytułu podatku od nieruchomości wnosimy zapytanie:

**Czy prawidłowe jest stanowisko wnioskodawcy, że w przedstawionym stanie faktycznym [redacted] jest zobowiązany płacić podatek od nieruchomości z uwagi na korzystanie z nieruchomości i bycie de facto posiadaczem samoistnym wg definicji interpretacyjnych?**

#### **Uzasadnienie :**

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustawodawca w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (u.p.o.l.) (Dz. U. nr 95 z 2010 roku poz. 613), wymienia jako podatników podatku od nieruchomości właściciela nieruchomości lub obiektów budowlanych, samoistnego posiadacza, użytkownika wieczystego gruntów a także, w określonych sytuacjach - posiadacza nieruchomości, ich części lub obiektów

budowlanych. W przypadku jednak, gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, **obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym**, co wynika wprost z art. 3 ust. 3 u.p.o.l. Wprowadzenie tego przepisu, wskazującego na „pierwszeństwo” samoistnego posiadacza, uzasadnia się potrzebą jednoznacznego wskazania, kto jest podatnikiem w sytuacji, gdy znany jest właściciel nieruchomości, ale w rzeczywistości nieruchomość ta jest wykorzystywana przez posiadacza samoistnego (G. Dudar, L. Etel, S. Presnarowicz, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, opubl. w Lex , nr 38486). Przepis art. 3 ust. 3 u.p.o.l. ma zastosowanie wówczas, gdy w określonym stanie faktycznym można wskazać dwa podmioty, z których jednemu przysługuje prawo właścicielskie do nieruchomości, drugi zaś podmiot znajduje się w posiadaniu samoistnym tej nieruchomości. Wówczas obowiązek podatkowy ciąży na tym drugim podmiocie. Inaczej rzecz ujmując, właściciel przestaje być podatnikiem podatku od nieruchomości wówczas, gdy można uznać, że przedmiot podatku od nieruchomości znajduje się w posiadaniu samoistnym innego podmiotu.

Wskazać należy, że własność stanowi odrębną kategorię wobec posiadania. Jeśli podmiotowi przysługują prawa właścicielskie, bez znaczenia pozostaje, czy korzysta on z tych praw. Nie ma wówczas znaczenia, czy zachowuje się wobec nieruchomości tak, jak właściciel, czyli czy korzysta z wszystkich uprawnień związanych z prawem własności. W myśl art. 140 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm. - dalej k.c.), w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy, w szczególności może pobierać pożytki oraz inne dochody z rzeczy, a także rozporządzać rzeczą. Użycie stwierdzenia "może" wyraźnie wskazuje, że jest to jedynie uprawnienie związane z prawem własności,

Z kolei zgodnie art. 336 ustawy z 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm. - dalej k.c.) posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadanie jest stanem faktycznym, na który składają się dwa elementy, to jest faktyczna władza (corpus possessionis) i wola wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi), przy czym w przypadku posiadacza samoistnego jest to władztwo nad rzeczą wykonywane dla siebie, tak jak właściciel, to jest wykonywanie wszelkich praw jak właściciel, z wyłączeniem dopuszczenia właścicielskiego władztwa nad rzeczą dla innych osób.

W przedstawionym stanie faktycznym, pomimo to, że wnioskodawca pozostaje właścicielem nieruchomości, nie jest jej faktycznym posiadaczem samoistnym. Wiążąca strony umowa o zachowaniu posiadania samoistnego przez właściciela nie obowiązuje, a faktycznym posiadaczem samoistnym zgodnie z art. 336 kc pozostaje Waław Tarasewicz i zdaniem wnioskodawcy, to on powinien być podatnikiem podatku od nieruchomości.