

Kto płaci za gospodarowanie odpadami? Właściciel czy najemca?

Kategoria: Felietony

Opublikowano: niedziela, 05, maj 2013 00:00

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 25684

W nowym systemie gospodarowania odpadami gminy są obowiązane zorganizować odbieranie odpadów komunalnych od właścicieli zamieszkałych nieruchomości. Z tą regulacją skorelowany jest obowiązek owych właścicieli, do ponoszenia na rzecz właściwej gminy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i związany z tym obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Na tle tych regulacji można spodziewać się wystąpienia problemów związanych z realizacją tego obowiązku, w odniesieniu do nieruchomości zamieszkałych przez ich posiadaczy zależnych (np. wynajmujących lokal).

Przede wszystkim należy zauważyć, że użyte określenie „właściciel” na gruncie ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach ma znacznie szersze znaczenie niż wynikałoby to z prawa cywilnego. Słowniczek zawarty w ustawie wskazał bowiem, że pod pojęciem właściciela rozumie się również współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością.

Pod pojęciem władania nieruchomością należy rozumieć umocowaną w prawie możliwość korzystania z nieruchomości. Przytoczyć w tym miejscu warto art. 336 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jako właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Pod pojęciem właściciela będzie się zatem mieścić również posiadacz zależny. Oznacza to, że w odniesieniu do pojedynczej nieruchomości osób spełniających kryterium ustawowe uznania za właściciela może być kilka. Ustawa tymczasem nie rozstrzyga, która z nich będzie zobowiązana do uiszczenia opłaty. Ustawa w szczególności nie rozstrzygnęła, czy będzie to właściciel nieruchomości, czy też najemca lub podnajemca (problem ten był już od dawna wskazywany w doktrynie - por. D.Wałkowski, „10 problemów prawnych związanych z nowym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi”, Prawo i środowisko z 2011 r., Nr 4).

Warto zauważyć, że jest to sytuacja odmienna od zbliżonego (pod pewnymi względami) przypadku podatku od nieruchomości, gdzie jednoznacznie został określony podmiot obowiązany do uiszczenia podatku. Co do zasady zobowiązany jest właściciel nieruchomości lub osoba władająca nieruchomością tak jak właściciel (posiadacz samoistny); jeśli nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste – wieczysty użytkownik. Posiadacz zależny nie jest podatnikiem – z pewnymi wąsko zakreślonymi wyjątkami dotyczącymi nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wydaje się, że posługując się wykładnią funkcjonalną należy przyjąć, że zobowiązany do uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest osoba faktycznie zamieszkująca na danej nieruchomości, jako że fakt zamieszkania należy uznać za uzewnętrznienie faktu władania daną nieruchomością – nawet jeśli władanie to ma wyłącznie charakter posiadania zależnego.

Należy teraz rozważyć konsekwencje niezłożenia deklaracji przez zamieszkującego nieruchomość posiadacza zależnego. Ustawa przewiduje, że w razie niezłożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi albo uzasadnionych wątpliwości co do danych zawartych w deklaracji wójt (burmistrz, prezydent miasta) określa, w drodze decyzji, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Decyzja taka jest wydawana w oparciu o uzasadnione szacunki, w szczególności średnią ilość odpadów komunalnych powstających na nieruchomościach o podobnym charakterze.

Kto płaci za gospodarowanie odpadami? Właściciel czy najemca?

Kategoria: Felietony

Opublikowano: niedziela, 05, maj 2013 00:00

Grzegorz P. Kubalski

Odśloni: 25684

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie posiada jednak – co do zasady – wiedzy o oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne. Oznacza to, że za stronę postępowania prowadzącego do wydania decyzji o wysokości opłaty będzie uznawany właściciel w rozumieniu prawa cywilnego. W ramach postępowania będzie on jednak mógł wykazać, że przedmiotowa nieruchomość została oddana w posiadanie zależne i jest zamieszkiwana przez posiadacza zależnego. W takim przypadku to posiadacz zależny powinien być wskazany w decyzji jako zobowiązany do uiszczania opłaty i przeciwko niemu będzie się toczyło ewentualne postępowanie egzekucyjne. Należy jednak pamiętać, że wykazanie oddania nieruchomości w posiadanie zależne będzie wymagało przedłożenia umowy, potwierdzeń odbioru czynszu, czy też powołania się na fakt zameldowania osób na danej nieruchomości. W przypadku spotykanych nieformalnych umów – wiążących się z ukryciem przed urzędem skarbowym faktu zawarcia umowy i niedopełnianiem przez najemców obowiązku meldunkowego – właściciel musi liczyć z koniecznością samodzielnego poniesienia opłaty.

Należy dodać, że rada gminy może rozciągnąć system odbioru odpadów na nieruchomości niezamieszkałe, na których wytwarzane są odpady. W takim przypadku sytuacja prawna jest analogiczna – z wyjątkiem dotyczącym konieczności dokumentowania zamieszkiwania na danej nieruchomości.

Grzegorz Kubalski