

Warszawa, dn. 08.03 2012 r.	
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
BPE-2-OP/31101/ 690 /...../12 PE-OP-GWA-3120-879- 4 -11	PRZYJĘTO DO WYSŁANIA 08.03.2012 Ldz.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku firmy z siedzibą w Warszawie przy ulicy (zwanej dalej „.....”) z dnia 15 grudnia 2011 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 29 grudnia 2011 roku) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy podatkiem od nieruchomości postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za prawidłowe.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że: a) i w roku 2000 nabyła od spółki powiązanej (dalej: „.....”), prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy o powierzchni 27.033 m² wraz ze znajdującymi się na tej nieruchomości budynkami oraz urządzeniami stanowiącymi odrębny przedmiot własności; b) po podpisaniu umowy sprzedaży w/w prawa wieczystego użytkowania, została postawiona w stan upadłości; c) w październiku 2002 roku Syndyk Masy Upadłości wniósł pozew skierowany przeciwko domagając się uznania za bezskuteczną w/w umowę zawartą ze; d) Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 2 kwietnia 2003 roku zabezpieczył powództwo Syndyka Masy Upadłości poprzez między innymi ustanowienie zarządu przymusowego na spornej nieruchomości, zakazanie zbywania i obciążania tej nieruchomości wraz ze wpisem ostrzeżenia dotyczącego w/w zakazu do księgi wieczystej. e) wyrokiem z dnia 30 marca 2006 roku Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał wydanie przedmiotowej nieruchomości syndykowi; w wyniku apelacji Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 13 grudnia 2007 roku zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo o wydanie nieruchomości oddalił, natomiast roszczenie ewentualne o uznanie bezskuteczności umowy przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania; f) Sąd Okręgowy – po ponownym rozpoznaniu sprawy – wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2009 roku oddalił

powództwo Syndyka; w wyniku apelacji Syndyka, Sąd Apelacyjny ostatecznym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2010 roku zmienił w całości wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, iż w/w umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania uznał za bezskuteczną wobec Masy Upadłości ; w tym też dniu upadł z mocy prawa zarząd przymusowy.

g) od dnia nabycia przedmiotowej nieruchomości (23 marca 2000 roku) do chwili obecnej podatek od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość opłaca ; jest ponadto w posiadaniu informacji, iż co najmniej za niektóre lata deklaracje na podatek od nieruchomości były składane przez Syndyka masy Upadłości (także przez niego był opłacany podatek od nieruchomości).

h) w chwili obecnej Syndyk Masy Upadłości zawarł z częścią najemców i dzierżawców aneksy do umów, w których zmieniono stronę wynajmującą (wyzierżawiającą) z na Syndyka masy upadłości

W związku z powyższym, pytanie dotyczy tego, kto jest od dnia maja 2010 r. podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomość położoną przy ulicy w Warszawie.

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy, nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości za przedmiotowa nieruchomość począwszy od dnia 1 maja 2010 roku z uwagi na fakt, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 roku posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości (wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i budowlami) jest podmiot władający faktycznie tą nieruchomością, tj. Syndyk masy upadłości

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 95, poz. 613 ze zm.), 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 (stanowiącego, że jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym);

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 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 (stanowiącego, że obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - ciąży odpowiednio na jednostkach organizacyjnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi).

Przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie definiują pojęcia posiadania, dlatego też jego znaczenia dla celów podatku od nieruchomości należy szukać w oparciu o przepisy prawa cywilnego. Stanowisko to podzielił m.in. Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu swojego wyroku z dnia 13 lutego 2002 roku (sygn. akt III RN 22/02; opubl. OSNP 2004/6/92) wskazał:

„(...) Ilekroć ustawa, nie tylko przepisy prawa cywilnego, używa terminu "posiadanie", nie nadając mu szczególnego znaczenia, tylekroć należy przez to rozumieć stan określony w art. 336 k.c. Chodzi zatem o sytuację, w której posiadanie realizuje osoba faktycznie władającą rzeczą jak właściciel (posiadanie samoistne), bądź jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo (posiadanie zależne) (...).”

Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak 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). Posiadanie przedstawia się zatem jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Według panującego poglądu doktryny, posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Nie budzi szczególnych wątpliwości interpretacyjnych element „władania

rzeczą" (*corpus*). Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania („zawładnięcia”) rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). „(...) Zatem zamiar władania rzeczą „dla siebie” rozstrzyga o posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. Teoretycznie decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania. W praktyce należy też dążyć w najwyższej mierze do jej uszanowania. Wobec trudności dowodowych można i trzeba kierować się według zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Przejawia się ona przecież w postępowaniu posiadacza wobec otoczenia (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 769). Można więc z pewną tolerancją mówić o „woli zobiektywizowanej”, błędem byłoby zaś poszukiwanie „woli obiektywnej (...)” (E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamyczce, 2001; komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego).

Według zgodnych stanowisk orzecznictwa i doktryny, przez faktyczne władztwo rozumie się samą możliwość władania rzeczą. „(...) Dla zakwalifikowania konkretnego władztwa do kategorii posiadania nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa, wystarczy realna możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości można mówić w dwojakim znaczeniu, bądź jako o szansie władania, bądź realnej możliwości uzasadnionej faktycznymi okolicznościami (...)” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2004 roku, sygn. akt II CK 454/03, opubl. LEX nr 303341). Także w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2005 roku (sygn. akt I SA/Wa 1801/04, opub. LEX nr 198835), Sąd stwierdził m.in.: „(...) Pojęcie „faktyczna możliwość władania nieruchomością” oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą (nieruchomością), władanie rzeczą (nieruchomością), które jest składnikiem instytucji posiadania, określonej w art. 336 k.c. To faktyczne władztwo nad rzeczą (nieruchomością) wykonuje się nie tylko przez efektywne korzystanie z niej, ale także przez samą tylko możliwość takiego korzystania, choćby władający rzeczą (nieruchomością), nie czynił z niej użytku. Taki pogląd wynika z utrwalonego orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide: wyrok NSA z dnia 17 listopada 1989 r. sygn. akt IV SA 611/89, wyrok NSA z dnia 23 marca 1998 r. sygn. akt IV SA 311/96) (...)”.

W ocenie organu podatkowego nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomości i budowle położone przy ul. w Warszawie. jest co prawda nadal użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem nieruchomości i budowli położonych na gruncie, albowiem w prawomocnym wyroku z dnia 30 kwietnia 2010 r. zapadłym w sprawie o sygn. akt VI ACA 1128/09, Sąd Apelacyjny orzekł jedynie o bezskuteczności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy i wobec masy upadłości, lecz nie jest ona ich posiadaczem. Wbrew stanowisku za podatnika nie może być uznany Syndyk masy upadłości

W polskiej doktrynie prawa dominuje teoria, zgodnie z którą syndyk jest osobą pełniącą funkcję organu urzędowego, jest organem postępowania upadłościowego. Zatem podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomości i budowle położone przy ul. w Warszawie będzie w upadłości.

Zgodnie z obowiązującym w roku 2010 (i obecnie) art. 6 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek. Mając zatem na uwadze fakt, iż prawomocny w/w wyrok w sprawie o sygn. akt VI ACA 1128/09 zapadł w dniu 30 kwietnia 2010 roku, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość w stosunku do wygaś z upływem dnia 30 kwietnia 2010 roku.

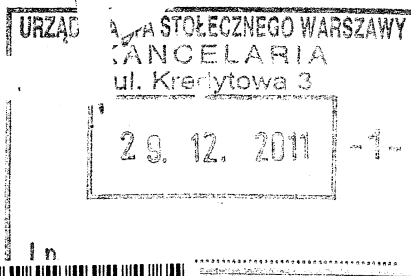
6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZIDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

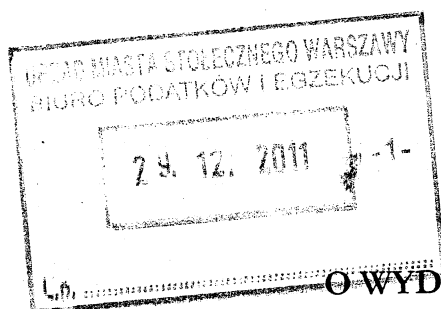
Joanna Gutkowska
Zastępcza Skarbnika
m. st. Warszawy

Warszawa 15 grudnia 2011 roku.



KO-P/45563/11 Marek

Prezydent m. st. Warszawy
Biuro Podatków i Egzekucji
Urzędu m. st. Warszawy
Wydział Podatków i Opłat
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa



WNIOSEK

O WYDANIE INTERPRETACJI PODATKOWEJ

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa, zwraca się o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w poniżej określonym zakresie.

I. Stan faktyczny:

Warszawa
(dawniej) nabyła w dniu 23 marca 2000 r. od spółki powiązanej tj. dalej:
„ na podstawie umowy sprzedaży (dalej także: „Umowa”), prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul.

o powierzchni 27.033 m kw. wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębny przedmiot własności. Po następującej później urzędowej weryfikacji powierzchni nieruchomości faktyczna powierzchnia gruntu wynosi 27.182 m. kw.

... postawiona została następnie, już po podpisaniu Umowy, w stan upadłości. Postępowanie upadłościowe trwa do dnia dzisiejszego.

W dniu 10 października 2002 r. Syndyk Masy Upadłości ... wniósł pozew skierowany przeciwko ... w Warszawie domagając się uznania za bezskuteczną wobec masy upadłości wspomnianej Umowy zawartej pomiędzy ... a ... oraz nakazania pozwanemu wydania przedmiotowej nieruchomości.

Powództwo powyższe opierało się w głównej mierze na twierdzeniu, że uzyskana przez spółkę ..., następnie postawioną w stan upadłości, cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości podmiotowi powiązanemu, tj. ... została w znacznym stopniu zaniżona.

W dniu 2 kwietnia 2003 roku postanowieniem Sądu Okręgowego powództwo syndyka masy upadłości ... w Warszawie

... zostało zabezpieczone poprzez:

- ustanowienie zarządu przymusowego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. ... w osobie syndyka ... będącego jednocześnie Syndykiem Masy Upadłości ... zarząd przymusowy ustanowiono do czasu prawomocnego zakończenia procesu o wydanie nieruchomości bądź uznania czynności prawnej za bezskuteczną;

- zakazanie pozwanej ... zbywania i obciążania nieruchomości;

- wpisanie ostrzeżenia do księgi wieczystej ... dotyczącego zakazu zbywania i obciążania nieruchomości.

Nieruchomość wydana została w marcu 2003 r. ... , ustanowionemu Zarządcą Przymusowym, i jako temu zarządcy przymusowemu a nie jako syndykowi.

W toku postępowania sądowego, Syndyk Masy Upadłości ... w piśmie procesowym z dnia 24 maja 2005 r., zmodyfikował powództwo w ten sposób, że w pierwszej kolejności wniósł o wydanie przedmiotowej nieruchomości a jako roszczenie ewentualne zgłosił żądanie uznania Umowy za bezskuteczną wobec masy upadłości. Nieruchomość znajdowała się wtedy w posiadaniu Zarządcy Przymusowego

nieruchomości (będącego jednocześnie Syndykiem Masy Upadłości ..., ale władającego wówczas nieruchomością jako ten zarządca – dzierżyciel, a w ięc na rachunek ..., w upadłości.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu tj. ... wydanie powodowi, tj. Syndykowi Masy Upadłości przedmiotowej nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębny przedmiot własności.

... złożył jednak apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 grudnia 2007 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w całości w ten sposób, że powództwo o wydanie nieruchomości oddalił, a roszczenie ewentualne o uznanie bezskuteczności Umowy przekazał do rozstrzygnięcia ponownie Sądowi Okręgowemu w Warszawie, uznając *„iż na skutek uwzględnienie przez sąd I instancji żądania zgłoszonego w pierwszej kolejności nie rozpoznane zostało całkowicie żądanie ewentualne dotyczące uznania czynności prawnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i prawa własności znajdujących się na niej budynków i budowli za bezskuteczną wobec masy upadłości.*

Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania skargi pauliańskiej Syndyka Masy Upadłości ... w dniu 20 kwietnia 2009 r. wydał wyrok, w którym powództwo Syndyka oddalił. W wyniku jednak apelacji powoda – Syndyka Masy Upadłości ... – Sąd Apelacyjny, ostatecznym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2010 r., sygn. akt VI ACa 1128/09, zmienił w całości zaskarżony wyrok, w ten sposób, iż dokonaną w dniu 23 marca 2000 r. pomiędzy ... a ...

Umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. ... wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębny przedmiot własności uznał za bezskuteczną wobec Masy Upadłości ...

W tym dniu upadł też z mocy prawa zarząd przymusowy na nieruchomości.

Od daty nabycia przedmiotowej nieruchomości, tj. od dnia 23 marca 2000 r. do chwili obecnej (rok 2011) ... (obecnie ...) składał deklarację na podatek od nieruchomości i opłaca podatek od nieruchomości z uwzględnieniem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. ..., jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości (gruntu) oraz właściciel posadowionych na gruncie budynków i budowli (do chwili obecnej w Księgach

Wieczystych i ewidencji gruntów jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości i właściciel naniesień zarejestrowana jest). W posiadaniu

... znajdują się jednak także informacje, iż deklaracje na podatek od nieruchomości za - co najmniej niektóre - lata podatkowe tego okresu w stosunku do tejże nieruchomości (gruntów, budynków, budowli) składał i podatek opłacał

..., będący Syndykiem Masy Upadłości (ale prawdopodobnie jako zarządca przymusowy nieruchomości). Obecnie Syndyk – po prawomocnym wyroku z dnia 30 kwietnia 2010 r., upadnięciu zarządu przymusowego, - włada nieruchomością z zamiarem władania nią dla siebie/upadłej Spółki; Syndyk prowadzi tam działalność gospodarczą, w tym, poprzez wynajem przedmiotowej nieruchomości.

W okresie marzec 2003 – kwiecień 2010 nieruchomością władał jako dzierżyciel (na rzecz). zarządca przymusowy nieruchomości. Od maja 2010 r. – w związku z ostatecznym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI ACA 1128/09 i upadnięciem zarządu przymusowego – Syndyk włada nią obecnie w imieniu w upadłości.

W związku z ostatecznym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI ACA 1128/09, Syndyk Masy Upadłości zawarł z częścią najemców i dzierżawców aneksy do umów, w których to zmieniono stronę wynajmującą (wydzierżawiającą) z na Syndyka Masy Upadłości Uczynił to nie posiadając do tego prawa, zgodnie bowiem z art. 118 Prawa upadłościowego na podstawie wyroku Syndyk nie był uprawniony do powyższego, lecz jedynie do przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości celem zaspokojenia wierzycieli masy upadłości

W związku z ostatecznym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI ACA 1128/09, wystąpił do Urzędu Dzielnicy o zwrot opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu - nieruchomości położonej w Warszawie przy ul., zapłaconej w dniu 31.03.2011 r. i zwrot ten otrzymał w dniu 13.05.2011 r.

II. Przepisy będące przedmiotem interpretacji:

Art. 3 ust. 1 oraz art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

III. Pytania:

Czy od dnia 1 maja 2010 jest podatnikiem podatku od nieruchomości od prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie przy ul. o powierzchni 27.182 m kw. wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i budowlami, czy podatnikiem tym jest od tej daty Syndyk Masy Upadłości, jako samoistny posiadacz, tj. podmiot władający faktycznie gruntem i obiektami budowlanymi i wyrażający wolę władania nim jak właściciel?

IV. Stanowisko strony:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹, 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 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.

¹ Tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., Nr 121, poz. 844 z późn. zm., zwana dalej: ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r.

Powyższy katalog ma charakter enumeratywny. Żaden inny podmiot, poza wspomnianymi podmiotami posiadającymi określony tytuł prawny albo faktyczny do nieruchomości, nie może być uznany za podatnika podatku od nieruchomości. Podatnikami są: osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne mające określony **tytuł prawny** do nieruchomości (własność, użytkowanie wieczyste, tytuł prawny stanowiący podstawę posiadania zależnego), ale też – w niektórych sytuacjach - posiadacze przedmiotu opodatkowania **bez tytułu prawnego**, ale władający nieruchomością faktycznie.

Zauważyć należy, iż ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych **jednoznacznie** precyzuje też (od dnia 1 stycznia 2003 r.) sytuację, w której występuje pozytywny konflikt w zakresie występowania zarówno właściciela nieruchomości, jak i - odrębnie od niego - samoistnego posiadacza tejże nieruchomości.

Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 3 ustawy, **jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.** W zmienionym od dnia 1 stycznia 2003 r. art. 3 ust. 3 ustawy wprost wskazuje się, że podatnikiem jest właściciel nieruchomości, ale pod warunkiem, że nie włada nią inny niż właściciel **posiadacz samoistny**.

Dla porządku rzeczy wskazać należy też, iż ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. reguluje też sytuację, w której występuje więcej niż jeden posiadacz danej nieruchomości – zgodnie z art. 3 ust. 4 - *jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.* Przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem od dnia wydania nieruchomości w marcu 2003 r. do 30 kwietnia 2010 r. nieruchomością władał zarządca przymusowy na rzecz W chwili obecnej, po upadnięciu zarządu przymusowego z dniem zapadnięcia ostatecznego wyroku, nie włada faktycznie przedmiotową nieruchomością ani nie prowadzi na niej jakiegokolwiek działalności, bowiem włada nią Syndyk Masy Upadłości wyrażając wolę władania nią jak właściciel.

Zdefiniowania w omawianym zakresie, w kontekście postawionego pytania prawnego, wymaga więc przede wszystkim pojęcie **posiadacza samoistnego**. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych ani Ordynacja podatkowa² nie definiują tego pojęcia, więc zgodnie z zasadami wykładni systemowej zewnętrznej przepisów prawa sięgnąć należy w tym zakresie do regulacji prawa cywilnego.

Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego, *posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak 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)*. **Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, wyrażając w ten sposób wolę wykonywania względem niej prawa własności.** Zatem zgodnie z tą regulacją oraz według powszechnie przyjętego stanowiska orzecznictwa sądowego oraz poglądów doktryny cywilnej i prawnopodatkowej³, posiadanie samoistne występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu **władania rzeczą**, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie.

Definicja posiadania samoistnego ma jasną strukturę i eksponuje nade wszystko element faktycznego władztwa nad rzeczą wspólnie z wolą władania rzeczą jak właściciel.

W opinii Wnioskodawcy oba te elementy, konieczne do stwierdzenia zaistnienia samoistnego posiadania cechują ... w upadłości reprezentowaną przez Syndyka Masy Upadłości i to na tym podmiocie – jako posiadaczowi samoistnemu – poczynawszy od dnia 1 maja 2010 r. ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości.

² Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

³ J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. 1, Warszawa 1999, s. 681; L. Etel, S. Presnarowicz, Komentarz - Podatki i opłaty samorządowe, Dom Wydawniczy ABC, str. 103, wyrok WSA Poznań sygn. akt I SA/Po 1017/05 z dnia 8 czerwca 2006 r. (Podatki i opłaty lokalne, Podatek rolny, Podatek leśny pod redakcją Bogusława Dautera - wydawnictwo LexisNexis wydanie 2, Warszawa 2009).

Bezspornie bowiem jedynym podmiotem faktycznie władającym nieruchomością i prowadzącym tam od dnia 1 maja 2010 r. nieprzerwanie działalność gospodarczą jest Syndyk Masy Upadłości. Fizyczny element władania rzeczą (*corpus possessionis*) realizuje w niniejszej sprawie tylko i wyłącznie Syndyk Masy Upadłości

w upadłości. Pierwsza przesłanka uznania go za posiadacza samoistnego jest więc spełniona i nie budzi wątpliwości.

Jeżeli idzie o „psychiczny” (wolitywny) element (*animus rem sibi habendi*) definicji posiadania samoistnego, rozumiany jako zamiar władania rzeczą dla siebie, to w opinii ISP jest on także jednoznacznie spełniony przez w upadłości i wynika on z konsekwentnych zachowań faktycznych i procesowych Syndyka Masy Upadłości

w upadłości, zwieńczonych ostatecznym, prawomocnym wyrokiem Sadu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI ACa 1128/09, w którym Sąd uznał dokonaną w dniu 23 marca 2000 r. pomiędzy a umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i urządzeniami stanowiącymi odrębny przedmiot własności za bezskuteczną wobec Masy Upadłości

Jak podnosi się w doktrynie prawa podatkowego, „Posiadanie samoistne, w odróżnieniu od własności, jest stanem łatwym do ustalenia i nie wymaga przeprowadzenia skomplikowanego postępowania sądowego, które niekiedy jest konieczne przy ustalaniu właściciela nieruchomości”.⁴ Na potrzeby podatku od nieruchomości organ podatkowy ma więc ułatwione w tym zakresie zadanie i jest to celowe oraz oczywiste z punktu widzenia zapewnienia przez regulację prawną interesu fiskalnego jednostki samorządu terytorialnego (gminy), która z reguły nie posiadania narzędzi i środków do badania często skomplikowanych stosunków własnościowych nieruchomości czy sporów lub roszczeń cywilnoprawnych. W kompetencji organu podatkowego w sprawach jak omawiana nie leży badanie tych stosunków lecz zdefiniowanie istnienia posiadacza samoistnego (jeżeli takowy występuje) jako podatnika podatku od nieruchomości.



⁴ L. Etel, S. Presnarowicz, Komentarz, op. cit., str. 104.



Wszelkie działania i oświadczenia Syndyka, reprezentującego Spółkę
począwszy od dnia 10 października 2002 r. kiedy to Syndyk Masy Upadłości
wniósł pozew skierowany przeciwko w Warszawie domagając się
uznania za bezskuteczną wobec masy upadłości wspomnianej Umowy zawartej w dniu 23
października 2000 r. pomiędzy a I oraz nakazania pozwanemu
wydania przedmiotowej nieruchomości, w sposób jednoznaczny i konsekwentny
wskazują, iż występuje u niego **psychiczny (wolitywny) element** (*animus rem sibi habendi*)
definicji posiadania samoistnego, rozumiany jako **zamiar władania rzeczą dla siebie**.

Cała postawa Syndyka w toku całego wieloletniego sporu jest
ewidentnym przejawem takiej woli, przy czym do zapadnięcia ostatecznego wyroku (30
kwietnia 2010 r.) formalnie nieruchomością władał jednak jako dzierżyciel (tj. na rzecz
jako zarządca przymusowy, czemu należy więc dać prymat nad wolą
władania „dla siebie”).

Zamiar władania „jak właściciel” intensyfikuje się jednak z chwilą
zapadnięcia wyroku Sadu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI
ACa 1128/09 i upadku zarządu przymusowego. Przejawem tego jest w szczególności fakt,
iż w związku z ostatecznym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2010 r.
sygn. akt VI ACa 1128/09, Syndyk Masy Upadłości zawarł z
częścią najemców i dzierżawców aneksy do umów, w których to zmieniono stronę
wynajmującą (wydzierżawiającą) z na Syndyka Masy Upadłości

W sposób jednoznaczny wskazuje to, iż występuje u niego
psychiczny (wolitywny) element (*animus rem sibi habendi*) definicji posiadania
samoistnego, rozumiany jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Tylko tak
tłumaczyć można sobie zawarcie tych aneksów. Tym bardziej, iż stosownie do art.
118 Prawa upadłościowego na podstawie wyroku Syndyk nie był uprawniony do
powyższego, lecz jedynie do przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości celem
zaspokojenia wierzycieli masy upadłości W chwili obecnej, w związku z
wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI ACa 1128/09, ma
ograniczone prawo w swobodnym dysponowaniu nieruchomością jak właściciel – nie
może rozporządzać nieruchomością (zbyć jej). Tym niemniej w wyniku wydanego
orzeczenia uwzględniającego powództwo pokrzywdzonego wierzyciela czynność prawna
nie została unieważniona, lecz stała się bezskuteczna, jednakże tylko w stosunku do

konkretnego podmiotu uprawnionego ze skargi paulińskiej (czyli w stosunku do

.. w upadłości). Oznacza to, że wobec pozostałych uczestników obrotu czynność pozostaje w mocy i wywołuje wszelkie, właściwe jej skutki prawne i syndyk nie powinien „wchodzić” w umowy z najemcami (dierzawcami) jako strona. Ograniczony zakres stwierdzonej przez sąd powszechny bezskuteczności czynności potwierdza uchwała Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2009 r. sygn.. akt III CZP 134/08 (OSNC 2009/12/161): „Sankcja prawna w postaci ubezwłasnieowania czynności dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela określana jest w doktrynie mianem bezskuteczności względnej. Jej istota polega na tym, że w wyniku wydanego orzeczenia uwzględniającego powództwo pokrzywdzonego wierzyciela czynność prawna nie zostaje unieważniona, lecz staje się bezskuteczna, jednakże tylko w stosunku do konkretnego podmiotu uprawnionego ze skargi paulińskiej. Oznacza to, że wobec pozostałych uczestników obrotu czynność pozostaje w mocy i wywołuje wszelkie, właściwe jej skutki prawne”.

W wyroku z 26 stycznia 2011 r. sygn. akt IV CSK 273/10 (LEX nr 738125) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przepis art. 59 Prawa upadłościowego ma znaczenie egzekucyjne, a przekazanie do masy upadłości przedmiotu majątkowego służyć ma jedynie umożliwieniu zaspokojenia z niego wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, przy zachowaniu zasady równości ich zaspokojenia.

Stwierdzenie bezskuteczności umowy sprzedaży nieruchomości nie oznaczało zatem jednoczesnego stwierdzenia braku własności nieruchomości po stronie

czy bezskuteczności innych zawartych przez .. umów dotyczących tej nieruchomości, w tym umów najmu i dzierżawy. Zachowanie Syndyka w zakresie zmiany stron umowy, idące kontra omawianym zasadom, wskazuje więc jednoznacznie, iż wyraża on wolę władania jak właściciel, stając się posiadaczem samoistnym nieruchomości (wobec powołanych okoliczności i orzecznictwa – posiadaczem w złej wierze).

Przekładając powyższe ustalenia, dokonane w zakresie stanu faktycznego, oraz powyższe uwarunkowania prawne, należy w opinii Wnioskodawcy jednoznacznie i kategorycznie stwierdzić, iż mamy w omawianym stanie faktycznym do czynienia z jednym (jedynym) posiadaczem samoistnym w osobie .. w upadłości reprezentowanej przez Syndyka Masy Upadłości, który zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym włada fizycznie przedmiotową nieruchomością (*corpus possessionis*) ale

także konsekwentnie wyraża także wolę i zamiar władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Takie ustalenie w zakresie stanu faktycznego (istnienie jednego posiadacza samoistnego), stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wskazują iż podatnikiem w omawianym zakresie (w okresie objętym niniejszym zapytaniem, tj. 1 maja 2010 – 31 grudnia 2011), jest i będzie **tenże posiadacz samoistny**, nawet działający w złej wierze.

Powyższemu nie przeczy w opinii Wnioskodawcy fakt, iż w chwili obecnej w ewidencji gruntów i budynków jako użytkownik wieczysty nieruchomości oraz właściciel posadowionych na niej obiektów budowlanych zarejestrowany jest Wnioskodawca. Powyższemu nie przeczy też brzmienie art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.), zgodnie z którym podstawę wymiaru podatków stanowią dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków. Jak bowiem podnosi się w doktrynie i najnowszym orzecznictwie wykazanie w ewidencji gruntów właściciela nie zawsze ma istotne i determinujące znaczenie dla opodatkowania, w szczególności w sytuacji występowania posiadacza samoistnego. Przykładowo w wyroku z dnia 4 grudnia 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie III SA/Wa 1219/07, stwierdził, iż „*O wymiarze podatku od nieruchomości decyduje stan faktyczny. (...) Ewidencja gruntów i budynków stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 194 § 1 Ordynacji podatkowej. Ewidencja gruntów nie może być przez organy podatkowe pomijana, jednakże nie oznacza to bezwzględnego związania organu treścią zapisów w ewidencji gruntów w każdym przypadku.*”

Dane podmiotów zamieszczone w ewidencji gruntów i budynków nie korzystają więc, na co zwrócił uwagę m. in. NSA w wyroku z dnia 15 listopada 1994r., SA/Ka 2592/93, Mon.Pod. 1995/6/179, z domniemania prawdziwości ani też rękojmi wiary publicznej tych wpisów (w przeciwieństwie do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Podmioty dokonujące wpisów w ewidencji gruntów i budynków nie mogą prowadzić postępowania wyjaśniającego zmierzającego do ustalenia praw właścicielskich do danej nieruchomości. Ewidencja gruntów pełniąc funkcje informacyjno-techniczne nie rozstrzyga sporów o prawa do gruntów, ani nie nadaje tych praw. Rejestruje jedynie stany prawne ustalone w innym trybie lub przez inne organy orzekające (tak : wyrok WSA w Białymstoku z dnia 25.10.2007r. Sygn. akt II SA/Bk 557/07, lex nr 440495). Określenie podatnika następuje więc wyłącznie na zasadzie powołanego wyżej art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z art. 1 pkt 1 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych normuje podatek od nieruchomości, a nie stosunki własnościowe w odniesieniu do nieruchomości i bez znaczenia pozostaje przekonanie strony, że jest on właścicielem

nieruchomości. Postępowanie podatkowe nie jest bowiem płaszczyzną dla toczenia sporów o ustalenie kwestii prawa własności nieruchomości.

Reasumując – począwszy od dnia 1 maja 2010 r. podatnikiem podatku od nieruchomości w postaci gruntu położonego w Warszawie przy ul. o powierzchni 27.182 m kw. wraz ze znajdującymi się na niej budynkami i budowlami, jest Syndyk Masy Upadłości ., jako samoistny posiadacz, tj. podmiot władający faktycznie gruntem i obiektami budowlanymi i wyrażający wolę władania nimi jak właściciel.

V. Oświadczenie o którym mowa w art. 14b § 4 Ordynacji Podatkowej

Oświadczam że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Załączniki

1. kopia uiszczenia opłaty