

Suchy Las, dnia 2.06.2015 r.

reprez. Przez Radcę Prawnego

Oddział w
ul.

Poznań

RPO.3120.11.1.2015.2

Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j§1 w związku z art. 14b§1-4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U z 2015r., poz. 613 ze zm.) Wójt Gminy Suchy Las uznaje za prawidłowe stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 9 marca 2015 r. o wydanie pisemnej, indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczące zagadnienia kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku oddania przez właściciel nieruchomości, stanowiącej w dzierżawę.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 9.03.2015 r. działający przez Dyrektora reprezentowanego przez radcę prawnego zwrócił się do Wójta Gminy Suchy Las o wydanie pisemnej, indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczącej zagadnienia czy jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku, gdy oddał w dzierżawę nieruchomość będącą przedmiotem podatku.

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca wydzierżawia dzierżawcy nieruchomość zlokalizowaną w ciągu drogi krajowej S11, oznaczoną jako część działek w obrębie dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr PO1P. Na działce nr jest posadowiony budynek, który w części 142,76 m² został oddany w dzierżawę. Jako strony umowy dzierżawy w jej treści występują Oddział jako wydzierżawiający i osoba fizyczna, będąca przedsiębiorcą jako dzierżawca.

Z zapisów w.w. księgi wieczystej wynika natomiast, że właścicielem nieruchomości pozostającej w zarządzie i użytkowaniu w Poznaniu jest [redacted]. Zgodnie natomiast z art. 199 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy sprawowany w dniu wejścia w życie tej ustawy przez jednostki organizacyjne przekształcił się z tym dniem w trwały zarząd tych nieruchomości.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie:

„Czy w świetle przedstawionego stanu faktycznego [redacted] jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków, które zostały oddane w dzierżawę [redacted] dzierżawcy MOP-u.”

Zdaniem wnioskodawcy [redacted] nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków, gdyż w związku z zawarciem przez wnioskodawcę w imieniu i na rzecz [redacted] 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 ustawy z dnia 12.01.1991r. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 ze zm.).

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za **prawidłowe**.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991r. 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* 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.

W świetle powyższego zachodzą wszelkie przesłanki do uznania w niniejszej sprawie, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4) ppkt a) w.w. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jako podatnika podatku od nieruchomości odnośnie tej jej części, która została oddana w dzierżawę **dzierżawcy** (a nie [redacted],

[redacted], a w szczególności:

- a) Dzierżawca jest posiadaczem zależnym tej części nieruchomości (stanowiącej jednocześnie część obiektu budowlanego), co jednoznacznie wynika z **art. 336 k.c.**,
- b) nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa, co potwierdza treść księgi wieczystej Kw nr nr PO1P, [redacted] co pozostaje w zgodzie z art.

2a ust 1 w.w. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460), zgodnie z którym drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa.

- c) posiadanie dzierżawcy wynika z umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości, tj. ze Skarbem Państwa.

Słusznie wnioskodawca wskazuje, że wskazana we wniosku umowa dzierżawy została zawarta przez _____ jako wydzierżawiającego z osobą trzecią jako dzierżawcą, a występująca w treści umowy jako jej strona

Oddział w _____ to w rzeczywistości

reprezentowany przez _____

Oddziału

Z art. 18 ustawy o drogach publicznych wynika bowiem, że to _____

, a nie _____ jest centralnym organem administracji rządowej, właściwym w sprawach dróg krajowych, do którego należy wykonywanie zadań **zarządcy dróg krajowych** (ppkt 1) ust. 1 art. 18 ustawy).

Z art. 18a ust. 1 w.w. ustawy o drogach publicznych wynika natomiast, że _____ realizuje swoje zadania przy

pomocy _____, która wykonuje również zadania zarządu dróg krajowych. Potwierdza to także powoływany przez wnioskodawcę art. 17 ust 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących _____, zgodnie z którym

kierownicy urzędów państwowych (a do takich jest zaliczany _____) reprezentują _____ w odniesieniu do powierzonego im mienia.

Z powyższego wynika jednoznacznie, że wydzierżawiającym w w.w. umowie dzierżawy jest w rzeczywistości _____, oraz że rolę Statio fisci Skarbu Państwa w tej umowie pełni reprezentowany przez upoważnione przez siebie osoby, które podpisały tę umowę.

Pełne uzasadnienie niniejszej interpretacji wymaga wskazania, że teoretycznie możliwa jest także **odmienna, niż przyjęta w niniejszej sprawie** interpretacja przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego, poparta całą grupą orzeczeń sądów administracyjnych. Zgodnie z przyjętą w tych orzeczeniach wykładnią w przypadku zawarcia umowy, której przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność _____ lub Gminy, **znajdująca się (tak, jak w niniejszej sprawie) w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej, to jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd (stanowiący inny tytuł prawny posiadania nieruchomości, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) a nie osoba trzecia, z którą została zawarta umowa dzierżawy lub najmu jest podatnikiem podatku od nieruchomości** (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24.08.2011r., sygn. akt I SA/Gd 458/11, wyrok WSA w Warszawie z dnia 8.11.2011r. (IIISA/Wa 669/11, wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 26.11.2013, sygn. akt I SA/Rz 728/13, wyroki NSA z dnia 15.10.2013, sygn. akt II FSK 2792 i 2795/11 i wyroki WSA w Gdańsku: z dnia 29.05.2008, sygn.. akt I SA/Gd 162/08 i z dnia 23.11.2013, sygn.. akt I SA/Gd 581/07).

Stan faktyczny niniejszej sprawy różni się ze stanami faktycznymi występującymi w w.w. orzeczeniach sądów administracyjnych przede wszystkim tym, że w tamtych sprawach przekazanie nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd następowało na mocy decyzji administracyjnych, a w niniejszej sprawie mamy do czynienia z trwałym zarządem z mocy prawa. Jak to bowiem przedstawiono wyżej zarząd

nad drogami wynika wprost z art. 18 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, a zgodnie art. 199 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zarząd nieruchomości stanowiących własność oraz własność gminy sprawowany w dniu wejścia w życie tej ustawy przez jednostki organizacyjne przekształcił się z tym dniem w trwały zarząd tych nieruchomości. Zgodnie z art. 17 ust 1 ustawy z dnia 8.08.1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących

reprezentuje przy tym bezpośrednio Skarb Państwa, **działając jako statio fisci.**

Istnieje też cała grupa orzeczeń sądów administracyjnych, zgodnych z interpretacją przyjętą w niniejszej sprawie i przyjmujących, że oddanie nieruchomości w zarząd lub w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nie przesądza o tym, że ta jednostka staje się podatnikiem podatku od nieruchomości i przyjmujących, że w przypadku oddania takiej nieruchomości w dzierżawę lub najem podatnikiem podatku od nieruchomości staje się także w przypadku nieruchomości znajdującej się w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej dzierżawca lub najemca (por. wyrok NSA z dnia 20.09.2013r., sygn. akt I I FSK 2631/11, wyrok WSA w Warszawie z dnia 28.05.2013r., sygn. akt III SA/Wa 2321/12, wyroki WSA w Gliwicach z dnia 12.03.2013r., sygn. akt I SA/GI 891 i 892/12, z dnia 4.04.2012r., sygn. akt I SA/GI 1019/11 i z dnia 10.03.2011r., sygn. akt I SA/GI 1126/10).

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, ul. Ratajczaka 10/12. 61-815 Poznań, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) 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 tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Wójt Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las.

Sponymista:
1. Dnia

Wójt
mgr Grzegorz Wójcioro

POLECONY
Za dowodem doręczenia

Poznań, dnia 3 marca 2015 r.

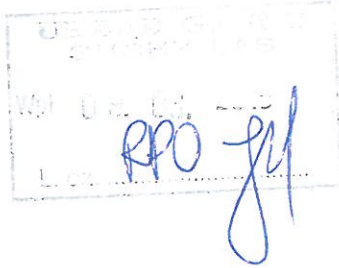
reprezentowany przez

Odział w
ul.
Poznań

Urząd Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

3023.2015.DG

Wpłynęło dn. 09-03-2015
Przevlato przez:



Do
Wójta Gminy Suchy Las
(dalej „Organ Podatkowy”)
ul. Szkolna 13,
62-002 Suchy Las

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

Działając w imieniu i na rzecz

(dalej „Wnioskodawca”) na podstawie art. 14b § 6 w zw. z 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm., dalej „OP”)

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 2010 r., Nr 95, poz. 613 ze zm., dalej „UPOL”),

w zakresie następującego pytania:

„Czy w świetle stanu faktycznego przedstawionego poniżej

jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków, które zostały oddane w dzierżawę Dzierżawcy MOP-u.

I. Stan faktyczny

Wnioskodawca wydzierżawia dzierżawcy nieruchomości zlokalizowaną w ciągu drogi krajowej S11, oznaczoną jako część działek i w obrębie , dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą PO1P/

Na działce znajduje się budynek Wnioskodawcy, który w części 142,76 m² został wydzierżawiony dzierżawcy. Z treści księgi wieczystej PO1P, wynika, że właścicielem nieruchomości jest w Zarządzie i Użytkowaniu

W Poznaniu. Wnioskodawca jest następcą prawnym W Poznaniu. Zgodnie natomiast z art. 199 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2014 roku, 518 z późn. zm.) *zarząd nieruchomości stanowiących własność*

oraz własność gminy, sprawowany w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przez jednostki organizacyjne, przekształca się z tym dniem w trwałe zarząd tych nieruchomości

II. Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie zadanego pytania

W świetle przedstawionego stanu faktycznego, zdaniem Wnioskodawcy, i 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 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz.U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 ze zm., dalej „UPOL”).

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) UPOL. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) UPOL 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 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 Budynku 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 w księgach wieczystych prowadzonych dla gruntów, na których Budynek jest posadowiony. Budynek stanowi natomiast część składową przedmiotowych gruntów.

Taki stan odzwierciedla również przepis art. 2a ust. 1 DPU, w którym wskazano Skarb Państwa jako właściciela dróg krajowych. Drogami krajowymi są zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1) DPU m.in. drogi ekspresowe, a więc także wspomniany wyżej odcinek drogi ekspresowej S11, w pasie drogowym której posadowione są Budynki.

W odróżnieniu od innych instytucji publicznych, w przypadku () nie dochodzi do przekazania

Skarbu Państwa nieruchomości Skarbu Państwa na mocy decyzji administracyjnej czy też innego aktu, a nieruchomości powierzone są

() w celu sprawowania zarządu na samej mocy ustawy DPU. Fakt, że () zarządza drogami krajowymi nie oznacza, że jest on ich właścicielem. Potwierdza to również przepis art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 1996, Nr 106 poz. 493, ze zm., dalej „**Ustawa o wykonywaniu uprawnień Skarbu Państwa**”), który stanowi, że () jako kierownik urzędu centralnego, reprezentuje Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego mu mienia w zakresie nałożonych na niego zadań. Tak więc drogi krajowe powierzone zostały () w tzw. ustawowy zarząd, co jednak nie oznacza, że stał się on właścicielem tych nieruchomości.

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 zawarł Umowę bezpośrednio ze Skarbem Państwa, w imieniu i na rzecz którego działał

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa wobec gruntów, budynków i budowli położonych w pasach drogowych dróg krajowych zostały powierzone [redacted] na podstawie

DPU - [redacted] jest organem zarządzającym tymi nieruchomościami w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Na powierzenie uprawnień właścicielskich [redacted] w

stosunku do dróg krajowych, w tym funkcji administracyjno – zarządczych wobec tych dróg, wskazuje w szczególności regulacja art. 18 DPU. W artykule tym ustawodawca wskazał, iż centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych jest [redacted] do którego należy

wykonywanie zadań zarządcy dróg krajowych (por. art. 18 ust. 1 pkt 1 DPU). Tym samym, w przepisie tym ustawodawca ustanowił trwały ustawowy zarząd [redacted]

[redacted] nad mieniem Skarbu Państwa w postaci dróg krajowych. W tym miejscu dla pełności wyводу należy tylko wspomnieć, że zgodnie z art. 18a ust.1 DPU [redacted] wykonuje ustawowy

zarząd nad drogami krajowymi i inne swoje zadania przy pomocy

[redacted] (dalej „[redacted]”). W zdaniu 2 art. 18a ust.1 DPU wyraźnie wskazano, że [redacted] wykonuje również zadania zarządu dróg krajowych.

Tak jak wskazano w argumentacji do punktu (i) powyżej

[redacted] jako kierownik urzędu państwowego, korzysta z ustawowego prawa do reprezentowania Skarbu Państwa w odniesieniu do będących w jego zarządzie dróg krajowych. Kompetencja ta wyraźnie wynika z art. 17 ust. 1 Ustawy o wykonywaniu uprawnień Skarbu Państwa. Na mocy tego artykułu [redacted]

[redacted], jako kierownik urzędu centralnego, reprezentuje Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego mu mienia w zakresie zadań określonych w DPU oraz w odrębnych przepisach.

Odnosząc powyższe ogólne rozważania na temat zarządu sprawowanego przez [redacted] nad drogami krajowymi, w tym autostradami, do przedstawionego stanu faktycznego należy stwierdzić, że [redacted]

sprawując zarząd ustawowy nie staje się właścicielem ani samoistnym posiadaczem Budynków znajdujących się w pasie autostrady. [redacted] wykonuje jedynie na stałe

(trwale) funkcje administracyjno-zarządcze wobec tych Budynków w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, który to Skarb Państwa jest przez cały czas właścicielem tych Budynków.

W ramach ustawowego zarządu dróg krajowych mieści się również kompetencja do wykonywania takich uprawnień właścicielskich w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa jak rozporządzanie gruntami, budynkami i budowlami znajdującymi się w pasie drogi krajowej, w tym w szczególności udostępnianie tychże gruntów, budowli i budynków podmiotom trzecim na podstawie obligacyjnych umów cywilnoprawnych – przykładowo umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innych umów obligacyjnych. W tym miejscu warto podkreślić, że uprawnienie do oddawania w najem lub dzierżawę lub użyczenia gruntów w pasie drogowym na cele związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, a także na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu wynika wyraźnie z art. 22 ust. 1 DPU. Realizując uprawnienie do udostępniania gruntów, budowli o budynków posadowionych w pasie drogi krajowej podmiotom trzecim na podstawie umów cywilnoprawnych działa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa jako jego ustawowy reprezentant. Oznacza to, że działania w sferze zarządu drogami krajowymi wywołują skutki bezpośrednio dla Skarbu Państwa. Przy czym w tym miejscu Wnioskodawca pragnie również podkreślić, że zgodnie z przywoływanym już art. 17 ust. 1 Ustawy o wykonywaniu uprawnień Skarbu Państwa, ustawowe upoważnienie do reprezentacji Skarbu Państwa w sprawach zarządu drogami krajowymi, w tym do rozporządzania gruntami, budynkami i/lub budowlami znajdującymi się w pasie drogowym drogi publicznej na rzecz podmiotów trzecich, ma charakter bezterminowy i ogólny. W szczególności oznacza to, iż aby skutecznie zawierać umowy z podmiotami trzecimi, na podstawie których podmiotom tym udostępniane są grunty, budynki i/lub budowle znajdujące się w pasie drogowym drogi krajowej, nie musi uzyskiwać żadnych dodatkowych upoważnień, zezwoleń, decyzji, pełnomocnictw lub innych dokumentów o podobnym charakterze od jakiegokolwiek podmiotu.

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 należącego do innych państwowych osób prawnych. Drogi krajowe, w (tym droga ekspresowa S11 w pasie drogowym której posadowione są Budynki) są mieniem państwowym, prawa własności którego nie przypisano żadnej państwowej osobie prawnej.

Zatem stroną 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 dzierżawiacz 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 MOP-u, w wyniku której, Dzierżawca nieruchomości MOP-u będzie zobowiązany do celu budowy i eksploatacji MOP.

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.

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.

Powyższe potwierdza także orzeczenie WSA w Poznaniu z dnia 6 listopada 2014 roku, sygn. III SA/Po 724/14 zapadłe na skutek skargi Wnioskodawcy.

Reasumując, w świetle przywołanych powyżej przepisów DPU, Ustawy o wykonywaniu uprawnień Skarbu Państwa oraz orzeczeń SN i NSA zasadne jest stanowisko, iż [redacted], 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 [redacted], wejdzie w stosunek zobowiązaniowy bezpośrednio ze Skarbem Państwa, a więc Budynki wybudowane przez niego, zostaną 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) UPOL 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 UPOL nie precyzują, jakiego rodzaju umowę mają zawrzeć strony na gruncie art. 3 ust. 1 pkt 4 ppkt a) UPOL. 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. W przyszłym stanie posiadania to będzie wynikać z wyżej wymienionej Umowy zawartej przez Dzierżawcę nieruchomości z [redacted]

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 UPOL. Opierając się na wynikach systemowej wykładni art. 3 UPOL należy stwierdzić, że skoro posiadanie samoistne stanowi samodzielną przesłankę uzyskania statusu podatnika zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 UPOL, 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) UPOL 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 grunty oraz przedmiotowe Budynki w posiadanie zależne. Podkreślenia wymaga, że Budynek ten został przez Dzierżawcę MOP-u objęty 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 UPOL, 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.

RADCA PRAWNY
[Signature]

Załącznik:

upoważnienie do podpisania wniosku;