

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2014 r.

**w sprawie wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady
Miejskiej w Śremie**

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr 445/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości oraz warunków i trybu składania deklaracji za pomocą środków komunikacji elektronicznej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2014 r., poz. 2015), zawartego w piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 2014 r.

**w sprawie wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale
Rady Miejskiej w Śremie**

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Śremie w dniu 16 kwietnia 2014 r.), złożonym przez pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie adwokata Marcina Wojcieszaka z Kancelarii Adwokackiej Wojcieszak, Basiński i Wspólnicy sp. k., wezwano do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr 445/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości oraz warunków i trybu składania deklaracji za pomocą środków komunikacji elektronicznej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2014 r., poz. 2015).

1) Naruszenie prawa dotyczyło wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

Zdaniem wnioskodawcy cyt. „Lit. D zobowiązuje do podania danych podmiotu składającego deklarację. Ppkt D.5.2., D.6.2., D.7.2. nakazuje podanie miesięcznej kwoty do zapłaty, co dotyczy sytuacji, gdy w danej nieruchomości znajduje się wiele lokali. Oznacza to, że te ostatnie muszą prowadzić ewidencję liczby mieszkańców w każdym lokalu, który znajduje się w ich zasobach, niezależnie od tego czy na lokalach ustanowiono odrębną własność, bądź też spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu. Dalej, muszą one prowadzić wyliczenia opłat i w konsekwencji składać tzw. deklarację zbiorową za całą nieruchomość budynkową”.

Nieuprawnione jest twierdzenie, że powyższe stoi w sprzeczności z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w art. 6m ust. 1. Stanowi on, że „właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych”. Ustawa wymienia kogo uważa za właściciela w art. 2 ust. 1 pkt 4. Według art. 2 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany.

W sprzeczności z argumentacją Spółdzielni odnośnie zarządu spółdzielni lokalami z wyodrębnioną własnością pozostaje uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt K 17/12. Trybunał Konstytucyjny nie miał wątpliwości, że art. 2 ust. 3 znajduje zastosowanie w przypadku cyt. "gdy w spółdzielczym budynku wielolokalowym ustanowiono odrębną własność przynajmniej jednego lokalu zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy o spółdzielniach). Wówczas podmiotem zobowiązanym do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6h i art. 6m ust. 1 ustawy o utrzymaniu czystości, jest spółdzielnia mieszkaniowa".

Wywód zawarty w uzasadnieniu ww. wyroku nie pozostawia wątpliwości, że spółdzielnia jest podmiotem zobowiązanym do złożenia deklaracji w stosunku do nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, zarówno jako właściciel nieruchomości (lokale objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, prawem lokatorskim lub umową najmu) i jako zarządca nieruchomości wspólnych wykonujący zarząd powierzony (art. 18 ustawy o własności lokali). Potwierdzenie stanowiska Trybunału Konstytucyjnego można znaleźć w orzeczeniu sądów administracyjnych, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 r. (sygn. IVSA/Po 868/13), rozstrzygającym podobne zagadnienie. Sąd stwierdził m.in. cyt. "Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał na uwadze, że z wzajemnej relacji u.w.l. i u.s.m. wynika, że w praktyce mogą wystąpić różnego rodzaju formy praw do lokalu mieszkalnego, w których za właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy śmieciowej i tak powinna zostać uznana spółdzielnia mieszkaniowa. Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Jak zauważono w literaturze, spółdzielnia ma obowiązek zarządzania swoim mieniem i wszelkim mieniem nabytym na podstawie przepisów u.s.m., tak przez członków, jak i przez osoby, które członkami nie są lub nawet nigdy nimi nie były - przynajmniej do czasu, gdy nie wystąpią okoliczności opisane w art. 24¹ lub 26 ust. 1 u.s.m. (E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, lex 2013). Zarówno w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o którym stanowią art. 9 i nast. u.s.m., jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zgodnie

z art. 17² ust. 1 u.s.m. jest ograniczonym prawem rzeczowym, nie dochodzi w ogóle do wyodrębnienia własności lokalu. W takim przypadku zastosowanie znajduje zasada z art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy śmieciowej, na podstawie której spółdzielnia jako zarządca posiadający nieruchomości w zarządzie, wykonuje obowiązki właściciela nieruchomości. Jeżeli natomiast w danej nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi ustanowiona została odrębna własność lokali, to zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy śmieciowej, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. lub właściciele lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli zgodnie z art. 20 u.w.l., lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Wówczas podmiotem zobowiązanym do realizacji obowiązku złożenia deklaracji będzie podmiot, któremu zarząd powierzono.

W przypadku wyodrębnienia odrębnej własności poszczególnych lokali znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni, z mocy art. 27 ust. 2 u.s.m., zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez spółdzielnię jako zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., chociażby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Tak samo w orzecznictwie sądowym przyjęto, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali, nie byli członkami spółdzielni, zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta, zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad określonych w art. 27 aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, co - zgodnie z art. 26 u.s.m. - skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie (uchwała SN z 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11, OSNC 2012/7-8/86). Podobnie TK w wyroku z 28 listopada 2013 r., sygn. akt K 17/12, niepubl. uznał, że podmiotem zobowiązanym do wykonywania obowiązków, o których mowa w art. 6h i art. 6m ust. 1 ustawy śmieciowej, jest spółdzielnia mieszkaniowa. Należy przy tym zauważyć, że do czasu

podjęcia przez większość właścicieli uchwały o której stanowi art. 24¹ §1 u.s.m., obowiązki właściciela nieruchomości wynikające z ustawy śmieciowej w dalszym ciągu obciążają spółdzielnię. Tak samo w razie zaistnienia sytuacji, o której stanowi art. 26 ust. 1 u.s.m., ustanie obowiązku spółdzielni mieszkaniowej jako osoby sprawującej zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy śmieciowej ustaje w momencie podjęcia przez właścicieli lokali zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, o której stanowi art. 18 ust. 2a u.w.l.”.

2) Zarzut oparty na naruszeniu art. 14 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie odpadów oraz uchylająca niektóre dyrektywy (Dz. U. UE. L. z 2008 r., Nr 312, s. 3) jest nieuzasadniony, ponieważ koszty gospodarowania odpadami w rzeczywistości ponoszą mieszkańcy spółdzielni. Koszty związane z odpadami należą do zwykłych kosztów eksploatacyjnych, które podlegają rozliczeniu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że członkowie spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów. Kwestia rozliczeń z mieszkańcami należy do praw wewnętrznych spółdzielni. Z faktu, że opłaty za gospodarowanie odpadami są daniną publiczną nie będącą podatkiem, nie wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą być nią obciążone, a następnie rozliczać te opłaty jako koszty utrzymania nieruchomości wspólnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski