

Kto jest właścicielem nieruchomości w rozumieniu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w przypadku wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej?

W związku z dokonywaną przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe interpretacją, iż nie są one właścicielami nieruchomości w rozumieniu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i w związku z tym deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powinni składać jak również powinni uiszczać te opłaty sami lokatorzy lub użytkownicy lokali, Ministerstwo Środowiska wyjaśnia, co następuje.

Mimo wielu zmian wprowadzonych w związku z nowym systemem gospodarki odpadami komunalnymi definicja właściciela nieruchomości nie uległa zmianie – w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.) przez właścicieli nieruchomości rozumie się także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością. Należy przypuszczać, iż spółdzielnie nie wznosiły swoich budynków na nieruchomościach, do których nie mają stosownego tytułu prawnego lub nimi nie władają. W dotychczasowym stanie prawnym do obowiązków właściciela nieruchomości należało zawarcie umowy na odbieranie odpadów komunalnych, z którego to obowiązku spółdzielnie jako właściciele nieruchomości się wywiązywały i nie kwestionowały dotąd swojego statusu właściciela nieruchomości w rozumieniu ustawy. Dotychczasowy obowiązek posiadania umowy na pozbywanie się odpadów komunalnych wytwarzanych na nieruchomości, zawartej z podmiotem uprawnionym do odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, został zastąpiony obowiązkiem złożenia deklaracji i uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Nie zmienił się natomiast podmiot obowiązany do wypełnienia tego obowiązku. Podkreślić należy, że w przeciwieństwie do ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach podmiotem obowiązany do wypełniania obowiązków związanych ze zbieraniem odpadów komunalnych wytwarzanych na danej nieruchomości i ich pozbywaniem się zgodnie z wymaganiami tej ustawy oraz aktów prawa miejscowego, w tym podmiotem obowiązany do złożenia deklaracji i uiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jest nie wytwórca odpadów tylko właściciel nieruchomości. Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach odnosi się do szczególnego przypadku, jakim jest nieruchomość zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali – wówczas obowiązki właściciela nieruchomości obciążają zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) lub właściciele lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany. Z kolei ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

mieszkaniowych (Dz. U. z 2003, Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) odwołuje się w kwestiach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną do ustawy o własności lokali (w art. 26 oraz 27). Jeżeli w spółdzielni nie została wyodrębniona własność jakichkolwiek lokali – art. 2 ust. 3 nie znajduje zastosowania. Jeżeli własność niektórych lokali została wyodrębniona, przepis ten ma zastosowanie, a osobą sprawującą zarząd nieruchomością wspólną jest, zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia i to ona składa jedną deklarację (a nie dla poszczególnych lokali) i uiszcza jedną opłatę. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie reguluje natomiast rozliczeń spółdzielni z osobami, którym służy spółdzielcze prawo do lokalu i z właścicielami lokali – pozostaje to domeną prawa spółdzielczego.

W przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez właściciela nieruchomości ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie przewiduje egzekucji obowiązku o charakterze niepieniężnym, tylko stosuje się art. 60, zgodnie z którym razie niezłożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi albo uzasadnionych wątpliwości co do danych zawartych w deklaracji wójt, burmistrz lub prezydent miasta określa, w drodze decyzji, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, biorąc pod uwagę uzasadnione szacunki, w tym średnią ilość odpadów komunalnych powstających na nieruchomościach o podobnym charakterze.