

Prezydent Miasta
Dąbrowa Górnicza
ul. Graniczna 21
41-300 Dąbrowa Górnicza

Znak sprawy:
WK.310.1.2013

.....
ul.
.....

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza działając na podstawie art. 14j § 1 i 3, w związku z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 749 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 1a ust. 1 punkty 1 i 2, art. 2 ust. 1, art. 3 ust. 1, ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 roku, Nr 95, poz. 613 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Spółkę z dnia 09.11.2012 roku (data wpływu do tutejszego urzędu w dniu 21.11.2012 roku) o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w odniesieniu do kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości myjni bezdotykowych posadowionych przy ul. w Dąbrowie Górniczej

postanawia:

udzielić interpretacji indywidualnej w ww. sprawie poprzez uznanie, iż :

- opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega myjnia bezdotykowa jako budowla stanowiąca całość techniczno – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, w skład której wchodzi zarówno konstrukcja myjni jak również urządzenia i instalacje będące jej wyposażeniem technologicznym. Całość techniczno – użytkowa bezdotykowej myjni samochodowej stanowi budowlę będącą wolnostojącym urządzeniem technicznym w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.);
- podatnikiem podatku od nieruchomości jest :
 - a) właściciel nieruchomości, na której została posadowiona myjnia bezdotykowa - w przypadku, gdy obiekt myjni samochodowej nie został wyodrębniony jako odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - b) właściciel nakładów poniesionych na myjnię samochodową – w przypadku, gdy obiekt myjni samochodowej został wyodrębniony jako odrębny od gruntu przedmiot własności właściciela nakładów poniesionych na myjnię samochodową.

UZASADNIENIE

..... Spółka z siedzibą we wnioskiem z dnia 09.11.2012 roku (data wpływu do tutejszego urzędu w dniu 21.11.2012 roku) zwróciła się do Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w odniesieniu do kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości myjni bezdotykowych posadowionych przy ul. w Dąbrowie Górniczej.

Wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem 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, a także uiścił stosowną opłatę w wysokości 40 zł.

..... Spółka z siedzibą we przedstawiła następujący stan faktyczny :

- Spółka z siedzibą we jest właścicielem myjni bezdotykowych znajdujących się na terenie Dąbrowy Górniczej przy ul. dzierżawionym od Sp. z siedzibą w
- obiekt myjni samochodowej posiada podpory, dach, ściany boczne i nie jest trwale związany z gruntem. Zgodnie z zapisami umowy łączącej Sp. oraz Sp. – po zakończeniu okresu dzierżawy Spółka Sp. zobowiązana jest do demontażu dokonanych naniesień (myjni samochodowych) i przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.
- nakłady na myjnię zostały rozliczone na dwie odrębne pozycje środków trwałych :
 - a) budowlę, stanowiącą konstrukcje myjni zaliczone według KŚT do rodzaju 103,
 - b) technikę myjni kontenerowej oraz urządzenia towarzyszące w postaci technologii myjni zaliczone według KŚT do rodzaju 449, 445. Urządzenia myjni zapewniają dodatkową funkcjonalność zdatnego do użycia obiektu budowlanego.

Wobec przedstawionego stanu faktycznego Spółka z siedzibą we zadała następujące pytania :

1. Czy zakwalifikowanie myjni do budowli jest prawidłowe ?
2. Czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała część budowlana myjni, bez wyposażenia techniczno – technologicznego ?
3. Kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od obiektu myjni ?

..... Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przedstawiła własne stanowisko w sprawie twierdząc, iż :

- myjnię samochodową należy zakwalifikować do budowli (nie posiada ona cech budynku),
- opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będzie podlegała jedynie część budowlana myjni,
- podatnikiem podatku od nieruchomości winien być właściciel myjni.

Ustosunkowując się do wyżej przedstawionych kwestii dotyczących zakresu stosowania prawa wyjaśnia się:

1. Zagadnienie zakwalifikowania bezdotykowych myjni samochodowych do kategorii budowli

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W myśl art. 1a ust. 1 punkt 2 ww. ustawy za budowlę uważa się obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

A zatem, aby stwierdzić, czy dany obiekt budowlany jest budowlą, najpierw należy upewnić się, iż:

- nie mieści się on w zakresie definicji budynku, tzn. nie jest obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 1a ust. 1 punkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych),
- nie jest obiektem małej architektury tj. niewielkim obiektem takim jak: obiekty kultu religijnego (kapliczki, krzyże przydrożne, figury), posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki. (art. 3 punkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane),

Bezdotykowa myjnia samochodowa posadowiona przy ul. w Dąbrowie Górniczej jest obiektem budowlanym - o czym świadczy kwalifikacja określona decyzją wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dąbrowie Górniczej w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego o nazwie „Samoobsługowa myjnia samochodowa” - przy czym jednocześnie myjnia ta nie spełnia kryterium budynku (np. nie jest obiektem wydzielonym z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych), ani też nie spełnia kryterium obiektu małej architektury. Wobec powyższego - bezdotykowa myjnia samochodowa posadowiona przy ul. w Dąbrowie Górniczej jako obiekt budowlany nie będący budynkiem ani obiektem małej architektury - stanowi budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 punkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

2. Zagadnienie dotyczące elementów bezdotykowej myjni samochodowej podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Aby rozstrzygnąć kwestię prawidłowej kwalifikacji bezdotykowych myjni samochodowych pod kątem ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości należy odwołać się do podstawowych regulacji zawartych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U.z 2010r. Nr 95, poz.613 ze zm.).

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają między innymi budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ustawodawca, na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wprowadził z początkiem 2003 roku legalną definicję budowli. Zawarta ona jest w „ustawowym słowniczku” pojęć ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a dokładniej w art. 1a ust. 1 pkt 2 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem użyte w ustawie określenie „budowla” oznacza :

- **obiekt budowlany** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury,
- a także **urządzenie budowlane** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W kontekście powyższego należy zauważyć, że punktem wyjścia w zakresie ustalenia znaczenia pojęcia „budowla” na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości powinna być ustawa podatkowa. „Podatkowa” definicja budowli została zatem zbudowana w ten sposób, że ustawodawca odsyła do pewnych pojęć funkcjonujących na gruncie prawa budowlanego. Dokonując zatem prawnopodatkowej kwalifikacji potencjalnego przedmiotu opodatkowania w podatku od nieruchomości, niezbędne jest oparcie się w pierwszej kolejności na przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a jedynie pomocniczo – w zakresie ustawowego odesłania – na prawie budowlanym.

Dlatego też budowla podlegająca opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości to **obiekt budowlany** oraz **urządzenie budowlane** w rozumieniu prawa budowlanego (i tylko do tych pojęć odsyła ustawodawca w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych).

Z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) pojęcie „obektu budowlanego” należy rozumieć jako :

- budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- **budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,**
- obiekt małej architektury.

W tym miejscu należy jednakże zwrócić uwagę na to, że obiektem budowlanym (tj. pojęciem wprost przywołanym przez ustawodawcę w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych) w rozumieniu ustawy Prawo budowlane jest budowla łącznie z powiązanymi z nią funkcjonalnie instalacjami i urządzeniami. Wszystkie te elementy (budowlane i niebudowlane) stanowią „obiekt budowlany”, pod warunkiem, że stanowią całość techniczno – użytkową. Jeżeli tego rodzaju powiązanie poszczególnych elementów istnieje, to składają się one na jeden „obiekt budowlany” (nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury) w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, czyli budowlę w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W związku z powyższym nasuwa się pytanie - czy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegać powinny jedynie części budowlane czy też kompletna myjnia samochodowa (jako całość techniczno – użytkowa), a zatem czy podstawę opodatkowania powinna stanowić wartość całej myjni samochodowej, czy też podatek należy naliczyć wyłącznie od określonych jej elementów (w tym wypadku od części budowlanych myjni samochodowej) ?

Organ podatkowy stoi na stanowisku, iż obiektem budowlanym w rozumieniu prawa budowlanego jest budowla łącznie z powiązanymi z nią funkcjonalnie instalacjami i urządzeniami technicznymi . Wszystkie

te elementy (budowlane i niebudowlane) stanowią budowlę, pod warunkiem, że stanowią całość techniczno-użytkową. Jeżeli tego rodzaju powiązanie poszczególnych elementów istnieje, to składają się one na jeden obiekt budowlany - budowlę. Aby jednak tak było – muszą one stanowić całość techniczno-użytkową. Kiedy z taką sytuacją mamy do czynienia, tego już prawo budowlane nie wyjaśnia. Można natomiast – posługując się regułami wykładni językowej - sięgnąć w tym zakresie do znaczenia tego pojęcia z języka potocznego, a także odwołać się do poglądów judykatury w tym zakresie. Z całością techniczno-użytkową będziemy więc mieli do czynienia, gdy elementy obiektu budowlanego stanowią „część składową jednej rzeczy złożonej”, o czym rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Związek techniczny, to fizyczne połączenie, wynikające ze sposobu wykonania obiektu. Związek użytkowy, to funkcjonalne powiązanie elementów, dzięki któremu mogą być one wykorzystywane do realizacji celu, dla którego powstał dany obiekt. Wykazanie przedmiotowego związku techniczno-użytkowego, pozwala w konsekwencji na opodatkowanie podatkiem od nieruchomości jako budowli w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obiektu budowlanego składającego się z części budowlanych i niebudowlanych. Takie powiązanie występuje w przypadku samochodowej myjni bezdotykowej. Aby można było prowadzić działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług mycia samochodów – koniecznym jest połączenie w pewną całość wszystkich części – zarówno stricte budowlanych (np. płyta fundamentowa, wiata), jak i nie mających takiego charakteru (np. kontener technologiczny, instalacje). W związku z tym wszystkie elementy bezdotykowej myjni samochodowej pozostają ze sobą w związku funkcjonalnym. Ten związek funkcjonalny został w orzecznictwie Sądu Najwyższego określony mianem „gospodarczej całości”. W przypadku myjni samochodowej pod pojęciem całości techniczno – użytkowej należy rozumieć sytuację, w której każdy z jej elementów jest konieczny do realizacji funkcji do jakiej obiekt został przeznaczony, że nie istnieje możliwość odłączenia lub demontażu jakiegokolwiek elementu obiektu bez wpływu na jego możliwości eksploatacyjne i użytkowe, oraz że elementy składowe obiektu usytuowane są tam, gdzie są konieczne.

Znaczącym dowodem świadczącym o kwalifikacji całości bezdotykowej myjni samochodowej jako obiektu budowlanego jest treść decyzji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dąbrowie Górniczej w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego o nazwie „Samooobsługowa myjnia samochodowa”, z której wynika, że pozwolenie na użytkowanie dotyczy nie określonych części myjni samochodowej lecz kompletnego obiektu. Fakt ten tylko dobitnie przesądza o tym, że obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a tym samym w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest cały obiekt myjni, a nie tylko jej typowo budowlane elementy.

Jednocześnie powyższy przepis art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane oraz istniejące orzecznictwo mogą dodatkowo wskazywać, iż obiektem budowlanym jest budowla zdefiniowana w przepisie art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, w myśl którego za budowlę uznaje się: każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, **wolno stojące** instalacje przemysłowe lub **urządzenia techniczne**, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Organ podatkowy prezentuje stanowisko, iż całość techniczno – użytkowa bezdotykowej myjni samochodowej stanowi budowlę będącą wolnostojącym urządzeniem technicznym w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).

Definicja „urządzenia technicznego” sformułowana została między innymi przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 marca 2010 roku sygn. VI SA/Wa 194/10. W myśl ww. wyroku cyt.: *„urządzenie techniczne” [...] to zespół elementów połączonych ze sobą w funkcjonalnym działaniu albo przedmiot umożliwiający wykonanie pewnego procesu np. przy użyciu energii elektrycznej”.*

Definicję pojęcia „wolno stojący” można odnaleźć zarówno w orzecnictwie sądowym jak i przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane. Dla przykładu - w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 15 grudnia 2010 r. sygn. II SA/Rz 784/10 wskazano, iż cyt. : *„przez pojęcie "wolno stojący" rozumieć należy samodzielność i suwerenność konstrukcji obiektu, fizyczne oddzielenie od innych obiektów budowlanych”.*

W ocenie organu podatkowego zarówno części budowlane jak i niebudowlane bezdotykowej myjni samochodowej stanowiącej całość techniczno – użytkową to wolnostojące urządzenie techniczne bowiem :

- myjnię tworzy zespół elementów połączonych ze sobą w funkcjonalnym działaniu,
- myjnia posiada samodzielną konstrukcję, fizycznie oddzieloną od innych obiektów budowlanych.

Na poparcie swojego stanowiska organ podatkowy przytacza treść wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 marca 2011 r. sygn. II OSK 48/10, w którym rozstrzygnięcie dotyczyło analogicznego przypadku myjni samochodowej :

- teza ww. wyroku cyt.: *„Zarówno obiekt kontenerowy - obudowany barakowóz, w którym znajdują się urządzenia myjni, czyli pompy i piece, jak i rusztowanie umożliwiające mycie samochodów i cystern uznać należy za wolnostojące urządzenia techniczne zakwalifikowane w przepisie art. 3 pkt 3 p.b. do budowli, a tym samym ich budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę”*
- wyciąg z treści wyroku cyt.:
 - a) *„ [...] w wyniku przeprowadzonych oględzin ustalono, iż na działce skarżących znajduje się maszyna przeznaczona do mycia samochodów ciężarowych, składająca się z konstrukcji stalowej z podestami oraz pomieszczenia, w którym znajdują się pompy wodne służące do obsługi myjni”*
 - b) *„sąd [...] podkreślił, że sam fakt, iż istnieje możliwość przemieszczenia tego urządzenia nie może rozstrzygać o tym, że nie możemy tego rodzaju urządzenia zakwalifikować jako budowli w rozumieniu przepisów art. 3 prawa budowlanego. Należy zauważyć, iż przesunięcie tegoż urządzenia technicznego wymagałoby demontażu-odłączenia połączenia doprowadzonej wody”,*
 - c) *„Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego orzekającego w niniejszej sprawie przedmiotowa myjnia, stanowi budowlę w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane. Tym samym myjnia ta jest obiektem budowlanym o którym mowa w art. 3 pkt 1b ustawy Prawo budowlane. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie dokonał prawidłowej interpretacji przepisu art. 3 ust. 3 ustawy Prawo budowlane”,*
 - d) *„Podkreślić należy, że urządzenie będące przedmiotem niniejszego postępowania składa się z dwóch zespołów - obudowanego barakowozu, w którym znajdują się pompy i piece oraz*

rusztowania umożliwiającego mycie samochodów i cystern. Podkreślenia wymaga fakt, że budowa obiektów kontenerowych, nie wymaga pozwolenia na budowę tylko wówczas, gdy są one przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych i w celu ich wykonania, co wynika wprost z treści art. 29 ust. 1 pkt 24 Prawa budowlanego. Odnosząc wskazaną regulację do przedmiotowej inwestycji wskazać należy, że barakowóz w którym znajdują się pompy i piece, nie może korzystać z odstępstwa od uzyskania pozwolenia na budowę o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 24, tym bardziej, że inwestorzy nie wskazywali takiego jego przeznaczenia”,

- e) *„Dla uznania tego obiektu za budowlę w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, nie ma również znaczenia zamontowanie do barakowozu kół, nie tylko dlatego, że już przy pobieżnej analizie zdjęć można dojść do wniosku, że montaż kół jest prowizoryczny i nie mogłyby one spełniać swojej roli, ale przede wszystkim dlatego, że jak wynika z akt sprawy, co potwierdzają także sami skarżący, montaż kół nastąpił już po wydaniu zaskarżonej decyzji. Tymczasem sąd administracyjny dokonuje kontroli decyzji na dzień jej wydania. Nawet jednak, gdyby w dniu wydania decyzji obiekt ten posiadał koła i nie miałyby one charakteru prowizorycznego, obiekt ten zakwalifikowany być powinien jako budowla”,*
- f) *„Reasumując stwierdzić należy, że zarówno obiekt kontenerowy zawierający urządzenia myjni, jak i przedmiotowe rusztowania uznać należało za wolnostojące urządzenia techniczne zakwalifikowane w przepisie art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego do budowli, a tym samym ich budowa wymagała uzyskania pozwolenia na budowę”.*

Ponadto wyjaśnia się, iż przy ustaleniu istnienia bądź nieistnienia obowiązku podatkowego nie należy odwoływać się do Klasyfikacji Środków Trwałych, bowiem jest ona jedynie usystematyzowanym zbiorem obiektów majątku trwałego, służącym przede wszystkim do celów ewidencyjnych, ustalenia stawek odpisów amortyzacyjnych oraz badań statystycznych.

3. Zagadnienie dotyczące rodzaju podatnika zobowiązanego do opłacania podatku od nieruchomości od myjni posadowionych na wydzierżawianym gruncie.

W myśl art. 3 ust. 1 punkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych.

W związku z powyższym podatnikiem podatku od nieruchomości co do zasady jest właściciel myjni. Sprawa nie jest jednak tak jednoznaczna – bowiem wymaga ona ustalenia kto jest właścicielem myjni. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16 poz. 93 ze zm.) właściciel gruntu jest właścicielem tego co zostanie na tym gruncie wybudowane.

Stosownie do art. 47 oraz art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16 poz. 93 ze zm.) część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego, natomiast przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane (tj. nie mające charakteru tymczasowego).

Bezdotykowe myjnie samochodowe co do zasady są obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem. Obiekty te posiadają specjalnie zaprojektowaną na potrzeby myjni płytę fundamentową, w której mocowana jest wiata wykonana w konstrukcji stalowej. Ponadto obiekty myjni samochodowych nie posiadają charakteru obiektów tymczasowych o czym świadczą wydawane decyzje organów nadzoru budowlanego.

Kwestię trwałości związania z gruntem omawia również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2010 r. sygn. VII SA/Wa 2367/09, gdzie wskazano, iż cyt.: *„O tym, czy obiekt budowlany jest trwale związany z gruntem nie przesądza sposób, w jaki posadowiono go w gruncie, czy na gruncie, jak również technika w jakiej tego dokonano. O trwałym bądź nietrwałym związaniu obiektu budowlanego z gruntem nie decyduje też technologia wykonania fundamentu oraz możliwości techniczne przeniesienia tego obiektu w inne miejsce. Podstawowe znaczenie ma natomiast ustalenie, czy posadowienie jest na tyle trwałe, że opiera się czynnikom mogącym zniszczyć ustawioną na nim konstrukcję i zapewnia bezpieczeństwo”*.

Tak więc fakt „trwałości związania z gruntem” oznacza, iż co do zasady obiekty budowlane trwale z gruntem związane są częścią składową gruntu i dzielą jego los prawny. Jeżeli w takim przypadku nie została wyodrębniona własność obiektu budowlanego, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności - podatnikiem podatku od nieruchomości będzie właściciel gruntu.

Jeżeli natomiast nastąpiło wyodrębnienie obiektu budowlanego jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności – wówczas podatnikiem podatku od nieruchomości będzie właściciel nakładów poniesionych na myjnię samochodową (nie będący jednocześnie właścicielem gruntu). Należy przy tym zaznaczyć, iż sam fakt poniesienia nakładów na budowę danego obiektu trwale związanego z gruntem nie jest jednoznaczny z tym, iż właściciel nakładów staje się automatycznie właścicielem tego obiektu. Wyodrębnienie własności obiektu budowlanego, jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności następuje w drodze innych procedur zmierzających do ujawnienia praw własności w odrębnej księdze wieczystej. Teoretycznie więc mogą zdarzyć się tego rodzaju przypadki, choć z reguły dotyczą one głównie nieruchomości posadowionych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu, a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi - 60 dni od dnia wezwania do naruszenia prawa.

Zbigniew Podraza
PREZYDENT MIASTA

Otrzymują:

- Adresat,
- a/a