



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PROJEKTANT
W RZESZOWIE**

ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów
cent. tel. (17) 86 22 807, 85 80 480
fax (17) 86 22 055
Regon 001287334
NIP 813-00-11-118
Numer KRS 0000174132



www.projektant.rzeszow.pl

e-mail: sekretariat@projektant.rzeszow.pl

PSP/68 /2024

Rzeszów, 6.11.2024 r.

**Sz. Pan
Konrad Fijolek
Prezydent Miasta Rzeszowa
ul. Rynek 1
35-064 Rzeszów**

Niniejszym działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie, sprawującej zarząd budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Rzeszowa, w których zlokalizowane są hale garażowe służące przechowywaniu pojazdów lub na których to nieruchomościach zlokalizowane są odrębne budynki służące przechowywaniu pojazdów, zwracamy uwagę, że uchwała Rady Miasta Rzeszowa w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2025 r.:

- 1) zrywa z dotychczasową, prawidłową praktyką ukształtowaną w Rzeszowie, która ustalała jednolite stawki podatku od nieruchomości dla części nieruchomości służącej przechowywaniu pojazdów w analogicznej wysokości jak dla części mieszkalnej,
- 2) pozostaje w sprzeczności z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 19 października 2023 r., SK 23/19,
- 3) jest nieprecyzyjna i w przyjętej przez Radę Miasta Rzeszowa treści będzie budzić uzasadnione wątpliwości w zakresie ustalenia prawidłowej stawki podatku dla garaży wielostanowiskowych, tak przynależnych jak i wyodrębnionych, które zlokalizowane są pod budynkami mieszkalnymi,
- 4) pozostaje w sprzeczności z treścią rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (druk 741), którą 22 października 2024 r. skierowano do I czytania na posiedzeniu Sejmu.

Zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta Rzeszowa z 21 listopada 2023 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości (§ 1 pkt 1 lit. b tiret pierwsze uchwały) stawki roczne podatku od nieruchomości na rok 2024 wynoszą od budynków lub ich części, *w tym garaży wielostanowiskowych lub ich części, związanych z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, 1,15 zł od 1m² pow. użytkowej.* Z powyższego wynika, że wskazaną stawkę podatku, której wysokość była analogiczna, jak w przypadku części mieszkalnej, stosuje się do wszystkich budynków lub ich części, w tym garaży wielostanowiskowych, o ile są związane z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zatem niezależnie od tego czy zlokalizowane są w bryle budynku, czy też poza nią, stanowiąc oddzielny budynek. Decydujący w tym zakresie jest

bowiem funkcjonalny związek z budynkami mieszkalnymi i wykorzystywanie tych obiektów, budynków lub części budynków do przechowywania pojazdów przez właścicieli lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Z kolei we wspomnianym wyżej orzeczeniu TK z 19 października 2023r.(SK 23/19) Trybunał orzekł iż: *Art. 1a ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70):– w zakresie, w jakim umożliwiają, na potrzeby podatku od nieruchomości, uznanie wyodrębnionego garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym, za część budynku o odmiennym niż mieszkalny charakterze, są niezgodne z zasadą szczególnej określoności regulacji daninowych wywodzoną z art. 84 w związku z art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,– w zakresie, w jakim uzależniają zastosowanie odpowiednich stawek podatku od nieruchomości do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu od jego wyodrębnienia lub niewyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności, przez co do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu wielostanowiskowego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zastosowanie ma stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych a nie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a tej ustawy, są niezgodne z art. 32 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 2 i art. 84 Konstytucji.* Jednocześnie Trybunał odroczył utratę mocy obowiązującej przez te przepisy do 31 grudnia 2024r.

Przedmiotowe orzeczenie zapadło na tle stanu faktycznego, w ramach którego skarżący, byli właścicielami lokalu mieszkalnego oraz udziału w garażu wielostanowiskowym z prawem wyłącznego korzystania z oznaczonego miejsca postojowego w tym samym budynku mieszkalnym. Garaż wielostanowiskowy wyodrębniony został jako samodzielny lokal, dla którego prowadzona jest oddzielna księga wieczysta. Do opodatkowania miejsca postojowego w garażu zastosowano stawkę podatkową w wysokości 7,66 zł za m² powierzchni użytkowej, przewidzianą dla budynków „pozostałych” czyli ponad dziesięciokrotnie wyższą niż przewidzianą dla budynków mieszkalnych.

W przedmiotowej sprawie Trybunał stanął na stanowisku, że: „*zróznicowanie stawek podatku od garaży w zależności od tego, czy są one lokalem stanowiącym odrębną własność, a w konsekwencji odrębnym przedmiotem opodatkowania, czy są jedynie przynależne do lokalu mieszkalnego, stoi w sprzeczności z przyjętym w ustawie kryterium ustalania stawek podatkowych. Nie jest nim charakter prawny lokalu stanowiącego przedmiot prawa własności (pomieszczenie przynależne do lokalu/odrębna własność lokalu), lecz przeznaczenie, zgodnie z którym będzie on użytkowany. (...) Uwzględniając współczesne uwarunkowania społeczno- gospodarcze, należy przyjąć, że posiadanie miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym stanowi immanentny element «mieszkania». Podobnie dzieje się w przypadku innych rodzajów «pomieszczeń przynależnych» do budynku mieszkalnego, o których mowa w ust. 4 art. 2 WILokU, w szczególności piwnicy, strychu czy komórki,*

choćby nawet bezpośrednio nie przylegały do budynku mieszkalnego lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. Podlegają one klasyfikacji według stawek przewidzianych dla budynków mieszkalnych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) PodLokU) albowiem zaspokajają podstawowe potrzeby bytowe ludzi w zakresie zamieszkiwania, mimo iż ze swej istoty nie służą do zamieszkiwania w nich. Ponadto, bez względu na to, czy garaż stanowi nieruchomość odrębną od lokalu mieszkalnego, czy jest jedynie do niego przynależny, pełni on tę samą funkcję. Sposób korzystania z garażu nie jest przecież zależny od jego prawnorzeczowej natury” Nie można w tym kontekście pominąć faktu, że w budynku wielorodzinnym wybudowanie garażu jest, co do zasady koniecznością (zob. § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) a wykorzystywanie garażu, jako części budynku mieszkalnego, wiąże się przede wszystkim z mieszkaniową funkcją budynku i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych w ten sposób, że pomaga zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób tam przebywających.

Mając na względzie powyższe ustalenia Trybunał stwierdził, że brak jest w obowiązujących przepisach podatkowych uzasadnienia stanowiska, iż sytuacja podatnika może różnić się w zależności od tego, czy posiada miejsce postojowe w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość w budynku wielomieszkaniowym, czy też posiada miejsce postojowe przynależne do lokalu mieszkalnego. Oceniane przez Trybunał rozwiązanie skutkuje istotnym zróżnicowaniem poziomu obciążenia majątku podatnika, które na gruncie obecnie ocenianych regulacji prawnych w świetle Konstytucji nie znajduje uzasadnienia.

Powyższe doprowadziło Trybunał do stwierdzenia, że niezgodne z Konstytucją jest stosowanie różnych stawek podatku od nieruchomości od części budynku służącego przechowywaniu pojazdów, w zależności od tego czy jest on lokalem wyodrębnionym, czy też przynależnym (częścią nieruchomości wspólnej), wskazując **że te części budynku powinny być opodatkowane stawką przewidzianą jak dla budynków mieszkalnych, gdyż zaspokajają podstawowe potrzeby bytowe ludzi w zakresie zamieszkiwania, mimo iż ze swej istoty nie służą do zamieszkiwania w nich.**

Z tego względu nie znajdują uzasadnienia twierdzenia, które były podnoszone w czasie procedowania uchwały ustalającej stawki podatku od nieruchomości na 2025r., jakoby za przyjęciem przepisów w takim kształcie przemawiała treść w/w rozstrzygnięcia TK, która rzekomo miała nakazywać zastosowanie jednolitej stawki podatku od nieruchomości od hal garażowych zlokalizowanych w budynku jak i garaży zlokalizowanych poza nim, jak dla pozostałych części budynku, która to stawka jest 10 krotnie wyższa niż w przypadku stawki podatku nieruchomości o funkcji mieszkalnej.

Z przedmiotowego rozstrzygnięcia wynika bowiem wniosek wprost przeciwny do przyjętego w uchwale Rady Miasta Rzeszowa, który dla ustalenia stawki podatku od nieruchomości lub ich części nakazuje przede wszystkim opierać się na **funkcji** jaką ta część nieruchomości pełni i o ile funkcja ta sprowadza się do przechowywania pojazdów, co obecnie jest nieodzowną i podstawową potrzebą ludzi zamieszkujących budynki wielorodzinne, należy stosować do takich części nieruchomości jednolite stawki podatku w wysokości odpowiadającej stawce jak dla części **mieszkalnej**, niezależnie od tego czy lokal garażowy, jest wyodrębniony czy też nie. Z tego punktu widzenia, uwzględniając przede wszystkim funkcję, jaką dana nieruchomość, jej część lub obiekt pełni, brak jest także podstaw do różnicowania sytuacji podatników w zależności od tego czy wyodrębniony lokal garażowy zlokalizowany jest w budynku mieszkalnym i miałby zostać objęty niższą stawką podatku, czy też stanowi odrębny budynek od związanego z nim budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w odniesieniu do którego zastosowane znajdzie 10 krotnie wyższa stawka podatku, co znalazło swój wyraz w uchwale Rady Miasta Rzeszowa ustalającą stawki podatku na 2025r. (§ 1 pkt 1 lit b tiret pierwsze uchwały). Innymi słowy brak jest uzasadnienia dla stanowiska, by osoba, która posiada garaż wolnostojący, lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, tyle że będącym odrębnym budynkiem od związanego z nimi budynku mieszkalnego wielorodzinnego miała płacić 10 krotnie wyższą stawkę podatku od osoby, która takie miejsce postojowe posiada w wyodrębnionym lokalu niemieszkalnym, hali garażowej pod budynkiem mieszkalnym, bądź która posiada miejsce postojowe w hali garażowej, która nie została wyodrębniona. We wszystkich przypadkach funkcja tych części nieruchomości jest taka sama, gdyż służą przechowywaniu pojazdów, co jak zwracał uwagę Trybunał, jest nieodzownym elementem szeroko pojętej funkcji mieszkaniowej.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na wadliwość uchwały Rady Miasta Rzeszowa w zakresie braku wystarczającej precyzji przy określeniu wysokości stawek podatku od nieruchomości, jak również braku spójności pomiędzy treścią uchwały, a treścią jej uzasadnienia. Jak wskazano wyżej, w obecnie obowiązującej uchwale, która ustaliła stawki podatku na rok 2024 wskazano precyzyjnie stawkę podatku w odniesieniu do garaży wielostanowiskowych lub ich części, podkreślając, że ma ona zastosowanie o ile są one związane z budynkami mieszkalnymi, a więc ma zastosowanie do każdego budynku lub jego części o ile spełniony jest funkcjonalny związek z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Z kolei w uchwale ustalającej stawki podatku na 2025r. wskazano, że stawka 11,48 zł m² pow. użytkowej ma zastosowanie dla garaży wielostanowiskowych lub ich części, **stanowiących odrębne budynki od** związanych z nimi budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Jednocześnie w uzasadnieniu uchwały wskazano, że zamiarem Rady było zrównanie stawki podatkowej od wszystkich garaży, jedno, dwu, wielostanowiskowych stanowiących odrębne budynki, lub odrębne lokale w budynkach wielorodzinnych. Już na pierwszy rzut oka dostrzegalny jest brak spójności

pomiędzy treścią uchwały oraz treścią uzasadnienia, co stawia pod znakiem zapytania prawidłowe ustalenie stawki podatku na 2025r. w odniesieniu do garaży wielostanowiskowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, gdyż literalnie, uchwała określa precyzyjnie stawkę podatku wyłącznie od garaży lub ich części stanowiących odrębne budynki, przy czym nieprawidłowo w 10 krotnie podwyższonej wysokości, zamiast jednolicie jak dla funkcji mieszkalnej, co ma miejsce w uchwale obowiązującej w bieżącym roku.

W końcu należy zwrócić uwagę, że w październiku 2024r. do sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej(druk 741), który ma poprawić przepisy zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, poprzez przyjęcie, że *za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku*. W uzasadnieniu projektu wskazano, że proponowana zmiana doprowadzi do zmiany kwalifikacji wyodrębnionych prawnie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych stanowiących garaże wielostanowiskowe oraz garaże jednostanowiskowe na część mieszkalną budynku i doprowadzi do zmiany podatkowego statusu takich pomieszczeń.

Mając na uwadze powyższe wątpliwości, zachodzić będą uzasadnione podstawy do zaskarżenia tak przyjętej uchwały do sądu administracyjnego.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że obecnie obowiązująca treść uchwały Rady Miasta Rzeszowa była pozbawiona wadliwości wskazanych w cytowanym wyżej rozstrzygnięciu TK, które polegały na stosowaniu różnych stawek podatku od nieruchomości w przypadku części nieruchomości służących przechowywaniu pojazdów, w zależności od tego czy garaż wielostanowiskowy był wyodrębnionym lokalem czy też częścią nieruchomości wspólnej (przynależną do mieszkania). Uchwała ta uwzględnia nawet stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich, który w licznych wystąpieniach do Ministerstwa Finansów zwracał uwagę, że kwestia podatku od nieruchomości w przypadku garaży, niezależnie od tego czy zlokalizowane są w budynkach mieszkalnych, jako wielostanowiskowe hale garażowe czy też poza nimi, jako garaże wolnostojące, o ile realizują szeroko pojętą funkcję mieszkalną, powinny być opodatkowane jednolicie, z zastosowaniem stawki jak dla budynków mieszkalnych.

Z powyższego wynika wniosek, że Rada Miasta Rzeszowa przyjęła obecnie obowiązujące przepisy ustalające stawki podatku na 2024r. w sposób zgodny z celowościową i funkcjonalną wykładnią przepisów o podatkach i opłatach lokalnych, stosując jednolitą stawkę podatku dla wszystkich miejsc postojowych, niezależnie od tego czy zlokalizowane są w budynku czy poza nim, o ile nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przy braku klarownego stanowisko RPO w tym zakresie, jak również jeszcze przed w/w rozstrzygnięciem TK, natomiast wskutek błędnej

interpretacji tegoż rozstrzygnięcia, Rada Miasta Rzeszowa ustaliła te stawki na 2025r. w sposób nieprecyzyjny, a przy tym sprzeczny z wytycznymi tegoż rozstrzygnięcia, na podstawie przepisów, które Trybunał uznał za niezgodne z Konstytucją i które utracą moc obowiązującą 31 grudnia 2024 r.

Z tego względu zachodzi konieczność zmiany przedmiotowej uchwały, o co wnosimy, gdyż tak drastyczna podwyżka podatku od nieruchomości uderza w członków spółdzielni i będzie się wiązać z koniecznością podniesienia opłat z tytułu utrzymania nieruchomości, które i tak systematycznie rosną wskutek wzrostu cen energii, usług, kosztów remontów oraz płacy minimalnej.

Do wiadomości:

1. Rada Miasta Rzeszowa
2. Regionalna Izba Obrachunkowa w Rzeszowie

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PROJEKTANT"
Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Teresa Wroten

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Andrzej Jurak

Otrzymują:

- a) Adresat
- b) a/a