



**Minister Rozwoju,  
Pracy i Technologii**

**Data: 16 lipca 2021  
Znak sprawy: DM-IV.053.1.2021**

**Pan**

### **ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI**

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach<sup>1</sup> informuję, że petycja z dnia 7 maja 2021 r.<sup>2</sup> otrzymana przy piśmie Kancelarii Sejmu z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie wprowadzenia zmian w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>3</sup>, dalej: u.w.l., w zakresie dotyczącym modyfikacji art. 18 u.w.l., została rozpatrzona negatywnie.

### **UZASADNIENIE**

Przedmiotem petycji jest wniosek o wprowadzenie zmian w art. 18 u.w.l. w ramach prac nad projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali, wpisanym do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UB2. Zgodnie z propozycją,

<sup>1</sup> (Dz. U. z 2018 r. poz. 870, z późn. zm.)

<sup>2</sup> Data wpływu do MRPiT: 21 maja 2021 r.

<sup>3</sup> (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

w przypadku, gdy w umowie lub w akcie notarialnym, o którym mowa w art. 18 u.w.l., jako zarząd nieruchomości wspólnej wskazany został deweloper budujący osiedle lub osoba fizyczna lub prawna przez niego wskazana, pozostają oni zarządem do czasu zwołania rocznego zebrania właścicieli lokali, jednakże nie dłużej niż przez pół roku od powierzenia im zarządu wspólnotą. Po tym czasie z mocy prawa następuje zmiana zarządu z powierzonego na ustawowy i właściciele zobowiązani są do wyboru zarządu w sposób, o którym mowa w art. 20 u.w.l. Ponadto proponuje, aby w przypadku wspólnot mieszkaniowych istniejących w dniu wejścia w życie zaproponowanych przepisów, dotychczasowy zarząd powierzony deweloperowi, który buduje lub wybudował osiedle lub osoba fizyczna lub prawna przez niego wskazana, pozostają oni zarządem do czasu zwołania rocznego zebrania właścicieli, jednak nie dłużej niż przez pół roku od dnia wejścia w życie proponowanych przepisów.

Należy wskazać, że zarówno na gruncie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.), dalej: K.c., jak i u.w.l., wyróżnia się umowy zarząd nieruchomością wspólną oraz ustawowy zarząd nieruchomością wspólną. Przepisy obu powyższych aktów prawnych przewidują również możliwość zastosowania sądowego (przymusowego) zarządu nieruchomością wspólną.

Wolą ustawodawcy, organizację i sposób wykonywania zarządu nieruchomością, zarówno w „małych” wspólnotach mieszkaniowych (liczących do trzech lokali), jak i „dużych” wspólnotach mieszkaniowych (powyżej trzech lokali) powierzono przede wszystkim właścicielom lokali tworzącym wspólnotę mieszkaniową. Ustawodawca przyznał bowiem właścicielom możliwość samodzielnego decydowania o tym, czy zarząd nieruchomością będzie oparty o postanowienia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., tj. umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali zawartej w formie aktu notarialnego, albo umowy zawartej w okresie późniejszym także w formie aktu notarialnego (tzw. zarząd umowny), czy będzie opierał się na przepisach art. 19 i nast. u.w.l. (tzw. zarząd ustawowy).

Przy tym należy zauważyć, iż zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l. jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 pt. „Zarząd nieruchomością wspólną” dotyczące zarządu ustawowego. Tym samym jeżeli właściciele nie skorzystali z takiego uprawnienia, mają zastosowanie odpowiednie zasady organizacji i wykonywania zarządu nieruchomością przewidziane w art. 19–33 u.w.l. W tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Natomiast w tzw. wspólnotach małych do zarządu nieruchomością

wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego (art. 19 u.w.l.)

Przepis art. 18 ust. 1 u.w.l. umożliwia właścicielom lokali określenie sposobu zarządu wspólną nieruchomością, co oznacza, że z woli właścicieli lokali zarząd ten może być prowadzony inaczej, niż to określają kolejne przepisy u.w.l., przy czym to określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną musi nastąpić w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali (w formie aktu notarialnego) lub w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 może polegać w szczególności na tym, że właściciele lokali powierzą zarząd nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej albo prawnej, zwanej w dalszej części ustawy „zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną”. W art. 18 ust. 2 u.w.l. zaś ustawodawca postanowił, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

Natomiast zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 18 ust. 2a u.w.l.). Zebranie właścicieli lokali odbywa się w obecności notariusza, którego rola sprowadza się do zaprotokołowania przebiegu zebrania właścicieli lokali oraz podjętych na tym zebraniu uchwał, przy czym uchwały właścicieli lokali w tym zakresie podejmowane są w sposób określony w art. 23 ust. 2 u.w.l., czyli większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej (zapisanych w aktach notarialnych).

W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za przyjęciem uchwały na zebraniu jest zbyt mała, aby mogła nastąpić zmiana sposobu zarządu ustalonego w trybie art. 18 u.w.l., istnieje możliwość zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów, jednak wymaga to fizycznej obecności notariusza i protokołowania aktu głosowania przez poszczególnych właścicieli. Zgodnie z art. 104 § 1 ustawy z 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie<sup>4</sup>, notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem

---

<sup>4</sup> (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192, z późn. zm.)

przewidzianych. Z kolei § 3 tego przepisu stanowi, że notariusz spisuje również protokoły, w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczące stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń; protokoły te spisuje się w formie aktu notarialnego. W przypadku uchwały wspólnoty podejmowanej obiegami w trybie indywidualnego zbierania głosów, protokół sporządzany przez notariusza winien stwierdzać jego przebieg, czyli wszystkie czynności lub zdarzenia wywołujące skutki prawne. Dlatego też protokół spisany w formie aktu notarialnego musi obejmować fakt głosowania przez poszczególnych właścicieli lokali jako decydujący dla podjęcia uchwały.

W drodze uchwały zaprotokołowanej przez notariusza można rozwiązać umowę zawartą wcześniej przez wszystkich właścicieli lokali. Następnie, po rozwiązaniu tej umowy, w dużych wspólnotach mieszkaniowych, stosownie do treści przepisu art. 20 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali obowiązani są wybrać zarząd na podstawie uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, którego członkiem może być wyłącznie osoba fizyczna. Tym samym powierzenie zarządu deweloperowi albo osobie fizycznej lub prawnej w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali nie powoduje jednak, że wspólnota mieszkaniowa została pozbawiona uprawnień do zmiany ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Jeżeli więc właściciele są niezadowoleni ze sposobu wykonywania zarządu przez dewelopera albo osoby fizycznej lub prawnej, to powinni zwołać zebranie z udziałem notariusza i dokonać zmiany ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Natomiast propozycja, zgodnie z którą deweloper budujący osiedle lub osoba fizyczna (lub prawna) wskazani w umowie, o której mowa w art. 18 u.w.l., zarządzają nieruchomością wspólną do czasu zwołania zebrania rocznego, jednak nie dłużej niż przez pół roku od powierzenia im zarządu, a po tym czasie z mocy prawa następuje zmiana sposobu zarządu z powierzonego na ustawowy, nie znajduje uzasadnienia. Ponadto przepis ten został niepoprawnie zredagowany. Należy zauważyć, że w przypadku, gdy właściciele lokali nie zwołają zebrania rocznego i nie zmieniają sposobu zarządu nieruchomością wspólną określonego w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., to nadal będzie zarządzał zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. u.w.l. W takiej sytuacji nie może bowiem nastąpić zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną automatycznie z mocy prawa z zarządu umownego na ustawowy, o czym mowa w propozycji, bez rozwiązania umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. Podobna uwaga odnosi się do zaproponowanego przepisu przejściowego.

Tym samym regulacja w proponowanym kształcie jest bezprzedmiotowa i niemożliwa do realizacji.

W świetle powyższego zgodnie z wolą ustawodawcy właścicielom lokali przysługuje swoboda w zakresie wyboru najbardziej optymalnego dla nich sposobu wykonywania zarządu nieruchomością. Określenie sposobu zarządu nieruchomością w sposób umowny należy do właścicieli lokali. Ta elastyczna regulacja pozwala ustalić sposób zarządu w sposób dostosowany do potrzeb wspólnoty. Ponadto ustalanie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie jest obligatoryjne, a brak stosownej umowy zawartej w formie aktu notarialnego skutkuje, automatycznie, zastosowaniem reżimu ustawowego.

Próba zakreślenia właściwych ram prawnych w zakresie wykonywania sposobu zarządu nieruchomością wspólną musi uwzględniać istotę funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej oraz charakter prawny przepisów zawartych w Rozdziale 4 pt. „Zarząd nieruchomością wspólną”, który oprócz regulacji odnoszących się do sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zawiera także przepisy mające na celu zarówno ochronę poszczególnych właścicieli lokali, jak i wspólnoty jako całości. Działalność wspólnoty mieszkaniowej opiera się bowiem na dwóch fundamentalnych zasadach odnoszących się do zarządzania nieruchomością wspólną, tj. zasadzie woli właścicieli lokali oraz zasadzie ingerencji sądu.

Jednocześnie należy zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą sprzedaży w nieruchomości budynkowej pierwszego lokalu na rzecz innej osoby (fizycznej bądź prawnej) aniżeli dotychczasowy właściciel całej nieruchomości (deweloper). W przypadku inwestycji deweloperskiej jej powstanie związane jest zatem z wyodrębnieniem własności pierwszego lokalu na rzecz innej osoby aniżeli deweloper. W sytuacji, gdy właściciele już wyodrębnionych lokali i tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, to właściciele lokali, którzy swoje prawo odrębnej własności uzyskali po tym fakcie (sukcesywne wyodrębnianie lokali), są także związani zasadami zarządu przyjętymi w tej umowie. Natomiast wyodrębnianie i sprzedaż kolejnych lokali przez dotychczasowego właściciela nieruchomości (dewelопера), jako właściciela lokali niewyodrębnionych, powoduje, że jego udział w nieruchomości wspólnej będzie się zmniejszał, a liczba członków wspólnoty, która będzie uprawniona do decydowania o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną będzie się zwiększać. Z chwilą zbycia ostatniego lokalu w budynku, deweloper przestaje bowiem być współwłaścicielem

nieruchomości. Z tą chwilą właściciele lokali mają pełną swobodę w decydowaniu o sposobie zarządu nieruchomością wspólną i wybór czy wspólnota będzie działać w oparciu o postanowienia umowne czy ustawowe.

Odnosząc się do kwestii możliwości dochodzenia przez wspólnotę mieszkaniową uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej oraz roszczeń odszkodowawczych z tytułu tych wad należy zauważyć, że każdy z właścicieli lokali może samodzielnie dochodzić od sprzedawcy roszczeń związanych z wadami fizycznymi budynku na podstawie art. 568 § 1 K.c. Dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych na nieruchomości wspólnej nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Podstawą tych roszczeń bowiem jest umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości (deweloperem) a nabywcą lokalu. W takiej sytuacji roszczenia z tytułu rękojmi za wady przysługują indywidualnie każdemu z właścicieli, a ich źródłem jest umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. W związku z tym wspólnota mieszkaniowa nie posiada w stosunku do sprzedawcy lokali legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady części wspólnych nieruchomości oraz roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu. Wspólnota może uzyskać legitymację do dochodzenia tych roszczeń w stosunku do sprzedawcy, gdy właściciele lokali na podstawie umowy przelewu roszczeń (cesji) przyniosą na wspólnotę uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. W przypadku przeniesienia na wspólnotę mieszkaniową uprawnień dotyczących usuwania wad fizycznych nieruchomości wspólnej, wspólnota dochodząc przelanych na nią uprawnień realizuje zarówno interesy właścicieli, jak i interes wspólnotowy.

Powyższe oznacza, że wspólnota uprawniona będzie do dochodzenia roszczeń przeciwko deweloperowi dopiero z chwilą dokonania przez właścicieli lokali cesji, z zastrzeżeniem iż wady te winny dotyczyć części wspólnych budynku, nie zaś poszczególnych lokali (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt III CZP 84/13). Stanowisko zaprezentowane w uchwale mającej moc zasady prawnej utrwaliło linię orzeczniczą, opowiadającą się za prawem wspólnoty mieszkaniowej do pozywania dewelopera za wady fizyczne sprzedanej nieruchomości, pod warunkiem, że właściciele lokali przeleją swoje roszczenia wobec dewelopera na wspólnotę mieszkaniową.

**Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, petycję w sprawie wprowadzenia zmian w u.w.l. w zakresie postulowanym w wystąpieniu, należy rozpatrzyć negatywnie.**

### **POUCZENIE**

**Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.**

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia  
Eliza Chojnicka  
zastępca dyrektora departamentu**

**[podpisano elektronicznie]**

**Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:**

<b>Identyfikator dokumentu</b>	1643486.5663660.4222360
<b>Nazwa dokumentu</b>	Odpowiedz na petycję Zambrzyckiego W..pdf
<b>Tytuł dokumentu</b>	Odpowiedz na petycję Zambrzyckiego W.
<b>Sygnatura dokumentu</b>	DM-IV.053.1.2021
<b>Data dokumentu</b>	16.07.2021 13:44:16
<b>Skrót dokumentu</b>	0BF61F042FBA61148431AC356AF719F98FC3 F491
<b>Wersja dokumentu</b>	1.7
<b>Data podpisu</b>	16.07.2021
<b>Podpisane przez</b>	Eliza Chojnicka; MR zastępca dyrektora departamentu
<b>Rodzaj certyfikatu</b>	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.104.37.37.34874
<b>Data wydruku:</b>	16.07.2021 13:54:53
<b>Autor wydruku:</b>	-- --