

Uchwała 26 / II / 2026
Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej,
podjęta drogą obiegową dnia 13 lutego 2026 roku,
w sprawie opinii dotyczącej projektu
ustawy „o zmianie ustawy o własności lokali (UD312)”

§1

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej („ZG SNRP”) postanawia przekazać uwagi do projektu ustawy „o zmianie ustawy o własności lokali” wpisanego do wykazu prac legislacyjnych pod numerem UD312 („Ustawa”), zawarte w Uzasadnieniu do niniejszej Uchwały.

§2.

Stanowisko Stowarzyszenia przekazać Ministerstwu Sprawiedliwości do dnia 13 lutego 2026 roku.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

I.

1. Dnia 14 stycznia 2026 roku w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny został zamieszczony projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (UD312) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji, przygotowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii („Projektodawca”). Zgodnie z przepisami Uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (t.j. M.P. z 2024 r. poz.806) (dalej „Regulamin”) Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, z uwagi na doniosłość problematyki nią regulowanej i bezpośrednio odnoszącej się do czynności dokonywanych przez notariuszy, postanowił zaopiniować projekt Ustawy, zwracając uwagę na zagadnienia omówione w dalszej części Uchwały.

Na wstępie ZG SNRP pragnie podkreślić, że z zadowoleniem przyjęliśmy fakt, że Minister Rozwoju i Technologii dostrzegł potrzebę dokonania zmian w Ustawie. Ponad trzydziestoletni okres obowiązywania Ustawy pozwolił na dostrzeżenie jej niewątpliwych mankamentów, które poskutkowały powstaniem bogatego orzecznictwa sądów w kwestiach nią regulowanych oraz, pomimo szeregu mankamentów, ukształtował ugruntowaną już praktykę, co nie jest bez znaczenia przy niniejszej analizie.

Poniższe uwagi mają na celu wskazanie dostrzeżonych przez nas wątpliwości w sprawach, które są przedmiotem codziennej pracy notariuszy i odnoszą się do proponowanych przez Projektodawcę zmian Ustawy i zwrócenie uwagi na kwestie, które opierają się nie tylko na literze prawa, ale także właśnie na empirii.

Zagadnienia, na których w niniejszym opracowaniu pragniemy się skupić dotyczą:

- ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu znajdującego się w budynku zamieszkania zbiorowego,
- modyfikacji definicji nieruchomości wspólnej,
- statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej,
- określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz zasady obowiązujące przy podejmowaniu uchwał.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku zamieszkania zbiorowego – art. 2 uWL (art. 1 pkt. 1) nowelizacji).

Na przestrzeni, zwłaszcza ostatnich dziesięciu lat, rozwój społeczno-gospodarczy, wpłynął w sposób istotny na rodzaj inwestycji realizowanych przez deweloperów. Nadal wiodącym jest budownictwo mieszkaniowe, jednak rynek lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zaczyna zajmować coraz bardziej poczytne miejsce w tej strukturze, co oznacza, że kwestia ta wymaga niezwłocznego uregulowania, bowiem dotychczasowe przepisy nie są wystarczające. Wskazał to sam Projektodawca w Uzasadnieniu do Ustawy: *„Obecnie brak jest jednoznacznych przepisów zakazujących wyodrębniania lokali w budynkach zaprojektowanych jako budynki zamieszkania zbiorowego – mimo że lokalami nie mogą one być zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie. Ta luka wykorzystywana jest przez inwestorów do omijania przepisów planistycznych i budowlanych.”*

Jak się wydaje, mając powyższe na uwadze Projektodawca proponuje, aby ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego mogłoby być możliwe jedynie w przypadku, gdy spełnione zostaną dwie przesłanki:

- gdy lokal spełnia wymagania dla lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym lub usługowym niebędącym budynkiem zamieszkania zbiorowego (określonymi w rozporządzeniu wydanym na podstawie ustawy prawo budowlane);
- gdy wyodrębnienie lokalu następuje zgodnie z zasadami, które rada gminy może określić w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.

ZG SNRP pragnie zwrócić uwagę na następujące aspekty powyższej regulacji:

- 1)** proponowana nowelizacja wprowadza pojęcie „budynek zamieszkania zbiorowego”, jednakże w żaden sposób nie definiuje jego zakresu znaczeniowego. Wydaje się być zasadnym zastosowanie choćby odesłania do definicji przyjętej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§3 pkt 5)), aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych;
- 2)** z proponowanej nowelizacji nie wynika, czy wyodrębnienie lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego może nastąpić przy braku odpowiedniej uchwały rady gminy. Projekt nie nakłada na radę gminy konieczności opracowania takich zasad „Rada gminy (...) może określić...”, w związku z czym podjęcie takiej uchwały jest w sferze swobody prawodawczej rady gminy. Nie wiadomo jednak, czy brak przyjęcia stosownej uchwały powoduje możliwość pominięcia tej przesłanki, czy – wręcz przeciwnie - niemożność ustanowienia odrębnej własności lokalu (z uwagi na konieczność łącznego spełnienia się obydwu przesłanek niezależnie od okoliczności - na co wskazuje użycie spójnika „oraz” wraz z poprzedzającym to wyliczenie słowem „wyłącznie”;
- 3)** wydaje się także zasadne, w treści ust. 1ab dodać zastrzeżenie, iż uchwałą określającą zasady ustanawiania odrębną własność lokali Rada Gminy podejmuje wyłącznie w przypadku braku oraz do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Domyślnie bowiem (zgodnie z art. 2 ust. 1a) ustanowienie odrębnej własności każdego lokalu musi nastąpić zgodnie z ustaleniami MPZP, a zatem uchwała Rady ws. zasad powinna mieć charakter „pomostowy” do czasu pełnego określenia przeznaczenia terenu w planie. Przy braku stosownego zastrzeżenia nie sposób będzie rozstrzygnąć ewentualnych sprzeczności pomiędzy zapisami uchwały przyjętej na podstawie ust. 1ab a zapisami MPZP (ust. 1a) i które normy mają charakter obowiązujący.

Reasumując, w świetle obowiązującej Ustawy, która rozróżnia dwa rodzaje lokali:

mieszkalne oraz o innym przeznaczeniu niż mieszkalne nie ma potrzeby tworzenia kolejnej kategorii lokalu na podstawie przepisów prawa miejscowego.

Zdaniem ZG SNRP wystarczające jest doregulowanie w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego, rodzajów lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i parametrów jakim te lokale powinny odpowiadać. Wówczas organ wydający zaświadczenie o samodzielności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, które to zaświadczenie jest podstawą do ustanowienia odrębnej własności lokalu, będzie oceniał czy taki lokal spełnia te parametry czy też nie.

Oddanie Radom Gmin decyzji co do tego jakie parametry ma spełniać lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne może doprowadzić do braku jednolitości w ustalaniu tego co może być samodzielną nieruchomością lokalową. Coś, co może być samodzielnym lokalem o innym przeznaczeniu niż mieszkalne np. w Zakopanem, nie będzie mogło być taką nieruchomością w Lublinie, Łodzi czy innym mieście i na odwrót.

3. Zmodyfikowana definicja nieruchomości wspólnej – art. 3 ust. 2 uWL (art. 1 pkt. 2) nowelizacji).

Projektodawca postanowił zmodyfikować definicję nieruchomości wspólnej poprzez dodanie do aktualnie obowiązującego przepisu art. 3 ust. 2 słów: „...oraz elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.”. Uzasadnił tę decyzję – między innymi – następującymi argumentami: *„Aktualnie interpretując tę kwestię należy się odwoływać każdorazowo do orzecznictwa Sądu Najwyższego, które jednak każdorazowo odnosi się do konkretnego stanu faktycznego i rozwiązania technicznego występującego w danym budynku. Projekt wskazuje, iż elementy konstrukcyjne balkonu (loggii, tarasu) stanowią nieruchomość wspólną, za której utrzymanie odpowiada wspólnota. Są to dźwigary, płyta balkonowa wraz z izolacją, balustrada balkonu oraz inne elementy balkonu stanowiące fragmenty elewacji budynku. Tym samym jednoznacznie przesądzone zostanie, iż składową lokalu (a zatem i przedmiotem wyłącznej odpowiedzialności jego właściciela) będzie wewnętrzna przestrzeń balkonu. Pozwoli to rozgraniczyć własność poszczególnych elementów balkonu oraz odpowiedzialność za ich utrzymanie.”.*

Pytań, w związku z tą zmianą Ustawy jest wiele, ale jedno wysuwa się na początek: czy rzeczywiście zmiana definicji nieruchomości wspólnej jest konieczna? Czy dzięki niej uporządkuje się jakiś chaos prawny? I wreszcie, czy rzeczywiście rozwieje to

wątpliwości?

Projektodawca konieczność tej zmiany argumentuje – między innymi - potrzebą uregulowania zasad rozliczania utrzymania nieruchomości wspólnej, sugerując, że właśnie te elementy są kluczowe w tej kwestii. Wydaje się, że jest to złudne, a argumentacja nietrafiona.

Na przestrzeni lat w orzecznictwie oraz doktrynie ugruntował się i przeważa znacząco pogląd, że balkony, loggie i tarasy w częściach, które bezpośrednio przylegają do lokali są ich częściami składowymi natomiast pozostałe elementy (np. balustrady/poręcze/elementy konstrukcji), które są niejako na zewnątrz stanowią już część budynku, wpisując się w jego konstrukcję i tym samym są częścią nieruchomości wspólnej. Takie podejście interpretacyjne jest zrozumiałe i spójne i w zasadzie nie budzi wątpliwości jak rozliczać remonty czy właściciele lokali mają swobodę w doborze wykończenia tych przestrzeni, ich ewentualnej zabudowy czy też rozliczania tej powierzchni w indywidualnych kosztach jakie ponosi właściciel. A to, co w nowym brzmieniu ust. 2 art. 3 Ustawy proponuje Projektodawca niestety „otwiera drzwi do powstania wątpliwości” w wymienionych kwestiach. Poza tym nasuwa się kolejne pytanie: dlaczego Projektodawca przy określeniu tego co stanowi nieruchomość wspólną poprzestał na balkonach, loggiach i tarasach, pomijając np. kanały wentylacyjne czy szyby dźwigowe.

Na marginesie ZG SNRP zwraca uwagę jeszcze na jedno. Projektodawca dokonując zmiany definicji nieruchomości wspólnej poprzez wprowadzenie obok gruntu oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali trzeciej kategorii tj. elementów konstrukcyjnych balkonów, loggii i tarasów, nie zwrócił uwagi na konieczność zmiany przepisów regulujących strukturę księgi wieczystej oraz składanie wniosków przez notariuszy za pośrednictwem systemu teleinformatycznego poprzez uzupełnienie o te elementy np. definicji pola 1.11.1.6 w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i obowiązujących w tej mierze przepisów.

Mając na uwadze wymienione argumenty, jeżeli Projektodawca uważa, że niezbędnym jest uaktualnienie definicji nieruchomości wspólnej, to ZG SNRP proponuje alternatywne brzmienie ust.2 art. 3, naszym zdaniem trafniejsze:

„Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku, w szczególności elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów, i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.” Przy czym ZG SNRP pragnie zdecydowanie podkreślić, że dotychczasowe brzmienie ust.2 art. 3 Ustawy jest wystarczające.

Użycie sformułowania „w szczególności” pozostawia katalog otwarty, tj. możliwość dołączenia do znaczenia nieruchomości wspólnej innych elementów. Ponadto pozwoli także uniknąć konieczności zmiany w treści i strukturze księgi wieczystej (gdyż będzie można ten element pominąć jako zbędny).

4. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej – art. 6 uWL (art. 1 pkt 3 nowelizacji).

Stosownie do treści art. 33 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny *„Osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną.”*

Niewątpliwie Ustawa o własności lokali takiego przymiotu wspólnocie mieszkaniowej nie nadaje. Niemniej wobec brzmienia art. 33¹ §1 Kodeksu cywilnego, który mówi, że: *„Do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.”*, można stwierdzić, że wspólnota mieszkaniowa stanowi właśnie taką jednostkę organizacyjną i dodatkowo należy podkreślić, że zarówno sądy w orzeczeniach jak i doktryna traktują wspólnotę mieszkaniową jako podmiot, który ma zdolność prawną; może także posiadać majątek i tak jest w rzeczywistości. Chociaż niewątpliwie rozbieżności interpretacyjne powstają na płaszczyźnie charakteru tej zdolności, tzn. czy jest ona nieograniczona czy może te ograniczenia występują.

Projektodawca, argumentując potrzebę dokonania zamiany art. 6 Ustawy w swych rozważaniach zawartych w Uzasadnieniu wskazuje, że: *„Przewiduje się wprowadzenie definicji wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, lecz posiadającej na mocy ustawy zdolność prawną wraz z określeniem jej uprawnień, tj. przyznaniem jej prawa do posiadania własnego majątku (odrębnego od majątków właścicieli lokali), do którego może nabywać prawa i zaciąga zobowiązania. Aktualnie dla określenia cywilnoprawnego statusu wspólnoty posiłkowo stosuje się art. 33¹ § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Powyższe nie rozstrzyga jednak jednoznacznie kwestii podmiotowości wspólnoty (w doktrynie dominuje pogląd o jej braku).”* Dla poparcia zajętego przez siebie stanowiska Projektodawca podaje, że: *„prawo do posiadania przez wspólnotę własnego majątku wywodzone jest z orzecznictwa Sądu Najwyższego, w szczególności uchwały z 21 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 65/07*

(której nadana została moc zasady prawnej), w świetle której wspólnota działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, związanego z zarządzaniem nieruchomością wspólną (w praktyce będą to przede wszystkim środki pochodzące z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali oraz umowy zawarte przez wspólnotę). Celowe jest przeniesienie tego poglądu do ustawy i podobnie jak w przypadku podmiotowości wspólnoty, jednoznaczne rozstrzygnięcie jej statusu, także w kontekście pewności obrotu gospodarczego, którego wspólnoty są uczestnikami.”.

Projektodawca w Uzasadnieniu, powołując się na uchwałę SN III CZP 65/07 (podkreślając, że została temu orzeczeniu moc zasady prawnej) przedstawił, co jest niezrozumiałe, tylko jeden pogląd, wyżej zacytowany, na dodatek w ostatnich latach zakwestionowany. I tak np. Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14 (LEX nr 1747547) stwierdził, że: *„Uznanie, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej ma charakter specjalnej, ograniczonej zdolności prawnej budzi wątpliwości, jeżeli wziąć pod uwagę, że nasz ustawodawca odstąpił od specjalnej zdolności osób prawnych, usuwając z kodeksu cywilnego art. 36. Przepisy ustawy o odrębnej własności lokali, z których wywodzi się ograniczenie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, można zaś rozumieć jako określenie przedmiotu jej działalności, który wyznacza przede wszystkim dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty, a nie ogranicza jej zdolność prawną. Gdyby określenie w ustawie przedmiotu działalności jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 33¹ k.c., mogło być podstawą do ograniczenia jej zdolności prawnej, to należałoby uznać, że zdolność prawna handlowych spółek osobowych nie obejmuje praw i obowiązków niezwiązanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Powszechnie zaś uznaje się zdolność prawną takich spółek jako nieograniczoną.”.* Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16.11.2021 r., sygn. I CSKP 244/21.

Przenosząc zacytowane orzeczenia Sądu Najwyższego na grunt niniejszych rozważań, zdaniem ZG SNRP, nie ma uzasadnienia dla przyjęcia rozstrzygnięcia prawnego co do tego, że wspólnoty mieszkaniowe miałyby mieć zdolność prawną ograniczoną, skoro na co dzień funkcjonują w różnego rodzaju stosunkach prawnych, podejmują zobowiązania w sferze codziennych bieżących spraw, które niejednokrotnie są źródłem sporów, co oznacza że bezpieczeństwo obrotu prawnego jest niepewne, żeby nie powiedzieć – zagrożone.

Powyższe rozważania można przenieść na kolejną kwestię regulowaną

art. 6 Ustawy, a mianowicie odpowiedzialności z tytułu rękojmi i dochodzenie z niej roszczeń.

Projektodawca przewiduje w nowoprojektowanym art. 6: *„wprowadzenie możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnej, ze wskazaniem, iż dotyczy to także przypadków, gdy wspólnota nie była stroną umowy. Związane jest to z faktem, iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej przysługują co do zasady właścicielom lokali, gdyż to oni są stroną umowy nabycia lokalu, a tym samym także udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa pochodnego względem odrębnej własności lokalu. Aktualnie, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, uprawnionym do wytoczenia takiego powództwa jest właściciel lokalu jako nabywca lokalu, a wspólnocie uprawnienie takie przysługuje wyłącznie w razie dokonania przez właścicieli cesji tych uprawnień na rzecz wspólnoty. Wymaga to jednak uprzedniej zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, w której zawarta powinna być też zgoda na poniesienie związanych z tym wydatków (koszty ekspertyzy technicznej i obsługi prawnej). W praktyce, w sytuacji wystąpienia usterek i wad, w znikomej liczbie przypadków dochodzi do podpisania 100 % umów cesji. W konsekwencji brak jest możliwości dochodzenia przez wspólnotę pełnego odszkodowania za stwierdzone wady i usterki nieruchomości wspólnej.”*. Rzeczywiście trudno nie zgodzić się z tym stanowiskiem; Projektodawca trafnie zdefiniował problem. Natomiast rozwiązanie, które zaproponował budzi szereg zastrzeżeń i wątpliwości. To, co proponuje Projektodawca to wprowadzenie nowego rodzaju odpowiedzialność, która nie jest ani odpowiedzialnością kontraktową ani deliktową i nie jest znana polskiemu ustawodawstwu i z pewnością będzie źródłem wątpliwości zarówno natury praktycznej jak i teoretycznej. Jako że w przypadku odpowiedzialności kontraktowej, jej sednem jest to, że strony tej umowy wywodzą z niej określone skutki i mają prawo do dochodzenia z niej roszczeń (deweloper/nabywca lokalu), to już teraz należy podjąć próbę udzielenia odpowiedzi na pytanie: czy wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia tych roszczeń równoległe z właścicielem lokalu czy może wstępuje w jego miejsce? Które z działań i kogo działania będą skuteczne? Kto ma pierwszeństwo w dochodzeniu tych roszczeń? Obecnie, przy odpowiedzialności kontraktu lub deliktu, przepisy Kodeksu cywilnego pozwalają problem ten rozstrzygnąć na kilka sposobów. Chociażby udzielane przy okazji zbywania lokali pełnomocnictwa albo cesje z umów, które są źródłem rękojmi i pozwalają następcy prawnemu tych roszczeń dochodzić. Takie rozwiązanie jest zgodne z systemem prawa cywilnego.

Ponieważ kwestia odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest zagadnieniem skomplikowanym i stricte cywilistycznym, uregulowanym w kodeksie cywilnym, to wydaje się oczywistym, aby w tej sprawie zasięgnąć opinii specjalistów z tej dziedziny prawa.

5. Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz zasad obowiązujących przy podejmowaniu uchwał – art. 18-20 uWL (art. 1 pkt 9), 10) i 13) nowelizacji).

1) Zgodnie z treścią obowiązującego art. 18 Ustawy, właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną: albo w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali, albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego. Zarząd nieruchomością wspólną może być w szczególności powierzony osobie fizycznej lub prawnej. Natomiast zmiana sposobu zarządu wymaga uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Z kolei obowiązujący art. 23 Ustawy określa, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba, że w danej sprawie postanowiono o głosowaniu nad określoną uchwałą wg zasady 1 właściciel to jeden głos.

Przepisy art. 18, 19 i 20 Ustawy w swym nowym brzmieniu likwidują zarząd umowny, jak też nadanie formy aktu notarialnego dla określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub zmiany sposobu tego zarządu.

W Uzasadnieniu do Projektu, Projektodawca stwierdził, że zmiana ta jest uproszczeniem sposobu powierzenia zarządu ponadto dodał, że późniejsza umowa o sprawowanie zarządu, zawarta w formie aktu notarialnego w praktyce nie występuje i przepis ten jest martwy, a ponadto Projektodawca stwierdził, że: *„Praktycznie nie zdarza się, by właściciele lokali byli w stanie zebrać sto procent głosów, co jest wymagane do podpisania umowy w formie aktu notarialnego o określeniu sposobu zarządu.”*. Z tą ostatnią informacją trudno się zgodzić i odnieść do niej, bo Projektodawca nie poparł tego żadną analizą (co racjonalny Projektodawca powinien uczynić).

Projektodawca w Uzasadnieniu do Ustawy wspomina także, że takie rozwiązanie: *„Wyeleminuje (...) wątpliwości interpretacyjne, oraz zniesie narzuconą przez dewelopera konieczność decydowania przez właścicieli lokali o wyborze zarządcy w umowach kupna-sprzedaży lokali. Likwiduje się zarazem konieczność zachowania formy notarialnej przy zmianie osoby zarządcy, co jest nieuzasadnionym obciążeniem finansowym dla wspólnoty, a uniemożliwia też podjęcie takiej uchwały z udziałem głosów oddawanych obiegiem.”*

Na początek, na marginesie wskazujemy, że kodeks cywilny i system prawa cywilnego nie zna umowy „kupna-sprzedaży”, a tylko „umowę sprzedaży” uregulowaną w art. 535 Kodeksu cywilnego.

Przechodząc do analizy, po raz kolejny Projektodawca nie podaje rzetelnej argumentacji dla swoich pomysłów i odnosi się wrażenie, że działania te są nieprzemyślane, a członkowie wspólnoty mieszkaniowej oddani są we władzę zarządcy, głównie zewnętrznego a nie tzw. właścicielskiego. Natomiast doświadczenie notariuszy w tej mierze jest zgoła inne. Otóż tak jak w dużych, tak i w mniejszych wspólnotach mieszkaniowych umowy o sprawowanie zarządu są normą i są wyrazem wzajemnych decyzji właścicieli lokali. I nawet jeżeli przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu to rzeczywiście deweloper jest twórcą takiej umowy i zarząd powierza podmiotowi, który sam wybrał, to stan ten dość szybko się zmienia. Zasadą jest, że właściciele lokali, gdy tylko osiągną odpowiedni pułap wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej kierują żądanie do zarządu o zwołanie zebrania w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, pozostawiając treść umowy o sprawowanie zarządu jako ułatwiającą wzajemne relacje i funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto w takiej sytuacji właściciele lokali najczęściej zmieniają sposób zarządu z powierzonego przez dewelopera na tzw. właścicielski (wybór jego członków spośród siebie) natomiast bieżące prace delegują na administratora, z którym wspólnota zawiera umowę o sprawowanie tej administracji. Niestety w Uzasadnieniu do art. 20 ust. (art. 1 pkt 10 nowelizacji) Projektodawca wprost pisze, że zmiana to ma właśnie takie rozwiązanie (zarząd właścicielski z administratorem) wykluczyć.

Konkluzja: powyższa regulacja to ograniczenie dla właścicieli lokali prawa do ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze umowy i ograniczenie prawa do wyboru sposobu zarządu i jego kształtowania.

2) Art. 23 Ustawy (art. 1 pkt 13) nowelizacji) wprowadza nowe zasady podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. W Uzasadnieniu do Ustawy Projektodawca pisze, że: *„Aktualnie wszystkie uchwały zapadają dopiero po uzyskaniu bezwzględnej większości głosów wszystkich właścicieli (tj. powyżej 50% sumy udziałów, a nie jedynie biorących udział w głosowaniu) i ten wymóg zostanie zachowany dla uchwał podejmowanych wyłącznie na zebraniu (w praktyce zdarza się to wyjątkowo rzadko). Obowiązujący tryb podejmowania decyzji skutkuje powszechnie występującym paraliżem decyzyjnym wspólnot ze względu na brak wymaganej większości głosów, co dotyczy zarówno uchwał procedowanych na zebraniu, jak i obiegiem. Stanowi to zagrożenie dla*

bieżącej działalności wspólnot, w szczególności utrzymania budynku w należyłym stanie technicznym i użytkowym, prowadzenia gospodarki finansowej oraz zapewnienia usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Termin głosowania uchwały każda zainteresowana wspólnota określi samodzielnie, przy czym termin na jego przeprowadzenie wynosi od 2 tygodni do 2 miesięcy. Po upływie tego terminu uchwała będzie podjęta, jeśli uzyska poparcie większości właścicieli uczestniczących w głosowaniu.”.

Powyższa propozycja zmiany zasad głosowania już po wstępnej analizie budzi szereg wątpliwości. Wprowadzenie dwóch różnych reżimów głosowania (inny na zebraniu a inny w drodze indywidualnego zbierania głosów) będzie źródłem chaosu i zamieszania. Projektodawca nie udzielił odpowiedzi jak należy ocenić głosy oddawane w drodze „mieszanego” zbierania głosów. A już wydaje się niemożliwym na gruncie nowych przepisów podjęcie uchwał w trybie „mieszanym”, gdy wymagana jest dla nich forma aktu notarialnego. Chociaż należy wskazać, że zdaniem niektórych komentatorów i obecnie nie jest możliwe podjęcie uchwały, gdy ma być zaprotokołowana przez notariusza w inny sposób jak tylko na zebraniu wspólnoty.

Zdaniem ZG SNRP, na tle powyższych przepisów do rozwiązania jest jeszcze kilka kwestii:

- wprowadzenie nowej zasady liczenia głosów w przypadku indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 2c Ustawy, art. 1 pkt 13) ppkt b) nowelizacji) – nowododany przepis mówi, że: *”Uchwały podjęte z udziałem głosów oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów zapadają zwykłą większością głosów właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Termin na oddanie głosu nie może być krótszy niż 2 tygodnie i dłuższy niż 2 miesiące.”* - Naszym zdaniem to rozwiązanie daje nierzetelnym zarządcom pole do nadużyć, bowiem w tym miejscu rodzi się pytanie: w jaki sposób zarządca powinien wykazać (aby nie narazić się na zarzut nierzetelności), że projekt uchwały poddał pod głosowanie wszystkim właścicielom, ale wskutek braku zainteresowania z ich strony daną kwestią tylko wąska grupa wzięła udział w głosowaniu i faktycznie wypowiedziała się w danej sprawie? Wydaje się, że przyjęcie proponowanego przez

Projektodawcę rozwiązania wymagałoby: po pierwsze - nowelizacji art. 29 ust. 1b poprzez dodanie do obowiązków zarządu wspólnoty nie tylko prowadzenia spisu właścicieli i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej ale także ich adresów zamieszkania i adresów do korespondencji, a po drugie: wprowadzenia możliwości podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, w wersji nowelizowanej tylko w przypadku skutecznego zawiadomienia wszystkich właścicieli (posiadanie przez zarząd dowodu, że zawiadomił każdego właściciela na piśmie o indywidualnym zbieraniu głosów);

- termin, w jakim zarząd ma zawiadomić właścicieli lokali o zebraniu – przy naprawę dużych wspólnotach mieszkaniowych (kilkadziesiąt czy nawet kilkaset lokali) zachowanie terminu 7-miodniowego jest trudne do dotrzymania;
- zarząd wskazany przed dewelopera i okres na jaki jest on powołany – może warto zastanowić się czy przepisy ustawy o własności lokali nie powinny wskazywać czasu na jaki maksymalnie taki zarząd może być powołany, tj. od kiedy najpóźniej, po powstaniu z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali powinni przejąć zarządzanie nią, a w przypadku braku powołania zarządu właścicielskiego – powołanie przez sąd zarządu przymusowego (oczywiście legitymację do wystąpienia z takim wnioskiem musiałby mieć nie tylko deweloper ale także grupa właścicieli);
- zasady podejmowania uchwał (odnosi się to do procedury podejmowania uchwał w kontekście wymaganej ilości głosów jaką należy oddać aby uchwała została powzięta) – realnym problemem we wspólnotach, zwłaszcza tych dużych, jest trudność w podejmowaniu uchwał z uwagi na brak zainteresowania swoimi obowiązkami ze strony właścicieli lokali, którzy często mieszkają zupełnie w innym miejscu i w niewielkim stopniu interesują się sprawami wspólnoty, dlatego istotnym jest wskazanie (może właśnie w umowie pomiędzy właścicielami, ale dzięki ustawowemu uprawnieniu) jak właściciele lokali powinni radzić sobie w takiej sytuacji, aby działań wspólnoty nie ograniczać i nie spowalniać. To zagadnienie ma szerszy aspekt, który z kolei odnosi się do obowiązków informacyjnych zarządu: do skutecznego zawiadomienia nie tylko o samym zebraniu, ale także o rezultatach podjętych uchwał, o sprawozdawczości,

o wydatkowaniu środków wspólnoty, itd.

6. Konkludując, Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej pragnie podkreślić, że Projektodawca właściwie ustalił i zdefiniował problemy istniejące na tle ustawy o własności lokali, ale aby je rozwiązać zaproponował (poza możliwością powiadamiania właścicieli o treści podjętej uchwały drogą elektroniczną, obok obecnie obowiązującej drogi pisemnej przewidzianą w art. 23 ust. 3 [art. 1 pkt 14 ppkt c) nowelizacji]) nieprzemyślane i niezrozumiałe regulacje, które naszym zdaniem zidentyfikowane problemy rozwiązują tylko z pozoru, a co gorsze tworzą nowe. Proponowana nowelizacja wymaga analiz i konsultacji ze specjalistami z dziedziny odszkodowań i prawa korporacyjnego. Z tego względu ZG SNRP ocenia pozytywnie sam pomysł zmian, ale negatywnie – ich rozwiązanie. Z opisanych powyżej powodów projektowana Ustawa wymaga istotnych korekt, ale w oparciu o rzetelną i merytoryczną dyskusję, tak aby w praktyce nie było wątpliwości co do sposobu i zakresu jej stosowania, która z jednej strony usprawniałaby działanie wspólnoty i wzmacniała pozycję właścicieli, a z drugiej strony określała obowiązki zarządów i zarządców i sankcje za ich niewypełnienie lub nienależyte wypełnienie (jak chociażby niezawiadomianie wszystkich właścicieli o zebraniu w przypadku dużych wspólnot). Innym zagadnieniem, który należałoby poruszyć jest dostosowanie funkcjonowania wspólnot do przemian technologicznych, jak chociażby wprowadzenie możliwości głosowania online i prowadzenia zebrań na platformach zoom czy teams.

II.

Mając na uwadze rozważania, zawarte powyżej, w części I UZASADNIENIA. Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej zdecydował jak na wstępie.

W imieniu ZG SNRP

Izabella Soroko - Borska

Jacek Przetocki

Członek Zarządu

Wiceprezes Zarządu