

Stanowisko Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego w sprawie zarządzania drogami  
wewnętrzными stanowiącymi przedmiot współwłasności właścicieli lokali

W związku z pismem podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pana Tomasza Lewandowskiego z 13 lutego 2026 r. (znak DM-IV.730.37.2026) skierowanym do podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Pani Marii Ejchart Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przedstawia następujące stanowisko:

Komisja Kodyfikacyjna dostrzega potrzebę szczególnego uregulowania współwłasności nieruchomości pod drogami wewnętrznymi, które nie stanowią części nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów o własności lokali. Szczególny reżim tych nieruchomości nie powinien się ograniczać jedynie do odmiennego od zasad ogólnych dokonywania czynności zarządu, ale powinien dotyczyć również innych kwestii, zwłaszcza ograniczenia zbywalności udziałów w takich nieruchomościach oraz znoszenia współwłasności tych nieruchomości. Taki szczególny reżim prawny należałoby również odnieść do innych nieruchomości, na których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej, konieczne do korzystania z nieruchomości wspólnej takie jak np. oczyszczalnia ścieków, stacje pomp (hydrofory), stacje trafo (jeżeli nie stanowią części przedsiębiorstwa energetycznego lub przesyłowego), panele słoneczne lub elektrownia lub ciepłownia (kotłownia) zasilająca w energię elektryczną lub ciepłą budynki znajdujące się na nieruchomości wspólnej. Aby jednak poddać szczególnemu reżimowi współwłasność takie nieruchomości, ich związek z nieruchomością wspólną musiałby wynikać z rejestrów, w których te nieruchomości są ujawnione (z odpowiednich informacji zawartych w katastrze i w księdze wieczystej). To zaś wymaga ustalenia kryteriów, które decydowałyby o nadaniu określonej nieruchomości takiego szczególnego znaczenia dla nieruchomości wspólnej. Oczywiście możliwe jest także już obecnie, że takie nieruchomości, jeżeli stanowią współwłasność właścicieli lokali w takich samych udziałach jak w nieruchomości wspólnej, mogłyby zostać połączone z nieruchomością wspólną na podstawie art. 21 u.k.w.h. z uzasadnieniem, że tworzą całość gospodarczą z nieruchomością wspólną (nie muszą z nią więc graniczyć). Wówczas byłyby objęte zarządem przez wspólnotę mieszkaniową jako część nieruchomości wspólnej.

Szczególny reżim nieruchomości niezbędnych do korzystania z nieruchomości wspólnej (pod drogami i wspomnianymi urządzeniami infrastruktury technicznej) polegać mógłby na tym, że udział w takich nieruchomościach nabywany byłby wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i mógłby być przeniesiony tylko wraz z nieruchomością lokalową (udział taki byłby więc związany z własnością lokalu, podobnie jak udział w nieruchomości wspólnej). Tak długo, jak wspomniane drogi i urządzenia infrastruktury technicznej są niezbędne dla korzystania z nieruchomości wspólnej, niedopuszczalne powinno być zniesienie współwłasności nieruchomości pod taką drogą lub urządzeniami. Zarząd takimi nieruchomościami sprawowałaby wspólnota mieszkaniowa na takich samych zasadach, jak sprawowany jest zarząd nieruchomością wspólną. Odpowiednia regulacja współwłasności i zarządu takimi nieruchomościami mogłaby się znaleźć w nowym rozdziale 4a ustawy o własności lokali. Wprowadzenie takiej regulacji musiałoby zostać powiązane ze zmianami w innych ustawach (m.in. w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie wydzielenia nieruchomości pod drogami i urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnych do korzystania z nieruchomości wspólnej, w prawie geodezyjnym w zakresie oznaczania takich nieruchomości

w ewidencji gruntów i budynków, w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w zakresie wpisów w księdze wieczystej dla nieruchomości wspólnej – w dziale I, ujawnienie praw związanych z nieruchomością wspólną oraz w dziale I oraz II dla nieruchomości pod drogami i urządzeniami infrastruktury technicznej – związanie ich własności z nieruchomością wspólną i wpisanie jako współwłaścicieli kaźdoczesnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej). Ponadto konieczne byłyby przepisy przejściowe, które pozwałyby poddać nowemu reżimowi nieruchomości, które są niezbędne do korzystania z nieruchomości wspólnej a dotąd nie były objęte zarządem przez wspólnotę mieszkaniową (bo nie tworzyły z nieruchomością wspólną jednej nieruchomości w rozumieniu art. 21 u.k.w.h.). To wymagałoby najpewniej wspólnej decyzji współwłaścicieli takich nieruchomości (ich większości) podjętej w uproszczonej procedurze z możliwością odwołania się do sądu, gdyby nie można było uzyskać wymaganej większości (rozstrzygnięcie powinno nastąpić w postępowaniu nieprocesowym).

Odrębnego uregulowania wymagałaby współwłasność nieruchomości pod drogami lub urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi kilku nieruchomościom wspólnym oraz współwłasność nieruchomości służących właścicielom nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. W pierwszym przypadku zarząd takimi nieruchomościami mógłby być powierzony jednej wspólnotie za zgodą pozostałych wspólnot lub zarządcy, z którymi wszystkie wspólnoty zawierałyby umowę o zarządzanie tymi nieruchomościami (za zobowiązania związane z wykonywaniem takiej umowy wszystkie wspólnoty odpowiadać powinny solidarnie). W braku porozumienia rozstrzygać mógłby sąd w postępowaniu nieprocesowym na wniosek którejkolwiek ze wspólnot. Podobne zasady mogłyby dotyczyć poddania nowemu reżimowi współwłasności nieruchomości niezbędnych do korzystania z kilku nieruchomości wspólnych w chwili wejścia w życie nowych przepisów. Taka regulacja mogłaby się znaleźć również w ustawie o własności lokali jako nowy rozdział 4b. W przypadku natomiast nieruchomości służących właścicielom domów jednorodzinnych należałoby pomyśleć o osobnej ustawie, która regulowałaby zarząd osiedlami takich domów jednorodzinnych (konieczne byłoby zdefiniowanie takich osiedli i nieruchomości, które służą do wspólnego korzystania przez właścicieli domów jednorodzinnych).

Wreszcie w przypadku nieruchomości zabudowanych garażami wielostanowiskowymi, jeżeli nie mają do takiej nieruchomości zastosowania przepisy ustawy o własności lokali (nieruchomość może być zabudowana bowiem wieloma garażami, które spełniają przesłanki samodzielnych lokali i wówczas mają do niej zastosowanie przepisy powołanej ustawy, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie nieruchomością wspólną), należałoby rzeczywiście poddać odmiennemu od ogólnych zasad reżimowi podejmowanie czynności zarządu taką nieruchomością. Również w tym przypadku konieczne byłoby ustalenie kryteriów, które pozwałyby na ustalenie, do których nieruchomości stosuje się takie odmiennie zasady. Można by rozważyć w przypadku współwłasności nieruchomości zabudowanej garażem wielostanowiskowym, że zarząd taką nieruchomością mógłby być powierzony zarządcy na podstawie uchwały większości współwłaścicieli, a razie niemożności uzyskania takiej większości, aby określona grupa współwłaścicieli (np. dysponująca udziałami co najmniej 1/10 we współwłasności) mogła zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu (obecnie można wystąpić z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przez sąd na podstawie art. 203 k.c. w razie niemożności uzyskania zgody większości w istotnych sprawach zwykłego zarządu rzeczą wspólną, jednak na skorzystaniu z tej możliwości mogą stać na przeszkodzie względy praktyczne, np. sposób wynagradzania zarządcy czy zakres jego uprawnień, gdyż na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu potrzebuje on nadal zgody wszystkich współwłaścicieli). Uregulowania

wymagałaby kwestia zawarcia umowy w imieniu wszystkich współwłaścicieli, zakresu jego uprawnień (być może szerszych niż w przypadku zarządy powołanego na podstawie art. 203 k.c.) oraz ustalania wysokości zaliczek na koszty zarządu taką nieruchomością (w tym wynagrodzenia zarządcy). Dlatego być może należałoby rozważyć możliwość poddania zarządu takimi nieruchomościami tym samym zasadom, jak zarząd nieruchomością wspólną (mimo że nie ma wyodrębnionej własności lokali). Przemyslenia wymagałaby też lokalizacja przepisów dotyczących zarządu takimi nieruchomościami (być może w odrębnej ustawie, w której znalazłoby się jednak odesłanie do przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną).

Zarysowane problemy związane z zarządzaniem nieruchomościami niezbędnymi do korzystania z nieruchomości wspólnych nie powstają w przypadku, gdy współwłaścicielem nieruchomości wspólnej jest spółdzielnia mieszkaniowa, gdyż spółdzielnia zarządza zarówno takimi nieruchomościami (na ogół stanowiącymi jej własność), jak i nieruchomością wspólną zgodnie z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powołany art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do nieruchomości zabudowanej garażem wielostanowiskowym (zob. art. 27<sup>1</sup> tej ustawy), tym samym spółdzielnia mieszkaniowa zarządza taką nieruchomością i nie stosuje się do zarządu nią przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności.

Komisja Kodyfikacyjna przedstawiając zarys koncepcji regulacji, które miałyby stanowić odpowiedź na problemy podniesione w powołanym piśmie podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii z 13 lutego 2026 r., pragnie jednocześnie zaznaczyć, że ze względów organizacyjnych i zakres planowanych prac nie jest w stanie podjąć się sama przygotowania odpowiednich projektów ustaw. W tym celu należałoby powołać zespół międzyresortowy z udziałem przedstawicieli zainteresowanych ministerstw (w tym Ministerstwa Sprawiedliwości i Ministerstwa Rozwoju i Technologii) i włączyć do niego przedstawicieli/ekspertów ze stowarzyszeń zarządców nieruchomości (może także organizacji zrzeszających deweloperów), którzy dysponują odpowiednim doświadczeniem i znają problemy powstające w związku z zarządzaniem takimi nieruchomościami. Taki zespół mógłby nie tylko przedyskutować przedstawioną koncepcję regulacji, ale wypracować być może inne rozwiązania, które lepiej odpowiadałyby potrzebom sprawnego zarządzania nieruchomościami niezbędnymi do korzystania z nieruchomości wspólnych czy nieruchomości na osiedlach domów jednorodzinnych. Pomocne mogłoby być także zbadanie zagranicznych systemów prawnych, w których już być może funkcjonują odpowiednie uregulowania, które mogłyby zostać – po niezbędnych zmianach – przeniesione do prawa polskiego. Komisja Kodyfikacyjna gotowa jest skonsultować przygotowane propozycje regulacji i uwzględnić niektóre z nich w ramach prac koncepcyjnych nad nowym uregulowaniem współwłasności w kodeksie cywilnym (decyzja o podjęciu takich prac nad zmianami regulacji współwłasności w kodeksie cywilnym nie została jeszcze podjęta).