



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Warszawa, 6 sierpnia 2026 roku

---

Sprawa: Odpowiedź na zapytanie nr 3671  
Znak sprawy: DPL2.054.8.2026  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel.: +48 22 694 55 55  
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

---

**Włodzimierz Czarzasty**  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

## Odpowiedź na zapytanie nr 3671

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na zapytanie nr 3671 Pana Jarosława Krajewskiego, posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, w sprawie planowanego zniesienia solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli za podatek od nieruchomości, uprzejmie wyjaśniam.

Obecnie w Ministerstwie Finansów prowadzone są prace nad zmianą przepisów dotyczących odpowiedzialności solidarnej w podatku od nieruchomości w zakresie przygotowania wniosku o wprowadzenie projektu<sup>1</sup> obejmującego taką zmianę do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów wraz z Oceną Skutków Regulacji oraz przygotowania projektu zmian ustawy.

Przewidywane jest przyjęcie projektu przez Radę Ministrów do końca 2026 r.

W opracowywanej w związku z projektem Ocenie Skutków Regulacji szacuje się, że projektowane zmiany upol dotyczące solidarnego obowiązku podatkowego co do zasady nie wpłyną na poziom dochodów gmin z tytułu podatku od nieruchomości. Projektowane przepisy z uwagi na zakres zmian mogą wpłynąć na wydatki gmin na dostosowanie systemów informatycznych ewidencji podatkowej nieruchomości w części dotyczącej podatku od nieruchomości.

---

<sup>1</sup> ustawy o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz niektórych innych ustaw (dalej: projekt)

Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów przewidujących solidarną odpowiedzialność współwłaścicieli za zobowiązania podatkowe w podatku od nieruchomości postępowanie egzekucyjne nie musi być prowadzone z udziałem wszystkich dłużników solidarnych. Zaległość podatkowa na ogół jest spowodowana brakiem wpłaty kwot odpowiadających udziałom tylko niektórych lub jednego ze współwłaścicieli. Po wprowadzeniu odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe według udziałów, postępowanie egzekucyjne będzie się toczyć tylko w odniesieniu do tego współwłaściciela, który nie zapłacił podatku odpowiadającego jego udziałowi. W związku z tym skuteczność egzekucji nie powinna się w istotny sposób zmienić.

Zakres planowanych zmian ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>2</sup> nie obejmuje kwestii ustalania podmiotów zobowiązanych do zapłaty podatku od nieruchomości we wskazanych w zapytaniu przypadkach.

Dane dotyczące właścicieli oraz wysokości ich udziałów w prawie własności będą wykazywane w deklaracjach na podatek od nieruchomości oraz w informacjach o nieruchomościach i obiektach budowlanych składanych zgodnie ze zmienionymi przepisami.

Organ podatkowy prowadząc postępowanie podatkowe, ustala krąg podatników oraz zakres ich obowiązku podatkowego na podstawie istniejącego stanu prawnego, wynikającego z dokumentów urzędowych, w szczególności aktu notarialnego, prawomocnego orzeczenia sądu oraz danych ujawnionych w księdze wieczystej.

Prawo własności nieruchomości podlega ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>3</sup>. Zgodnie z art. 3 ust. 1 tej ustawy domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to wiąże również organy administracji publicznej do czasu jego obalenia we właściwym postępowaniu.

Jeżeli pomiędzy współwłaścicielami istnieje spór dotyczący przysługiwania prawa własności albo wysokości udziałów, organ podatkowy jest związany stanem prawnym wynikającym z dokumentów urzędowych oraz wpisów w księdze wieczystej, korzystających z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki wpis nie zostanie skutecznie zakwestionowany lub zmieniony we właściwym postępowaniu sądowym, organ podatkowy nie ma podstaw prawnych do samodzielnego ustalania odmiennej wysokości udziałów.

Stanowisko to znajduje odzwierciedlenie w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych<sup>4</sup>. Naczelny Sąd Administracyjny wielokrotnie wskazywał, że organy podatkowe nie są uprawnione do rozstrzygania sporów o własność nieruchomości ani do samodzielnego ustalania praw rzeczowych, lecz są związane istniejącym stanem prawnym wynikającym z dokumentów urzędowych, w szczególności wpisów w księgach wieczystych. Przedmiotem postępowania podatkowego jest ustalenie skutków podatkowych istniejącego stanu prawnego, a nie kreowanie lub modyfikowanie stosunków własnościowych.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 707

<sup>3</sup> Dz. U. z 2025 r. poz. 341, z późn. zm.

<sup>4</sup> Zob. wyroki NSA: z 15 lipca 2014 r. sygn. akt II FSK 1953/12 i II FSK 2612/12, z 26 września 2014 r. sygn. akt II FSK 3098/12 oraz z 10 marca 2022 r. sygn. akt III FSK 391/21

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

**Jarosław Neneman**  
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów