



Ministerstwo Sprawiedliwości

Sekretarz Stanu

Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.192.2026

Warszawa, 12 października 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

uprzejmie przekazuję odpowiedź na interpelację nr **16105** Pani Posłanki Pauliny Matysiak *w sprawie procedury wykorzystywania mikroudziałów w nieruchomościach do wywierania presji na lokatorów.*

Ad 1, 5 – 8, 10

Problematyka współwłasności jest przedmiotem zainteresowania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego. Komisja rozważa utworzenie zespołu problemowego, który podjąłby analizę problematyki współwłasności, w tym najprawdopodobniej również kwestii sprzedaży udziałów we współwłasności. Na obecnym etapie nie sposób jednak określić, jaki będzie zakres przedmiotowy ewentualnych prac zespołu ani kiedy rozpocznie on działanie. Przebieg prac Komisji można obserwować pod tym adresem:

<https://www.gov.pl/web/sprawiedliwosc/komisja-kodyfikacyjna-prawa-cywilnego2>

Należy mieć na uwadze, że ewentualna interwencja legislacyjna w zakresie prawa własności wymaga szczegółowego uzasadnienia potrzeby jej przeprowadzenia oraz wyważenia konstytucyjnie chronionych wartości, w szczególności ochrony własności, prawa do mieszkania oraz ochrony najemców, użytkowników i konsumentów. Należy

bowiem zwrócić uwagę, że Konstytucja chroni też prawo do mieszkania (art. 75 Konstytucji RP) oraz gwarantuje w art. 76 ochronę konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. W związku z tym w przedmiotowej sprawie występuje kolizja wartości konstytucyjnych, której ewentualne rozstrzygnięcie powinno odbyć się w oparciu o tzw. mechanizm ważenia zasad prawa, w szczególności z uwzględnieniem art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Ad 2

Ministerstwo Sprawiedliwości nie dysponuje danymi statystycznymi dotyczącymi liczby spraw sądowych, w których stroną powodową jest nabywca ułamkowego udziału w nieruchomości dochodzący eksmisji lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Formularze statystyczne dotyczące spraw sądowych nie obejmują tak szczegółowych informacji. Ustalenie skali wskazanego zjawiska wymagałoby zatem przeprowadzenia badań aktowych. Badania obejmujące wszystkie sprawy tego rodzaju w określonym okresie byłyby jednak niezwykle czasochłonne, a w praktyce mogłyby okazać się niemożliwe do przeprowadzenia.

Ad 3

Ocena wskazanego zagadnienia wymaga uwzględnienia zarówno konstytucyjnej ochrony prawa własności, jak i regulacji Kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności.

Prawo własności jest najszerszym prawem rzeczowym pod względem zakresu uprawnień i ochrony prawnej. Jego treść określa przede wszystkim art. 140 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym właściciel, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz nią rozporządzać. Zgodnie natomiast z art. 198 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

Sama wielkość udziału w nieruchomości wspólnej nie przesądza o zakresie prawa do korzystania z nieruchomości. Jest to konsekwencją istoty współwłasności, której

przedmiotem pozostaje jedna rzecz, niezależnie od wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli.

Prawo rozporządzenia udziałem we współwłasności jest prawem zbywalnym, a zbycie może nastąpić zarówno na rzecz osób trzecich, jak i – co do zasady – na rzecz innych współwłaścicieli. Swoboda rozporządzania udziałem dotyczy tylko współwłasności w częściach ułamkowych i nie ma zastosowania w wypadku współwłasności (wspólności) łącznej.

Jednocześnie system prawa przewiduje instrumenty służące przeciwdziałaniu wykonywaniu prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 Kodeksu cywilnego takie działanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W konkretnych okolicznościach sąd może, a w razie ziszczenia przesłanek określonych w tym przepisie, powinien oddalić powództwo.

Należy mieć również na uwadze, że ewentualne zmiany przepisów dotyczących współwłasności powinny uwzględniać konstytucyjną ochronę prawa własności oraz ochronę innych wartości konstytucyjnych, w tym prawa do mieszkania oraz ochrony najemców i użytkowników.

Ad 4

Właścicielowi co do zasady nie przysługuje odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, ani wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 224 Kodeksu cywilnego, za okres, w którym nie był jeszcze właścicielem nieruchomości. Wyjątkiem może być sytuacja, w której wierzytelność związana z takim roszczeniem została na niego przeniesiona w drodze przelewu wierzytelności, na podstawie art. 509 Kodeksu cywilnego.

Jednocześnie utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres, w którym prawo własności przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi.

Co istotne ocena, czy w konkretnej sprawie zachodzą przesłanki powstania i dochodzenia określonego roszczenia, należy do sądu rozpoznającego daną sprawę. Minister Sprawiedliwości nie sprawuje nadzoru judykacyjnego nad sądami, a ingerencja organu władzy wykonawczej w proces orzeczniczy naruszałaby konstytucyjne zasady niezależności sądów i niezawisłości sędziów.

Ad 9

Minister Sprawiedliwości nie sprawuje nadzoru nad sądami w zakresie orzekania¹. Ocena konkretnych stanów faktycznych oraz zastosowania właściwych norm prawnych należy do sądów w toku kontroli instancyjnej.

Z wyrazami szacunku

Arkadiusz Myrcha

Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/

¹ Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 334 ze zm.), nadzór nad działalnością sądów w zakresie orzekania sprawuje Sąd Najwyższy, w trybie określonym ustawami