



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-III.053.2.2024  
Warszawa, 02 sierpnia 2024 r.

**Pani**  
**Halina Jenda**

**Dotyczy:** petycji z dnia 8 lipca 2024 r. w sprawie zmiany art. 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

## ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach<sup>1</sup>, informuję, iż petycja z dnia 8 lipca 2024 r. w sprawie zmiany art. 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup> (zwana dalej u.s.m.), została rozpatrzona negatywnie.

## UZASADNIENIE

Na wstępie odpowiedzi należy wskazać, że zasady dotyczące przenoszenia własności lokali mieszkalnych, jak i niemieszkalnych przez spółdzielnie mieszkaniowe uregulowane są przepisami u.s.m.

Odnosząc się zatem do kwestii możliwości wykupu tzw. „lokalu usługowego”, informujemy, że stosownie do art. 2 ust. 1 u.s.m., lokalem w rozumieniu u.s.m. jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>3</sup>, dalej u.w.l. Wobec powyższego lokalem w rozumieniu u.s.m. może być np. lokal użytkowy, jak i mieszkalny. Definicja lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu, z cechą samodzielności, jest skorelowana z wynikającą z art. 2 ust. 1 u.w.l. przesłanką dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali. Spełnienie ustawowych wymagań dla lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (jako przesłanek ustanowienia odrębnej własności nieruchomości lokalowej) stwierdza w formie zaświadczenia starosta (art. 2 ust. 3 u.w.l.). Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu<sup>4</sup>, lokalami o innym przeznaczeniu są: lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej (handlowej, usługowej, produkcyjnej), administracyjnej (biura), społecznej lub sportowej oraz garaże, w tym wielostanowiskowe lokale garażowe.

Informujemy zatem, że stosownie do art. 39 ust. 1 u.s.m., na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 870.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 558.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.

<sup>4</sup> Dziczek Roman, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII

twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Warto zauważyć, iż w orzecznictwie sądowym wskazywano, że osobie, która w ramach inwestycji wspólnej ze spółdzielnią zrealizowała w okresie przed wejściem w życie u.s.m. budowę np. „pawilonu usługowego”, a następnie stała się najemcą tego lokalu, przysługiwało roszczenie o przydział zajmowanego lokalu na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego<sup>5</sup>. Obecnie należy założyć, że osoba taka może ubiegać się o przeniesienie prawa własności tego lokalu w oparciu o art. 39 u.s.m. Roszczenie objęte art. 39 u.s.m. nie dotyczy natomiast dzierżawców lokali (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 66/11).

W tym miejscu również należy wyjaśnić, że jeżeli została zawarta między spółdzielnią mieszkaniową a najemcą umowa najmu lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 39 u.s.m., a najemca tego lokalu albo jego poprzednik prawny poniósł koszty jego budowy, to niezależnie od tego jak została nazwana umowa najmu przedmiotowego lokalu między spółdzielnią a najemcą lokalu, tj. czy oznaczono lokal jako lokal usługowy, to najemcy lokalu przysługuje roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności lokalu na podstawie art. 39 u.s.m.

Warto również wyjaśnić, że roszczenie, o którym mowa w art. 39 ust. 1 u.s.m., członek oraz najemca niebędący członkiem mogą zrealizować, w przypadku bezczynności spółdzielni albo odmowy realizacji stosownych wniosków, w trybie sądowym – żądania przeniesienia na niego własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu albo udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (por. art. 49<sup>1</sup> ustawy oraz przywołane w nim art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.)<sup>6</sup>.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wskazane w petycji przez Panią zagadnienie zostało już uregulowane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tym samym petycja nie może zostać uwzględniona.

## POUCZENIE

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

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Eliza Chojnicka

---

<sup>5</sup> wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 marca 1993 r., I ACr 110/93, OSA 1993

<sup>6</sup> Dziczek Roman, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII

zastępca dyrektora departamentu  
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

**Załączniki:**

- Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji