

Grabież mienia spółdzielców trwa ...

„Ustawa o spółdzielniach i ich związkach” z 1961 r. miała na celu pozbawienie własności mienia osób fizycznych, na rzecz własności tzw. „społecznej”. Wbrew panującemu przekonaniu, **PRL-owski ustawodawca nie dokonał w drodze przymusu ustawowego „uspołecznienia” mienia członków spółdzielni, co oznacza, że nie dokonał jej wcale.** Majątek milionów Polaków jest od 45 lat zawłaszczany przez spółdzielnie jedynie na podstawie pozaustawowych wytycznych struktur spółdzielczych. Uspołecznienie nastąpiłoby, jeśli prywatne środki finansowe członków stawałyby się w drodze przymusu ustawowego majątkiem finansowym osoby prawnej (kapitałem własnym), stanowiącym źródło finansowania jej majątku rzeczowego, co wymagałoby tworzenia z mocy ustawy funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Członkowie otrzymywaliby „przydział” lokalu, posiadając prawo władania lokalem na zasadzie spółdzielczego najmu, lecz pozbawieni byłiby jakichkolwiek roszczeń, zarówno do zwrotu swoich pieniędzy finansujących koszty budowy lokalu, jak i do lokalu. Skoro rozwiązanie powyższego nie przyjęto, to fikcją było uznawanie własności członków za mienie inne niż prywatne, a w szczególności zaś za społeczne. Możliwym było także zastosowanie rozwiązania pozwalającego na uzyskanie przez spółdzielnię czasowego prawa własności mienia członków, co wymagałoby ustanowienia z mocy ustawy mieszkań i wkładów członków, udziałami prywatnego majątku osób fizycznych w majątku osoby prawnej tak długo, jak długo trwałby stosunek członkostwa. Rozwiązania tego także nie zastosowano.

Począwszy od 1961 r. bezwzględnie wymaganym warunkiem ustanawiania obu spółdzielczych tytułów do lokali było posiadanie przez spółdzielnię własności budynku, co było możliwe jedynie w tym wypadku, kiedy posiadała ona własne środki na budowę, inne niż prywatne środki finansowe odrębnych od niej podmiotów prawa, członków. Prawo spółdzielcze w art. 20 §2 stanowiło, że statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni, jednakże z powodu ustawowo przysługującej członkom własności wkładów, statuty zapisu tego nie zawierały. Było to równoznaczne z niemożnością wykazywania przez zarządy wkładów członków w pozycji funduszu podstawowego spółdzielni.

Praktycznie do 1990 r. spółdzielnie finansowały budowę zasobów ze środków kredytowych, których jako osoby prawne nie były w stanie samodzielnie spłacić. Art. 19 §3 Prawa spółdzielczego stanowił o niedopuszczalności obciążania członków obowiązkiem spłaty kredytów spółdzielni tak długo, jako długo były one zobowiązaniami osoby prawnej. Z tego powodu przejmowanie przez członków zobowiązań kredytowych spółdzielni dokonywało się w drodze przejścia długu osoby prawnej przez inne podmioty prawa, osoby fizyczne (art. 519 k.c.: Osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony). **Czynność ta, jako rozporządzająca, pociągała za sobą konieczność wydania członkom własności lokali,** jako że od tej pory w miejsce spółdzielni jako strony umowy kredytowej z bankiem wstępował członek, a umowa z bankiem przekształcała się w prywatną umowę o kredytowanie kosztów budowy prywatnego lokalu członka. **Zatrzymywanie przez spółdzielnie własności budynku i lokali było w tej sytuacji działaniem przestępczym, dokonywanym jednak na podstawie pozaustawowych wytycznych spółdzielczych struktur i poprzez fałszowanie sprawozdań finansowych** („zobowiązania spółdzielni wobec członków” z tytułu zawłaszczenia ich mienia, ujawniane były w pozycji nieistniejących w spółdzielniach mieszkaniowych „funduszy wkładów”).

Art. 22 ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości” z 1985 r. nakazywał, w przypadku oddawania spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, dokonanie jednoczesnej sprzedaży spółdzielni budynków posadowionych na tym gruncie. Zgodnie z §2 pkt. 2 rozporządzenia RM „W sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży mieszkań państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami” z dnia 16.08.1985 r, **spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedane grunty** przeznaczone do zabudowy lub **zabudowane domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone.** Wraz z przejściem zobowiązania kredytowego przez członków, spółdzielnia traciła wszelkie prawa do budynku należącego od tej pory do osób finansujących jego budowę, co w konsekwencji uniemożliwiało uzyskanie przez spółdzielnię prawa do gruntu pod tym budynkiem.

Po 1990 r. ustawodawca przyznał spółdzielniom mieszkaniowym roszczenie o nieodpłatne uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych (art. 2c ustawy „O zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 88a ust. 2 ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości”, art. 204 i 208 ustawy „O gospodarce

nieruchomościami") wraz z obowiązkiem odpłatnego nabycia własności budynków, chyba że spółdzielnia wskazanymi przez rozporządzenie RM dokumentami udowodni, że budynki te zostały wybudowane przed 1990r, z własnych środków spółdzielni.

Pomimo, że żadna spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce nie była w stanie wykazać, że posiadała własne środki finansujące koszty budowy budynków, wielu z nich zostały oddane grunty zabudowane w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków, na wybudowanie których nakłady poniosły inne od spółdzielni podmioty prawa – osoby fizyczne oraz Budżet Państwa (spłacana bankom za członków procentowa część pierwotnych kosztów budowy).

Nieodpłatne przekazanie kilkuset milionowego majątku osób fizycznych na własność osoby prawnej, jest typową darowizną podlegającą opodatkowaniu. Ustawa „O podatku od czynności cywilnoprawnych” stanowi w art. 3, że obowiązkowi podatkowemu podlegają darowizny z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej. Art. 8 i 9 w/w ustawy zawiera katalog stron czynności prawnych oraz samych czynności prawnych, zwolnionych od obowiązku odprowadzania podatku – darowizny majątku innych podmiotów prawa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych nie podlegają zwolnieniom podatkowym.

Po dokonaniu darowizny budynków na własność spółdzielni i obowiązkowemu odprowadzeniu podatku, członkowie traciliby ostatecznie prawo zgłaszania jakichkolwiek roszczeń do podarowanego spółdzielni majątku rzeczowego jak i do wniesionych kiedyś przez siebie wkładów (spółdzielnia aktem notarialnym otrzymała ich własność), mogąc od tej pory jedynie odkupić lokal od spółdzielni, bez względu na rodzaj tytułu do zajmowanego przez siebie lokalu, po cenach wolnorynkowych. Nie miałyby już zastosowania przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, co oznacza, iż tym samym członkowie traciliby prawo realizacji roszczeń o przekształcenie tytułów do lokali we własność, jakie nadaje im ustawa.

Ciekawym jest, że owych masowych w całym kraju darowizn na rzecz spółdzielni dokonują nie członkowie ze swego prywatnego majątku, ale nie wiadomo na jakiej podstawie dysponujący ich mieniem funkcjonariusze publiczni – członkowie zarządów gmin i władze miast, w dodatku w obecności notariuszy czerpiących korzyści materialne z przestępczego procederu. Nie przejmują się urzędnicy też tym, że przy okazji dokonują prywatyzacji środków Budżetu Państwa na rzecz prywatnych podmiotów prawa, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe (lokale „lokatorskie” obciążone zobowiązaniem wobec skarbu Państwa).

Sędziowie sądów wieczystoksięgowych pewnie byli chorzy, gdy w szkole wykładano, że do skutecznego ustanowienia prawa, niezbędne jest spełnienie podstawowej przesłanki tj. ważności umowy o ustanowienie prawa (SN II CR 430/69 z 30.10.1969r, SN I CKN 27/96 z 18.12.1996r, SN II CKN 96/98 z 11.12.1998r), która to ważność zależy przede wszystkim od niesprzeczności treści umowy z ustawą. Dokonują więc niedopuszczalnych wpisów do ksiąg wieczystych praw do gruntów na rzecz spółdzielni, które powstać nie mogły.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni jednak nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności była nieważna (SN III CKN 405/99 z 24.01.2002 r), nie chroni też rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece”) a „w systemie obowiązującego prawa dokonanie wpisu w księgach wieczystych nie pociąga za sobą przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości. Stosownie do przepisu art. 3 ust. 1 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece” tylko domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.” (SN z 6.12.2000r, III CKN 179/99).

PRL-owski ustawodawca zabraniając dokonywania kradzieży cudzego mienia świadomy był tego, że spółdzielnia mieszkaniowej wraz z oddawaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych zabudowanych, nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia własności tych budynków, których koszty budowy finansowali członkowie. **Parlamentarzyści RP do dziś nie chcą przyjąć do wiadomości, że mitem są głoszone, sprzeczne z ustawami, poglądy o posiadaniu przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności budynków finansowanych przez członków, skoro własność tą spółdzielnia była zobowiązana odpłatnie od nich nabyć.** Niemożność sprostania wymogom ustawowym w okresie PRL-u była powodem braku praw spółdzielni do nieruchomości gruntowych pod budynkami członków, wybudowanych jedynie na podstawie decyzji lokalizacyjnych.

Zamiast dokonania zwrotu spółdzielcom w 1990 r., w drodze ustawy, kradzionej w okresie PRL-u własności ich mienia, **ustawodawca RP po 10 latach akceptowania wieloletnich przestępczych praktyk dokonywanych wg pozaustawowych dyspozycji struktur spółdzielczych, nadał w 2000 r. tymże praktykom formę przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”.**

Ustawa ta stanowi, że członek podpisuje umowę ze spółdzielnią o budowę lokalu, czyli o wytworzenie i finansowanie kosztów wytworzenia środka należącego do grupy „rzeczowych środków trwałych” - „lokal mieszkalny” jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (np. ustawa „O własności lokali”). Spółdzielczy własnościowy tytuł do lokalu jest klasyfikowany art. 16m ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” jako „wartość niematerialna i prawna” w grupie środków trwałych. Członek, podpisując umowę o budowę i finansowanie kosztów budowy lokalu – **rzecowego środka trwałego**, w wykonaniu tejże umowy o budowę, nie może uzyskać całkowicie innego „towaru” tj. **wartości niematerialnej i prawnej**. Umowa o budowę na zasadzie spółdzielczego tytułu do lokalu jest umową o świadczenie niemożliwe, zgodnie z art. 387. §1. k.c., co prowadzi do bezprzedmiotowości zawieranych umów pomiędzy spółdzielniami a członkami.

Zarządy spółdzielni nie dysponując własnymi środkami na wybudowanie budynków, czyli nie będąc w stanie spełnić bezwzględnie wymaganego warunku niezbędnego dla ustanawiania spółdzielczych tytułów, narzucają absurdalne rozumowanie, iż w wykonaniu jednej umowy o budowę, członek wnosząc jeden wkład budowlany np. 300 tys. zł, może finansować wytworzenie dwóch różnych składników majątkowych, o łącznej wartości 600 tys. zł: lokalu jako własności osoby prawnej o wartości kosztu budowy 300 tys. zł oraz prawa do lokalu jako własności członka o wartości kosztu budowy także 300 tys. zł.

Osoba prawna będąca członkiem spółdzielni, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, ujawnia w swoim bilansie posiadanie własności kapitału finansującego koszty budowy lokalu (z def. wkład = kosztom budowy). Spółdzielnia wykazuje także w swoim bilansie „własność” kapitału finansującego koszty budowy lokalu, choć faktycznie jako osoba prawna nie posiadała żadnych środków na jego budowę. Pomimo tego, że członek poniósł koszty wytworzenia jednego środka trwałego (jeden wkład = 300 tys. zł), dokumenty finansowe obu firm wskazują, iż oba odrębne podmioty prawa dysponowały dwoma niezależnymi środkami finansującymi budowę (dwa wkłady = 2 x 300 tys. zł = 600 tys. zł). Oczywiście fałszowane są dokumenty finansowe spółdzielni mieszkaniowych, którym ustawodawca nigdy nie zezwolił na tworzenie funduszy wkładów w celu ujawniania na nich wkładów członków, ani też przejmowania wkładów członków jako jakiegokolwiek składnika majątku spółdzielni. Firmą, która wykazuje wielomilionowej wartości mienie, nie mogąc udokumentować posiadania własności kapitału na jego wytworzenie, w cywilizowanym państwie prawa zajmuje się przede wszystkim prokurator.

Spółdzielnia, która ze środków kredytowych realizowała budowę budynku jako własnego środka trwałego twierdząc, że realizuje proces inwestycyjny w celu ustanowienia spółdzielczych tytułów do lokali, byłaby zobowiązana ustawą „O rachunkowości” do aktywowania narastających kosztów budowy w poz. „środków trwałych w budowie”, np. 40 mln zł. Posiadałaby jednocześnie zobowiązanie wobec kredytodawcy w wys. 40 mln zł.

Wpłacane później przez członków wkłady w wysokości 40 mln zł musiałyby na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” zostać ujawnione w rachunku zysków i strat jako przychody spółdzielni. Ponieważ koszty budowy zostały już ujawnione w aktywach bilansu, w pozycji środków trwałych, wykazanych przychodom w rachunku wyników zarząd nie mógłby przyporządkować żadnego kosztu uzyskania przychodu.

Spółdzielnia zakończyłaby rok rozliczeniowy z wykazaną nadwyżką przychodów nad kosztami 40 mln zł, której nie mogła przeznaczyć na spłatę kredytu budowlanego, jako że zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uzyskaną nadwyżkę przychodów byłaby zobowiązana rozliczyć w kolejnym roku. Pozostałaby z własnością wybudowanych budynków, lecz także z 40 mln zł zobowiązaniem wobec banku, którego nie byłaby już zdolna spłacić.

Przypisanie przychodom (wkłady członków) kosztów budowy jest możliwe jedynie w sytuacji określonej art. 16 ust. 1. pkt. 1c ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”, tj. w przypadku zbycia usługi budowlanej (wybudowane lokale) na rzecz członków.

Zawarte w ustawie „O spółdzielniach mieszkaniowych” dyspozycje odnoszące się do obu spółdzielczych tytułów do lokali są ewidentną bzdurą, której jednak realizacja nadal dokonuje się w całym kraju poprzez masowe fałszowanie dokumentów i operacji księgowych spółdzielni.

Hańbą RP jest to, że ustawodawca nadal podtrzymuje iluzję o możliwości zgodnego z zasadami państwa prawa, dokonania zawłaszczenia prywatnego majątku osób fizycznych przez osoby prawne. Hańbą jest także i to, że parlament RP, zamiast dbałości o interesy i prawa Narodu, stoi na straży interesów największej w kraju zorganizowanej struktury przestępczej spółdzielczości mieszkaniowej. Członkowie rządu i parlamentarzyści nadal ignorują wszelkie przekazywane im argumenty prawne – widocznie ich miłość do zawłaszczających spółdzielczość mieszkaniową i czuwających nad realizacją przestępczego proceduru byłych funkcjonariuszy PRL-owskiego resortu z SB na czele, jest większa niż nawet strach przed odpowiedzialnością karną (art. 231 k.k. do 10 lat pozbawienia wolności) za działanie na szkodę interesu milionów Polaków, w celu przysporzenia korzyści majątkowych innym osobom.

Na początku 2006 r. spółdzielcy wnieśli o wystąpienie przez Prokuratora Generalnego do Trybunału Konstytucyjnego o orzeczenie niezgodności z Konstytucją ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”. Minister Ziobro odmówił, zapewne absolutnie nie z tego powodu, że ostatnia wersja tej ustawy była przedmiotem szczególnych zabiegów ustawodawczych i kampanii wyborczej PiS-u. Zapewne też nie z tego powodu, że okradany Naród ma prawo do odszkodowań, jeśli pozbawiany jest własności mienia na polecenie ustawodawcy.