

**X. Nie jest prawdą, że spółdzielnia mogła ustanawiać tytuły spółdzielcze do lokali w budynkach, które zostały wybudowane na gruntach, do których spółdzielnia nie uzyskała praw przed rozpoczęciem budowy.**

**1.** Ustawa „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości” z 29.04.1985r (Dz. U. Nr 22, poz. 99) stanowiła w art. 21, że oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na nim budynków. Art. 22 ust. 2 w/w ustawy, w przypadku oddania spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, nakazywał dokonanie jednoczesnej sprzedaży 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 16.08.1985r (zał. 1), spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedane grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych a w szczególności do zabudowy lub zabudowane budynkami użytkowymi albo domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone.

Koszty budowy budynków nie zasiedlonych były finansowane z kredytu obciążającego nadal spółdzielnię jako osobę prawną. Wraz z przejęciem kredytu przez członków (czynność rozporządzająca: art. 519 k.c. zmiana dłużnika) spółdzielnia traciła prawo do budynków, należących od tej pory wyłącznie do osób finansujących ich budowę.

Mitem były i są nadal głoszone w literaturze – całkowicie sprzeczne z obowiązującymi w tym samym czasie ustawami - poglądy o posiadaniu przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności budynków członków, skoro własność tę spółdzielnia była zobowiązana odpłatnie nabyć od swoich członków. Niemożność sprostania wymogom ustawowym w okresie PRL-owskim, była powodem braku praw spółdzielni do nieruchomości gruntowych pod budynkami członków, wybudowanych jedynie na podstawie decyzji lokalizacyjnych.

**2.** Żaden sąd nie uznałby istnienia własności budynku, niepowiązanej z prawem do nieruchomości gruntowej pod tym budynkiem, czy z udziałem w prawie do nieruchomości gruntowej w przypadku lokalu. Prawo nie dopuszczało uznania, że spółdzielnia jako osoba prawna, posiadała własność budynków lub lokali położonych na gruntach, do których nie miała ustanowionych tytułów prawnych (głoszenie w literaturze poglądów przeciwnych nie ma żadnego znaczenia rodzącego skutki prawne, skoro ustawy sprzeciwiają się podobnym poglądom).

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ma nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynku na tym gruncie. Oznacza to, że prawem głównym jest prawo użytkowania wieczystego, a prawem z nim związanym (podrzednym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z tak ukształtowanej relacji wynika akcesoryjność tego ostatniego prawa w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu. Akcesoryjność oznacza zaś, że żadne z nich nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie.

Art. 46. §1. k.c. stanowi, że:

*„Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.*

Ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ani Prawo spółdzielcze nie stanowi, że w spółdzielniach mieszkaniowych po 1990r budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

TK w uzasadnieniu wyroku z 30 marca 2004r (sygn. K 32/03) potwierdza:

**„Na gruncie legis latae nie może jednak budzić wątpliwości niedopuszczalność ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni. (..) Nie jest też możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na części składowej nieruchomości – budynku albo nie**

### **stanowiącego odrębnej nieruchomości – lokalu”**

W sytuacji braku prawa spółdzielni do nieruchomości gruntowej pod budynkami członków, występuje jedynie własność nakładów, czyli własność wkładów przynależna członkom, będących prywatnymi środkami osób fizycznych, nie przekazanych osobie prawnej na własność - ani dobrowolnie ani na mocy ustawy.

**3.** Sam fakt zarządzania przez spółdzielnię budynkami członków - mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, jednocześnie bez jakiegokolwiek możliwości udokumentowania posiadania przez spółdzielnię własności środków finansowych zainwestowanych w ich wytworzenie, nie nadaje spółdzielni żadnego roszczenia o nieodpłatne nabycie ich własności czy możliwości dysponowania nimi jak swoim mieniem. Niemożliwe było także ustanawianie przez zarząd spółdzielni do lokali położonych w budynkach, będących przedmiotem administrowania spółdzielni, tytułów spółdzielczych, co potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.7.2004r (sygn. V CK 676/03):

***„nie można przyjmować, że sam fakt posiadania budynku przez spółdzielnię upoważniał ją do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku będącym przedmiotem posiadania”.***