

*Dane nadawcy usunięte*

Prezydent  
Miasta Stołecznego Warszawy  
Pl. Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa

Dyrektor  
Biura kontroli i Audytu  
P. Marek Trosiński  
Pl. Bankowy 3/5

Dyrektor  
Biura Gospodarki Nieruchomościami  
P. Krzysztof Konrad  
Pl. Bankowy 3/5

Prosimy o zlecenie przeprowadzenia kontroli zgodności z prawem nabycia przez xxx (z siedzibą w Warszawie, przy ul. xxx) prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych:

- xxxx,
- xxxx
- xxxx

Prosimy o przeprowadzenie kontroli zgodności z prawem nabycia użytkowania wieczystego przez xxx do w/w nieruchomości, z uwzględnieniem poniżej przedstawionych argumentów prawnych.

Oddawanie przez gminy nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” dokonuje się z rażącym naruszeniem prawa, w wyniku którego w/w właściwe organy przenoszą nieodpłatnie na spółdzielnie mieszkaniowe własność innych od spółdzielni podmiotów prawa, osób fizycznych oraz własność nakładów budżetu Państwa.

W wyniku tychże transakcji, dokonanych z pominięciem wykonania dyspozycji zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r (zał. 1), spółdzielnie mieszkaniowe, jako osoby prawne nieposiadające własnego kapitału powalającego na wytworzenie mienia o wielomilionowej wartości, stają się właścicielami majątku innych podmiotów prawa, z potwierdzeniem uzyskania tejże własności wpisem do ksiąg wieczystych. Jednocześnie uzyskanej w powyższy sposób własności cudzego mienia spółdzielnie mieszkaniowe nie są w stanie wykazać w dokumentach finansowych sporządzonych zgodnie z nakazami ustaw, co powoduje fałszowanie sprawozdań finansowych przez zarządy spółdzielni.

Ustanowione na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, w drodze przestępstw poświadczeń nieprawdy przez funkcjonariuszy państwowych (zarządy gmin, kierownicy urzędów, notariusze, sędziowie sądów wieczystoksięgowych) oraz przez zarządy spółdzielni w umowach notarialnych, oddających nieruchomości komunalne w użytkowanie wieczyste spółdzielniom, są nieważne z mocy prawa (art. 58 k.c.). Wpisy tychże praw użytkowania wieczystego do ksiąg wieczystych podlegają wykreśleniu z urzędu.

Oznacza to, iż wielotysięczne rzesze Warszawiaków, mieszkańców różnych dzielnic miasta, osoby nabywające prawo wyodrębnionej własności swoich mieszkań i lokali, pomimo dopełnienia wszystkich wymogów prawem przewidzianym – sfinansowania kilkuset

tysięcznych kosztów budowy, zawarcia umowy notarialnej i dokonania wpisu do ksiąg wieczystych, nie posiadają żadnego skutecznie ustanowionego prawa do swoich mieszkań. Odpowiedzialność za ten stan ponoszą m.in. reprezentujący właściwe organy urzędnicy, lekceważący zarówno swoje obowiązki jak i stanowiące prawo.

Powyższe zarzuty uzasadniamy dowodząc, że:

1. Właściwe organy nie egzekwując od zarządów spółdzielni, przed oddaniem gruntów w użytkowanie wieczyste, obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów poniesionych przez budżet państwa na sfinansowanie kosztów budowy budynków, zgodnie z §12 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r (zał. 1), przenoszą nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych – strona 2
2. Właściwe organy ustanawiając nieodpłatnie na rzecz spółdzielni prawo użytkowania nieruchomości o obszarze większym niż wskazany przez ustawodawcę w art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” „niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych, powodują sytuacje prowadzące do potężnych nadużyć w spółdzielniach mieszkaniowych – strona 3
3. Spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie z dyspozycjami zarówno PRL-owskiego, jak RP ustawodawcy, nie była, nie jest i nie może być właścicielem budynków i lokali, których koszty wytworzenia zostały sfinansowane z prywatnego majątku osób fizycznych, co powoduje niemożność przeniesienia na nią własności nakładów członków – strona 3 - 12
4. Nie istnieje możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami członków przed ustanowieniem prawa użytkowania do tychże nieruchomości - strona 12 - 14
5. Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanych, do których zgłoszone są roszczenia byłych właścicieli, dokonywane jest przez gminy świadomie z naruszeniem prawa (art. 36 ugn), przy czym ustawowy obowiązek zadośćuczynienia wniesionym roszczeniom przenoszony jest przez gminy na spółdzielnie lub deweloperów. Faktycznie więc nabywcy lokali w nowo budowanych budynkach, ponoszą konsekwencje finansowe bezprawnych działań PRL-owskiego państwa, co dokonuje się w drodze wyłudzeń wielomilionowych czasem kwot odszkodowań – strona 14

### **Uzasadnienie dla punktu 1.**

W przypadku sfinansowania części nakładów na wybudowanie budynków ze środków budżetu państwa, co odnosi się do mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych o tzw. statusie „lokatorskim”, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych pod budynkami, w których znajdują się takie mieszkania, wymaga uprzedniego dokonania spłaty poniesionych przez budżet nakładów na budowę. Reguluje tę kwestię Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r w §8 i §12 (zał. 1).

Właściwe organy (np. zarządy gmin) nie egzekwują od zarządów spółdzielni obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetu Państwa, co skutkuje tym, że urzędnicy przenoszą nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych. Dokonywanie takich operacji podlega k.k.

Wartość nakładów poniesionych przez budżet Państwa na sfinansowanie części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka, odpowiada wielkości umorzenia kredytu budowlanego, tj. 50% lub 30% pierwotnego kosztu budowy. Spłata wartości tych nakładów obciąża członka i dokonywana jest w nominale, zgodnie z wartością wymagalnych należności od członka zaksięgowanych na koncie banku.

Wypełnienie obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetowi Państwa skutkowałby przekształceniem lokatorskich praw do lokali w wyodrębnioną własność, czyli do dostosowania sytuacji prawnej tychże mieszkań do systemu konstytucyjnego RP.

W xxx jest około 2 tys. mieszkań o statusie lokatorskim.

## **Uzasadnienie pkt. 2**

Stosowanie art. 207 i art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” sprzecznie z dyspozycją ustawodawcy stało się sposobnością do potężnych nadużyć w spółdzielniach mieszkaniowych. Zamysłem ustawodawcy było przyznanie spółdzielniom roszczenia o nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, przy czym roszczenie to wyłącznie „obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.”

Właściwe organy oddają nieodpłatnie spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste nieruchomości o obszarze większym niż niezbędny do „*prawidłowego korzystania z budynku*”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych.

Spółdzielnie nabywając nieodpłatnie prawo użytkowania takiej nieruchomości, realizują na niej budowy, sprzedając nabywcom (członkom i nie członkom) lokale po cenach rynkowych, tj. z uwzględnieniem nie tylko kosztów budowy, ale i kosztów sprzedaży prawa użytkowania nieruchomości.

Zarządy domagają się, aby nabywcy lokali podpisywali dwie umowy o budowę, jedną ze spółdzielnią a drugą z deweloperem (inwestorem zastępczym) realizującym budowę. W umowach zarówno pomiędzy spółdzielnią a deweloperem, jak i pomiędzy nabywcami lokali a deweloperem (w spółdzielczości mieszkaniowej umowy te są nieważne z mocy prawa) zawarte jest ustalenie, iż nabywcy wpłacają wielotysięczne kwoty na konto spółdzielni z automatycznym ich przelewem na konto dewelopera.

W ten sposób całość wpłat jest do wyłącznej dyspozycji dewelopera, który sam określa wysokość kosztu budowy (cena rynkowa, czyli koszt budowy lokalu razem z wartością prawa do gruntu), sam siebie rozlicza, sam dysponuje wszystkimi pieniędzmi, sam pobiera swoje wynagrodzenie i sam rozlicza całą inwestycję. Deweloper uzyskuje wielomilionowe zyski z tytułu sprzedaży praw do gruntu (wliczone w cenę 1m<sup>2</sup>), których to praw spółdzielnia oficjalnie nie sprzedaje. Pozostaje jedynie podział zysków pomiędzy zainteresowanych.

Faktycznie jednak, prawo użytkowania wieczystego ustanowione przez gminę nieodpłatnie na rzecz spółdzielni do działek gruntu pod realizację nowej inwestycji, w ogóle nie powstało. Czynność prawna, jaką było zawarcie umowy notarialnej o oddaniu tych działek gruntu w użytkowanie wieczyste spółdzielni, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”, jest z mocy ustawy nieważna (art. 58 k.c.).

Deweloperzy uzyskują wielomilionowe korzyści materialne z tytułu sprzedaży prawa nieistniejącego, a nabywcy wybudowanych lokali, ponosząc wielotysięczne koszty budowy, nie posiadają skutecznie ustanowionych żadnych praw do swoich lokali, nawet pomimo wpisów praw do KW (wpis na podstawie czynności bezwzględnie nieważnej).

Powyższy proceder jest realizowany aktualnie przez kilka warszawskich spółdzielni mieszkaniowych, także w SMB xxx” (sprawa w Prokuraturze Rejonowej).

## **Uzasadnienie dla pkt. 3**

Konstytucja z 1952r art. 11 zapewniała „szczególną opiekę i ochronę” dla „własności spółdzielczej jako własności społecznej” oraz nakazywała ograniczanie, wypieranie i likwidowanie własności prywatnej, poza własnością chłopów, rzemieślników i chałupników (art. 3 i art. 12 Konstytucji z 1952 r.). Zgodnie z tymi założeniami nie przewidywano miejsca dla instytucji własności lokalu w budynkach spółdzielczych.

„Ustawa o spółdzielniach i ich związkach” z dnia 17 lutego 1961r (Dz.U.Nr. 12, poz. 61, z 1974r Nr 47, poz. 281) miała za zadanie pozbawienie własności mienia osób fizycznych, na rzecz własności tzw. „społecznej”.

Wbrew panującemu powszechnie przekonaniu, PRL-owski ustawodawca z powodu popełnionych „błędów” prawnych nie dokonał „uspołecznienia” mienia osób fizycznych, członków spółdzielni. Uspołecznienie nastąpiłoby, gdyby:

spółdzielnia mieszkaniowa na mocy ustawy tworzyłaby fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych

wówczas prywatne środki finansowe osób fizycznych stawałyby się z mocy prawa kapitałem własnym osoby prawnej, będącym źródłem finansowania jej majątku rzeczowego. Członkowie otrzymywaliby „przydział” lokalu, lecz pozbawieni byłiby jakichkolwiek roszczeń zarówno do zwrotu swoich pieniędzy, finansujących koszty budowy lokalu, jak i do własności lokalu. Posiadaliby jedynie prawo używania lokalu (spółdzielcze tytuły jak najem). Spółdzielnia ujawniałaby w aktywach bilansu własne środki trwałe tj. zasoby budynkowe i lokalowe oraz w pasywach bilansu fakt posiadania w pełni własnego kapitału (funduszu) osoby prawnej. Utworzenie i ujawnienie w spółdzielni mieszkaniowej funduszu wkładów jako jej funduszu własnego oznaczałoby, iż od tej pory nikomu poza osobą prawną nie przysługuje żadne roszczenie do tegoż kapitału.

Rozwiązania powyższego nie przyjęto z oczywistego powodu – żaden obywatel nie przystąpiłby do spółdzielni, nie zgadzając się na czynienie jej darowizny z własnego majątku.

Możliwym było także zastosowanie innego rozwiązania, pozwalającego na uzyskanie przez spółdzielnię czasowo prawa własności mienia członków. Wymagałoby to

ustanowienia z mocy ustawy mieszkań i wkładów członków udziałami w majątku spółdzielni

Prywatne mieszkania i udział we własności innych budynków i lokali (a także środki finansowe osób fizycznych, finansujące budowę ich lokali) stanowiłyby udział tych osób w majątku osoby prawnej tak długo, jak długo trwałby stosunek członkostwa. Spółdzielnia odpowiadałaby wówczas za swoje zobowiązania swoimi zasobami.

Rozwiązania tego nie przyjęto zapewne z kilku powodów – byłoby ono potwierdzeniem, że mieszkanie członka było jego prywatną własnością i ma prawo żądania jego zwrotu wraz z wystąpieniem ze spółdzielni. Następowaliby masowe wystąpienia członków ze spółdzielni, co powodowałoby utratę przez nią praw do mienia członków. W sytuacji niewypłacalności finansowej spółdzielni (lub członka), wierzyciel spółdzielni (lub członka) zajmowałby lokale, jako pokrycie wierzytelności osoby prawnej (lub dokonywałby egzekucji z lokalu członka, z jego udziału). Taka sytuacja nie pasowała PRL-owskiemu ustawodawcy.

Zamiary ujawnione w Konstytucji z 1952r nie zostały przełożone na skuteczne dyspozycje ustawowe. Także decyzje polityczne ówczesnych ekip rządzących nie znalazły przełożenia na dyspozycje ustawowe, stając się jedynie politycznymi nakazami, których wykonania strzegły partyjne zarządy, RN spółdzielni oraz dyspozycyjny resort sprawiedliwości. Układy polityczne po zmianie ustrojowej RP nie pozwoliły jak dotąd na przywrócenie PRAWA w spółdzielczości mieszkaniowej i udaremnienie określonym środowiskom czerpania miliardowych korzyści z przestępczego procederu.

W wyniku przyjętych prawnych rozwiązań zarówno przez PRL-owskiego ustawodawcę, jak i po zmianie systemu kraju przez ustawodawcę RP, spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyskała prawa tworzenia i ujawniania w swoich bilansach funduszu własnego, który stanowiłby źródło finansowania majątku rzeczowego, wykazywanego jako wyłączna własność osoby prawnej, co **przesądziło o niemożności uzyskiwania przez spółdzielnię własności mienia członków i ujawniania go, jako własnego jej majątku.**

We wszystkich ustawach spółdzielczych, począwszy od 1961r do dnia dzisiejszego, zakres posiadania majątkowego spółdzielni mieszkaniowej ustawodawca określał poprzez dokładne wskazanie źródeł powstawania i finansowania jej majątku. Stanowi o tym obecnie art. 78. §1. „Prawa spółdzielczego”, na mocy którego zasadniczymi funduszami spółdzielni są fundusz udziałowy i fundusz zasobowy. Art. 78. §2. Prawa spółdzielczego stanowi o możliwości tworzenia przez spółdzielnie także innych funduszy własnych, przewidzianych w odrębnych przepisach oraz w jej statucie.

Art. 78. „Prawa spółdzielczego”:

*§1 „Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:*

*1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,*

*2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.*

*§ 2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie.*

Kodeks cywilny do 1990r zawierał pojęcie własności społecznej (art. 126), do której zaliczano własność spółdzielczą.

Art. 3 Prawa spółdzielczego (od 1994r) stanowi, że „*majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków*”.

Bez względu na okres historii Polski, czy w PRL-u czy RP, ustawodawca jednoznacznie i tak samo określał w ogóle możliwy zakres posiadania majątkowego spółdzielni mieszkaniowej – jako jedyne możliwe źródło pozyskiwania przez spółdzielnię kapitału pozwalającego na wytworzenie jej własnego mienia, ustawodawca wskazywał przepisem art. 78 Prawa spółdzielczego (art. 56 ustawy „O spółdzielniach i ich związkach”) fundusz udziałowy i zasobowy.

**Uspołecznieniu w PRL-u, zgodnie z art. 126 k.c. mógł podlegać wyłącznie ten majątek, który ustawodawca pozwolił spółdzielni mieszkaniowej uzyskiwać, czyli finansowany jedynymi jej ustawowymi funduszami.**

Ze względu na ustanowienie udziałów jako podlegających zwrotowi członkom w sytuacji ustąpienia ze spółdzielni, pełnemu uspołecznieniu mogły podlegać wyłącznie „wpisowe” – zgodnie z dyspozycjami PRL-owskiego ustawodawcy.

### **1. Fundusz udziałowy.**

Art. 78. §1. pkt. 1) „Prawa spółdzielczego” stanowi, iż funduszem spółdzielni jest: „*fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach*”

Art. 16. §1. „Prawa spółdzielczego” stanowi, iż: „*Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji*”.

Uzyskanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie jest obligatoryjnie związane z posiadaniem prawa do lokalu czy finansowaniem jego budowy. Członkowie oczekujący, są członkami spółdzielni, ponosząc jedynie koszty związane z uzyskaniem członkostwa, wynikające z przepisu art. 19. § 1. „Prawa spółdzielczego”, który stanowi, iż:

*„Członek spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów stosownie do postanowień statutu.”*

Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym spółdzielni, gromadzącym wartości finansowe wnoszone jako udziały członków tj. jedyne określone ustawą **udziały prywatnego majątku osób fizycznych w majątku osoby prawnej, spółdzielni mieszkaniowej.**

Art. 20. § 1. Prawa spółdzielczego stanowi:

*„Członek spółdzielni obowiązany jest zadeklarować jeden udział, jeżeli statut nie zobowiązuje członków do zadeklarowania większej ilości udziałów.*

Art. 26. § 1. Prawa spółdzielczego stanowi:

*„Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Sposób i terminy wypłaty określa statut.*

Udziały, w wysokości określonej statutem, są wskazaniem zakresu odpowiedzialności członków za straty osoby prawnej. Wysokość udziałów w spółdzielni mieszkaniowej, zapisana kwotowo (np. 100 zł) w statucie, jest obowiązkowo ujawniana w Sądzie Rejestrowym.

Art. 36 ust. 2 „Ustawy o rachunkowości” stanowi, iż:

*„Kapitał zakładowy spółek kapitałowych, товариств ubezpieczeń wzajemnych, fundusz udziałowy spółdzielni wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.”*

Z przepisu art. 19 § 2 „Prawa spółdzielczego”, który stanowi, iż:

*„Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów”,*

wynika całkowita odpowiedzialność majątkowa ogółu członków korporacji (= osoby prawnej) za powstałe straty, ograniczona do sumy wniesionych udziałów przez wszystkich członków.

Fundusz udziałowy jako jedyny – zgodnie z art. 78. §1 „Prawa spółdzielczego” może stanowić fundusz podstawowy spółdzielni. Gdyby fundusz podstawowy spółdzielni mieszkaniowej mógłby być tworzony z jakichkolwiek innych źródeł finansowych poza udziałami, musiałyby zostać one bezwzględnie wskazane w ustawie oraz bezwzględnie ujawnione w Sądzie Rejestrowym, jako składowe podstawowego kapitału osoby prawnej.

Art. 78. §1pkt.1 „Prawa spółdzielczego” stanowi, iż fundusz udziałowy tworzony może być z *„innych źródeł określonych w odrębnych przepisach”*.

Żadne odrębne przepisy aktów prawnych RP, nie stanowią o tworzeniu funduszu udziałowego z innych źródeł.

## **2. Fundusz zasobowy.**

Fundusz zasobowy stanowiąc fundusz zapasowy, tworzony jest w spółdzielniach jedynie w celu zgromadzenia na nim wolnych środków finansowych (zapasy), na wypadek powstania strat spółdzielni, jako że zgodnie z art. 19 § 3. Prawa spółdzielczego:

*„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania”.*

Obowiązuje w odniesieniu do niego zasada realnego pokrycia tzn. w momencie tworzenia pasywnej pozycji funduszu muszą odpowiadać dobra majątkowe tej samej wielkości. Wiąże on pewną część majątku spółdzielni, która nie powinna być obciążona długami, przez co spełnia funkcje gwarancyjne wobec wierzycieli spółdzielni. „Prawo spółdzielcze” w art. 90 § 1 jednoznacznie na to wskazuje:

*„Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut”.*

Obowiązuje w odniesieniu do niego zasada utrzymania, co oznacza, iż część majątku finansowego odpowiadająca funduszowi zasobowemu, nie może trafić w okresie działalności spółdzielni do rąk jej członków czy osób trzecich (poza wyjątkami wskazanymi w ustawie – art. 26 §2, art. 125 §5). Jest także niepodzielny.

Fundusz zasobowy (art. 78. §1. pkt. 2 i art. 76 Prawa spółdzielczego) tworzony jest w spółdzielniach z wpłat wpisowego i z 5% odpisów części nadwyżki bilansowej, aż do zrównania jego wysokości z wysokością funduszu udziałowego, jako że rolą jego jest

zgromadzenie wolnych środków finansowych w wysokości kwoty równej odpowiedzialności finansowej wszystkich członków (= osoby prawnej).

Art. 76. Prawa spółdzielczego:

*„Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.”*

W spółdzielni mieszkaniowej nie powstaje nadwyżka bilansowa, jako że obowiązuje ją w przy rozliczeniach z członkami zasada ekwiwalentności świadczeń. Spółdzielnia kupuje usługi, towary, media, itp, które następnie sprzedaje członkom po cenie nabycia lub wg kosztu wytworzenia.

Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 6.12.1991r (III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65):

*„Działalność spółdzielni mieszkaniowej nie jest nastawiona na osiąganie nadwyżki bilansowej, dochody jej muszą być dostosowane do wydatków, co powoduje, że nie może ona gromadzić zasobów finansowych, nie uzasadnionych jej bieżącymi potrzebami.”*

Zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego, wpisowe jest jedynym źródłem pozyskiwania przez spółdzielnie mieszkaniowe środków tworzących ich fundusz zasobowy - zapasowy.

W załączniku nr 1 do ustawy „O rachunkowości” podano obowiązujący osoby prawne wzór przedstawiania zmian w funduszu zasobowego:

*„4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu*

*4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego*

*a) zwiększenie (z tytułu)*

*- emisji akcji powyżej wartości nominalnej*

*- z podziału zysku (ustawowo)*

*- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)*

*b) zmniejszenie (z tytułu)*

*- pokrycia straty*

*4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu ...”.*

Powyższy wzór, zgodny z dyspozycjami art. 78 Prawa spółdzielczego, obowiązuje wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe.

### **3. Inne fundusze spółdzielni mieszkaniowej**

Zgodnie z odrębnymi przepisami, spółdzielnie mieszkaniowe tworzą fundusz z aktualizacji wyceny (ustawa o rachunkowości), fundusze specjalne – fundusz remontowy (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych), czy też fundusz świadczeń socjalnych, lecz żaden z nich nie stanowi źródła finansowania majątku osoby prawnej. Fundusze tworzone w spółdzielni na mocy innych aktów prawnych zostają ujawnione w statucie spółdzielni (art. 78. §2 pr. sp.).

Art. 38. k.c. stanowi, że *„osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.”*

Sąd Najwyższy wielokrotnie orzekał, że *„statut jest umową, do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych”*

co oznacza, iż statut nie będąc źródłem prawa, nie może tworzyć nowych instrumentów prawnych nieprzewidzianych ustawami a rodzących skutki cywilnoprawne, zwłaszcza z zakresu prawa materialnego. Jeżeli statut takowe stanowi, podlega ocenie art. 58 k.c. o nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą lub mającej na celu obejście ustawy.

Warunkiem ustanawiania praw spółdzielczych do lokali, określonym przepisami kiedyś IV działu Prawa spółdzielczego a obecnie „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” jest

bezwzględnie obowiązujący wymóg posiadania przez spółdzielnię prawa własności budynków, w których znajdują się lokale, a do których tytuły spółdzielcze mają zostać ustanowione.

Spółdzielnia mogłaby posiadać własność budynków w wyniku wniesienia przez członków swojego prywatnego majątku finansowego (i powierzchni z niego wytworzonych) jako udziałów w majątku osoby prawnej. Powyżej wykazano, iż dyspozycji takich ustawodawca nie ustanowił. Dane spółdzielni ujawnione w Rejestrze potwierdzają, iż udziały a więc i kapitał podstawowy spółdzielni, jest określony jako „wysokość kwoty udziału” x liczba członków.

Uzyskanie własności budynków jest jednak uwarunkowane posiadaniem przez spółdzielnię własnego źródła ich finansowania, czyli tak jak to jest w przypadku każdej osoby prawnej, wyłącznie jej własnego kapitału.

Osoba prawna wykazująca kapitał jako swój własny musi wykazać, iż nabyła go zgodnie z wymogami prawa: poprzez wypracowanie opodatkowanego zysku, w drodze notarialnej darowizny albo przez podniesienie kapitału, co dokonuje się także w drodze notarialnego potwierdzenia przekazania prywatnego majątku przez osobę fizyczną (lub inną prawną) na własność osobie prawnej. Źródłem finansowania własnego majątku spółdzielni może być także jej fundusz udziałowy, wykazujący wniesione przez osoby fizyczne (członków) wartości materialne jako udział ich prywatnego majątku w majątku osoby prawnej, tak długo, jak długo trwa stosunek członkostwa.

Czynności i relacje prawne w spółdzielczości mieszkaniowej, zwłaszcza z zakresu prawa materialnego, dokonują się pomiędzy dwoma odrębnymi podmiotami prawa: pomiędzy osobą fizyczną (członkiem) i osobą prawną (spółdzielnią). Czynności te podlegają regulacjom kodeksu cywilnego, co potwierdzał wielokrotnie Trybunał Konstytucyjny i Sąd Najwyższy np. w uchwale z dnia 4 stycznia 1994r (III CZP 167/94 OSNC 1995, Nr 4, poz. 63):

*„stosunek między członkiem i spółdzielnią, niezależnie od jej charakteru, jest stosunkiem cywilnoprawnym. Spory wynikające z tego stosunku są zatem sporami cywilnymi (sprawami cywilnymi) w rozumieniu art. 1 k.p.c. Cywilny charakter mają w szczególności spory dotyczące rozliczeń majątkowych członków ze spółdzielniami.”*

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1933 r. C I 1244/33 (1934/25), na które powołuje się także Trybunał Konstytucyjny (sygn. K 42/02):

*„osobowość prawna spółdzielni jest odrębna od osobowości jej członków”.*

Uznanie, iż spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, nabyła prawo własności wybudowanych budynków i lokali, byłoby możliwe tylko wówczas – także w PRL-u -, kiedy wnoszone przez członków wkłady byłyby wartościami majątkowymi tworzącymi lub powiększającymi fundusz wkładów, stanowiący z mocy ustawy kapitał własny osoby prawnej i równocześnie z czynnością, jaką jest wniesienie wkładu przez osobę fizyczną i przejęciem tego wkładu przez osobę prawną, następowałoby przeniesienie prawa własności do tegoż wkładu z osoby fizycznej na osobę prawną (ustawowe pozbawienie w PRL lub zrzeczenie się przez osobę fizyczną prawa do wkładu na rzecz innego podmiotu prawa w RP).

Art. 20 § 2. Prawa spółdzielczego stanowi, że: *„Statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego.”*

Z oczywistych powodów statuty spółdzielni mieszkaniowych nie zawierały takiego zapisu, jako że mogłyby liczyć na niewielu członków (członkom nie przysługiwałoby roszczenie o zwrot ich wkładów).

Ustawodawca zobowiązał członków spółdzielni do finansowania przypadających na nich kosztów budowy tzw. wkładu, jednakże nie ustanowił dla spółdzielni mieszkaniowej prawa do tworzenia funduszu, na którym wkłady te byłyby ujawniane, co oznacza, iż nigdy nie przyznał jej prawa do pozyskiwania tychże wkładów, jako własnych środków finansowych osoby prawnej.

⇒ o tym, iż nie był to błąd w procesie stanowienia prawa, świadczy konstrukcja art. 6 ust. 2 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” (także dawne prawo spółdzielcze):

*„Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane”*

(skądinąd przepis całkowicie niewykonalny z powodu braku pozycji bilansowej „wkłady,” nie istnieje możliwość odnoszenia umorzenia na inną pozycję bilansową niż fundusz).

- ⇒ Ustawodawca w art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych.

Oznacza, iż wszystkie inne wartości pieniężne, jakie otrzymuje spółdzielnia, stanowią jej przychody (art. 12 ust.1 pkt.1 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”).

Jest to równoznaczne z potwierdzeniem, że rozliczanie realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe inwestycji mieszkaniowych, musi dokonywać się poprzez przychody, na zasadzie rozliczanej usługi budowlanej, tak jak i w innych firmach budowlanych, tyle że bez osiągania zysku.

Wyklucza to możliwość uzyskiwania przez spółdzielnię własności budowanych obiektów – środki trwałe osoby prawnej mogą być wytwarzane wyłącznie z jej kapitału własnego.

Osoba prawna (spółdzielnia) wykazująca jako własne środki trwałe, budynki i lokale budowane z prywatnych środków finansowych osób fizycznych, potwierdza jedynie sprzeniewierzenie pieniędzy powierzonych jej przez inne podmioty prawa, na powiększenie własnego stanu posiadania. Dokonuje się to jednocześnie poprzez fałszerstwo operacji księgowych i dokumentów finansowych spółdzielni.

- ⇒ Realizowanie naczelnej zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a jej członkami, zasady ekwiwalentności świadczeń, potwierdza powyższe. Spółdzielnia dokonuje zakupu usług i towarów, które następnie sprzedaje członkom (poprzez konto sprzedaż). Członek z mocy prawa pokrywa koszty tylko tych usług i towarów, które faktycznie spółdzielnia mu dostarczyła i dla niego nabyła. Zatem spółdzielnia realizując dla członka i z jego środków usługę budowlaną, jest zobowiązana do dostarczenia mu produktu, wytworzonego poprzez tę usługę. Zatrzymanie przez spółdzielnię dla siebie własności tegoż produktu, tak samo jak byłoby to w przypadku każdej innej firmy, jest kradzieżą mienia, na szkodę finansującego. Spółdzielnia nie nabywa dla członka wartości niematerialnej i prawnej, do której zalicza się prawo spółdzielcze, ani żadnego innego bardziej ułomnego prawa, co powoduje, iż nie może mu sprzedać innego towaru niż ten, który dla członka nabyła za jego pieniądze.
- ⇒ „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” w art. 1. ust. 1 stanowi:

*„Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.”*

Definicja ustawowa spółdzielni mieszkaniowej nie przewiduje możliwości zawłaszczania przez nią prywatnego mienia o ogromnej wartości finansowej osób fizycznych, nie przewiduje też zapewniania spółdzielni stanu posiadania, zamiast dostarczania lokali i domów członkom.

Ustawodawca ani w art. 78 Prawa spółdzielczego, stanowiącym o rodzajach funduszy spółdzielni, ani w żadnym z przepisów „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, ani w żadnym innym akcie prawnym, **nigdy nie przewidział nakazu utworzenia i sposobu tworzenia funduszu własnego, który mógłby zapewnić spółdzielni mieszkaniowej pozyskiwanie własnych środków finansowych na wytwarzanie jej własnego mienia, rozumianego jako nieruchomości budynkowe i gruntowe.** Wręcz przeciwnie, nie pozwolił na ich tworzenie, co potwierdzają przepisy art. 6 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” oraz art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”.

**Ustawodawca nie nadając prawa spółdzielni mieszkaniowej do tworzenia funduszu finansującego wytwarzany przez nią potężnej wartości majątek rzeczowy,**

**przesądził o niemożności powstania prawa własności spółdzielni mieszkaniowej do tegoż majątku.**

W praktyce fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w spółdzielniach mieszkaniowych zostają utworzone w oparciu o ustalenia regulaminów uchwalanych przez Rady Nadzorcze tychże spółdzielni, zgodnie z wytycznymi struktur spółdzielczych.

Oznacza to, iż RN spółdzielni mieszkaniowej nie posiadając żadnych uprawnień prawotwórczych a jedynie uprawnienie do podejmowania czynności prawnych w ramach istniejących przepisów ustaw, wchodząc w rolę ustawodawcy tworzą nowe rzeczywistości prawne, fundusze wkładów, ujawniające prywatny osobisty majątek finansowy osób fizycznych jako wyłączną własność osoby prawnej, czyli fundusze przenoszące własność pomiędzy dwoma podmiotami prawa, ze skutkiem takim jak akty notarialnej darowizny.

- utworzenie w sposób zakazany przez prawo funduszy wkładów przez RN, nie powoduje nadal, iż możliwe jest wykazywanie na nich prywatnych środków finansowych innych podmiotów prawa;

- ujawnienie środków finansowych członków, wpłaconych jako równowartość kosztów budowy ich lokali, w pozycji funduszu własnego spółdzielni, uniemożliwia istnienie jakiegokolwiek roszczenia członków o zwrot ich wkładu – kapitał własny osoby prawnej jest z założenia wyłączną własnością tylko osoby prawnej, z racji którego osoba ta nie posiada żadnych zobowiązań na rzecz innych podmiotów prawa.

- art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” nakazuje ujawnianie wpłacanych do spółdzielni środków finansujących koszty budowy lokali członków w pozycji przychodów spółdzielni, co w ogóle uniemożliwia ujawnianie ich w jakiegokolwiek pozycji funduszy własnych spółdzielni.

Zgodnie z ustawami „Prawo spółdzielcze” i „O podatku dochodowym od osób prawnych” spośród wpłat dokonywanych przez członków, spółdzielnia posiada prawo do wykazania jako tworzące jej fundusze jedynie udziały i wpisowe.

Np. spółdzielnia licząca 1000 członków, wnoszących udziały po 100zł i wpisowe po 50 zł może ujawnić jako swoje fundusze:

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>
	<u>KAPITAŁ WŁASNY SPÓŁDZIELNI</u>
	f. udziałowy 100 zł x 1000 członków = <b>100 000 zł</b>
	f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = <b>50 000 zł</b>

Jest oczywistym, iż z kapitału własnego w wysokości 150 000 zł spółdzielnia nie może wytworzyć zasobów jako własnych środków trwałych o wartości np.

$$1000 \text{ mieszkań} \times 50 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 500 zł/m}^2 = 125 \text{ 000 000 zł.}$$

Niegdyś Prawo spółdzielcze (IV dział) a obecnie ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” stanowiły, że spółdzielnia aby ustanowić spółdzielcze tytuły do lokali musi wprzód posiadać własność swoich budynków (czyli takich, do których nie przysługują roszczenia żadnej innej osobie).

Spółdzielnia przyjmuje oprócz udziałów i wpisowych, wkłady od członków, czyli wpłacane przez nich kwoty odpowiadające kosztom budowy mieszkań i lokali dla członków. Ustawa „O podatku od osób prawnych” nakazuje wykazywanie ich jako przychodów spółdzielni i nie pozwala na ich ujawnianie w pozycji jakiegokolwiek funduszy spółdzielni:

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>
	<u>KAPITAŁ WŁASNY SPÓŁDZIELNI</u>
	f. udziałowy 100 zł x 1000 członków = <b>100 000 zł</b>
	f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = <b>50 000 zł</b>
<u>kasa</u> <b>125 000 000 zł</b>	zobowiązanie osoby prawnej wobec członków <b>125 000 000 zł</b>

Ujawnienie ich w pozycji jakiegokolwiek funduszu spółdzielni, jest fałszerstwem księgowym i dowodem dla prokuratora potwierdzającym, że osoba prawna okradła osoby fizyczne z ich prywatnych środków finansowych:

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>	
	<u>KAPITAŁ WŁASNY SPÓŁDZIELNI</u>	
	f. udziałowy 100 zł x 1000 członków = <b>100 000 zł</b>	Obraz i dowód przestępstwa księgowego.
	f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = <b>50 000 zł</b>	
	fundusz podstawowy <b>125 000 000 zł</b>	
<u>kasa</u>		
<b>125 000 000 zł</b>		

Ujawnienie przez spółdzielnię po wybudowaniu zasobów, posiadania własnych środków trwałych o wartości 125 mln zł, oznacza sprzeniewierzenie prywatnych środków finansowych osób fizycznych, innych podmiotów prawa, na powiększenie majątku rzeczowego osoby prawnej. Kradzieżą mienia w RP zajmuje się Prokurator:

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>	
	<u>KAPITAŁ WŁASNY SPÓŁDZIELNI</u>	
śr. trwałe	f. udziałowy 100 zł x 1000 członków = <b>100 000 zł</b>	Obraz i dowód przestępstwa księgowego.
<b>125 mln zł</b>	f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = <b>50 000 zł</b>	
	fundusz podstawowy <b>125 000 000 zł</b>	

Utworzenie przez RN spółdzielni mieszkaniowej funduszu wkładów, jako jej podstawowego funduszu własnego, na którym wykazywane są prywatne środki finansowe osób fizycznych nigdy spółdzielni nieprzekazane na własność, oznacza, że odrębne od spółdzielni podmioty prawa (osoby fizyczne) zostały pozbawione własności swoich pieniędzy mocą regulaminu Rady Nadzorczej.

Utworzenie funduszy wkładów i wykazanie na nich prywatnych środków finansowych osób fizycznych, oznaczałoby - zgodnie z zasadami obowiązującymi osoby prawne - iż są to środki stanowiące wyłączną własność osoby prawnej, do których osobom fizycznym nie przysługują już żadne roszczenia. Pozostawało to w sprzeczności z przyznanym członkom w ustawie roszczeniem o zwrot ich pieniędzy, co wykluczało możliwość tworzenia takich funduszy.

Kiedy spółdzielnia finansowała budowę zasobów kredytami bankowymi, członkowie nie mogli zostać obciążeni obowiązkiem ich spłaty, jak długo było to zobowiązanie kredytowe osoby prawnej - regulował to art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego” stanowiąc, że **„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania”.**

Spłata tychże kredytów przez członków mogła nastąpić jedynie poprzez dokonanie czynności prawnej, jaką jest zmiana dłużnika, zgodnie z art. 519 §1 k.c.: **„Osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu)”.**

**Wraz z czynnością rozporządzającą, jaką była zmiana dłużnika, spółdzielnia przestawała być właścicielem części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka,** który odtąd finansował spłatę kosztów jego wytworzenia w ramach własnego zobowiązania kredytowego wobec banku.

Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego“:

*„Konstytucja z 1997 r., pod wpływem doktryny i orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w sposób obszerny i wyczerpujący określiła status prawny jednostki oraz dopuszczalność i formę ingerencji ustawodawczej w konstytucyjnie chronione wolności i prawa. W jej świetle materię taką stanowią m.in. unormowania dotyczące sfery praw i wolności jednostki, w szczególności ustanawiające ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (art. 31 ust. 3), prawa własności (art. 64 ust. 3) i innych, z wykluczeniem dopuszczalności przekazania kompetencji normodawczej innemu organowi.*

*W tej specyficznej materii, którą stanowi unormowanie wolności i praw człowieka i obywatela, przewidziane, konieczne lub choćby tylko dozwolone przez Konstytucję, unormowanie ustawowe cechować musi zupełność” (wyroki TK z 19 maja 1998r, U. 5/97 i z 11 maja 1999r, P. 9/98).*

Podstawa „prawna”, jaką stanowiły samowolne i nie oparte na żadnym akcie prawnym uchwały RN, zatwierdzające regulaminy spółdzielni mieszkaniowych, nie była wystarczającą podstawą do uznania przeprowadzenia skutecznego, nawet w świetle PRL-owskiego prawa, uspołecznienia. Z całą pewnością nie stanowią one także dzisiaj, a zwłaszcza pod rządami Konstytucji z 1997r, jakiegokolwiek podstawy prawnej do skutecznego pozbawienia osób fizycznych, odrębnych od spółdzielni podmiotów prawa, własności ich mienia o ogromnej wartości materialnej.

Oznacza to, iż **majątek wykazywany przez spółdzielnie mieszkaniowe jest jedynie ukradzionym mieniem osobom fizycznym**, co potwierdzają dokumenty finansowe każdej spółdzielni mieszkaniowej, sporządzone zgodnie z wymogami ustaw.

Przekonania o prawie własności spółdzielni do majątku członków są fałszywe i nieprawdziwe, jako że nie znajdują żadnego potwierdzenia ani w dyspozycjach ustaw, ani w dokumentach finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Oznacza to, iż własność spółdzielni do mienia osób fizycznych nigdy w sensie prawnym nie powstała i powstać nie może.

#### **Uzasadnienie dla punktu 4**

Przepis art. 31. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” stanowi:

*„Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.”*

Art. 235.k.c.

*§1 „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które **wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy** o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.”*

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.

„Ustawa o gospodarce nieruchomościami” w art. 204, 207 i 208 stanowi, że spółdzielniom, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami, posiadaczami gruntów, czy też posiadały decyzje lokalizacyjne do gruntów, stanowiących własność Skarbu państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

W/w przepisy stanowią, że przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni.

Art. 31 i art. 204, 207 czy 208 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” są przepisami bezwzględnie obowiązującymi, co oznacza, iż ich naruszenie powoduje nieważność umowy o ustanowienie użytkowania.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.02.1998r ( i wcześniejsze z dnia 16 marca 1993r) „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu” (zał. 1), w §9.1. wskazuje, wskazuje, jakimi źródłami finansowania i jakimi dokumentami na ich

potwierdzenie musi wykazać się spółdzielnia, aby mogła udowodnić, iż budynki wybudowała z własnych środków:

§9.1. „Podstawę do uznania środków państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni oraz innych osób prawnych za środki własne tych osób stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych ..”

1) zarządzenia o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej oraz akty prawne o utworzeniu lub przekształceniu spółdzielni lub innych osób prawnych,

2) sprawozdania z finansowania inwestycji,

5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów

We wszystkich ustawach spółdzielczych, począwszy od ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r aż do dnia dzisiejszego, zakres posiadania majątkowego spółdzielni mieszkaniowej ustawodawca określał poprzez dokładne wskazanie art. 78. §1. „Prawa spółdzielczego” jedynych możliwych źródeł powstawania i finansowania jej własnego majątku. Wkłady członków finansujące budowę ich budynków i lokali oraz te budynki i lokale, nigdy dyspozycją ustawową nie zostały przekazane na własność osobie prawnej, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. Stąd też niemożliwe jest ujawnienie przez spółdzielnię tychże obiektów jako jej własnego majątku rzeczowego.

W okresie od 1961r żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie była i nadal nie jest w stanie przedstawić dokumentów finansowych (sprawozdania finansowego) sporządzonych zgodnie z ustawami rachunkowymi, zasadami księgowymi i „Prawem spółdzielczym” potwierdzających, że posiada jako swoje własne mienie nieruchomości budynkowe i lokalowe, których wytworzenie zostało sfinansowane z jej wyłącznie własnych środków finansowych. W przeciwieństwie do każdego członka spółdzielni, który jest w stanie udowodnić, iż osobiście swoimi prywatnymi środkami finansowymi, których nigdy nie przekazał osobie prawnej na własność, pokrywał koszty budowy części zadania inwestycyjnego, przypadającego na jego lokal.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie są w stanie potwierdzić własności mienia posiadaniem własnego kapitału, potrzebnego do jego wytworzenia, przez co nie są w stanie dopełnić wymogu ustawowego wykazania, iż wybudowały jako osoby prawne, nieruchomości budynkowe z własnych środków. Wkłady członków z woli ustawodawcy nie stanowią żadnego składnika majątku osoby prawnej.

**Spółdzielniom nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia prawa własności budynków i lokali.** Spółdzielnia musiałaby wpięrow odkupić od członków ich mienie, co jest oczywiście niemożliwym, aby dopełnić wymóg ustawowego potwierdzenia, iż nabyła jako osoba prawna, posiadane mienie z własnych środków.

W sytuacji istniejącej, prawo użytkowania wieczystego lub własności do nieruchomości już zabudowanych może przysługiwać wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, którzy jako jedyni są w stanie udowodnić fakt finansowania kosztów budowy lokali i pozostałego majątku rzeczowego na nich przypadających.

Art. 208 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” stanowi:

*ust 2. Spółdzielniom (...), które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni **z własnych środków**, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków.*

**Wszystkie zawarte dotychczas umowy w formie aktów notarialnych w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące nieruchomości już zabudowanych, są z mocy prawa bezwzględnie nieważne,** jako że spółdzielnie mieszkaniowe nie były w stanie udowodnić faktu wybudowania zasobów mieszkaniowych z własnych środków, a w celu uzyskania nieodpłatnego przeniesienia własności budynków posługiwały się potocznymi opiniami o

rzekomej własności mienia spółdzielni i wyłącznie sfałszowanymi dokumentami finansowymi.

*„Art. 58 k.c. określa, kiedy czynność prawna jest bezwzględnie nieważna – obejmuje takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się stosunku prawnego dotknięta jest wadliwościami typu sprzeczności czynności prawnej z ustawą, albo mającej na celu obejście ustawy, bądź sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jest więc od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca sprzeczność takiej czynności powoduje, iż nie stwarza ona w ogóle uprawnień” - z orz. SN z dnia 05.03.2002r (I CKN 934/00).*

Podpisane umowy i akty notarialne dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla spółdzielni mieszkaniowych, zostały dokonane jako czynności prawne w sposób podlegający ocenie k.k. - art. 231, 271, 272 i 273 k.k.

Właściwy organ administracji, który jest reprezentantem osoby prawnej, gminy, będącej podmiotem praw majątkowych, jako strona umowy cywilno prawnej, zobowiązany był do ustalenia na podstawie dowodu prawem przewidzianym, iż spółdzielnia spełnia ustawowe warunki nabycia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego i nieodpłatne przeniesienie własności budynków.

W sytuacji xxx i wielu innych spółdzielni - gminy ustanawiając na rzecz spółdzielni, jako osoby prawnej prawo użytkowania wieczystego, **przenoszą nieodpłatnie na osoby prawne, mienie innych podmiotów prawa, osób fizycznych, członków spółdzielni.** Takie przeniesienie własności podlega wyłącznie przepisom k.k.

### **Uzasadnienie dla pkt. 5**

Potwierdzenie zarzutu świadomego zbywania przez gminy praw do nieruchomości niezabudowanych, do których roszczenia wnieśli byli ich właściciele, jest możliwe jedynie poprzez dokonanie kontroli we właściwych urzędach wraz z jednoczesną analizą spraw sądowych prowadzonych przez te urzędy.

(..)

Ustawodawca w ustawie „O gospodarce nieruchomościami” wskazał jako zobowiązane ustawowo do wypłacania odszkodowań osobom wnoszącym roszczenia do gruntów pozostających własnością gminy, jednostki samorządu terytorialnego. Art. 36 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” stanowi:

*„W przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1-5 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.”*

Odszkodowanie wypłaca właściciel gruntu a nie jego czasowy posiadacz. Są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, a więc przenoszenie ustawowego obowiązku na inny podmiot jest prawnie niedopuszczalne. Poczynione zobowiązanie jest bezwzględnie nieważne zgodnie z art. 58 k.c.

Indywidualni obywatele, osoby fizyczne, nie są prawnymi spadkobiercami PRL-u i nie mogą ponosić odpowiedzialności za niezgodne z prawem wyłączenia dokonane przez rządy PRL-u, ani też za obecne rażące naruszenia prawa dokonywane przez funkcjonariuszy państwowych przy obrocie nieruchomościami gminy.

Proceder „zbywania” ustawowego obowiązku wypłacenia odszkodowań, gmina Ursynów prowadziła w odniesieniu do wielu gruntów i podmiotów, np. przy realizacji sąsiedniej budowy prowadzonej przez zbiegu ulic xxx została zawarta ugoda sądowa w sprawie wypłaty odszkodowania byłym właścicielom przez obecnych inwestorów.

Doliczanie nieświadomym nabywcom mieszkań, do kosztów zadania inwestycyjnego, realizowanego przez spółdzielnie wydatku, który nie może ich obciążać, podlega k.k.

*Nazwiska i podpisy usunięte*