

Rażące naruszenia prawa w procesie oddawania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych w użytkowanie wieczyste SM X

Aktem notarialnym nr Rep. 6079/90 z dnia 8 marca 1990r działająca w imieniu Skarbu Państwa pracownik urzędu dzielnicowego Warszawa Mokotów oddała w użytkowanie wieczyste SBM X nieruchomość położoną w dzielnicy Mokotów przy ulicach Al. KEN, Surowieckiego, Koński Jar i Nutki o obszarze 7 ha 30 a 76 m², dla której biuro notarialne przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadziło księgę wieczystą KW 101211. W akcie notarialnym nie zostały oznaczone działki gruntu oddawane w użytkowanie wieczyste spółdzielni X.

Akt notarialny został zawarty na podstawie wskazanej w §1 na str. 2 aktu decyzji nr 2442/89 Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów z dnia 29 listopada 1989r stanowiącej o oddaniu w sposób powyżej opisany nieruchomości w użytkowanie wieczyste SBM X z **przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową wielorodzinną.**

W decyzji nr 2442/89 Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów z dnia 29 listopada 1989r **zawarte jest poświadczenie nieprawdy – przedmiotowa nieruchomość została zabudowana w latach 70-tych** na podstawie decyzji lokalizacyjnej nr 90/72 z dnia 15 kwietnia 1972r. **Wybudowano 13 budynków, w tym 11 mieszkalnych i dwa pawilony wolnostojące**, które są zarządzane obecnie przez SM X. W §4 aktu notarialnego zawarte jest oświadczenie, że *wydanie działki gruntu użytkownikowi wieczystemu nastąpiło w 1974r.*

W §6 aktu notarialnego zastrzeżono, że *„umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu i nastąpić odebranie gruntu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.*

Po zawarciu umowy notarialnej w dniu 8 marca 1989r **żaden budynek nie został wybudowany na nieruchomości objętej tym aktem notarialnym.**

Akt notarialny nie zawiera żadnej informacji o istnieniu osiedla mieszkaniowego na przedmiotowej nieruchomości, a wskazując przeznaczenie nieruchomości jako działki niezabudowanej z przeznaczeniem pod budowę, zawiera poświadczenie nieprawdy (art. 271 k.k.). Posługiwanie się tym dokumentem podlega odpowiedzialności z art. 273 k.k.

W §2 aktu notarialnego zawarta jest informacja, iż grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 22 ust. 1, art. 44 ust. 3, art. 45 ust. 1, art. 46 ust. 1, art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i o wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985r (tekst jednolity Dz. U. nr 14 z 1989r, poz. 70) oraz rozporządzeń wykonawczych. Podstawa prawna oddania przedmiotowych nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste SBM X jest niewłaściwa:

- Ustawa o gospodarce gruntami i o wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985r stanowiła w art. 21: **„Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń”.**

Art. 22 ust. 1 w/w ustawy stanowił, że spółdzielniom mieszkaniowym mogą być oddawane grunty w użytkowanie wieczyste przeznaczone do ich zadań statutowych

Art. 22 ust. 2 stanowił jednak, że **w razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być – w zależności od zadań statutowych – sprzedane lub oddane spółdzielni w użytkowanie wieczyste**

- Rozporządzenie 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, w §2 pkt. 2 stanowiło, że:

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.**

- Uchwała 7 sędziów SN z dnia 24 listopada 1992r, sygn. III CZP 124/92:

„Umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży lub nieodpłatnego przeniesienia położonego na tym gruncie budynku, jest w tej części bezwzględnie nieważna (art. 58 §1 k.c.) i jako taka nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej

SN w w/w uchwale z dnia 24.11.1992r o przepisach ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości:

„Przepisy tej ustawy muszą być stosowane ściśle a nie rozszerzająco. Na taką ścisłą interpretację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazywał też SN w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z 23.07.1992r (III CZP 63/92)“

SN w wyroku z dnia 9.06.1995r, sygn. III CZP 70/95:

*„...ze względu na treść art. 140 k.c., który stanowi, że właściciel gruntu może rozporządzać rzeczą jedynie w granicach określonych przez ustawy, **nie jest dopuszczalne rozporządzanie przez podmioty reprezentujące właściciela gruntu prawami rzeczowymi związanymi z gruntem w sposób niezgodny z przepisami ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości“.***

Koszty budowy budynków nie zasiedlonych były finansowane z kredytu obciążającego nadal spółdzielnię, jako osobę prawną. Wraz z przejściem kredytu przez członków (czynność zmiany dłużnika zgodnie z art. 519 k.c.) spółdzielnia traciła prawo do budynków należących od tej pory wyłącznie do osób finansujących ich budowę, stających się stroną umowy kredytowej z bankiem, dotyczącej udzielenia kredytu na finansowanie odtąd ich własnych lokali. Stąd nakaz ustawodawcy odpłatnego zbycia na rzecz spółdzielni budynków lub oddania ich w użytkowanie wieczyste spółdzielni zarządzającej jedynie mieniem członków.

Zasadą prawną jest, że prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego może uzyskać wyłącznie właściciel nakładów poniesionych na wybudowanie budynków.

Z woli ustawodawcy własnymi środkami finansowymi spółdzielni mieszkaniowej są wyłącznie te środki przeznaczone na finansowanie kosztów budowy budynków, które otrzymała jako darowiznę na swoją własność – od budżetu państwa lub od członków w trybie art. 17 §2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961r lub art. 20 §2 Prawa spółdzielczego. Tylko wówczas spółdzielnia ujawniała podarowane na jej własność środki finansowe jako swój własny kapitał.

Ustawa z dnia 25 października 1991r „o zmianie ustawy kodeks cywilny i innych ustaw ...” w tym Prawa spółdzielczego, w art. 223 §5 **nakazała członkowi zbywającemu tytuł do lokalu dokonanie sprzedaży własności swoich nakładów (wkładu) w formie aktu notarialnego.** Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakaz ten podtrzymują, co oznacza, że **ustawodawca stanowi o tym, że nakłady poniesione przez członków na budowę budynków i lokali stanowią wyłączny ich prywatny majątek finansowy.** Własność nakładów członków korzysta obecnie z pełnej ochrony konstytucyjnej - z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 1999r: „Art. 64 (..) Konstytucji pomieszczony został w rozdziale II ustawy zasadniczej, zatytułowanym „Wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela. (...). Prawo do własności (...) w myśl Konstytucji RP przyporządkowane jest osobie. Jest to więc ujęcie podmiotowe i dotyczy konkretnego prawa, będącego w dyspozycji konkretnej osoby.”

SN w wyroku z dnia 30 stycznia 2003r, sygn. V CKN 1609/00: **zasoby finansowe będące własnością członka pozostają wyłącznie w jego gestii.** SN orzekł, że **spółdzielnia nie ma prawa do traktowania środków finansowych członków**, czyli takich, które nie zostały podarowanych jej przez członków na jej własność a wnoszonych w ramach spełniania wzajemnych świadczeń pomiędzy spółdzielnią a członkami, **za swój zasób**

finansowy i decydowania o nich bez uwzględnienia istnienia jednostkowych wierzytelności poszczególnych członków.

Nie jest przypadkowym fakt, iż w umowie notarialnej (zał. 1) dotyczącej oddania w/w nieruchomości w użytkowanie wieczyste **nie dokonano jednocześnie sprzedaży SBM X budynków mieszkaniowych i o innym przeznaczeniu** – zamiarem stron aktu **było uczynienie administratora mienia członków właścicielem tego mienia** w drodze czynów podlegających k.k. Jednakże dokonane w akcie notarialnym poświadczenia nieprawdy o stanie faktycznym nieruchomości gruntowej i naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości czynią umowę notarialną nr Rep. 6079/90 z dnia 8 marca 1990r bezwzględnie nieważną (art. 58 k.c.), która nie mogła **stanowić podstawy wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz SBM X do KW.**

Z wyroku SN z 6.12.2000r, sygn. III CKN 179/99: „W systemie obowiązującego prawa **dokonanie wpisu w KW 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.** Jest to domniemanie i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.”

SN z 21 marca 2001r, sygn. III CKN 325/00: „Wzruszenie domniemanie prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu”

SN w uchwale z 26 marca 1993r, sygn. III CZP 14/93: „domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz także w innym postępowaniu sądowym”.

Tak samo potwierdzał SN w wyroku z 23.01.2003r, sygn. II CKN 1155/00 i Trybunał Konstytucyjny w wyroku SK 57/03 z 21.07.2004r.

SN w wyroku z dnia 24 stycznia 2002r, sygn. III CKN 405/99: „(..) **ważność umowy o przeniesienie własności** (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), (..) **zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań** (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).

W karcie inwentaryzacyjnej nr 2 stanowiącej dokument, w oparciu o który wydana została decyzja komunalizacyjna Wojewody Warszawskiego nr 49848 z dnia 18 lipca 1996r **zawarte jest poświadczenie nieprawdy** – działki ew. nr 7, 10 i 12 są ujawnione jako niezabudowane w dniu 27 maja 1990r, pomimo, że od ponad wówczas 10 lat były zabudowane 11 budynkami mieszkalnymi i 2 pawilonami wolnostojącymi. Decyzja komunalizacyjna została wydana w oparciu o dokumenty zawierające poświadczenie nieprawdy. Postępowanie się tymi dokumentami podlega odpowiedzialności art. 273 k.k..