

Warunki ustanawiania spółdzielczych tytułów do lokali

⇒ Członek ubiegający się o nabycie lokalu, podpisuje umowę ze spółdzielnią o budowę lokalu. Jest to umowa o wytworzenie i zobowiązanie do finansowania kosztów wytworzenia środka należącego do 1 grupy rzeczowych środków trwałych wg Klasyfikacji Środków Trwałych. Wg definicji KŚT: „Lokal mieszkalny” jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (także ustawa „O własności lokali” z dnia 24 czerwca 1994r, Dz. U. Nr 85 poz. 388).

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 lokalu i finansowanie kosztów budowy lokalu – **rzeczowego środka trwałego**, zdefiniowanego wg ustawowej definicji j.w. – w wykonaniu tejże umowy nie może uzyskać całkowicie innego „towaru” niż przedmiot umowy o budowę tj. **wartości niematerialnej i prawnej**.

Jest oczywistym, że dwa odmienne składniki majątkowe, nie mogą być finansowane jednym wkładem wpłacanym przez członka. Powyższe, jako niemożliwe do zrealizowania - art. 387. §1. k.c. stanowi, że umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna - prowadzi do bezzprzedmiotowości zawieranych umów pomiędzy spółdzielniami a członkami o uzyskanie spółdzielczego tytułu do lokalu.

Zarządy spółdzielni nie posiadając środków na wybudowanie budynków, które miałyby stanowić własność spółdzielni (bezwzględnie wymagany ustawowy warunek 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:

Wartość lokalu = koszt budowy	=	300 tys. zł
Wartość prawa do lokalu = koszt budowy lub wartość rynkowa prawa	=	<u>300 tys. zł</u>
	Razem	= 600 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. ustawowej wkład = kosztom budowy). Spółdzielnia wykazuje także w swoim bilansie „własność” kapitału, finansującego koszty budowy lokalu.

Pomimo tego, że członek wniósł równowartość kosztów 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 spółdzielni mieszkaniowych, którym ustawodawca nigdy od 1961r nie zezwolił na tworzenie funduszy wkładów, w celu ujawniania na nich wkładów członków, ani też przejmowania wkładów członków z mocy ustawy na własność osoby prawnej.

⇒ Spółdzielnia, która np. realizowałaby budowę ze środków kredytowych na podstawie „stosunku zobowiązaniowego”, na który powołują się autorzy opinii, 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.

Spółdzielnia pobrałaby od członków wkłady w wysokości 40 mln zł, które musiałaby na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” ujawnić w rachunku wyników jako przychody spółdzielni.

Ponieważ koszty budowy zostały już ujawnione w aktywach bilansu, w środkach trwałych, wykazanych przychodom w rachunku wyników, zarząd nie mógłby przyporządkować żadnego kosztu.

Spółdzielnia zakończyłaby rok rozliczeniowy z wykazaną nadwyżką przychodów nad kosztami 40 mln zł, której nie mogłaby przeznaczyć na spłatę kredytu budowlanego, jako że zgodnie z art. 6 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” uzyskaną nadwyżkę przychodów jest zobowiązana rozliczyć w kolejnym roku rozliczeniowym. W praktyce oznaczałoby to zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokali ogółu członków, gdyby uzyskany zysk przekraczał koszty rocznej ich obsługi.

Spółdzielnia pozostałaby z własnością wybudowanych budynków, lecz także z 40 mln zł zobowiązaniem wobec banku, którego nie byłaby już zdolna spłacić.

Przypisanie przychodom z wkładów członków kosztów budowy byłoby możliwe jedynie w sytuacji określonej art. 16 ust. 1 pkt. 1c ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”, tj. w przypadku zbycia środków trwałych (lokali) na rzecz członków.

Zawarte w ustawie „O spółdzielniach mieszkaniowych” dyspozycje odnoszące się do spółdzielczych tytułów do lokali są ewidentną bzdurą, której realizacja mającą na celu kradzież mienia Polaków, niestety dokonuje się w całym kraju w drodze fałszowania dokumentów i operacji księgowych spółdzielni.

Parlament RP i jego prawna obsługa, ponoszą odpowiedzialność za świadome wprowadzanie do systemu prawnego przepisów rażąco bezprawnych, których realizacja pomimo ich bezprzedmiotowości, pociąga za sobą ruinę porządku konstytucyjnego w sferze praw materialnych tysięcy Polaków.

Art. 286. §1. k.k. wyjaśnia, na czym polega „stosunek zobowiązaniowy”, którego istotę tłumaczą w swojej opinii prawnicy Biura Analiz Sejmowych:

„Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

DOTYCHCZASOWE PRZEPISY REGULUJĄCE OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ZWIĄZANE Z USTANOWIENIEM SPÓŁDZIELCZYCH TYTUŁÓW DO LOKALI:

1. Ustawa o spółdzielniach i ich związkach” z dnia 17 lutego 1961r (Dz.U. Nr 12, poz. 61):

- w art. 135. §2 stanowiła, że budynki należące do spółdzielni mieszkaniowej stanowią jej własność, zaś członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych (dot. lokatorskiego tytułu),
- w art. 135 §3 stanowiła, że budynki należące do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej stanowią jej własność, członkom zaś przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych (dot. spółdzielczego tytułu)
- w art. 144 §3 stanowiła, że obowiązki przewidziane w art. 139 członek spółdzielni mieszkaniowej wykonuje przez wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na jego lokal (..) (dot. lokatorskiego tytułu)
- w art. 148 §1 stanowiła, że członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej uczestniczy w kosztach budowy domu spółdzielni (art. 139) w ten sposób, że wnosi do niej wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy na niego przypadających (dot. spółdzielczego tytułu)
- w art. 139 stanowiła, że członkowie spółdzielni budownictwa mieszkaniowego zobowiązani są uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej (art. 58 §2) spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę (...) (dot. spółdzielczego tytułu)
- w art. 58 §1 stanowiła, że spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia rachunkowości i sporządzania sprawozdań według obowiązujących przepisów;

Ustawodawca w 1961r postanowił, że:

- spółdzielnia mieszkaniowa ustanawiała tytuły lokatorskie wyłącznie do budynków, które posiadała jako swoją własność, a członek po dokonaniu jednorazowej wpłaty określonej kwoty (do 1982r = 10% całości kosztu budowy) miał otrzymywać przydział lokalu na

zasadach lokatorskich. Członek ten nie finansował dokonaną jednorazową wpłatą kosztów budowy ani nie mogła być ona przeznaczona na spłatę części kredytu spółdzielni. Członek nie posiadał obowiązku finansowania pozostałej części kosztów budowy, jako że z mocy ustawy nie przekazywał wkładu jako jakiegokolwiek składnika majątku spółdzielni, nie był zobowiązany do finansowania zobowiązań spółdzielni związanych z budową, gdyż zasady gospodarki spółdzielni (art. 58) ograniczone były zakazem art. 16. §3 ustawy „członek nie odpowiada za zobowiązania spółdzielni..”. Spółdzielnia, aby mogła być uznana za właściciela budynku miała obowiązek finansowania kosztów jego budowy wyłącznie z własnych środków, a nie ze środków innych od niej podmiotów prawa, członków.

- spółdzielnia mieszkaniowo–budowlana posiadała możliwość ustanawiania spółdzielczych tytułów do lokali wyłącznie w tym wypadku, kiedy jej statut przewidywał zgodnie z art. 20. §2, że członkowie wnoszą wkłady na własność spółdzielni. Właśnie tym celu zamieszczono w ustawie przepis art. 20 §2. Spółdzielnia ta uzyskując własność подарowanych jej przez członków środków, uzyskiwała własność wybudowanego z tych środków budynku. Tylko w sytuacji darowizny z prywatnego majątku uczynionej spółdzielni przez członka, członek deklarował także gotowość spłaty zobowiązań spółdzielni (realizacja darowizny rozłożona w czasie).
- w sytuacji wnoszenia przez członków do spółdzielni wkładów (pierwsza wpłata 10% lub 20% kosztu budowy) i jednoczesnego przejmowania przez członków całości zobowiązań kredytowych spółdzielni, co było możliwe ze względu na zakaz art. 16 §3 ustawy (zakaz spłaty zobowiązań spółdzielni przez członka) jedynie w sytuacji zmiany dłużnika (czynność rozporządzająca zgodnie z art. 519 k.c.), spółdzielnia musiała zbyć lokale na rzecz członków, nie będąc już w stanie ustanawiać na ich rzecz spółdzielczych tytułów. Budynek przestawał należeć do spółdzielni, zatem nie będąc już jej własnością, nie podlegał pod dyspozycje zawarte w ustawie „O spółdzielniach i ich związkach”.

Przy ustanawianiu spółdzielczych tytułów musiał być spełniony bezwzględnie wymagany ustawą warunek posiadania przez spółdzielnię własności budynku, a więc i własnych – a nie członków - środków na jego wybudowanie.

W praktyce, na podstawie pozaustawowych wytycznych centralnych związków spółdzielczych, dokonywano rażąco sprzecznych z ustawami nadużyć, o jednoznacznie przestępczym nawet w PRL-u charakterze, nie zważając na zakaz art. 16 §3 ustawy i obciążając członków obowiązkiem spłaty zobowiązań innego od nich podmiotu prawa, pozbawiając jednocześnie przynależnego w takiej sytuacji członkom prawa własności ich lokali.

Skutkiem ustanawiania tytułów spółdzielczych w sposób sprzeczny z dyspozycjami ustawy, bez zważania na konieczność spełnienia ustawą wymaganych warunków ich ustanowienia, było niepowstanie skuteczne tychże tytułów w świetle prawa, zgodnie z art. 58 k.c., że czynności prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2. Prawo spółdzielcze z 16 września 1982r (Dz. U. Nr 30, poz. 210) oraz Prawo spółdzielcze z 1994r (DZ. U. Nr 54 z dnia 26 maja 1995r):

- w art. 204 §2. stanowiło, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może:
 - ust. 1. przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni;
 - ust. 2 budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych
- w art. 204 §2. §4, że spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynku w administrację.

Spółdzielnia koszty wytworzenia własnych budynków mogła finansować wyłącznie ze swoich własnych środków. Prawo spółdzielcze nie zawierało żadnej dyspozycji wskazującej o automatycznym przejmowaniu wkładów członków przez spółdzielnię jako jakiegokolwiek składnika jej majątku, co wykluczało możliwość powstawania „społecznej” własności. Niemożliwe było uzyskiwanie przez spółdzielnię własności budynków, których koszty budowy

były finansowane przez inne podmioty prawa niż spółdzielnia. Zasada ta obowiązywała wszystkie osoby prawne zarówno w PRL-u jak i w RP. Brak własności środków finansowych i spowodowany tym brak własności budynków, skutkowałam niemożnością ustanawiania przez spółdzielnię spółdzielczych tytułów do mienia innych podmiotów prawa, osób fizycznych.

Ustawodawca w Prawie spółdzielczym od 1982r (art. 204 §2) w ogóle nie przyznał spółdzielni prawa budowania budynków ze środków członków, w celu ustanowienia spółdzielczych tytułów do lokali, poza sytuacjami jak omówiona powyżej, kiedy statuty danej spółdzielni przewidywały wnoszenie wkładów na własność spółdzielni (art. 20 §2 Prawa spółdzielczego). Spółdzielnia mogła uzyskać własność budynku jedynie wówczas, kiedy koszty budowy sfinansowane zostały z wkładów członków podarowanych jej na własność. Do takiej sytuacji posiadały zastosowanie przepisy art. 208 i 226 Prawa spółdzielczego.

Spółdzielnie od 1982r uzyskały upoważnienie do budowania z prywatnych środków finansowych członków (wkładów) domów wielomieszkaniowych, w celu przeniesienia własności wybudowanych lokali na rzecz członków. Zarządy spółdzielni nie korzystały z ustawowych uprawnień, obierając proceder kradzieży mienia członków jako cel swojego działania.

Spółdzielnie mieszkaniowe realizujące budowę budynków na podstawie decyzji lokalizacyjnych na gruntach, do których nie uzyskały tytułów prawnych, po zasiedleniu budynków i przejęciu przez członków zobowiązań kredytowych, praw tych nie były już w stanie uzyskać. 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 tej 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, spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedane grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych a w szczególności do zabudowy lub zabudowane domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone. Spowodowane było to wiedzą ówczesnych władz, że wraz z przejęciem kredytu przez członków, spółdzielnia traciła prawo do budynku należącego od tej pory do osób finansujących jego budowę.

Przejmowanie przez członków zobowiązań kredytowych spółdzielni, dokonywało się ze względu na treść art. 16 §3 jako „zmiana dłużnika” (art. 519 k.c.) i pociągało za sobą konieczność wydania członkom własności lokali. Zatrzymywanie przez spółdzielnię tej własności na podstawie pozaustawowych wytycznych spółdzielczych struktur, było działaniem przestępczym, uwiarygadnianym poprzez masowe fałszowanie dokumentów finansowych (ujawnianie zobowiązań wobec członków w pozycji kapitału spółdzielni).

PRL-owski ustawodawca zabraniając dokonywania kradzieży cudzego mienia świadomy był tego, że spółdzielni mieszkaniowej wraz z uzyskiwaniem praw do nieruchomości gruntowej, nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia własności tych budynków, których koszty budowy finansowali członkowie.

Mitem są głoszone sprzeczne z ustawami poglądy o posiadaniu przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności budynków finansowanych przez 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.

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

*„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

Żaden sąd RP po 1990r nie uznałby istnienia własności budynku czy lokalu na rzecz jakiegokolwiek osoby prawnej czy fizycznej, bez posiadania przez tę osobę własności prawa do nieruchomości gruntowej pod tym budynkiem. W sytuacji braku prawa do nieruchomości gruntowej, pod ochroną prawną jest jedynie własność nakładów osób, które poniosły je na wybudowanie budynku. Wyłącznie takim osobom, właścicielom nakładów, przysługuje zgodnie z ustawą „O gospodarce nieruchomościami” roszczenie o ustanowienie na ich rzecz prawa do nieruchomości gruntowej.

Od 2001r przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” nakazują spółdzielni uzyskanie praw do nieruchomości gruntowej pod istniejącymi już budynkami. Dyspozycja ta, jako całkowicie niewykonalna z powodu niemożności wykazania przez spółdzielnie własności środków finansujących koszty budowy budynków, pozbawia członków możliwości realizacji przyznanego tą samą ustawą roszczenia o ustanowienie własności ich lokali, ze względu na brak skutecznie ustanowionych praw spółdzielni do nieruchomości gruntowej. Z orzecznictwa TK:

*„Zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa obejmuje jednocześnie **zakaz tworzenia przez ustawodawcę takich konstrukcji normatywnych, które są niewykonalne, stanowią złudzenie prawa i w konsekwencji jedynie pozór ochrony tych interesów majątkowych, które są funkcjonalnie związane z treścią ustanowionego prawa podmiotowego.***

*Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, **obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa** (wyrok TK z 19 grudnia 2002 r., K 33/02).*

*W dziedzinie prawodawczej działalności państwa zasada ochrony zaufania **stwarza obowiązek przyznawania praw z jednoczesnym ustanowieniem gwarancji realizacji tych praw**”. (TK z 30 listopada 1988 r., K. 1/88)*

W okresie PRL-u spółdzielca wnosząc wkład budowlany - zwłaszcza w dużych spółdzielniach - przymusowo finansował koszty dużo większego zadania inwestycyjnego, niż koszty budowy swojego mieszkania tj. koszty wybudowania budynków administracyjnych, kotłowni, domów kultury, pawilonów handlowych, śmietników, miejsc parkingowych, ulic wewnątrz osiedlowych, oświetlenia, itp...

Konstruktorzy kolejnych wersji ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” starannie zadbali o to, aby w drodze procesów niby uwłaszczeniowych, członkowie zostali zobowiązani do **dokonania przymusowej darowizny na rzecz spółdzielni pozostałej części swojego mienia poza mieszkaniami** (art. 40 ustawy „O spółdzielniach ..”), a więc **tego majątku, który przynosi zwłaszcza w dużych spółdzielniach wielomilionowe zyski.** Jednocześnie w trybie określonym ustawą „O spółdzielniach mieszkaniowych” w stosunku do kilku milionowej rzeszy członków nie powstanie także skutecznie ustanowiona własność ich lokalu.

W całej Polsce zarządy gmin i władze miast, na podstawie oświadczeń zarządów (rozporządzenie RM nakazuje udowodnienie posiadania własności środków dokumentami) oddają spółdzielniom w użytkowanie wieczyste grunty zabudowane budynkami członków, przez co umowy notarialne zawierające jedynie poświadczenie nieprawdy nie mogą stanowić podstawy wpisu prawa do KW.

3. Wieloletnim przestępczym praktykom stosowanym w spółdzielniach mieszkaniowych wg pozaustawowych dyspozycji struktur spółdzielczych, nadano w 2000r formie przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, nie zważając na całkowitą ich bezprzedmiotowość i niemożność wykonania.

Przepisy art. 9 ust. 2 i w art. 17¹. ust. 2 ograniczają możliwość ustanawiania spółdzielczych lokatorskich i własnościowych tytułów do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni. Było to jednoznaczne z niemożnością zamieszkania w ustawie dyspozycji o zawieraniu umów o budowę lokalu na zasadzie spółdzielczego tytułu z

członkiem, który miał finansować koszty budowy. Korzystanie z dyspozycji art. 20 §2. Prawa spółdzielczego jest już niemożliwe, z racji jego sprzeczności z Konstytucją RP.

⇒ od 1997r przepis art. 20 §2. Prawa spółdzielczego pozostaje w sprzeczności z art. 31 Konstytucji RP, który stanowi, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne ze względu na cele wskazane w tym artykule tj. bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Art. 64 Konstytucji RP stanowi, że każdy ma prawo do własności, która może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności, a mieniem prywatnym członka jest własność jego środków finansowych (wkładu). TK w wyroku z 29.05.2000r (sygn. K. 5/01): „Dlatego każdy przepis prawa, przewidujący ograniczenie własności, a zwłaszcza taki, który prowadzi do jej utraty, winien być uzasadniony koniecznością realizacji jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

⇒ przekazanie kilkuset tysięcznej kwoty wkładu na własność osoby prawnej (co jest warunkiem uzyskania przez spółdzielnię własności budowanego dla członka lokalu) jest typową darowizną podlegającą opodatkowaniu. Ustawa „O podatku od czynności cywilnoprawnych” z 9.09.2000r (Dz. U. Nr 86, poz.103) stanowi w art. 3, że obowiązkowi podatkowemu podlegają darowizny z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej. Art. 4 stanowi, że obowiązek podatkowy ciąży na stronach czynności cywilnoprawnej. Art. 8 i 9 w/w ustawy zawiera katalog stron czynności prawnych oraz samych czynności prawnych, zwolnionych od obowiązku odprowadzania podatku – spółdzielnie mieszkaniowe, ich członkowie ani darowizny wkładów ma rzecz spółdzielni, nie podlegają zwolnieniom.

Po dokonaniu darowizny wkładu na własność osoby prawnej i odprowadzeniu podatku, osoba fizyczna traciłaby ostatecznie prawo zgłaszania jakichkolwiek roszczeń do podarowanych pieniędzy, co oznacza, iż tym samym traciłaby prawo realizacji roszczenia o jakim mowa w art. 27 Prawa spółdzielczego. Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 20 kwietnia 2005r potwierdził, iż uprawnienie przyznane członkowi ustawą „nie może być wyłączone ani ograniczone przez statut spółdzielni”.

⇒ Nie istnieje możliwość pozostawienia regulacji statutowej sposobów tworzenia majątku spółdzielni i możliwości pozyskiwania przez nią środków na własność od osób fizycznych. TK w wyrokach z 24.03.1998r, (K. 40/97) i z 9.11.1999r, (K. 28/98):

*„Powiązanie unormowań art. 87 ust. 1 i art. 92 Konstytucji z ogólnymi konsekwencjami zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) prowadzą do wniosku, że **nie może obecnie w systemie prawa powszechnie obowiązującego pojawiać się żadna regulacja podustawowa, która nie znajduje bezpośredniego oparcia w ustawie i która nie służy jej wykonaniu**, stosownie do modelu określonego w art. 92 ust. 1.*

W tym sensie wyłączność ustawy nabrała pełnego charakteru, bo nie ma takich materii, w których mogłyby być stanowione regulacje podustawowe (o charakterze powszechnie obowiązującym), bez uprzedniego ustawowego unormowania tych materii.

*Ustawa może pozostawiać więcej miejsca dla regulacji wykonawczych, nigdy jednak nie może to prowadzić do nadania regulacji ustawowej charakteru blankietowego, tzn. do **pozostawienia organowi upoważnionemu możliwości samodzielnego uregulowania całego kompleksu zagadnień, co do których w tekście ustawy nie ma żadnych bezpośrednich uregulowań ani wskazówek.**”*

4. Po komunalizacji gruntów dokonanej w 1990r, spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek wydania gminom wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych, do których nie posiadały ustanowionych tytułów prawnych. Ustawa z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” nakazywała w art. 17 ust. 1 dokonanie spisów inwentaryzacyjnych mienia skomunalizowanego określonego art. 5 tej ustawy i ogłoszenie spisów do publicznego wglądu (art. 17 ust. 4 w/w ustawy). Art. 23 ustawy „O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości” (tekst jednolity z dnia 28 lutego 1991r, Dz. U. Nr 30, poz.

127) zobowiązywał właściciela (gmina lub Skarb Państwa) gruntów do podania do publicznej wiadomości wykazu wszystkich nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste. Wraz z obowiązkiem wydania w latach 1990-1991r gruntów niezabudowanych ustawało posiadanie spółdzielni mieszkaniowych tych gruntów niezabudowanych, którymi faktycznie władaly do 1990r na podstawie decyzji lokalizacyjnych.

Ustawodawca ustanowił w/w aktami prawnymi zasadę prawną, iż po 1990r spółdzielnie mieszkaniowe nabywają wyłącznie odpłatnie prawa do nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod nowopowstające inwestycje (mogły nabywać je w drodze bezprzetargowej). Zatem każda inwestycja mieszkaniowa realizowana na gruncie, do którego spółdzielnia nabywała prawa po 1990r, musiała być poprzedzona zapewnieniem przez spółdzielnię środków na odpłatne nabycie prawa do gruntu oraz środków na finansowanie kosztów wytworzenia budynku.

⇒ Art. 208, 218 i 226 Prawa spółdzielczego jak i późniejsze art. 10 i art. 17³ ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” definiowały wkład budowlany jako koszty budowy przypadające na lokal członka (dla lokatorskiego tytułu pomniejszone o umorzenie). Ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” dodatkowo nakładała obowiązek „określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu”.

Jest oczywistym, iż określenia ustawowe „*kosztów budowy przypadających na lokal członka*” czy też „*kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal członka*” odnoszą się do przypadających na lokal członka kosztów konkretnego zadania inwestycyjnego realizowanego dla członka.

Spółdzielcze tytuły do lokali były niepowiązane w żaden sposób z prawami do gruntu, jako tytuły mogące być ustanawiane wyłącznie na cudzej własności. W przypadku realizowania dla członków zadania inwestycyjnego określonego jako spółdzielczy tytuł do lokalu, członek nie mógł być obciążony kosztami nabycia praw do nieruchomości gruntowej – nie stanowiły one żadnego elementu realizowanego dla niego zadania inwestycyjnego.

Członkowie wpłacając do spółdzielni osobisty majątek odpowiadający kosztom budowy lokali oraz kosztom nabycia prawa do gruntu, otrzymywali tytuły jedynie do części mienia, nie otrzymując żadnego prawa do sfinansowanych przez siebie kosztów nabycia prawa do gruntu. Spółdzielnia, jako osoba prawna powiększyłaby swój majątek o wartość nieruchomości gruntowej, kosztem osobistego majątku innych od niej podmiotów prawa, członków. Osoba prawna okradałaby osoby fizyczne.

Przepisy ustawy nie dopuszczały możliwości prowadzenia powyższego proceduru, to jedynie członkowie zarządów spółdzielni naruszali prawo. Członek posiadał ustawowy obowiązek finansowania kosztów budowy = kosztom zadania realizowanego dla niego, a nie tego, który realizowała dla siebie spółdzielnia. Trybunał Konstytucyjny uznając słuszność powyższego uzasadnienia uchylił w 2005r art. 17³ ust. 1, którego nieprecyzyjna konstrukcja umożliwiała dokonywanie powyższych nadużyć (niezgodny z art. 64 Konstytucji - ochrona własności).

Spółdzielnia nabywając odpłatnie prawa do nieruchomości gruntowej pod nową inwestycją, w której miały być ustanawiane spółdzielcze tytuły, musiała posiadać inne – niż wkłady członków - źródło finansowania kosztów nabycia tego prawa.

W praktyce oznaczało to całkowitą niemożność ustanawiania po 1990r spółdzielczych tytułów do nowobudowanych lokali, z powodu nie posiadania przez spółdzielnie własnych środków, nie będących środkami finansowymi członków, na nabycie prawa do gruntu.

Spółdzielnie budujące dla członków i z pieniędzy członków na gruncie, do którego nabyły odpłatnie z pieniędzy członków prawa do gruntu, rozliczają inwestycję na tej samej zasadzie jak deweloperzy, tyle że bez doliczania zysku. Ustawy nakazują w czasie trwania budowy, aktywowanie jej kosztów w środkach obrotowych w poz. „usługi w toku” a wpłacone wkłady w poz. „zobowiązań” wobec członków. Nie powstaje w ogóle potrzeba tworzenia w spółdzielni funduszy wkładów, gdyż są jej całkowicie zbędne.

Wkłady członków żadną dyspozycją ustaw spółdzielczych nie powiększają majątku własnego spółdzielni, a z mocy ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowią jej przychody, co oznacza realizację usługi budowlanej na rzecz finansującego członka.

W jaki sposób spółdzielnia miałaby się stać właścicielem finansowego prywatnego majątku członka oraz wybudowanego z niego lokalu, do którego miałaby ustanowić spółdzielczy tytuł (lokatorski czy własnościowy) oraz właścicielem prawa do nieruchomości gruntowej nabytego z majątku finansowego członka nieprzekazanego spółdzielni na własność, ani Parlament RP ani obsługujący go prawnicy nie wyjaśniają. Nie wyjaśniają, bo nie potrafią.

Parlament Rzeczypospolitej Polskiej po 1990r nieustannie próbuje dokonać „uspołecznienia” (w dodatku na rzecz prywatnego podmiotu prawa), którego nie był w stanie przeprowadzić nawet PRL-owski ustawodawca. Bez znaczenia jest czy spółdzielnia zawłaszcza prywatne środki finansowe i majątek rzeczowy członka odpowiadający 100%, 70%, 50% czy 30% całości kosztów budowy (własnościowy lub lokatorski tytuł). Zawsze jest to kradzież prywatnego mienia członka przez osobę prawną.

Zarówno ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” a także wnoszone obecnie projekty – rządowy i poselskie - zmian tej ustawy, oparte na dotychczasowych założeniach, są aktami bezprawia, rażąco sprzecznymi z Konstytucją RP - art. 2, art. 9, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1, 2 i 3, art. 75 ust. 1, art. 76 Konstytucji RP oraz z art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.