

Umorzenia kredytów bankowych wykorzystywanych na finansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczym.

PRL-owska rzeczywistość spółdzielcza, którą Państwo znacie z wieloletniego doświadczenia nie ma nic wspólnego ze spółdzielczością mieszkaniową, określoną obowiązującymi w tamtym okresie aktami prawa.

- 1.** Do 31 grudnia 1982r nie istniała w PRL-u instytucja „umorzeń” kredytów budowlanych, udzielanych spółdzielniom mieszkaniowym na finansowanie kosztów budowy lokali o statusie lokatorskim, co oznacza, że **nie istnieje w Polsce ani jedno mieszkanie „lokatorskie” budowane ze środków kredytowych uzyskanych przez spółdzielnie mieszkaniowe przed 1 stycznia 1983r, które objęte jest 50%, 40% lub 30% spłatą dokonaną przez budżet państwa bankom za spółdzielnie.**
- 2.** Rozporządzeniem RM z dnia 30 grudnia 1982r „*W sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe*” wprowadzono po raz pierwszy do systemu polskiego prawa tzw. umorzenie kredytu, czyli możliwość dokonania spłaty przez budżet państwa 50% kredytu udzielonego spółdzielni na budowę lokali, do których spółdzielnia chciała ustanowić lokatorski tytuł.

Wprowadzone w/w Rozporządzeniem 50% umorzenie kredytu przeznaczonego na finansowanie kosztów budowy mieszkań o statusie lokatorskim dotyczyło wyłącznie umów kredytowych zawartych przez spółdzielnie mieszkaniowe po dniu 1 stycznia 1983r.

Od 1 stycznia 1983r spółdzielnie mieszkaniowe zamierzające realizację nowych zadań inwestycyjnych mogły ubiegać się o przyznanie im kredytu bankowego do wysokości pełnej wartości kosztorysowej zadania inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego, uwzględniającej również koszt pierwszego niezbędnego wyposażenia spółdzielczych placówek kulturalno-oświatowych oraz pomieszczeń dla jednostek zarządzających i eksploatujących budynki mieszkalne.

- ⇒ warunkiem udzielenia tego kredytu było przedstawienie przez spółdzielnię umów zawartych z terenowymi organami administracji państwowej i przedsiębiorstwami, z których powinno wynikać zobowiązanie tych jednostek do spłaty kredytu po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
- ⇒ część w/w kredytu wykorzystanego na finansowanie kosztów uzbrojenia i urządzenia terenu podlegała jednorazowej spłacie przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków przekazanych im przez terenowe organy administracji państwowej i przedsiębiorstwa właściwych resortów, prowadzących eksploatację tych urządzeń.
- ⇒ w/w kredyt wykorzystany na budowę wolno stojących urządzeń socjalno-usługowych, w tym również pracowni twórców, z wyjątkiem obiektów oświaty, zdrowia i kultury, spłacany miał być jednorazowo ze środków przekazanych przez przyszłych użytkowników lub przez spółdzielnię w okresie 60 lat z opłat czynszowych za lokale użytkowe.
Dyspozycja ta była równoznaczna z niedopuszczalnością zaliczania kosztów budowy tych obiektów do kosztów budowy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych członków. Obowiązek spłaty tych kredytów obciążał te podmioty, które zobowiązały się w zawartych ze spółdzielniami umowach do ich spłaty, przed udzieleniem spółdzielni kredytu przez bank.
- ⇒ w/w kredyt wykorzystany na budowę spółdzielczych osiedlowych placówek kulturalno-osiedlowych, podlegał w 50% spłacie z dotacji budżetowej.
- ⇒ w/w kredyt wykorzystany na budowę obiektów oświatowy, kultury i zdrowia, miał być spłacany jednorazowo przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków przekazanych spółdzielniom przez terenowe organy administracji państwowej.

Lokale mieszkalne budowane z kredytów zaciąganych pomiędzy 1 stycznia 1983r a 31 grudnia 1988r, z przeznaczeniem na mieszkania o statusie lokatorskim, nie mogły być

obciążone kosztem wytworzenia jakiegokolwiek innego pomieszczenia czy obiektu, poza kosztem budowy tego lokalu.

- ⇒ w/w kredyt finansujący koszty budowy lokali i urządzeń socjalno-usługowych w budynkach obciążał spółdzielnię i podlegał spłacie w okresie 60 lat.
- ⇒ mieszkania, do których miał zostać ustanowiony tytuł „lokatorski” obciążał kredyt wykorzystany na sfinansowanie kosztów budowy budynku, pomniejszony o równowartość kredytu finansującego koszty budowy w tym budynku lokali socjalno-usługowych (czyli bez kosztów budowy lokali użytkowych, piwnic, suszarni, wózkarni, pralni, strychów, mieszkań dla dozorców itp..).

W tak ustalonej wysokości kredyt miał być spłacany przez spółdzielnię:

- w wysokości 10% kosztów budowy danego lokalu bezpośrednio po rozliczeniu inwestycji
- w wysokości 50% z dotacji budżetowej
- w wysokości pozostałych 40% w okresie 60 lat po rozliczeniu inwestycji

Obowiązek spłaty w powyższy sposób ustalonego kredytu obciążał na mocy w/w Rozporządzenia wyłącznie spółdzielnię a nie przez członka (!), jako że zgodnie z art. 16. §3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961r i z art. 19. §3 Prawa spółdzielczego z 1982r, członek nie odpowiadał za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciel, w tym za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela banku, z tytułu zaciągniętego kredytu budowlanego.

Art. 144. §3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach ustawodawca stanowił, że obowiązki przewidziane w art. 139 tej ustawy, członek uzyskujący lokatorski tytuł do lokalu wykonuje przez jednorazowe wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na jego lokal. W art. 218 Prawa spółdzielczego zawarta była podobna dyspozycja, tj, członek jednorazowo miał wpłacać część kosztów budowy jego lokalu, nie będąc zobowiązanym do żadnych innych obciążeń związanych z budową. W obu wypadkach pełny wkład mieszkaniowy na lokal o statusie lokatorskim wynosił 10% kosztów budowy lokalu, określonych w sposób podany w Rozporządzeniu z 1982r. Tytuł lokatorski oznaczał inaczej najem lokalu od spółdzielni, za jednorazową opłatą odpowiadającą 10% kosztów budowy (rodzaj kaucji), przy jednoczesnym obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokalu wg zasady kosztowej, wykluczającej uzyskiwanie przez spółdzielnię zysku (zysk występuje w przypadku czynszu). Jednorazowa wpłata członka nie stanowiła raty spłaty kredytu, członek nie wolno było obciążać spłatą jakiegokolwiek części kredytu spółdzielni, jako że zobowiązaną do spłaty kredytu była spółdzielnia, a nie członek (zakaz obciążania art. 16. §3 i 19. §3 w/w ustaw).

Wkład członka, nie stanowił też żadnego składnika własnego majątku finansowego spółdzielni, co wykluczało możliwość ujawniania go w pozycji funduszy spółdzielni – ustawodawca nigdy od 1961r nie nadał spółdzielni prawa do tworzenia funduszy wkładów.

Obciążenie członka obowiązkiem spłaty kredytu spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu przez spółdzielnię prawa do budynku, było możliwe jedynie w przypadku określonym przez art. 17 §2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961r i art. 20 §2 Prawa spółdzielczego z 1982r, tj. kiedy członek przekazywał swój wkład (=10% kosztu budowy samego lokalu) na własność spółdzielni oraz zobowiązywał się do finansowania w ramach darowizny uczynionej spółdzielni ze swojego prywatnego majątku, pozostałej części kredytu, jakim obciążona była spółdzielnia jako osoba prawna tj. 40% całości kredytu finansującego koszty budowy danego lokalu. Resztę kredytu tj. pozostałe 50% kredytu obciążającego dany lokal, spłacał bankowi za spółdzielnię budżet państwa.

Lokale mieszkalne budowane z kredytów zaciąganych pomiędzy 1 stycznia 1983r a 31 grudnia 1988r, z przeznaczeniem na mieszkania o statusie lokatorskim, nie mogły być obciążone kosztem wytworzenia jakiegokolwiek innego pomieszczenia czy obiektu, poza kosztem budowy tego lokalu.

Jeżeli przed przydziałem lokalu o statusie lokatorskim, oprócz wniesienia wkładu w wysokości 10% kosztu budowy lokalu, członkowie zobowiązywali się do dokonywania spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę tego lokalu - np. przy uzyskiwaniu członkostwa podpisywali deklarację o wypełnianiu postanowień statutu, w którym to, jako

w umowie wiążącej członka ze spółdzielnią, znajdował się zapis o obowiązku członka dokonania spłaty zobowiązań kredytowych za spółdzielnię - to tym samym miała miejsce czynność prawna tzw. „zmiana dłużnika” (obecnie art. 519 k.c.), co było równoznaczne z utratą praw spółdzielni do lokalu członka. Konsekwencją prawną „zmiany dłużnika” było zwolnienie spółdzielni z długu i wejście członka - w miejsce spółdzielni - w pozycję strony umowy kredytowej z bankiem. Odtąd była to wyłącznie umowa o budowę prywatnego lokalu dla członka. Spółdzielnia tracąc prawo do lokalu, nie była w stanie ustanawiać żadnego tytułu spółdzielczego do cudzego już mienia. Wraz z przejściem długu przez członka, kończyły się także wszelkie rozliczenia finansowe pomiędzy spółdzielnią a członkiem z tytułu pokrywania kosztów budowy - członek posiadał odtąd wyłącznie własne zobowiązanie wobec kredytodawcy. W takiej sytuacji, faktycznie otrzymywane przez członków zaświadczenia o przydziale lokalu na zasadzie lokatorskiego tytułu, były fikcją i poświadczeniem nieprawdy. Tytuły te nie powstały z mocy ustawy.

Jeśli ustawa określała warunki, jakie muszą zostać wypełnione w procesie ustanawiania spółdzielczych tytułów, to pominięcie któregośkolwiek z tych warunków skutkowało niezaimstnieniem w świetle prawa tytułu do lokalu (art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą jest nieważna).

Art. 204 i art. 237 Prawa spółdzielczego od 1982r pozwalał na ustanawianie w takiej sytuacji prawa wyodrębnionej własności lokali w domach wielomieszkaniowych. Jeśli spółdzielnia nie uzyskała prawa do gruntu pod danym budynkiem przed rozpoczęciem budowy - nie mogła ustanawiać już żadnych praw na rzecz członka. Status mieszkania i budynku choć nieuregulowany, to jednoznacznie określony i pod ochroną prawną - członkowie byli posiadaczami swoich mieszkań (stan rzeczywisty z ustawowo gwarantowaną ochroną prawną) oraz właścicielami nakładów na ich wybudowanie (po spłaceniu kredytu bankowego). Własność nakładów mogła być przedmiotem swobodnego obrotu prawnego.

⇒ kredyt o jakim mowa w w/w Rozporządzeniu z 1982r wykorzystany na budowę lokali, do których spółdzielnia miała ustanawiać tytuły własnościowe, pomniejszony o kredyt wykorzystany na finansowanie kosztów budowy w danym budynku lokali socjalno-usługowych, miał być spłacany przez spółdzielnię w wysokości 20% bezpośrednio po rozliczeniu inwestycji, a w pozostałej części - także przez spółdzielnię, a nie ze środków członków - przez 50 lat po rozliczeniu inwestycji

Ustawodawca art. 16. §3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach i 19. §3 Prawa spółdzielczego zakazał obciążania członka kosztami spłaty zobowiązań kredytowych spółdzielni. W razie dokonania przez spółdzielnię spłaty 80% kredytu przed zasiedleniem budynku, spółdzielni udzielana była dotacja budżetowa w wysokości 20% kosztów budowy lokalu. Kredyt miała spłacić spółdzielnia a nie członek, ze środków spółdzielni a nie ze środków członków.

Biorąc pod uwagę warunki ustawowe ustanawiania własnościowych tytułów do lokali, były one możliwe do ustanowienia jedynie w dwóch przypadkach, określonych przepisami art. 17 §2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961r a po roku 1982r art. 20 §2 Prawa spółdzielczego, tj. wówczas kiedy:

- członek przekazywał swój wkład (=20% kosztu budowy samego lokalu) na własność spółdzielni oraz zobowiązywał się do finansowania w ramach darowizny uczynionej spółdzielni ze swojego prywatnego majątku, pozostałej części kredytu, jakim obciążona była spółdzielnia jako osoba prawna tj. 80% całości kredytu finansującego koszty budowy danego lokalu. Spółdzielnia posiadając jako własne tak uzyskane środki, była uprawniona do ustanawiania na rzecz członka własnościowego tytułu do lokalu, stanowiącego już jej mienie. Członek, wraz z aktem darowizny, decydował się na rezygnację z roszczenia o zwrot podarowanych spółdzielni pieniędzy.

- członek umożliwiał spółdzielni korzystanie ze swojego wkładu na podstawie stosunku prawnego określonego w statucie - spółdzielnia, jak długo trwał stosunek członkostwa, mogła ujawniać wkłady członka w pozycji własnego kapitału oraz wykazywać lokal zajmowany przez członka, jako własne mienie. Wraz z ustaniem członkostwa, spółdzielnia była zobowiązana zwrócić członkowi jego lokal (wygasało uprawnienie do korzystania z wkładu członka) albo -jeśli wyrażał zgodę - dokonać zwrotu członkowi równowartości jego lokalu.

Prawo spółdzielcze wprowadzone w 1982r potwierdzało powyższe stanowiąc, że spółdzielnia ustanawia spółdzielcze tytuły do lokali, które stanowią jej mienie, czyli wybudowane wyłącznie z własnych środków spółdzielni. Ze środków członków mogła budować dla członków wyłącznie lokale na zasadzie wyodrębnionej własności (art. 204 i 237).

Przed zasiedleniem budynku, spółdzielnia mogła uzyskać prawo do nieruchomości gruntowej. Po zasiedleniu (po przejęciu kredytu przez członków) spółdzielnia musiała odkupić od członków ich budynki, kiedy ubiegała się o ustanowienie prawa do zabudowanego tymi budynkami gruntu (art. 22 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz §9 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*).

⇒ Jeżeli na terenie spółdzielni były lub są poza budynkami mieszkalnymi także inne obiekty tj. pawilony handlowe, pawilony o innym przeznaczeniu czy lokale użytkowe, do których nie został bezpośrednio po ich wybudowaniu ustanowiony tytuł prawny na rzecz jakiegokolwiek członka – osoby prawnej lub osoby fizycznej – to jest prawie pewnym, że koszty budowy tych obiektów wliczono ogółowi członków w koszty budowy 1 m² ich mieszkania lub ich lokalu użytkowego. Jeśli członkowie spłacali zobowiązania kredytowe przejęte od spółdzielni, to spółdzielnia utraciła prawa także do tychże obiektów – członkowie przejęli całość zobowiązań, tj. spłacali kredyty wykorzystane na finansowanie kosztów budowy lokalu i koszty budowy innych obiektów.

3. Rozporządzenie RM z dnia 23 lipca 1987r „*W sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe*” (Dz. U. Nr 23 poz. 132 z 1987r), wprowadzało 40% umorzenie kredytu związanego z budową lokalu, do którego miał zostać ustanowiony lokatorski tytuł na rzecz członka.

W/w Rozporządzenie w §2 stanowiło, że kredyt udzielany jest:

1. **spółdzielniom mieszkaniowym** na finansowanie kosztów budowy wyłącznie mieszkań o statusie lokatorskiego tytułu do lokalu – spłata kredytu obciążała spółdzielnię a nie członka, spółdzielnia korzystała z 40% umorzenia pierwotnych kosztów budowy. Kredyt był udzielany do wysokości kosztu budowy mieszkań, pomniejszonego o 10%.

2. **osobom fizycznym** na finansowanie kosztów budowy mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu – spłata kredytu obciążała członka a nie spółdzielnię,

Umorzenie 40% kredytu finansującego koszty budowy lokali o statusie lokatorskim, dotyczyło wyłącznie kredytów zaciąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe po 1 stycznia 1988r tj. po wejściu w życie Rozporządzenia z 23 lipca 1987r i odnosiło się wyłącznie do kredytów udzielanych spółdzielniom na zasadach określonych w tym Rozporządzeniu.

Przy braku zdolności spółdzielni do spłaty przypadającej na nią części kredytu i przejęcia zobowiązań kredytowych przez członków, spółdzielnia traciła prawa do mieszkań na skutek czynności prawnej „zmiany dłużnika”. Odtąd w miejsce spółdzielni stroną umowy kredytowej z bankiem stawali się członkowie, nie posiadając żadnych zobowiązań wobec spółdzielni a jedynie wobec banku i ew. wobec budżetu państwa.

Środki finansowe członków, osób fizycznych, niepodarowane spółdzielni na własność, nie były tożsame z własnymi środkami spółdzielni, innego od członków podmiotu prawa.

4. Rozporządzenie RM z dnia 30 grudnia 1988r „*W sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe*”, wprowadzało 30% umorzenie kredytu związanego z budową lokalu, do którego miał zostać ustanowiony lokatorski tytuł na rzecz członka.

30% wysokości umorzeń kredytów finansujących koszty budowy lokali o statusie lokatorskim, dotyczyły wyłącznie kredytów zaciąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe po 14 dniach od wejścia w życie Rozporządzenia z 30.12.1988r i

odnosiły się wyłącznie do kredytów udzielanych spółdzielniom na zasadach określonych w tym Rozporządzeniu.

⇒ Kredyt wykorzystany na budowę lokali mieszkalnych, do których spółdzielnia miała ustanowić lokatorski tytuł, miał być spłacany przez spółdzielnię:

- w wysokości 10% jednorazowo
- w wysokości 60% w okresie 40 lat
- w wysokości 30% podlegał umorzeniu (z dotacji budżetowej)

⇒ Kredyt wykorzystany na budowę lokali, do których spółdzielnia zamierzała ustanowić tytuły własnościowe, miał być spłacany przez spółdzielnię:

- w wysokości 20% jednorazowo
- w pozostałej części okresie 40 lat
- w przypadku jednorazowej spłaty całości kredytu, dokonanej przed zasiedleniem mieszkania, umorzeniu podlegało 30% wykorzystanego kredytu na budowę lokalu.

Z powyższych zasad wynika, że przy zdolności spółdzielni do jednorazowej spłaty całości kredytu, nie było żadnej różnicy w obciążeniach spółdzielni związanych z finansowaniem kosztów budowy lokali własnościowych i lokatorskich. Problem polegał jedynie na niezdolności spółdzielni do finansowania tychże zobowiązań kredytowych z powodu nie posiadania przez spółdzielnię własnych środków finansowych.

Środki finansowe członków, osób fizycznych, niepodarowane spółdzielni na własność, nie były i nie są tożsame z własnymi środkami spółdzielni, innego od członków podmiotu prawa.

⇒ Osoby, które oprócz pierwszego 10% wkładu spłacały kredyty przejęte od spółdzielni, posiadające oficjalnie tytuły lokatorskie do tych lokali, których pierwotne koszty budowy były finansowane z kredytów zaciąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe przed styczniem 1989r., i przekonane, że ich lokale mieszkalne są objęte 30% umorzeniem kredytu, zostały oszukane przez zarządy swoich spółdzielni. 30% umorzenia dotyczyły wyłącznie kredytów zaciąganych po styczniu 1989r.

W przypadku przejmowania przez członków całości zobowiązań kredytowych przed zasiedleniem budynku (zobowiązanie do spłaty kredytu zazwyczaj zapisane w statucie), spółdzielnia na mocy czynności prawnej jaką była zmiana dłużnika, traciła prawo do tych lokali (w praktyce do całych budynków). Tracąc prawo do budynku czy lokalu, spółdzielnia nie była w stanie ustanawiać żadnych spółdzielczych tytułów do lokali członków.

Jeśli nie zostało ustanowione na rzecz spółdzielni prawo do nieruchomości gruntowej pod danym budynkiem przed jego zasiedleniem, co umożliwiłoby ustanowienie na rzecz członków praw wyodrębnionej własności lokali (w PRL-u art. 204 i 237 Prawa spółdzielczego), to do dziś dnia lokale te nie posiadają żadnego innego statusu prawnego poza faktycznym posiadaniem przez członków, wraz z będącą pod ochroną konstytucyjną własnością nakładów przysługującą wyłącznie tym członkom. Spółdzielniom nie przysługują żadne roszczenia ani prawa do tych budynków.

⇒ Członkowie posiadający zaświadczenia od zarządu o ustanowieniu na ich rzecz własnościowych tytułów do lokali, a którzy nie podarowali na własność spółdzielni swoich wkładów odpowiadających pełnym kosztom budowy lokali, ani nie upoważnili spółdzielni do korzystania z nich na podstawie wskazanego w statucie stosunku prawnego, nie posiadają do dziś dnia żadnego skutecznie ustanowionego tytułu do swoich mieszkań) poza posiadaniem i własnością nakładów).

Jeśli po zasiedleniu budynków przez członków, zostały oddane grunty pod tymi budynkami w użytkowanie wieczyste spółdzielni wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na nią własności tychże budynków, to proceder ten został dokonany w drodze przestępstwa poświadczenia nieprawdy w akcie notarialnym zarówno przez zarząd spółdzielni, zarząd gminy (czy innego reprezentanta właściciela gruntu) jak i notariusza – prywatne nakłady członków, nigdy nie

przekazane zgodnie z art. 20 §2 Prawa spółdzielczego na własność spółdzielni, nie są własnymi środkami osoby prawnej. Spółdzielnia starająca się o nieodpłatne uzyskanie własności budynków miała obowiązek udowodnienia, że posiadała własne środki na wybudowanie budynków, nie będące środkami budżetu państwa ani prywatnymi nakładami członków.

5. W okresie PRL-u ustanowione ustawą zasady funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej, choć dziwaczne, to jednak mieściły się w granicach cywilizowanego prawa, zapewniając jednocześnie pełną ochronę praw materialnych członków.

Z konstrukcji ustaw spółdzielczych wynika, że państwo miało zabezpieczyć spółdzielniom środki na finansowanie ich własnych zasobów:

- jeśli spółdzielnia uzyskała darowiznę od państwa, budynki stały jej wyłączną własność
- jeśli budowała zasoby z kredytów - gdy uzyskała środki na spłacenie części nie umorzonego kredytu, budynki pozostawały jej własnością, gdy zobowiązania kredytowe przejmowali członkowie - traciła praw do budynków, mogąc nimi jedynie administrować.

Wbrew fałszywie rozpowszechnianym poglądom w spółdzielniach mieszkaniowych nie zostało dokonane w drodze jakiegokolwiek nakazu ustawowego uspołecznienie mienia osób fizycznych (ani lokali ani własności nakładów). Spółdzielniom nie wolno było ujawniać jako własnego majątku finansowego wkładów członków niepodarowanych spółdzielni na własność (brak potrzeby i prawa do tworzenia funduszu), a co za tym idzie także własności budynków i lokali, których koszty budowy finansowali członkowie (przejęte kredyty). Prawo spółdzielcze z 1982r uregulowało tę kwestię w art. 204. §4. stanowiąc, że spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację. I nic ponad to.

Spółdzielnia nabywała prawo do mienia członków wyłącznie na skutek uczynionej jej przez członków darowizny (własności nakładów) lub na skutek zezwolenia udzielonego przez członków na korzystanie przez spółdzielnię z ich prywatnego majątku finansowego na podstawie określonego statutem stosunku prawnego, tak długo, jak długo trwał stosunek członkostwa.

Rzeczywistość spółdzielczości mieszkaniowej, której doświadczały miliony Polaków przez kilka dziesięcioleci, powstała wyłącznie w oparciu o pozaustawowe dyspozycje PZPR-owskich struktur spółdzielczych, na podstawie delegacji danej im art. 3. §3. ustawy z dnia 17 lutego 1961r o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U.Nr. 12, poz. 61, z 1974r Nr 47, poz. 281), który stanowił, że: „*postanowienia statutu powinny być zgodne z zasadami ustalonymi przez właściwy centralny związek*”.

Przepis art. 3 absolutnie nie upoważniał centralnych związków do ustalania zasad sprzecznych z ustawami, a jeśli pozostawały w sprzeczności z ustawami - nie stanowiąc prawa, nie obowiązywały żadnego podmiotu i nie rodziły żadnych skutków prawnych, z których spółdzielnie mogłyby wywodzić dziś nabycie uprawnień, których nie otrzymały od ustawodawcy.

RP ratyfikując w 1993r Konwencję o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, zobowiązała się do przestrzegania art. 1 („Ochrona własności”) Protokołu Nr 1 do tej Konwencji, który stanowi, że:

Każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego.

Powyższe postanowienia nie naruszają jednak w żaden sposób prawa Państwa do wydawania takich ustaw, jakie uzna za konieczne dla uregulowania sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym lub w celu zapewnienia uiszczania podatków bądź innych należności lub kar pieniężnych.

W roku 1994r wkrótce po ratyfikowaniu przez Rzeczpospolitą Polską Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, a w wraz z nią Protokołu Nr 1, którego art. 1 gwarantował ochronę własności prywatnej, (własnością chronioną Konstytucją RP jest własność nakładów członka) parlament RP dokonując zmiany Prawa spółdzielczego (Dz. U. Nr 54 z dnia 26 maja 1995r) w art. 218 §3

zobowiązał osoby starające się o uzyskanie lokatorskiego tytułu do lokalu po **wpłaceniu wkładu mieszkaniowego w wysokości kosztu budowy lokalu pomniejszonego o kwotę dofinansowania z budżetu państwa** (% umorzenie pierwotnych kosztów budowy).

Prawo spółdzielcze zmieniane w 1994r (DZ. U. Nr 54 z dnia 26 maja 1995r) nadal stanowiło w art. 204 §2, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni (czyli takich, które wybudowała z wyłącznie własnego kapitału) oraz budować domy jednorodzinne i wielorodzinne, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub znajdujących się w nich lokali mieszkalnych (wariant zawsze do stosowania, gdy spółdzielnia budowała z wkładu członka).

Jednak w art. 218 §3 znalazł się zapis zobowiązujący członków, którzy mieli uzyskać lokatorski tytuł do lokalu, do dokonania wpłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej:

różnicy między kosztem budowy lokalu a wartością umorzenia kredytu

W/w nakaz był niemożliwy do zrealizowania i zaksięgowania:

- art. 19 §3 Prawa spółdzielczego zakazywał obciążania członka jakimkolwiek zobowiązaniem spółdzielni wobec jej wierzyciela – banku, także z tytułu kredytu budowlanego, jeśli był on wykorzystany na wytworzenie mienia spółdzielni a nie na realizację usługi czy towaru dla członka. Podstawowa zasada „ekwiwalentności świadczeń” obowiązująca spółdzielnię w jej relacji z członkiem oznaczała, że członek może zostać obciążony wyłącznie kosztami takiej usługi czy kosztami wytworzenia takiego towaru, które spółdzielnia realizuje dla niego a nie dla siebie. Relacje z zakresu prawa materialnego pomiędzy osobą prawną a osobą fizyczną podlegają wyłącznie kodeksowi cywilnemu (wielokrotnie SN).

- art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych stanowiąc, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych, kwaliifikował wkłady mieszkaniowe i budowlane członków jako przychody spółdzielni, co wykluczało możliwość ujawniania ich w pozycji funduszy. Zarządy aktywując koszty budowy budynków budowanych z wkładów członków jako inwestycje (dziś środki trwałe w budowie), ujawniały sprzeniewierzenie środków finansowych osób fizycznych, członków (wkłady musiały być ujawnione w poz. zobowiązań) na powiększenie majątku własnego osoby prawnej.

Przy umorzeniu np. 30% pierwotnych kosztów budowy (spłata bankowi przez budżet państwa, zwrotna w nominale chwili wykupu lokalu przez członka) członka zamierzano obciążyć pozostałymi 70% kosztów budowy – **przepis był możliwy do wykonania wyłącznie wówczas, kiedy członek zgodnie z art. 20. §2 Prawa spółdzielczego wnosił wkład na własność spółdzielni.**

W sytuacji niewypełnienia któregoś z warunków określonych art. 20. §2 Prawa spółdzielczego, wkład członka musiał zostać rozliczony poprzez przychody i koszty, przy jednoczesnym wydaniu członkowi hipotecznej własności lokalu - **wpłacony wkład członka nie stanowiąc z mocy art. 78 Prawa spółdzielczego żadnego składnika majątku finansowego spółdzielni, nie mógł być ujawniany w pozycji jej kapitału własnego, stanowiąc na mocy art. 12 ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „przychody” spółdzielni.**

Przy aktywowaniu przez zarząd kosztów budowy w pozycji bilansu (wówczas) „inwestycji” spółdzielni, w powiązaniu z art. 208 §4 Prawa spółdzielczego wykonanie dyspozycji art. 218 §3 powodowało konieczność wykazania wpłaconych przez członków wkładów mieszkaniowych jako nadwyżki przychodów nad kosztami danego roku (przychód nie obciążony kosztem jego uzyskania, gdyż zarząd spółdzielni koszty budowy aktywował w bilansie) i przeznaczenie ich na obniżenia opłat eksploatacyjnych ogółu członków w kolejnym roku rozrachunkowym. Prowadziło to oczywiście do absurdu.

W przepisach przejściowych w art. 11 ustawy zmieniającej Prawo spółdzielcze w 1994r ustanowiony został nakaz wprowadzenia do ksiąg rachunkowych spółdzielni wkładów mieszkaniowych z uwzględnieniem art. 218 §3.

Wprowadzenie do ksiąg rachunkowych wartości majątkowych musiało dokonać się zgodnie z ustawami finansowymi. Praktyczne wykonanie dyspozycji art. 11 w/w ustawy, zgodnie z obowiązującym spółdzielnie mieszkaniowe przepisami art. 12 ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, **musiało zostać dokonane poprzez wyksięgowanie z bilansów spółdzielni mieszkaniowych:**

- z aktywów bilansu wszystkich lokali i budynków, których dotąd koszty budowy finansowali członkowie prywatnymi środkami nieprzekazanymi spółdzielni na własność, z ew. obciążeniem hipoteką mieszkań członków, którzy nie spłacili całości kosztów budowy (szczególnie dot. lokali budowanych ze środków kredytowych pod koniec lat 80-tych).
- z pasywów bilansu kwot ujawnianych dotąd niezgodnie z prawem i stanem faktycznym w poz. funduszy – tj. kwot wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków nieprzekazanych spółdzielni na własność i wartości finansowych odpowiadających wielkości dokonanych przez członków od 1961r do 1994r spłat ich prywatnych kredytów bankowych przejętych od spółdzielni na podstawie art. 519 k.c.
- spółdzielnie miały obowiązek rozliczenia kosztów budowy lokali członków, finansowanych nieprzekazanymi na ich własność wkładami członków, w rachunku zysków i strat wg dyspozycji ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 12) i ustawy o rachunkowości (art. 36 – fundusz podstawowy=udziałowy wykazywany w wysokości ujawnionej w Rejestrze sądowym)

W przypadku braku praw do gruntu pod budynkami finansowanymi wkładami członków nieprzekazanymi spółdzielni na własność, status prawny wydanych członkom ich lokali i budynków byłby nieuregulowany, ale ustalony – **byliby posiadaczami swoich lokali, który to stan faktyczny jest pod ochroną k.c. oraz właścicielami nakładów, która to własność była pod ochroną art. 1 Protokołu 1 do Konwencji o Ochronie Prawa Człowieka i Podstawowych Wolności oraz art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.**

Nie doprowadzono po 1994r do stanu zgodności z ustawami mienia członków..