

**Spółdzielnia mieszkaniowa nie była, nie jest i nie może być właścicielem budynków i lokali, których koszty wytworzenia zostały sfinansowane z prywatnego majątku osób fizycznych. Miliony obywateli polskich pozbawianych jest od dziesięcioleci własności mienia o wielomiliardowej wartości, wyłącznie w oparciu o regulaminy Rad Nadzorczych oraz poprzez fałszerstwa operacji i dokumentów finansowych spółdzielni mieszkaniowych.**

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 1952r).

„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, następowałyby 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 majątku własnego.**

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 spółdzielnię 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. Chociaż i to jest wątpliwe, ze względu na ustanowienie udziałów jako podlegających zwrotowi członkom w sytuacji ustąpienia ze spółdzielni. Pełnemu uspołecznieniu podlegały zatem wyłącznie wpisowe – zgodnie z ustawowymi dyspozycjami PRL-owskiego ustawodawcy.

### **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, towarzystw 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.

W dokumentach każdej spółdzielni mieszkaniowej złożonych w Sądzie Rejestrowym jako udziały członków w majątku osoby prawnej na przestrzeni lat ujawniane były kwoty (na przestrzeni lat od np. 0,05 zł do kilkuset zł obecnie), z czego wynika wartość funduszu udziałowego tj. podstawowego spółdzielni na dzień bilansowy w wysokości od kilku do kilkudziesięciu czy kilkuset tys. zł.

Zarządy spółdzielni wykazują jednak w bilansie, jako stan funduszu podstawowego na dzień bilansowy, kwoty kilkuset mln zł.

Fakt, iż powstaje sprzeczność pomiędzy danymi ujawnionymi w bilansach a danymi ujawnionymi w dokumentach rejestrowych Sądów Rejestrowych, nie jest przedmiotem zainteresowania ani zarządów, ani biegłych rewidentów.

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. Ujawniona w pozycji funduszu podstawowego spółdzielni mieszkaniowej kwota, zgodnie z dyspozycją art. 78 §1 „Prawa spółdzielczego” musi odpowiadać wyłącznie wysokości wnoszonych udziałów x liczba członków spółdzielni.

### **Fundusz zasobowy.**

Fundusz zasobowy stanowiąc fundusz zapasowy, tworzony jest w spółdzielniach jedynie w celu zgromadzenia na nim wolnych środków finansowych (zapas), 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 przeznaczają 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.”*

Z uzasadnienia orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02):

*„Spółdzielczość mieszkaniowa jest organizacyjnoprawną formą współdziałania obywateli zmierzających do zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych. Jej cechą charakterystyczną jest to, że współdziałanie to nie ma na celu osiągnięcia zysku”*

*„Od takich działań, podejmowanych przez osoby zamierzające zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe dzięki uzyskaniu mieszkania w wybudowanym wspólnym wysiłkiem domu, odróżnić należy działania przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność budowlaną nastawioną na osiągnięcie zysku z wynajmowania lub sprzedaży wybudowanych budynków lub lokali.”*

... „działania spółdzielni, w szczególności na płaszczyźnie stosunków z jej członkami, nie powinny zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków”.

Natomiast uzyskana nadwyżka przychodów nad kosztami danego roku w procesie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, musi zostać odpowiednio rozliczona w roku kolejnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”:

*Art. 6. ust.1: „Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.”*

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 zarówno zarząd spółdzielni przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, jak i biegłego rewidenta przy wydawaniu opinii o badanym sprawozdaniu.

### **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:

*„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 tj. takiego, do którego nikomu poza tą osobą prawną nie przysługują żadne roszczenia.

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.

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).

Celem i głównym zadaniem spółdzielni mieszkaniowej jest wytwarzanie dóbr dla członków, o wielomilionowej a nawet wielomiliardowej wartości, do wytworzenia których jest konieczny równie potężny kapitał.

Niekonstytucyjny dziś ze względu na art. 31 Konstytucji RP (ograniczenie własności tylko w drodze ustawy i tylko na cele określone w art. 31) art. 20 § 2. Prawa spółdzielczego stanowił, że: **„Statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego”**, z czego wynika, iż wkłady ustawowo nigdy nie stanowiły żadnego składnika majątku spółdzielni, a przekazanie ich osobie prawnej dokonywałoby się w PRL-u ew. w drodze dyspozycji statutowej.

Z oczywistych powodów statuty spółdzielni mieszkaniowych nie zawierały zapisu o wnoszeniu wkładów na własności spółdzielni, jako że członkom przysługiwało roszczenie o ich zwrot oraz definiowana ustawowo przynależna członkom własność nakładów. Statuty spółdzielni nie wskazywały też, na podstawie jakiego stosunku prawnego spółdzielnia mogłaby korzystać z wkładów członków.

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 osiągnięcia zysku.

**Wyklucza to możliwość uzyskiwania przez spółdzielnię własności budowlanych 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.

- ⇒ 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 powstawania prawa własności spółdzielni mieszkaniowej do tegoż majątku.

Statuty spółdzielni informują, że fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych są tworzone w oparciu o ustalenia regulaminów uchwalanych przez Rady Nadzorcze, choć nie jest to prawdą. To grupy założycielskie uzurpują sobie kompetencje prawotwórcze, zamieszczając w pierwszych statutach zgłaszanych do sądów rejestrowych zapisy o tworzeniu takich funduszy w spółdzielni. Żaden sąd nie posiadał prawa dokonania rejestracji statutu niezgodnego z ustawą.

Grupy założycielskie posiadając jedynie uprawnienia do podejmowania czynności prawnych w ramach istniejących przepisów ustaw, wchodząc w rolę ustawodawcy tworzyły nowe rzeczywistości prawne, fundusze wkładów, na których miał być ujawniany prywatny osobisty majątek finansowy innych od spółdzielni podmiotów prawa, jako własność osoby prawnej.

- utworzenie w sposób zakazany przez prawo funduszy wkładów przez założycieli czy RN, nadal nie powoduje, 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, uniemożliwiłoby 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 w stosunku do innych podmiotów prawa.

- art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” nakazuje ujawnianie wpłaconych do spółdzielni środków finansujących koszty budowy lokali członków w pozycji przychodów spółdzielni, co w ogóle uniemożliwia ujawnianie ich w 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 w wysokości 150 000 zł spółdzielnia nie może wytworzyć zasobów jako własnych środków trwałych o wartości np.

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

Kiedyś Prawo spółdzielcze (IV dział) a obecnie ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” stanowiły, że spółdzielnia jednak, 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 jakichkolwiek 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. Zaś 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 kogokolwiek w 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 czy woli „stworzycieli” funduszu.

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).*

*„Art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji określa przesłanki dopuszczalności ustanawiania ograniczeń wolności i praw jednostki. W aspekcie formalnym wymaga on, by ograniczenia te były ustanawiane tylko w ustawie, zaś w aspekcie materialnym dopuszcza ustanawianie ograniczeń tylko wtedy, gdy są konieczne. Dodatkowym ograniczeniem dopuszczalnego zakresu ograniczeń jest zakaz naruszania istoty wolności i praw (art. 31 ust. 3 zd. 2, w odniesieniu do prawa własności powtórzony też w art. 64 ust. 3).*

Przeprowadzona analiza sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowych dowodzi, iż w okresie PRL-u nigdy nie zostało dokonane uspołecznienie nieruchomości członków - kierunki przemian własnościowych, nakreślone Konstytucją z 1952r nie wystarczały do uspołecznienia mienia obywateli, musiało się ono dokonać w drodze pełnych dyspozycji ustawowych (np. mocą dekretu Bieruta dokonano kradzieży mienia mieszkańców Warszawy, ale bez wydania tegoż dekretu nadal byłiby oni właścicielami swoich nieruchomości).

Podstawa „prawna”, jaką stanowiły samowolne i nie oparte na żadnym akcie prawnym decyzje założycieli czy 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, 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.

Od 1961r miliony obywateli polskich pozbawianych jest własności swojego mienia o wielomiliardowej wartości, na podstawie rażąco sprzecznych z prawem uchwał Rad Nadzorczych oraz poprzez fałszowanie operacji księgowych i dokumentów finansowych spółdzielni, co jest przestępstwem karnym, rażącym pogwałceniem Konstytucji RP (art. 21. ust.1, art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1,2 i 3 Konstytucji RP) i naruszeniem art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności” (tekst Konwencji w Dzienniku Ustaw z 1993 r., Nr 61, poz. 284 oraz tekst jej zmiany Protokołem nr 11 w Dzienniku Ustaw z 1998 r. nr 147, poz. 962).

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.

Ustawa z 1961r „O spółdzielniach i ich związkach” w art. 3. §3 zawierała dyspozycję, iż: *„postanowienia statutu powinny być zgodne z zasadami ustalonymi przez właściwy centralny związek”*.

Centralne związki wydawały wytyczne, w oparciu o które tworzono w spółdzielniach mieszkaniowych - nieistniejące prawnie - „fundusze wkładów”, które nie stanowiły też udziałów spółdzielni (udział jest określany kwotowo np. 100 zł).

Ponieważ nie było możliwym dokonanie kradzieży mienia osób fizycznych w sposób zgodny z prawem, rażących naruszeń prawa dokonywano na podstawie wytycznych struktur spółdzielczych, poza dyspozycjami ustawowymi.

Niemożliwym jest uznanie w jakimkolwiek okresie historii Polski, zasad ustalonych przez związki spółdzielczy za obowiązujące źródło prawa.

Niemożliwym jest uznanie, iż „uspołecznienia” mienia osób fizycznych w okresie PRL-u dokonywały grupy założycielskie lub RN spółdzielni mieszkaniowych podjętymi przez siebie uchwałami. Nawet PRL nie przewidywał takiej możliwości.

W wyroku z 24 kwietnia 2002 r. (P 5/01) Trybunał Konstytucyjny orzekł:

*„Na gruncie art. 2 Konstytucji prawo do sprawiedliwego traktowania odnoszone do sfery stosunków objętych gwarancjami konstytucyjnymi, choćby ujętymi ogólnie, podlega szczególnej ochronie. **Państwo ma obowiązek stać na straży sprawiedliwości społecznej poprzez zaniechanie stanowienia przepisów prawa, które stałyby w sprzeczności, bądź godziłyby w tę zasadę.**”*

Art. 91 ust. 1 i 2 Konstytucji RP stanowi, iż ratyfikowana umowa międzynarodowa, po jej ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej stanowi część krajowego porządku prawnego i jest bezpośrednio stosowana oraz że ma pierwszeństwo przed ustawą, jeżeli tej ustawy nie da się pogodzić z ratyfikowaną umową. Pogodzenie przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, których zarówno treść jak i wykonanie podlega ocenie k.k. nie da się pogodzić z art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”.

Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 3 rozporządzenia Rady (WE) Nr 1435/2003 z 22 lipca 2003 r. o statucie Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dziennik Urzędowy WE z 18 sierpnia 2003 r., L 207, s. 1 i n.) spółdzielnia europejska jest definiowana:

*„podstawowym celem (przedmiotem) działalności spółdzielni europejskiej jest zaspokajanie potrzeb swoich członków lub rozwój ich działalności ekonomicznych i społecznych, w szczególności przez zawieranie umów z nimi o dostawę dóbr lub usług lub wykonywania pracy tego rodzaju, jaką spółdzielnia wykonuje albo zamawia”*.

Uszczegółowione sformułowanie zawarte w powyższej definicji: „*przez zawieranie umów z nimi o dostawę dóbr lub usług lub wykonywania pracy tego rodzaju, jaką spółdzielnia wykonuje albo zamawia*” nie pozwala na żadne dwuznaczności dotyczące przejmowania własności mienia członków

Powyższe wyjaśnia, dlaczego we wszystkich krajach byłego bloku socjalistycznego, stosunki własnościowe w spółdzielniach zostały dawno uregulowane. Dokonało się to nie na skutek aktu dobroci organów władzy, ale z obowiązku dostosowania tychże stosunków do przyjętego systemu prawnego tych krajów.

Wyjaśnia też, dlaczego w okresie przedwojennym członkowie spółdzielni mieszkaniowych nabywali prawo korzystania z lokalu w postaci najmu (gdy spółdzielnia była faktycznym prawnym właścicielem budynku) albo tylko ustanawiano na ich rzecz odrębną własność lokalu. Wcześniejsze, w latach 20-tych XX wieku krótkie funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych lokatorskich, z nieokreślonym statusem wkładu, było spowodowane wyłącznie nie zaistnieniem jeszcze w prawie polskim pojęcia hipoteki mieszkania. Po wprowadzeniu do polskiego prawa instytucji hipoteki mieszkania, dekretem prezydenckim w 1934r nadane zostały członkom spółdzielni prawa wyodrębnionej własności ich mieszkań.