

**Poniższe opracowanie dotyczy przestępczego procesu komunalizacji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami finansowanymi przez członków spółdzielni mieszkaniowych, do których to gruntów spółdzielnie nie posiadały przed 1990r prawa użytkowania wieczystego.**

1. Zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi od 1961r przepisami ustaw spółdzielczych, warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową obu spółdzielczych praw do budynków i lokali członków **było posiadanie przez spółdzielnię (własności budynku) własności lokalu, do którego miał być ustanowiony spółdzielczy tytuł.** W sensie prawnym **powstanie własności budynku jest możliwe jedynie w sytuacji powiązania budynku z prawem do nieruchomości gruntowej.** Żadna z ustaw PRL i RP nie stanowiła o przyznaniu spółdzielniom uprawnienia do ustanawiania w/w tytułów do lokali położonych w budynkach będących własnością innego od spółdzielni podmiotu prawa, ani też żadna z ustaw nie nadała spółdzielniom prawa własności budynków, niepowiązanego z prawem do gruntu, co w okresie PRL-u było przywilejem jedynie niektórych, ściśle określonych ustawą urzędów PRL-owskiego państwa.

⇒ Ustawa o spółdzielniach i ich związkach z dnia 17.02.1961 (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 własnościowego tytułu)

Administrowane przez spółdzielnie budynki wybudowane na nieruchomościach gruntowych będących własnością Skarbu Państwa, do których to gruntów spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadały ustanowionego prawa, **stanowiły jako składowa gruntu własność Skarbu Państwa - budynki będące własnością Skarbu Państwa należały do Skarbu Państwa, przez co nie należały do spółdzielni mieszkaniowej i nie były jej własnością** (brak prawa do gruntu).

Potwierdzenie powyższego co do zasady prawnej: pkt. III ust. 6 uchwały 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego w „Instrukcji w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji” stanowi:

*„Państwowe zasoby mieszkaniowe stanowiły własność Skarbu Państwa będącą w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej i były tylko zarządzane przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej (PGM) lub wielobranżowe połączone z gospodarką komunalną (PGKiM). **W związku z tym zasoby te nie mogą być wykazywane jako majątek tych przedsiębiorstw. Podlegają wykazaniu jako części składowe odpowiednich nieruchomości”.***

⇒ Prawo spółdzielcze z 16 września 1982r (Dz. U. Nr 30, poz. 210):

- w art. 204 §2. stanowiło, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może:
  - ust. 1. *przydzielać członkom lokale mieszkalne **w budynkach stanowiących własność spółdzielni*** (tytuł spółdzielczy powstawał w chwili przydziału lokalu
  - 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 §4, że *spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynku w administrację.*
- w art. 237 stanowiło, że przepisy rozdziału „Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz

członków” stosuje się także gdy spółdzielnia buduje małe domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali.

- ⇒ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r (z późn. zm.) stanowiła:
- w art. 9 ust. 2: „**Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.**”
  - w art. 17<sup>1</sup>. ust. 2: „**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność **spółdzielni.****”

**Spółdzielnie, które nie uzyskały praw do nieruchomości gruntowych przed zasiedleniem budynków przez członków, nie były w stanie skutecznie ustanowić tytułów spółdzielczych do lokali zasiedlanych przez członków.**

2. Spółdzielnia, administrująca jedynie budynkami będącymi do 1990r własnością Skarbu Państwa, zasiedlonymi przez członków, nie ustanawiając spółdzielczych tytułów do lokali członków i po rozporządzającej czynności prawnej „zmiany dłużnika” (art. 519 k.c.) mogła jedynie ujawniać:

aktywa	pasywa
<b>środki trwałe, budynki = 0</b>	<b>fundusz udziałowy = suma udziałów członków fundusz zasobowy = suma wpisowych</b>
<b>należność od członków z tytułu spłat kredytu = 0</b>	<b>zobowiązania wobec banku z tytułu kredytów inwestycyjnych = 0</b>

Członek spółdzielni, będący osobą prawną (sporządza bilans), który sfinansował koszty budowy lokalu użytkowego, na rzecz którego spółdzielnia nie ustanowiła własnościowego tytułu ujawniał:

aktywa	pasywa
<b>środek trwały = 0</b>	<b>kapitał osoby prawnej = wkład budowlany A</b>
<b>należność od właściciela gruntu = ustanowienie prawa do lokalu A+B</b>	<b>ew. zobowiązanie wobec banku z tytułu kredytu przejętego od spółdzielni B</b>

Właściciel gruntu (Skarb Państwa) zabudowanego budynkami członków ujawniał do 1990r:

aktywa	pasywa
<b>środki trwałe budynki mieszkalne i niemieszkalne X</b>	<b>zobowiązania wobec członków, osób fizycznych i prawnych właścicieli nakładów poniesionych na budowę budynków X</b>

Przez analogię - pkt. III ust. 6 uchwały 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego w „Instrukcji w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji” stanowi:

*„Państwowe zasoby mieszkaniowe stanowiły własność Skarbu Państwa będącą w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej i **były tylko zarządzane przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej (PGM) lub wielobranżowe połączone z gospodarką komunalną (PGKiM). W związku z tym zasoby te nie mogą być wykazywane jako majątek tych przedsiębiorstw. Podlegają wykazaniu jako części składowe odpowiednich nieruchomości**”.*

### **3. Podstawy prawne komunalizacji nieruchomości gruntowych.**

W powyżej przedstawionej sytuacji prawnej mienia członków SM, nastąpiła w dniu 27 maja 1990r komunalizacja, której na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” (Dz. U. 1990r, Nr 32, poz. 191) i Uchwały nr 104 RM z dnia 9 lipca 1990r *w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego*, **podlegało wyłącznie mienie, do którego Skarb Państwa posiadał udokumentowaną własność.**

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z ustanowionymi w w/w aktach prawnych zasadami, komunalizacji podlegały nieruchomości gruntowe niezabudowane (inwestycyjne) oraz nieruchomości gruntowe zabudowane będące w dniu komunalizacji w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych (art. 235 k.c. - budynki są własnością użytkownika wieczystego).

Jednakże istniejąca faktycznie rażąco sprzeczna z prawem sytuacja nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami członków, do których to nieruchomości SM nie posiadała prawa użytkowania wieczystego, **nie została objęta dyspozycjami ustawodawcy w w/w aktach prawnych.**

Art. 44. ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (w brzmieniu 1990r, Dz. U. 1990 Nr 16 poz. 95) stanowił, że „Nabycie mienia komunalnego następuje: 1) na podstawie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym”

Zasady przeprowadzenia na dzień 27 maja 1990r komunalizacji nieruchomości należących do Skarbu Państwa zostały określone przede wszystkim:

- rozdziałem 2 „Nabycie mienia komunalnego” ustawy z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych”.
- uchwałą nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990r *w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego*”.

Ustawa z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” w art. 17 stanowiła:

1. Gminy sporządzają spisy inwentaryzacyjne mienia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 i 2.
2. Spisy, o których mowa w ust. 1, sporządzane są przez komisje inwentaryzacyjne w ciągu trzech miesięcy od daty powołania komisji przez radę gminy.
3. Przejęcie mienia innego niż określone w ust. 1 następuje na podstawie protokołów, w których ujawnia się również zobowiązania i prawa.
4. Spisy inwentaryzacyjne mienia oraz odpisy protokołów wyklada się do publicznego wglądu w siedzibie zarządu gminy przez okres 30 dni, informując o tym w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie.
5. W terminie, o którym mowa w ust. 4, osoba, której interes prawny dotyczy ustaleń zawartych w spisie inwentaryzacyjnym mienia, może zgłosić zastrzeżenia do komisji inwentaryzacyjnej.

Uchwała nr 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego stanowiła w ust. III. „Zakres mienia podlegającego inwentaryzacji”:

- ⇒ w ust. 1: „Komunalizacji zgodnie z ustawą, podlega mienie nieruchome i ruchome, które w dalszej części instrukcji będzie określone jako „nieruchomość” i

„ruchomość”. Zakres pojęciowy tych określeń odpowiada zakresowi używanemu w obrocie cywilnoprawnym”.

⇒ w ust. 2: „Inwentaryzacja nieruchomości państwowych podlegających komunalizacji z mocy prawa obejmuje:

- 1) nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym ...) wchodzące w skład zasobów gruntów państwowych tzn. grunty, o których mowa w art. 13 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1989r, Nr 14, poz. 74, NR 29, poz. 154 oraz z 1990r Nr 14, poz. 90 i Nr 34, poz. 198) oraz grunty, o których mowa w art. 6 tej ustawy,
- 2) nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt.2) zabudowane domami wielomieszkaniowymi, w których niektóre lokale mieszkalne zostały już sprzedane, a do gruntu ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego w częściach ułamkowych (...)
- 3) nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt. 2) należące do przedsiębiorstw państwowych, dla których organem założycielskim był terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego (...),
- 4) nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt. 3), będące w zarządzie zakładów i innych jednostek organizacyjnych nie będących przedsiębiorstwami państwowymi, które były podporządkowane radom narodowym i terenowym organom administracji państwowej (...),
- 5) nieruchomości lub ich części (art. 5 ust. 2) służące użyteczności publicznej, które pozostawały w zarządzie terenowych organów administracji (...), należące do przedsiębiorstw państwowych dla których organem założycielskim był terenowy organ administracji (...), przekazane w zarząd zakładom i innym jednostkom organizacyjnym, które były podporządkowane radom narodowym m. st. Warszawy (...),
- 6) nieruchomości lub ich części (art. 5 ust. 1 pkt. 1 w związku z art. 9) oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym i osobom fizycznym wymienionym w art. 4 ust. 5 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz oddane w użytkowanie organizacjom społecznym wymienionym w art. 5 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W tej grupie nie umieszcza się nieruchomości zabudowanych domami wielomieszkaniowymi, w których część lokali została już sprzedana z jednoczesnym ustanowieniem do gruntu prawa użytkowania wieczystego (...)
- 7) nieruchomości (art. 7 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym...) stanowiące mienie gminne (porównaj z §2 pkt. 2 nieobowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 1986r w sprawie zarządu mieniem gminnym oraz warunków i trybu jego zbywania - Dz. U. Nr 48, poz. 241 i z 1988r Nr 33, poz. 249)

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami budowanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, w których nie dokonano sprzedaży własności lokali, nie podlegały komunalizacji i spisom w grupach inwentaryzowanych nieruchomości wymienionych w III ust. 2 pkt. 2, 3, 4, 5, i 7 instrukcji do uchwały RM nr 104.

Nieruchomości te mogły podlegać jedynie grupom spisów wg III ust. 2 pkt 1 i pkt. 6.

**Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami budowanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe i oddane w użytkowanie wieczyste tych spółdzielni przed 1990r, mogły zostać skomunalizowane**, jako zaliczone do grupy III ust. 2 pkt. 6 mienia inwentaryzowanego wg uchwały RM nr 104. Spółdzielnia, która wybudowała budynki na gruncie oddanym w jej użytkowanie wieczyste przed zasiedleniem budynków, była na podstawie art. 235 §1 k.c. właścicielem tychże budynków. Zgodnie z opisem do

wzoru karty inwentaryzacyjnej (zał. 1 do w/w instrukcji), budynki jako własność użytkownika wieczystego tj. w tym wypadku spółdzielni mieszkaniowej, nie były wykazywane w spisach inwentaryzacyjnych jako mienie podlegające komunalizacji na rzecz gminy.

Poniższe przepisy prowadzą do wniosku, że **grunty zabudowane budynkami administrowanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, które przed 1990r przed zasiedleniem budynków nie uzyskały prawa do gruntu, nie podlegały komunalizacji i spisom w grupie III ust. 2 pkt. 1.** Zaliczenie ich do tej grupy spowodowałoby konieczność likwidacji takich spółdzielni mieszkaniowych, **co byłoby jedynie potwierdzeniem, że nie były i nie są one w stanie wypełniać swoich zadań ustawowych.**

⇒ Nieruchomościami opisanymi w III ust. 2 pkt. 1 uchwały nr 104 RM są:

„... nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym...) **wchodzące w skład zasobów gruntów państwowych tzn. grunty, o których mowa w art. 13 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1989r, Nr 14, poz. 74):**

- art. 13 ust. 1 ustawy o g.g. i w.n. stanowił: **Zasoby gruntów na cele zabudowy miast i wsi, w szczególności przeznaczone na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem budowli i urządzeń (obszary urbanizowane), tworzone są na terenach przeznaczonych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”**

- art. 13 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n. stanowił: **Terenowe organy administracji państwowej tworzą zasoby, o których mowa w ust. 1 z gruntów stanowiących własność Państwa i z gruntów nabywanych w drodze umowy lub wywłaszczenia na własność Państwa.**

Z powyższego ogólnie wynika, że spisowi w grupie III ust. 2 pkt. 1 podlegają państwowe grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i nieoddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste innym podmiotom.

Spółdzielnie mieszkaniowe, które zabudowały tereny będące w zasobach terenowych organów administracji państwowej, **musiały uzyskać przed rozpoczęciem budowy prawo do gruntu inwestycyjnego, warunkujące możliwość ustanawiania tytułów do lokali w wybudowanych budynkach.** Zgodnie ze ustawami PRL-owskimi, nie mogły istnieć grunty zabudowane budynkami spółdzielczymi nieoddane w użytkowanie wieczyste lub na własność tych spółdzielni, **bez powstania skutków prawnych niedających się pogodzić z obowiązującym prawem** (niemożność wypełniania celów ustawowych przez spółdzielnię, niemożność ustanawiania tytułów do lokali)

Nieruchomości zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe, którym oddano grunty w użytkowanie wieczyste, nie podlegały spisowi w grupie „III ust. 2 pkt. 1”, jako zakwalifikowane do grupy III ust. 2 pkt. 6.

⇒ Nieruchomościami opisanymi w III ust. 2 pkt. 1 są także:

„... nieruchomości (art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym ...) **wchodzące w skład zasobów gruntów państwowych tzn. grunty, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1989r, Nr 14, poz. 74):**

- art. 6 ust. 1 ustawy o g.g. i w. n. stanowił: **Grunty państwowe, które nie zostały oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, są zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej; organ ten**

może powierzyć sprawowanie zarządu nieodpłatnie utworzonemu w tym celu przedsiębiorstwu bądź innej państwowej jednostce organizacyjnej, z wyłączeniem czynności wymagających decyzji administracyjnych.

- art. 6 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n. stanowił: *Zarząd gruntami państwowymi, o których mowa w ust. 1, **zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami** związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, **stanowiących w całości lub w części własność Państwa**, należy do organów określonych w przepisach **Prawa lokalowego**.*

⇒ pkt. III ust. 6 uchwały 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego w „Instrukcji w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji” stanowi:

*„**Państwowe zasoby mieszkaniowe stanowią własność Skarbu Państwa będącą w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej i były tylko zarządzane przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej (PGM) lub wielobranżowe połączone z gospodarką komunalną (PGKiM).***

***W związku z tym zasoby te nie mogą być wykazywane jako majątek tych przedsiębiorstw. Podlegają wykazaniu jako części składowe odpowiednich nieruchomości”.***

Z powiązania powyższych przepisów wynika, że spisowi w grupie III ust. 2 pkt. 1 uchwały nr 104 RM, podlegają na mocy art. 6 ustawy o g.g. i w.n. wyłącznie grunty nieoddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste:

1. niezabudowane, ale na mocy ustawy zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej lub inną państwową jednostkę organizacyjną

2. zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami, stanowiących w całości lub w części własność Państwa, wyłącznie te, które były zarządzane przez organy określone w przepisach Prawa lokalowego.

Art. 6 ustawy o g.g. i w.n. nie dopuszcza możliwości zaliczenia do gruntów o których w nim mowa, gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi, które nie zostały oddane spółdzielniom w użytkowanie wieczyste.

⇒ O tym, czy spisowi w **grupie III ust. 2. pkt. 1 mogą podlegać państwowe grunty nieoddane spółdzielniom w użytkowanie wieczyste a zabudowane budynkami**, należało zatem rozstrzygnąć na podstawie bardzo ogólnych sformułowań **dotyczących gruntów, o których mowa w art. 13 ustawy o g.g. i w.n.**

Analiza prawna musi zatem objąć także inne przepisy prawa i ew. skutki dokonania komunalizacji w/w nieruchomości, w kontekście przepisów dotyczących działania spółdzielni mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 135. §2 i §3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z dnia 17.02.1961 (Dz. U. Nr 12, poz. 61) i zgodnie z art. 204 §2. Prawa spółdzielczego z 16 września 1982r (Dz. U. Nr 30, poz. 210, spółdzielnie mieszkaniowe posiadały możliwość ustanawiania obu spółdzielczych tytułów do lokali wyłącznie wówczas, kiedy posiadały własne środki na wybudowanie budynku, co sytuowało ją jako właściciela nakładów (kapitału) oraz kiedy posiadała skutecznie ustanowione prawo do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, uzyskane przed zasiedleniem lokali przez członków.

Żaden z przepisów ustaw PRL-u i RP począwszy od 1961r, nie stanowił o istnieniu odrębnej własności budynków na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, niepowiązanej z prawem do nieruchomości gruntowej.

**Budynek usytuowany na gruncie Skarbu Państwa, do którego spółdzielnia nie posiadała prawa użytkowania wieczystego, stanowił własność Skarbu Państwa, będąc składową nieruchomości gruntowej.**

Sytuacja prawna lokali w budynkach posadowionych na gruntach, do których spółdzielnia nie posiadała prawa, była w dniu komunalizacji 27 maja 1990r nieuregulowana, ale jednoznacznie określona:

- lokale w budynku usytuowanym na gruncie Skarbu Państwa, do którego spółdzielnia mieszkaniowa nie posiadała prawa użytkowania wieczystego, stanowiły własność Skarbu Państwa, będąc składową nieruchomości gruntowej.
- zgodnie z art. 204 §4 Prawa spółdzielczego, spółdzielnia przejmowała jedynie w administrację nie stanowiące jej własności budynki,
- spółdzielnia nie będąc właścicielem budynków i lokali, nie była w stanie ustanowić żadnego z obu spółdzielczych tytułów do lokali członków,
- członkowie z racji braku skutecznie ustanowionych tytułów do lokali, byli samoistnymi posiadaczami swoich lokali (stan prawny pod ochroną k.c.) i właścicielami nakładów (własność od 1997r pod ochroną art. 21 i 64 Konstytucji RP i od 1995r pod ochroną art. 1 Protokołu 1 do Konwencji o Ochronie Prawa Człowieka i Podstawowych Wolności) poniesionych na ich wybudowanie w całości lub w części (w sytuacji spłacenia przez budżet państwa bankowi udzielającemu spółdzielni kredytu 30%, 40% lub 50% wartości pierwotnych kosztów budowy).

W ewentualnym procesie dokonywania komunalizacji gruntów zabudowanych budynkami administrowanymi przez spółdzielnię mieszkaniową, do których spółdzielnia nie uzyskała prawa przed 1990r i przed zasiedleniem budynków, koniecznym byłoby wykonanie przepisów poniższych przepisów:

⇒ Uchwała nr 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego stanowiła:

- w §1 ust. 3 pkt. 1 – iż przez „inwentaryzację” rozumie się spis z natury wszystkich składników majątkowych należących do podmiotów wymienionych w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych

- ust. III ust. 1 uchwały 104 w dziale „Zakres mienia podlegającego inwentaryzacji” stanowi:

„Komunalizacji zgodnie z ustawą, podlega mienie nieruchome i ruchome, które w dalszej części instrukcji będzie określone jako „nieruchomość” i „ruchomość”. Zakres pojęciowy tych określeń odpowiada zakresowi używanemu w obrocie cywilnoprawnym”

- ust. I. „Informacji ogólnej” uchwały RM nr 104 stanowił:

*„(...) część mienia ogólnonarodowego stała się własnością gmin. Organy administracji rządowej zarządzające w imieniu Skarbu Państwa tym majątkiem zostały zobowiązane do przekazania jego części gminom. **Przekazaniu podlega mienie państwowe, do którego Skarb Państwa posiada udokumentowaną własność.** Dotyczy to zarówno nieruchomości jak i mienia ruchomego określonych w przepisach ustawy z dnia 10 maja 1990r – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie ....”*

- w dziale III ust. 4: „Zakres mienia podlegającego inwentaryzacji” uchwała RM nr 104 stanowiła:

***Inwentaryzacja nieruchomości obejmuje odpowiednio majątek przedsiębiorstw, zakładów i innych komunalizowanych jednostek organizacyjnych.*** Składniki tego majątku należy ujmować według sporządzonego bilansu za I półrocze 1990r, grupując je według klasyfikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i zgodnie z ich miejscem użytkowania.

- §2 uchwały RM nr 104 z dnia 9 lipca 1990r nakładał obowiązek sporządzenia bilansu za I półrocze 1990r jedynie na *komunalizowane przedsiębiorstwa państwowe i przedsiębiorstwa komunalne, których mienie jest przekazywane z mocy powołanej w §1 ustawy gminom i związkom gmin.*
- §1 ust. 3 pkt. 2.uchwały 104 RM stanowił:
 

*„...przez „składniki majątkowe” rozumie się nieruchomości tj. grunty, budynki, lokale.*
- w dziale IV ust. 3. „Postępowanie inwentaryzacyjne”:
 

*Podstawowym źródłem dla dokonania spisu są znajdujące się w przedsiębiorstwach, zakładach I innych jednostkach organizacyjnych karty bądź księgi inwentaryzacyjne, uzupełniane w przypadku takiej potrzeby spisem z natury”*
- w dziale IV ust. 4. „Postępowanie inwentaryzacyjne”:
 

*W zakresie wartości niematerialnych i prawnych, zobowiązań i obciążeń majątkowych należy opierać się na ewidencji i dokumentach finansowo-księgowych, w tym zwłaszcza bilansie półrocznym.*

Zarówno w dziale III. ust. 4: „Zakres mienia podlegającego inwentaryzacji jak i w dziale IV. ust. 3. i 4 „Postępowanie inwentaryzacyjne”, jak i w pozostałej części uchwały 104 RM nie ma żadnej wzmianki o majątku administrowanym przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Komisje inwentaryzacyjne winny były ustalić, czy wybudowane na gruncie państwowym budynki mieszkalne i użytkowe finansowane w części lub w całości prywatnym majątkiem osób fizycznych kwalifikowane były jako mienie ogólnonarodowe. Jeśliby komisje miały takie przekonanie, pomimo tego, że spółdzielnie mieszkaniowe nie były przedsiębiorstwami państwowymi – to rady narodowe lub inne terenowe organy administracji państwowej musiałyby wykazywać corocznie przed 27 maja 1990r budynki zamieszkałe przez członków spółdzielni mieszkaniowych we własnych bilansach jako mienie państwowe (komunalizacji podlegało wyłącznie mienie, którego posiadanie własności udokumentował Skarb Państwa).

Uchwała RM nr 104 w dziale II. ust. 4 „Komisje inwentaryzacyjne” stanowiła:

*Komisja inwentaryzacyjna przystępując do pracy:*

1). *Zawiadamia zainteresowane jednostki organizacyjne o konieczności przygotowania dokumentów:*

a). *określających prawo do nieruchomości zarówno nie zabudowanych, jak i zabudowanych a w szczególności: **wypisów z ksiąg wieczystych, aktów notarialnych, decyzji administracyjnych,, umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia, postanowień sądowych itp...***

b). *ustalających **wartość środków trwałych** i przedmiotów nietrwałych (formularze sprawozdawczości GUS, księgi inwentarzowe, arkusze spisu z natury)*

c). *dotyczących wartości niematerialnych i prawnych,*

2). *sporządza spisy inwentaryzacyjne oraz karty inwentaryzacyjne, **kompletuje dokumenty stwierdzające prawo do nieruchomości,***

Powyższe dokumenty musiałyby potwierdzić (wymóg potwierdzenia dokumentami posiadania własności komunalizowanego mienia wynika z ust. I. „Informacji ogólnej” uchwały RM nr 104), że Skarb Państwa jest wyłącznym właścicielem gruntów, budynków i urządzeń wybudowanych na tych gruntach, czego dowodem byłoby

ujawnienie przed dniem 27 maja 1990r Skarbu Państwa jako właściciela budynków w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków.

Ponadto komisje inwentaryzacyjne miałyby obowiązek dokonania wg stanu na dzień 27 maja 1990r **dokładnego spisu mienia usytuowanego na nieruchomościach zabudowanych a nieoddanych spółdzielniom w użytkowanie wieczyste – spisu wszystkich budynków i urządzeń.**

Komisje musiałyby:

1. uzyskać dokładne dane o działkach zabudowanych i niezabudowanych w obrębie poszczególnych nieruchomości administrowanych przez spółdzielnie, co oznaczałoby uprzedni obowiązek przeprowadzenia przez właściwe służby podziałów nieruchomości w celu wydzielenia i określenia działek zabudowanych oraz działek spełniających wymogi działek budowlanych - zgodnie z załącznikiem 1 do *Instrukcji w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia podlegającego komunalizacji* (uchwała RM nr 104) każdą działkę należało oznaczyć jako budowlana, budowlana zabudowana, przemysłowa, handlowa itp....
2. dokonać spisu z natury wszystkich budynków i urządzeń posadowionych na tych nieruchomościach,
3. uzyskać dokumenty (wymóg uchwały nr 104 RM) potwierdzające, że Skarb Państwa jest właścicielem nakładów poniesionych na wybudowanie budynków:
  - potwierdzające, że Skarb Państwa w drodze darowizny uczynionej na rzecz spółdzielni finansował całość kosztów budowy budynków,
  - ewentualnie potwierdzające, że Skarb Państwa dokonał bankom spłaty za spółdzielnie części kredytu finansującego pierwotne koszty budowy budynków, czyli że dokonał tzw. umorzenia kredytu inwestycyjnego oraz w jakiej części dokonał spłaty w odniesieniu do każdego budynku na danej nieruchomości – w 30%, w 40% lub w 50%,
4. uzyskać dokumenty potwierdzające, w jakiej części na dzień 27 maja 1990r osoby fizyczne i prawne będące członkami spółdzielni dokonały spłaty kredytu budowlanego i mieszkaniowego, w celu określenia finansowych zobowiązań wobec tych osób, jakie przejęłaby gmina wraz z skomunalizowaną nieruchomością zabudowaną budynkami,
5. gmina oprócz nabycia prawa własności gruntu, musiałaby uzyskać prawo własność części składowych tego gruntu, czyli własność budynków i lokali członków spółdzielni, wraz z **obowiązkiem późniejszego ujawnienia nabywanego na własność mienia, spisane w kartach i spisach inwentaryzacyjnych:**
  - w decyzjach komunalizacyjnych wojewody jako budynki i lokale komunalne,
  - w księgach wieczystych, jako własne mienie gminy,
  - w ewidencji gruntów i budynków, jako własne mienie gminy,
  - w ewidencji księgowej (księgi rachunkowe, bilanse) jako własne środki trwałe gminy.

Wykonując powyższe **komisje inwentaryzacyjne uzyskałyby potwierdzenie, że spółdzielnie mieszkaniowe jedynie administrowały budynkami niestanowiącymi ich własności, oraz że z tego powodu nie posiadały już żadnych praw ani roszczeń o nieodpłatne uzyskanie własności budynków finansowanych nakładami innych od spółdzielni podmiotów prawa (osób fizycznych i prawnych) i do zabudowanych nimi gruntów – jest zasadą prawną, że prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego może uzyskać jedynie właściciel nakładów poniesionych na ich wybudowanie budynków i urządzeń położonych na tym gruncie.**

W procesie ewentualnego komunalizowania nieruchomości zabudowanych, do których spółdzielnia nie posiadała ustanowionego przed 1990r prawa użytkowania

wieczystego, **budynki i lokale, czyli mienie finansowane w całości prywatnym majątkiem osób fizycznych i osób prawnych będących członkami spółdzielni, stałoby się mieniem komunalnym.**

Zgodnie z art. 1 pkt. 28. II. A. poz. c). ustawy z dnia 17 maja 1990r „o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz zmianie niektórych ustaw” (Dz. U. 1990r, Nr 34, poz. 197 i 198), z dniem 27 maja 1990r:

**„... z ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r Prawo lokalowe (Dz. U. 1987r, Nr 30, poz. 165, z 1989 Nr 10, poz. 57 ze zm.) – do właściwości organów gminy przechodzą jako zadania własne: z rozdziału 2 pkt. f) zarządzanie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność lub współwłasność organów samorządu terytorialnego (art. 25. ust. 1),**

**Spółdzielnia musiałaby zostać pozbawiona prawa administrowania gruntami zabudowanymi a niebędącymi w ich użytkowaniu wieczystym w 1990r (administrację przejęłyby jednostki komunalne, zgodnie z Prawem lokalowym) i zlikwidowane w całości, jako niezdolne do wypełniania swoich zadań ustawowych** – nie posiadając własności budynków, nie mogąc ustanawiać tytułów spółdzielczych do nie swojego majątku, nie posiadając środków na odkupienie wkładów od swoich członków, oraz nie mogąc zarządzać mieniem innego od nich podmiotu prawa, jako że na mocy Prawa lokalowego i w/w ustawy obowiązek zarządu budynkami mieszkalnymi komunalnymi obciążałby gminy.

Odtąd wyłącznie gmina, właściciel budynków, będących częściami składowymi skomunalizowanych nieruchomości, nadawałaby prawo własności osobom fizycznym i prawnym, członkom spółdzielni, posiadaczom swoich lokali.

**Pierwotnym powodem takiego stanu rzeczy, były rażące naruszenia prawa w procesie realizowania przez spółdzielnie mieszkaniowe procesu inwestycyjnego** tj. wydawania przez urzędy wadliwych pozwoleń na budowę osiedli, w sytuacji nie posiadania przez SM prawa do gruntów inwestycyjnych. Brak tych praw uniemożliwił powstanie własności budynków na rzecz spółdzielni i ustanawianie tytułów do lokali członków.

Biorąc pod uwagę powyższe, **komunalizacji i spisom w grupie III ust. 2 pkt. 1 mogły podlegać jedynie grunty:**

- zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej bądź państwową jednostką organizacyjną grunty przeznaczone do zabudowy,
- grunty zabudowane budynkami mieszkaniowymi zarządzane wyłącznie przez organy podlegające Prawu lokalowemu, do których nie zostało ustanowione prawo zarządu, użytkowania lub użytkowania wieczystego,

W sytuacji komunalizowania gruntów, na których posadowione były budynki zasiedlone przez członków spółdzielni i do których spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyskała przed 1990r prawa użytkowania wieczystego:

1. spółdzielnia musiałaby ulec ograniczeniu w uprawnieniach wynikających ze stosowania Prawa spółdzielczego do gruntów zabudowanych nie będących w jej użytkowaniu wieczystym przed 1990r lub musiałaby ulec w całości likwidacji na dzień komunalizacji, jako niezdolna do wypełniania obowiązków ustawowych,
2. decyzje komunalizacyjne musiałaby zawierać potwierdzenie skomunalizowania budynków zarządzanych wcześniej przez spółdzielnię,
3. gmina ujawniałaby w swoich sprawozdaniach finansowych budynki i lokale jako własność komunalną tj. **jako własne środki trwale gminy z jednoczesnym wykazywaniem zobowiązań wobec osób fizycznych i osób prawnych**, będących członkami spółdzielni mieszkaniowej, które to osoby finansowały koszty budowy

tychże budynków i lokali (z obciążeniem hipotecznym gruntów na rzecz tych osób w procesie komunalizacji).

4. gmina musiałyby ujawnić w księgach wieczystych własność nabytych budynków, a także ujawnić posiadanie ich własności w ewidencji gruntów i budynków. Zarząd budynkami mieszkalnymi położonych na tych nieruchomościach z mocy ustawy podlegały organom wskazanym w Prawie lokalowym.

**Skomunalizowanie części nieruchomości tj. samego gruntu bez skomunalizowania jego części składowych, tj. budynków, było prawnie niemożliwe.**

Fakt niemożności objęcia komunalizacją gruntów zabudowanych, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadały ustanowionego prawa użytkowania wieczystego przed 1990r (konstytutywny wpis prawa do KW na podstawie umowy notarialnej) zdają się potwierdzać przepisy ustaw regulujących funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej po 1990r, które nie odnosiły się do skutków prawnych określonych w w/w przepisach prawa, które powstałyby w sytuacji objęcia komunalizacją tychże nieruchomości.

### **Reasumując:**

Zgodnie z dz. III. pkt. 2 „*Zakres mienia podlegającego inwentaryzacji*” uchwały nr 104 RM z dnia 9 lipca 1990r w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego, komunalizacji i spisom inwentaryzacyjnym podlegały wyłącznie:

1. nieruchomości niezabudowane inwestycyjne, przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną – dz. III, ust. 2, pkt. 1
2. nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których niektóre lokale zostały sprzedane, a do nieruchomości gruntowej nimi zabudowanej ustanowione było prawo użytkowania wieczystego – dz. III, ust. 2, pkt. 2,
3. nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, zarządzanymi przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej – dz. III, ust. 2, pkt. 3 i ust. 6,
4. nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami budowanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe i oddane w użytkowanie wieczyste tych spółdzielni przed 1990r - dz. III. ust. 2, pkt. 6,

Istniejąca faktycznie rażąco sprzeczna z prawem sytuacja nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami członków, do których to nieruchomości SM nie posiadała prawa użytkowania wieczystego przed 1990r, **nie została objęta dyspozycjami prawnymi w w/w aktach** – uchwała RM nr 104, **nie przewidywała komunalizacji nieruchomości gruntowych zabudowanych, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadały prawa użytkowania wieczystego i dokonywania w związku z tym spisów tych nieruchomości gruntowych i budynkowych.**

Proces oddawania przez miasta, gminy nieruchomości gruntowych zabudowanych w użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej był możliwy jedynie w sytuacji, kiedy:

1. **miasto, gmina udowodni stosownymi dokumentami, że zgodnie z przepisami prawa nabyła własność nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynków posadowionych na danej nieruchomości gruntowej,**
2. **SM udowodni, że spełniła wszystkie warunki nabycia konkretnego roszczenia ustawowego przyznanego spółdzielni mieszkaniowej przez ustawodawcę, poprzez:**
  - złożenie stosownego wniosku do właściciela gruntu w sprawie roszczenia,

- złożenie wniosku w terminie wskazanym ustawą,
- **spełnienie ustawowych warunków** nabycia prawa użytkowania wieczystego na podstawie **wskazanego we wniosku przepisu ustawy**, na który powołuje się w tym wniosku jako na podstawę nabycia danego roszczenia.

Art. 23 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985r oraz art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997r zobowiązywały właściciela gruntów (gminę lub Skarb Państwa) do podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. Wykaz musiał zawierać m.in. oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków. Podstawą ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków, Skarbu Państwa lub gminy jako właściciela budynków na mocy ustawy musiały być dokumenty urzędowe lub decyzje administracyjne, dowodzące posiadania przez te podmioty ich własności. Właściciel gruntu, zanim decydował się na oddanie nieruchomości zabudowanej w użytkowanie wieczyste, musiał ujawniać w ewidencji własnych środków trwałych posadowione na danej nieruchomości budynki oraz wykazać te budynki jako swoją własność w ewidencji gruntów i budynków – **wykluczało to możliwość wykazywania budynków zasiedlonych przez członków jako własnych środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej nieposiadającej prawa do gruntu zabudowanego**.

Powyższe dokumenty musiałyby potwierdzić (wymóg potwierdzenia dokumentami posiadania własności komunalizowanego mienia wynika z ust. I. „Informacji ogólnej” uchwały RM nr 104), że **Skarb Państwa jest właścicielem gruntów, budynków i urządzeń wybudowanych na gruntach zabudowanych budynkami członków**, czego dowodem byłoby ujawnienie przed dniem 27 maja 1990r Skarbu Państwa jako właściciela budynków w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków, finansowanych zobowiązaniami wobec poszczególnych członków, właścicieli nakładów.

Gminy musiałyby przejąć od Skarbu Państwa własność budynków wraz z własnością gruntów z obciążeniem hipotecznym na rzecz na rzecz członków, właścicieli nakładów poniesionych na budowę budynków. W procesie tym komisje inwentaryzacyjne potwierdziłyby, że spółdzielnie mieszkaniowe:

- **JEDYNIIE ADMINISTROWAŁY BUDYNKAMI NIESTANOWIĄCYMI ICH WŁASNOŚCI,**
- **NIE POSIADAŁY JUŻ ŻADNYCH PRAW ANI ROSZCZEŃ O NIEODPŁATNE UZYSKANIE WŁASNOŚCI BUDYNKÓW finansowanych nakładami innych od spółdzielni podmiotów prawa** (osób fizycznych i prawnych) i **do zabudowanych nimi gruntów**.

Zasadą prawną jest, że prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego może uzyskać jedynie właściciel nakładów poniesionych na ich wybudowanie budynków i urządzeń położonych na tym gruncie. Odtąd więc wyłącznie miasto, gmina, właściciel przejętych budynków będących częściami składowymi skomunalizowanych nieruchomości, nadawałaby prawo własności osobom fizycznym i prawnym, członkom spółdzielni, posiadaczom swoich lokali.

**Pierwotnym powodem takiego stanu rzeczy, były rażące naruszenia prawa w procesie realizowania przez spółdzielnię procesu inwestycyjnego** tj. wydawania przez urzędy wadliwych pozwoleń na budowę osiedli, w sytuacji nie posiadania przez SM prawa do gruntów inwestycyjnych. Brak tych praw uniemożliwiał powstanie własności budynków na rzecz spółdzielni i ustanawianie obu spółdzielczych tytułów.

**Brak praw spółdzielni mieszkaniowej do budynków członków, którzy przejęli jej zobowiązania związane z budową, potwierdzały także przepisy aktów prawnych PRL-u i RP:**

⇒ **Art. 22 ustawy** o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985r (Dz. U. Nr 22, poz. 90) nakazywał przy oddawaniu spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego, **dokonanie jednoczesnej**

**sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste spółdzielni 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 (Dz. U. nr 47, poz. 239), spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedane grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych a w szczególności **do zabudowy lub zabudowane budynkami użytkowymi albo domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone.** Powyższe przepisy prawa PRL-owskiego były powodem niemożności uzyskania praw do gruntu zabudowanego przez SM przed 1990r.

- ⇒ Tuż po 1990r ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w ogóle nie nadawała roszczenia spółdzielniom mieszkaniowym ubiegania się o nieodpłatne ustanowienie praw do gruntów pod istniejącymi budynkami.
- ⇒ Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu z 7.10.1992r (Dz. U. Nr 91, poz. 455) w **art. 2c (art. 204** ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r) nadawała roszczenie o oddanie w drodze bezprzetargowej gruntów w użytkowanie wieczyste tym spółdzielniom, które w dniu 5 grudnia 1990r i w dniu złożenia wniosku o ustanowienie prawa, były użytkownikami gruntów. Warunkiem nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnię własności budynków na nieruchomości gruntowej było udowodnienie przez spółdzielnię, że budynki te wybudowała z własnych nakładów (art. 2c ust. 3). Przepisy powyższe były bezprzedmiotowe, jako że żadna spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce nie mogła uzyskać prawa użytkowania ani przed 1990r ani po 1990r:

Art. 3 ustawy z 14 lipca 1961 o gospodarce terenami w miastach i osiedlach stanowił, że tereny państwowe mogą być przekazywane **jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie**, innym zaś osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie wieczyste. **Art. 3 ust. 2 tej ustawy wyłącza spółdzielnie mieszkaniowe z definicji „organizacji społecznej”.**

Art. 4 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985r stanowił, że spółdzielniom mieszkaniowym mogą być oddane grunty tylko w użytkowanie wieczyste oraz że nie przysługiwało spółdzielniom mieszkaniowych roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania, zastrzeżonego wyłącznie dla **organizacji społecznych, spośród których przepisem art. 5 ust. 2 spółdzielnie mieszkaniowe były wyłączone.**

- ⇒ W ustawie z dnia 10 czerwca 1994r zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 84, poz. 384) wprowadzono do ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przepis **art. 88a ust. 2 (art. 208.** ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r), który przyznawał spółdzielniom, które wybudowały budynki z własnych środków przed 5 grudnia 1990r, roszczenie o nieodpłatne i w drodze bezprzetargowej ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów jedynie niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków. **Warunkiem nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnię mieszkaniową własności budynków było udowodnienie, że posiadała ona własne środki na ich wybudowanie.** Powyższy przepis był bezprzedmiotowy, jako że spółdzielnie mieszkaniowe nie są właścicielami nakładów finansujących koszty budowy budynków.