

Nieistnienie prawne spółdzielczych tytułów do lokali.

Geneza powstania spółdzielczych praw do lokali dowodzi, iż prawo lokatorskie jak i własnościowe były od 1961r takimi samymi tytułami, a dokonanie ich zróżnicowania na prawo majątkowe i niemajątkowe, dziedziczne i nie podlegające dziedziczeniu itp..., nie posiada żadnego uzasadnienia prawnego. Oba tytuły spółdzielcze do lokali – lokatorskie i własnościowe, od czasu wprowadzenia w latach 30-ych do polskiego prawa pojęcia hipoteki mieszkania, są niemożliwe do ustanowienia jako powstałe wyłącznie na skutek kradzieży własności mienia osób fizycznych przez osobę prawną oraz w wyniku fałszowania operacji i dokumentów księgowych. Warunki przekształcania tychże praw, jednego w drugie, dokonywane w sposób rażąco sprzeczny z prawem, nie mieszczą się w systemie prawnym RP i powinny podlegać ocenie k.k.

Prześledzenie procesu powstawania zasobów spółdzielczych ujawnia nadużycia prawne, których się dopuszczono w celu zawłaszczenia wielomiliardowego mienia osób fizycznych (członków spółdzielni).

Spółdzielnie mieszkaniowe w latach 60, 70 , 80 realizowały zadania inwestycyjne niemalże wyłącznie z długoterminowych kredytów bankowych, o przewidywanym okresie spłaty w ciągu 40 czy nawet 60 lat.

W odniesieniu do przykładowego członka i jego lokalu: spółdzielnia jako osoba prawna zaciągała kredyt na realizację części zadania inwestycyjnego/lokal np. $50 \text{ m}^2 \times 7800 \text{ zł/m}^2 = 390\ 000 \text{ zł}$, z czego koszt lokalu wynosił $50 \text{ m}^2 \times 4\ 500 \text{ zł/m}^2 = 225\ 000 \text{ zł}$, a koszt pozostałej części zadania inwestycyjnego $50 \text{ m}^2 \times 3\ 300 \text{ zł/m}^2 = 165\ 000 \text{ zł}$.

Etap 1).

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>	
	<u>KAPITAŁ WŁASNY OSOBY PRAWNEJ</u> f. udziałowy kwota x liczba założycieli f. zasobowy kwota x liczba założycieli	Spółdzielnia posiadała 390 tys. zł na koncie oraz zobowiązanie 390 tys. zł wobec banku.
Kasa 390 tys. zł	<u>ZOBOWIĄZANIA</u> zobowiązanie osoby prawnej wobec banku 390 tys. zł	

Etap 2).

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>	
Środki trwałe osoby prawnej 390 tys. zł	<u>KAPITAŁ WŁASY SPÓŁDZIELNI</u> f. udziałowy kwota x liczba zał. f. zasobowy kwota x liczba zał.	Spółdzielnia posiadała środki trwałe o wartości 390 tys. zł i 390 tys. zł zobowiązania wobec banku.
	<u>ZOBOWIĄZANIA</u> zobowiązanie osoby prawnej wobec osób banku 390 tys. zł	Spółdzielnia nie była w stanie spłacić zobowiązania – nie uzyskuje zysków ani nie posiada żadnych znaczących źródeł dochodów.

Etap 3).

Spółdzielnia przyjmowała członka, który wносił np. 100 zł udział i 50 zł wpisowe. Zgodnie z nakazem ustawy spółdzielnia przenosiła na członka swoje zobowiązanie kredytowe, co oznaczało zbycie zobowiązania.

Czynność prawna, jaką jest przejęcie przez osobę fizyczną zobowiązania kredytowego innego podmiotu prawa, osoby prawnej, jest czynnością rozporządzającą i oznacza zmianę dłużnika zgodnie z art. 519 §1 k.c.: „Osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu)”.

Przejęcie przez członka obowiązku spłaty zobowiązania spółdzielni nie stanowi przystąpienia do długu, co posiada cechy konstrukcyjne umowy na rzecz osoby trzeciej i co nie jest czynnością rozporządzającą. Dyspozycja zawarta w dawnym art. 16 §3 ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r i w art. 18. §3. „Prawa spółdzielczego” nie dopuszcza możliwości „przystąpienia do długu” stanowiąc, iż:

„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.”

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.02.1999r (II CKN 181/98, OSNC 1999/7-8/144) orzekł:

„Przejęcie długu może stanowić element innej czynności prawnej (innej umowy).”

Tak dokonywało się przejęcie kredytów w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawodawca nakazując wyłącznie członkowi spłatę kredytu, jednoznacznie wskazuje go jako jedyny podmiot zobowiązany do wywiązania się z zaciągniętego zobowiązania.

Bez dokonania czynności prawnej, jaką jest umowa przejęcia długu spółdzielni, członek zgodnie z w/w przepisami (dawniej art. 16 §3 ustawy z 1961r a obecnie art. 18 §3 Prawa spółdzielczego) nie mógłby zostać obciążony obowiązkiem spłaty zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela – banku.

Skutkiem prawnym zbycia przez spółdzielnię całości zobowiązania kredytowego na rzecz członka, jako zmiany dłużnika, jest przeniesienie przedmiotu umowy kredytowej, czyli własności lokalu i pozostałej części zadania inwestycyjnego na członka, z ew. ustanowieniem hipoteki lokalu.

Po przejęciu przez członka zobowiązania a wraz z nim własności lokalu (i reszty zadania inwestycyjnego), kredyt nie obciążał już osoby prawnej, ale wyłącznie członka (osobę fizyczną) i jego lokal. Zobowiązanie z tytułu zaciągniętego kredytu stawało się od tej pory wyłącznie prywatnym zobowiązaniem osoby fizycznej wobec jej wierzyciela – banku.

W ustawie z 1961r „O spółdzielniach i ich związkach”, art. 135. §2 stanowił, że budynki należące do spółdzielni mieszkaniowej stanowią jej własność, zaś członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lokali.

Własność spółdzielni powstawała wówczas, kiedy spółdzielnia budowała zasoby z udzielonych jej kredytów. Własność ta nie była wieczna, spółdzielnia mieszkaniowa przestawała być właścicielem swojego mienia w sytuacjach takich samych, jak i każda inna osoba prawna czy fizyczna, tj. kiedy zbyła mienie na rzecz innego podmiotu prawa, lub kiedy zbyła w pełnej wysokości zobowiązanie finansujące konkretny jej majątek, na rzecz innego podmiotu prawa.

Wraz z czynnością rozporządzającą, jaką była zmiana dłużnika, spółdzielnia przestawała być właścicielem części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka, który odtąd finansował spłatę kosztów jego wytworzenia w ramach własnego zobowiązania kredytowego wobec banku.

Przeniesienie własności lokalu na członka spowodowałoby, iż spółdzielnia wypełniłaby cel swego działania dostarczając członkowi lokal, przez co nie posiadałaby już problemu - ani zobowiązania kredytowego, ani własnego środka trwałego, którego możliwości posiadania ustawodawca nie pozwolił jej udokumentować, nie stanowiąc o tworzeniu w spółdzielni funduszu wkładów.

Aktywa**Pasywa**

Środek trwały
osoby prawnej
0 zł

KAPITAŁ WŁASY SPÓŁDZIELNI
f. udziałowy 100 zł x liczba członków
f. zasobowy 50 zł x liczba członków

Etap 4).

Spółdzielnia nie ustanawiała jednak prawa własności lokalu i części zadania inwestycyjnego na rzecz członka. Zachowywała to mienie dla siebie, wykazując je nadal jako środki trwałe osoby prawnej, czyli jako wyłącznie własny majątek. Była to kradzież.

Po przejściu przez członka zobowiązania kredytowego spółdzielni, na skutek nie przekazania członkowi prawa własności mienia, którego koszty wytworzenia sponował z własnych środków finansowych, powstawało zobowiązanie spółdzielni wobec członka, który przejął jej dług:

Aktywa**Pasywa**

Środek trwały
osoby prawnej
390 tys. zł

KAPITAŁ WŁASY SPÓŁDZIELNI
f. udziałowy 100 zł x liczba członków
f. zasobowy 50 zł x liczba członków

ZOBOWIĄZANIA
zobowiązanie osoby
prawnej wobec osoby fizycznej
390 tys. zł

Spółdzielnia wykazuje stan śr. trwałych budowanych dla członka 390 tys. zł, przy prawie do wykazania na jej funduszu wpłat członka w wysokości 150 zł.

Spółdzielnię zatrzymującą własność lokalu i pozostałej części zadania inwestycyjnego przypadającego na członka (kradzież), **obciąża odtąd jej zobowiązanie wobec członka**.

Nadal nie posiada kapitału (własnego kapitału osoby prawnej) potwierdzającego możliwość posiadania przez nią wykazywanego mienia, posiada jednak nowe zobowiązanie wobec członka, którego nie jest zdolna spłacić z powodu braku własnych środków.

Sytuacja jest taka sama w przypadku realizowania przez spółdzielnię budowy poprzez bezpośrednie gotówkowe jej finansowanie przez członka - powstaje u niej zobowiązanie wobec członka o wartości prawa własności wybudowanego dla członka mienia. Osoba prawna nie przekazała osobie fizycznej własności wybudowanego mienia o wartości 390 tys. zł, wytworzonego z powierzonych jej prywatnych środków przez osobę fizyczną, ale sprzeniewierzyła te pieniądze na przysporzenie sobie majątku, własnego środka trwałego. Potwierdzają powyższe dyspozycje art. 12 ust. 1 ust. 1, ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”. W takiej sytuacji w państwie prawa wkracza prokurator.

W obu przypadkach sytuacja jest taka sama - osoba prawna, spółdzielnia, winna jest osobie fizycznej 390 tys. z tytułu kradzieży mienia:

225 tys. zł wartość własności lokalu i 165 tys. zł jako wartość pozostałego mienia członka, które finansował swoimi prywatnymi środkami.

Spółdzielnia nie posiada nadal własnego kapitału, którym potwierdzi możliwość posiadania własności wykazywanego mienia o wartości 390 tys. zł - członek nie przekazał jej darowizny, ani nie wnosił swego prywatnego majątku jako udziału w majątku osoby prawnej.

Etap 5).

Na skutek powstania niemożliwego do spłacenia zobowiązania wobec członka, po zawłaszczeniu mienia należnego członkowi, spółdzielnia ustanawiała na rzecz członka „spółdzielcze tytuły” do lokalu.

Do lat 90-tych, bez względu na to, czy spółdzielnia ustanawiała na rzecz członka tytuł własnościowy czy lokatorski do tegoż lokalu - wartość każdego z ustanawianych tytułów w chwili ustanawiania była dokładnie taka sama, równa wartości pełnej (zawłaszczonej przez

spółdzielnię) własności lokalu i innych elementów zadania inwestycyjnego, jako że członek przejmował w obu sytuacjach całość zobowiązań kredytowych spółdzielni.

Pod pojęciem obu „praw spółdzielczych” do lokalu kryła się jedynie forma weksła, wystawionego osobie fizycznej (członkowi) przez osobę prawną (spółdzielnię), potwierdzającego, iż spółdzielnia posiada nieustanne zobowiązanie wobec członka w wysokości ukradzonego przez nią, należnego członkowi prawa własności wybudowanych powierzchni.

To właśnie istnienie tego zobowiązania jest źródłem roszczenia ustępującego członka względem spółdzielni, o zwrot jego własnych środków, którymi finansował budowę lokalu i innych elementów zadania inwestycyjnego.

- Roszczenie o zwrot wkładów nie wynikało z tytułu uspołecznienia wkładów i mieszkań członków, jako że zgodnie z dyspozycją ustawodawcy nie stały się one z mocy prawa własnością osoby prawnej.
- Roszczenie o zwrot wkładów nie wynikało w tytułu udziału prywatnego majątku członka w majątku osoby prawnej (własność korporacyjna), jako że z woli ustawodawcy wkłady nie stały się udziałem członka wniesionym do spółdzielni.
- Roszczenie o zwrot wkładów powstało na skutek dokonania kradzieży mienia członka i powstania niemożliwego do spłacenia przez osobę prawną zobowiązania wobec członka z tego tytułu, czyli na skutek przestępstwa kryminalnego sankcjonowanego przez państwo polskie zarówno w PRL-u jak i RP.

Gdyby członek wносił do spółdzielni wkłady stanowiące z mocy ustawy jej fundusz własny, powyższe roszczenie by mu nie przysługiwało. Wyjaśnia to, iż tworzone rażąco sprzecznie z prawem regulaminami RN „fundusz wkładów”, nie posiadają żadnej racji bytu.

Oba tytuły spółdzielcze „lokatorski” i „własnościowy” nigdy nie mogły ani powstać ani istnieć w sensie prawnym, jako formy powstałe na bazie kradzieży mienia osób fizycznych lub prawnych, w drodze fałszowania operacji i dokumentów finansowych.

Spółdzielcze „prawa” w kształcie przyjętym w PRL-owskim prawie, służyły uzasadnieniu ingerencji państwowej w sferę ustanowionych praw, przede wszystkim usprawiedliwiać miało ingerencję w sferę prawa własności. Przesłanki działania ówczesnego ustawodawcy były całkowicie sprzeczne z realizacją obowiązków wynikających z art. 21 ust. 1, art. 30 i art. 64 Konstytucji RP, nie miały na celu troski o żaden z istotnych elementów dobra wspólnego wyszczególnionego w katalogu art. 31 ust. 3 Konstytucji, lecz jedynie wzgląd na cel, który chciał osiągnąć PRL-owski ustawodawca – zawłaszczenie mienia Narodu.

Uprawnienie ustawowe do ustanawiania obydwu spółdzielczych praw, jest zakamuflowaną formą nie tylko akceptacji przez państwo polskie kradzieży mienia obywateli, ale ustawowym nakazem dokonywania tej kradzieży, co prowadzi jednak do uznania, iż żadne z tychże „praw” w systemie państwa prawa, pomimo dyspozycji ustawowej, w ogóle nie może funkcjonować.

Konstytucja RP w art. 91 stanowi o pierwszeństwie ratyfikowanej umowy międzynarodowej przed ustawą, jeżeli ustawy tej nie da się pogodzić z umową. Ratyfikowaną taką umową jest Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”, którego art. 1 zapewnia ochroną własności prywatnej.

W ustawie z 1961r „O spółdzielniach i ich związkach”, art. 135. §2 stanowił, że budynki należące do spółdzielni mieszkaniowej stanowią jej własność, zaś członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lokali.

W ustawie Prawo spółdzielcze z 1982r art. 204. stanowił, w §2. pkt. 1 że: spółdzielnia może przydzielać członkom lokale w budynkach stanowiących jej własność oraz w §4, że spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynku w administrację.

W ustawie Prawo spółdzielcze z 1994r art. 204. stanowił, w §2. pkt. 1 że: spółdzielnia może przydzielać członkom lokale w budynkach stanowiących jej własność oraz w §4, że spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację.

Ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” z 2001r stanowi w art. 9 ust. 2 i w art. 17¹. ust. 2, że spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

W 1961r przepisy stanowiły, że budynki należące do spółdzielni stanowią jej własność, co powodowało, że spółdzielnia musiała wybudować swoje własne budynki ze swoich własnych środków, aby następnie mogła lokale użyczać członkom. Ustawodawca zamieszczając powyższą deklarację, nie zezwolił jednocześnie żadnej spółdzielni mieszkaniowej na wykazywanie posiadanej własności, nie stanowiąc dla spółdzielni w drodze ustawy możliwości tworzenia funduszu, który jako własny majątek osoby prawnej mógłby być źródłem finansowania tego majątku. Własność spółdzielni, która wybudowała zasoby z zaciągniętych kredytów finansowana była wyłącznie niemożliwym dla niej do spłacenia zobowiązaniem a nie funduszem (majątkiem) własnym. Ale nawet tak pozyskana „własność” nie była wieczna – spółdzielnia traciła ją, tak jak i każda inna osoba prawna, w chwili przejścia przez członków tychże zobowiązań kredytowych (k.c.).

Od 1982r przepisy stanowiły, że spółdzielnia mieszkaniowa przydziela lokale i ustanawia tytuły spółdzielcze w budynkach stanowiących jej własność, co oznaczało, że może ustanawiać spółdzielcze prawa do lokali wyłącznie w tych budynkach, które wybudowała ze swoich własnych środków (kapitał własny osoby prawnej), a nie z pieniędzy innych podmiotów prawa, członków (osób fizycznych). Budynki członków spółdzielnia mogła jedynie przejmować w administrację, do czego nawiązywał art. 20 §2. Prawa spółdzielczego:

*„Statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub **do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego. W tym wypadku statut powinien określać charakter i zakres przysługującego spółdzielni prawa do wkładów**, wysokość wkładów oraz ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, terminy ich wnoszenia, zasady wyceny i zwrotu w wypadku likwidacji spółdzielni, wystąpienia członka lub ustania członkostwa z innych przyczyn, a także w innych wypadkach przewidzianych w statucie.”*

Żaden ze statutów spółdzielni mieszkaniowej nie przewidywał wnoszenia wkładów na własność spółdzielni, jako że wkłady podlegały zwrotowi na mocy ustawy. Zwrot wkładów członkom byłby niemożliwy w sytuacji przekazywania ich na własność spółdzielni. Ustawodawca stanowiąc w/w przepisy dotyczące posiadania przez spółdzielnię własności budynków, ustanowił je wyłącznie jako przepisy blankietowe, jako że stanowiąc o własności spółdzielni mieszkaniowych, nie pozwolił jej na wykazanie posiadania tejże ewentualnej własności w dokumentacji finansowej, będącej dowodem posiadania własności mienia.

1. Jeżeli spółdzielnia posiadałaby środki na wybudowanie swoich zasobów, czyli wyłącznie własny swój kapitał, do którego nikomu poza nią nie przysługuje roszczenie, mogłaby użyczać swoje lokale członkom, wyłącznie na zasadzie najmu.

Najem jest tytułem ustanawianym przez właściciela nieruchomości, który użycza prawa korzystania ze swego mienia, po wniesieniu przez najmującego kaucji. Kaucja wniesiona przez osobę fizyczną i podlegająca zwrotowi, nigdy nie może zostać przeznaczona na wytworzenie własnego majątku przez osobę prawną (zakaz „Ustawy o rachunkowości”).

Spółdzielnia mogłaby ustanawiać najem do lokali, które np. wybudowała w 100% ze środków podarowanych jej przez państwo. Przyjęcie darowizny powodowałoby, że mogłaby wykazać posiadanie w 100% własnego kapitału. A posiadając własny kapitał, nie mogłaby już ustanawiać spółdzielczych praw do lokali i pobierać wkładów od członków, jakkolwiek byłyby one rozumiane. Posiadając własne mienie mogłaby pobierać jedynie kaucję, którą jako wpłatę podlegającą zwrotowi miałyby obowiązek przechowywania na koncie. Ustawodawca musiałby jednak przewidzieć dla spółdzielni mieszkaniowej możliwość tworzenia funduszu, gromadzącego środki pochodzące z darowizny.

2. Bez prywatnych środków finansowych osób fizycznych spółdzielnia nie wytworzy zasobów, nie posiadając żadnego własnego istotnego źródła dochodów. Buduje zasoby

pełniąc wyłącznie rolę inwestora na rzecz osób fizycznych, jako że nigdy nie nabyła prawa do uzyskania własności cudzych pieniędzy (brak ustanowienia funduszu wkładów). Przysługują jej jedynie uprawnienia takie, jak każdemu inwestorowi, co potwierdza obecnie ustawa „O podatku dochodowym od osób prawnych”. Nie posiadając możliwości wykazania jako własny kapitał, wpłacanych wkładów, nie może ujawnić posiadania wybudowanych budynków, jako własnych środków trwałych. A do nie swojego mienia, zgodnie z dyspozycjami ustawodawcy, nie może ustanawiać spółdzielczych tytułów do nie swoich lokali.

Z rzeczywistych relacji prawno - finansowych w spółdzielni mieszkaniowej wynika, iż to jedynie członek, uzyskując własność (a nie zastępczy tytuł) swojego lokalu, może odnajmować spółdzielni swój lokal, w celu umożliwienia innym członkom zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, o czym mówiły w/w przepisy – „spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację”.

Tytuły spółdzielcze są ustanawiane od lat poprzez dokonywanie szeregu czynności przestępczych, co w ogóle dyskwalifikuje je jako tytuły prawne. Faktycznie powoduje to, iż miliony polskich obywateli jest od dziesięcioleci pozbawianych własności swojego mienia, w drodze zwykłego oszustwa sankcjonowanego i chronionego przez państwo polskie i jego struktury.

Spółdzielcze tytuły do lokali, zarówno własnościowy jak i lokatorski są niemożliwe do ustanowienia w żadnych okolicznościach. Pomimo, iż faktycznie funkcjonują w obrocie prawnym od 45 lat, są to tytuły prawnie nieistniejące.

Podobne stanowisko prezentował przez Trybunałem Konstytucyjnym w czasie rozprawy w dniu 20 kwietnia 2005r prof. prawa p. Henryk Cioch twierdząc, że w spółdzielni mieszkaniowej mogą być ustanawiane wyłącznie prawo wyodrębnionej własności (finansowane z prywatnych środków osób fizycznych) oraz najem, kiedy spółdzielnia posiada faktycznie własne budynki lub lokale (np. darowizna).

Jeżeli spółdzielnia wybudowała budynki ze środków Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa (nie podarowanych jej na własność) to także powstaje sytuacja całkowicie uniemożliwiająca ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

Wybudowane budynki są finansowane wyłącznie zobowiązaniem spółdzielni wobec kredytodawcy: zobowiązanie osoby prawnej wobec KFM lub budżetu 100 tys.

Członek uzyskujący lokatorskie prawo do lokalu w budynku wybudowanym ze środków KFM, wpłaca wkład =30% kosztów budowy, zatem spółdzielnia nie posiada możliwości wykazania tychże 30% wartości lokalu jako swojego majątku.

Z art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” wynika obowiązek rozliczenia tychże 30% kosztów budowy poprzez przychody spółdzielni, na zasadzie usługi budowlanej, co wyklucza możliwość przejęcia wytworzonego w jej wyniku produktu przez spółdzielnię jako własnego środka trwałego, a środków finansowych jako własnego kapitału (kradzież). Produkt wytworzony w wyniku usługi budowlanej musi zostać przekazany finansującemu usługę – 30% wartości lokalu na mocy w/w ustawy musi być własnością członka.

Ewidencja bilansowa na etapie budowy lokalu lokatorskiego z udziałem środków KFM i bezpośrednim finansowaniem przez członka 30% ogółu kosztów:

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>
	<u>KAPITAŁ WŁASY OSOBY PRAWNEJ</u>
	fundusz udziałowy 100 zł x liczba członków
	fundusz zasobowy 50 zł x liczba członków i
	<u>ZOBOWIĄZANIA</u>
środki trwałe w budowie 70 tys. zł	zobowiązanie spółdzielni wobec KFM 70 tys. zł
produkty w toku 30 tys. zł	zobowiązanie spółdzielni wobec członka 30 tys. zł

Po zakończeniu budowy 30 tys. zł rozliczane musi zostać rozliczone w przychodach i kosztach spółdzielni.

W sytuacji przejęcia przez członka 30% zobowiązań kredytowych (zmiana dłużnika), spółdzielnia mogłaby wykazać jako swój stan posiadania jedynie 70% środka trwałego, finansowanego zobowiązaniem wobec KFM, nadal nie posiadając własnego źródła jego finansowania (brak własnego funduszu). Powstaje współwłasność lokalu: 70% wartości lokalu może być własnością spółdzielni, finansowaną niemożliwym do spłacenia przez nią jej zobowiązaniem oraz w 30% udział członka, jako jego wyłączna własność, we współwłasności lokalu (30% nie może być wykazywane w bilansie osoby prawnej).

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>
Środki trwałe osoby prawnej 70 tys. zł	<u>KAPITAŁ WŁASY OSOBY PRAWNEJ</u> fundusz udziałowy 100 zł x liczba członków fundusz zasobowy 50 zł x liczba członków i
	<u>ZOBOWIĄZANIA</u> niewymagalne zobowiązanie osoby prawnej wobec KFM lub budżetu 70 tys. zł

Niedorzecznością są zatem dyspozycje art. 11¹ ust. 6 i art. 12¹ ust. 2 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, zakazujące przeniesienia na członka własności takiego lokalu. Spółdzielnie obecnie wykazujące jako swoją własność całość lokalu, czynią to jedynie w drodze kradzieży części majątku członka i w wyniku fałszerstwa operacji i dokumentów finansowych.

Istnienie współwłasności mieszkania - osoby fizycznej i osoby prawnej - pozbawione jest jakiegokolwiek sensu i rodzi problemy prawne.

Jeżeli zarząd spółdzielni ujawni posiadanie całości lokalu jako swojego mienia, popełnia przestępstwo księgowo (art. 77 ustawy o rachunkowości, do 2 lat pozbawienia wolności) oraz dokonuje kradzieży mienia członka. Powstaje wymuszone zobowiązanie spółdzielni względem członka, w wysokości 30% wartości lokalu, przy czym ujawniony zostanie brak źródła finansowania tegoż lokalu – brak funduszu i całkowity brak finansowych środków własnych spółdzielni, które mogły być wykorzystane na nabycie lokalu (jednie zobowiązanie).

<u>Aktywa</u>	<u>Pasywa</u>
Środki trwałe osoby prawnej 100 tys. zł	<u>KAPITAŁ WŁASY OSOBY PRAWNEJ</u> fundusz udziałowy 100 zł x liczba członków fundusz zasobowy 50 zł x liczba członków i
	<u>ZOBOWIĄZANIA</u> zobowiązanie osoby prawnej wobec KFM 70 tys. zł zobowiązanie osoby prawnej wobec członka 30 tys. zł

Jedynymi dopuszczalnymi rozwiązaniami pozostającymi w zgodzie z systemem prawnym RP, jest albo budowanie przez spółdzielnię lokali w 100% finansowanych darowizną np. ze środków KFM, które to lokale następnie oddawane będą członkom wyłącznie w najem, albo przejęcie przez członka całości zobowiązań (100% kosztów budowy) względem Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa, np. na dogodnych warunkach spłaty, z minimalnym oprocentowaniem lub w ogóle bez oprocentowania (skoro kredyty te mają stanowić pomoc obywatelowi w uzyskaniu mieszkania) i ustanowienie własności hipotecznej.