

Konin, dnia 15 grudnia 2004r

**Przewodniczący Składu Orzekającego
Trybunału Konstytucyjnego
Pan Profesor Marek Safjan**
ul. Al. Szucha 12a
00-582 Warszawa

Szanowny Panie Profesorze!

Poniższy materiał zawiera odpowiedź na zapytanie skierowane do mnie w Pana piśmie z dnia 30 listopada 2004r.

Okazję, jaką daje mi możliwość niniejszej korespondencji z Panem, jako Przewodniczącym Składu Orzekającego Trybunału Konstytucyjnego, pozwalam sobie wykorzystać do przekazania Panu dodatkowych, niezwykle istotnych informacji, odnoszących się do przepisów „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, która jest obecnie przedmiotem rozpatrywania Trybunału Konstytucyjnego. Pragnę dodać, iż informacje te zostały już przekazane przez warszawskich spółdzielców Rzecznikowi Praw Obywatelskich, Prokuratorowi Generalnemu, Klubom i Komisjom Sejmowym a także poszczególnym Posłom i Senatorom frakcji prawicowej.

Przedstawiam omówienie następujących zagadnień:

Problem 1 - str. 3

Dotyczy art. 17³ i art. 18 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” – ustalanie wysokości kosztów budowy lokali, do których ustanawiane są odmienne prawa: spółdzielcze własnościowe i wyodrębnionej własności, ze szczególnym zwróceniem uwagi na skutki prawne powstałe na skutek wykonania obowiązujących w tym zakresie dyspozycji ustawowych.

Problem 2 - str. 9

Dotyczy art. 11¹, ust. 2 i art. 12, ust. 1, pkt. 5 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” – spółdzielcy przeprowadzają dowód w oparciu o inne ustawy, iż dyspozycje zawarte w tych przepisach, są nakazami popełnienia przestępstw zagrożonych:

- z art. 77 „Ustawy o rachunkowości” karą do 2 lat pozbawienia wolności
- z art. 303 k.k. karą do lat 5
- z art. 271 k.k. do lat 5
- z art. 286 k.k. do lat 8

Spółdzielcy wskazują na sprzeczności zawartych dyspozycji w w/w artykułach z przepisami „Ustawy o rachunkowości” i „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”. Ponadto ujawniają metodę wyłudzenia od spółdzielców w całym kraju, potężnych nienależnych spółdzielni korzyści materialnych, w oparciu o dyspozycje tychże artykułów.

Problem 3 – str. 19

Dotyczy wskazania faktycznych skutków dyspozycji zawartych w art. 11 ust.2¹, art. 15 ust. 6, art. 17¹¹ ust. 1. oraz art. 17³ ust. 3 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Problem 4 – str. 21

Dotyczy art. 12. ust. 1, pkt. 2) i art. 17¹⁴. ust. 1, pkt. 2) „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” – spółdzielcy wykazują, iż wykonanie dyspozycji tych przepisów jest równoznaczne z ujawnieniem przez zarządy spółdzielni faktu popełnienia przez nie przestępstw zagrożonych:

- z art. 77 „Ustawy o rachunkowości” karą do 2 lat pozbawienia wolności
- z art. 303 k.k. karą do lat 5
- z art. 271 k.k. do lat 5
- z art. 296 k.k. do lat 10

Problem 5 – str. 26

Dotyczy usuniętego art. 108a z „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r, zmianami tejże ustawy obowiązującej od 15 stycznia 2003r.

Spółdzielcy przeprowadzają dowód prawny wykazujący, iż większość dużych spółdzielni mieszkaniowych w RP nie posiada organów ustanowionych zgodnie z wymogami ustawowymi. Powoduje to, iż podejmowane przez nie uchwały, nigdy w tych spółdzielniach nie zaistniały jako czynności prawne, zatem nie mogły wywołać skutków prawnych, które wyrażały. Pod znakiem zapytania jest więc prawomocność uzyskanych przez Polaków praw do ich spółdzielczych mieszkań.

Obecnie funkcjonowanie prawne coraz większej liczby spółdzielni mieszkaniowych jest praktycznie całkowicie sparaliżowane – ogromna liczebność członków tychże spółdzielni, uniemożliwia powołanie organów zgodnie z prawem.

W przywróceniu możliwości wydzielania się nowych, małych spółdzielni z dużych, mocą uchwały podjętej przez zainteresowanych członków, spółdzielcy dostrzegają jedyne – poza likwidacją spółdzielni istniejących – rozwiązanie przywracające porządek prawny w spółdzielczości mieszkaniowej.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDKU GŁÓWNEGO
Krajowego Związku
Lokatorów i Spółdzielców

Andrzej Krzyżański

Problem 1

Czy istnieje w praktyce różnica w sposobie ustalania kosztów budowy określanych na podstawie art. 17³ ust. 2. i art.18 ust. 2 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”?

Art. 17³, ust. 2.

Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Art.18, ust. 2.

„Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

W ustępach 1 obu powyżej zacytowanych przepisów tj. art. 17³ i art. 18 ustawodawca nałożył na członka obowiązek:

„zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie”.

Istnieje zatem potrzeba ustalenia, co oznacza termin „wkład budowlany” określony „Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Z analizy konkretnych przepisów tejże ustawy wynika, iż określenie „wkład budowlany” posiada kilka znaczeń:

1. zgodnie z art. 17³ ust. 1 i art. 18 ust. 1 „wkład budowlany” jest równoznaczny z

kosztami zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal.

Z treści obu w/w przepisów wynika, iż „pozostałe zobowiązania spółdzielni związane z budową” określone umową, członek finansuje dodatkowo, poza wkładem budowlanym.

2. na podstawie art. 17³ ust. 2 i art. 18 ust. 2 określenie „wkład budowlany” oznacza:

w zdaniu pierwszym ***całość kosztów budowy przypadających na lokal członka***

oraz mogące oznaczać zupełnie inną wielkość kosztów

w zdaniu drugim ***koszty budowy lokalu członka***

3. na podstawie art. 11¹ ust. 2 określenie „wkład budowlany” oznacza:

„wartość rynkową lokalu”

4. na podstawie art. 17³ ust. 3 określenie „wkład budowlany” oznacza:

„wkład wypłacony innej osobie, wg zasad określonych w art. 17¹¹”

5. na podstawie art. 17¹¹ ust. 1 zwracany członkowi „wkład budowlany” oznacza:

„wartość rynkową własnościowego prawa do lokalu nie wyższą od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię”.

Zapisana przez ustawodawcę wieloznaczność określenia „wkładu budowlanego” pozwala na dowolność interpretacyjną, która doprowadza w praktyce do bardzo poważnych nadużyć.

Rozpatrując przedmiotowe zagadnienie możemy wyróżnić dwie sytuacje:

- 1.** Spółdzielnia realizuje nową inwestycję na swoim gruncie, do którego otrzymała nieodpłatnie prawo (własność lub użytkowanie).
- 2.** Spółdzielnia realizuje nową inwestycję na gruncie, do którego nabywa odpłatnie prawo (własność lub użytkowanie) w związku z realizacją tej inwestycji.

Ad. 1.

Jeżeli spełniony jest wymóg ustawowy, iż spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą będącą jej członkiem w dniu podpisania umowy, to bez względu na rodzaj ustanawianego prawa do lokalu - spółdzielczego własnościowego czy też wyodrębnionej własności - wkład budowlany obejmuje jedynie koszty związane z budową, jakkolwiek zostaną one ustalone. Koszty nabycia prawa do działki gruntu nie mogą zostać wliczone do kosztów zadania inwestycyjnego, jako że członek spółdzielni przed rozpoczęciem budowy był już współwłaścicielem tego prawa, na mocy art. 3 „Prawa spółdzielczego”.

Spółdzielnia otrzymując prawo nieodpłatnie, nie posiadając dokumentu stwierdzającego, iż poniosła koszty nabycia prawa, nie może ich doliczyć do kosztów zadania, jako że realizacja inwestycji spółdzielczej, nie może – zgodnie z prawem – przysparzać spółdzielni zysków.

Ewentualnie występujące odstępstwa od powyższego, podlegają przepisom kodeksu karnego, jako przestępstwo wyłudzenia nienależnych korzyści materialnych.

Ad. 2.

Kiedy spółdzielnia, nie posiadając własnych terenów inwestycyjnych nabywa nową nieruchomość pod zamierzoną budowę, ponosi koszty nabycia prawa do tejże nieruchomości. Bez względu na rodzaj ustanawianych praw do wybudowanych lokali na tej nieruchomości – czy spółdzielczego własnościowego czy wyodrębnionej własności – kosztami nabycia prawa do gruntu obciążani są członkowie nabywający lokale w realizowanej inwestycji. I w jednym i w drugim przypadku członek musi pokryć wszystkie koszty, jakie zostały poniesione w związku z realizacją zadania.

Różnice w sposobie określania łącznych kosztów, jakie musi sfinansować członek, nie występują. Pojawiają się jednak nadużycia w sposobie określania wysokości wkładu budowlanego. Także skutek prawny jest całkowicie odmienny:

A. nabywca lokalu, do którego będzie miał on ustanowione prawo wyodrębnionej własności, płaci za przysługujący mu udział w nieruchomości gruntowej i otrzymuje na własność prawa do majątku, którego nabycie i wytworzenie sfinansował. Jego wkład wniesiony do spółdzielni, powinien podlegać rozbiciu na wkład budowlany na lokal, wkład budowlany na infrastrukturę oraz wkład na nabycie prawa do nieruchomości gruntowej. Łączna wartość nabytych praw przez członka, potwierdzona aktem notarialnym, odpowiada wielkości indywidualnego majątku, jaki wpłacił do spółdzielni za nabycie wszystkich składników tego majątku.

Po zakończeniu inwestycji majątek spółdzielni tj. jej aktywa i pasywa nie ulegają powiększeniu o wartość nowych środków trwałych, w stosunku do okresu przed rozpoczęciem inwestycji.

Nie należą jednak do rzadkości zjawiska patologiczne:

Zarządy spółdzielni podpisują umowy z członkami spółdzielni o wybudowanie lokalu i ustanowienie do niego prawa wyodrębnionej własności na rzecz kupującego członka, po czym, przed oddaniem lokali do zamieszkania wymuszają zmiany podpisanych

wcześniej umów, odnoszące się do zmiany rodzaju ustanawianego prawa – z wyodrębnionej własności na własnościowe spółdzielcze.

1. Pomimo iż „Ustawa o własności lokali” w art. 9 ust. 2 określa:

ust.1. Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

*ust. 2. **Do ważności umowy**, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, **a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.***

roszczenie o ustanowienie prawa nie zostaje zazwyczaj ujawnione w księdze wieczystej. Sędziowie Sądów Ksiąg Wieczystych niejednokrotnie wręcz odmawiają ujawnienia takiego roszczenia na wniosek spółdzielcy. Oznacza to, iż zawierane z członkami pierwotne umowy są nieważne w świetle prawa.

2. Art. 27. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” precyzuje, iż:

„Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.”

Zatem wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, co oznacza, iż użytkowanie powstaje dopiero z chwilą wpisu. Zarządy spółdzielni podpisują umowy z nabywcami budowanych lokali, zanim wpis zostanie dokonany, oświadczając jedynie w umowach, iż wniosek o ujawnienie prawa w księdze wieczystej został zgłoszony do właściwego Sądu. Pozwala to na późniejsze stosowanie wymuszeń zmian w umowach, kiedy po zakończeniu budowy nadal brak wpisu.

3. Zdarza się zwłaszcza w dużych miastach, iż gminy sprzedają spółdzielniom prawo użytkowania nieruchomości gruntowej, do której zgłoszone są roszczenia przez byłych jej właścicieli. Zbycie następuje (wspólne porozumienie gminy i zarządu) pomimo obowiązywania art. 34 ust. 3 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami”:

„Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”.

Kiedy Sąd odmawia dokonania wpisu z powodu zgłoszonych roszczeń, zarząd wymusza zmiany zawartych umów. Spółdzielcy są nagminnie oszukiwani, jako że wielu z nich nie przystąpiłoby do finansowania budowy mieszkania, na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

Zaobserwowaliśmy także nasilanie się, zwłaszcza w dużych miastach, zjawiska polegającego na przejmowaniu przez zarządy - w umowach notarialnych, dotyczących ustanowienia użytkowania wieczystego – obowiązku zadośćuczynienia przez spółdzielnię wniesionym roszczeniom. Oznacza to, iż członkowie, bez własnej zgody i wiedzy, we wnoszonych wkładach budowlanych finansują wielomilionowe nawet kwoty, odpowiadające wysokości wniesionych roszczeń przez byłych właścicieli gruntu (W Warszawie nawet z tytułu wyłączeń na mocy dekretu Bieruta).

4. Zarządy zabiegają o zmiany umów z oczywistych powodów – starają się udaremnić wydzielenie się nowo wybudowanej i zasiedlonej inwestycji we wspólnotę mieszkaniową. Tak długo, jak nowe budynki należą do zasobów spółdzielni, tak długo ich mieszkańcy muszą uczestniczyć w pokrywaniu kosztów remontów starych zasobów. W starych spółdzielniach, odpis remontowy w opłatach za używanie lokali stanowi znaczącą pozycję: kilkadziesiąt - kilkaset zł miesięcznie/lokal.

- B.** nabywca lokalu, do którego będzie miał on ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oprócz finansowania kosztów budowy ponosi przypadającą na niego część kosztów nabycia prawa do nieruchomości gruntowej.

Pomimo tego, iż wniósł do spółdzielni osobisty majątek odpowiadający kosztom budowy lokalu oraz kosztom nabycia prawa do gruntu, otrzymuje jedynie prawo do używania lokalu (spółdzielcze własnościowe).

Prawo do całej nabytej nieruchomości gruntowej pozostaje wyłączną własnością spółdzielni. Spółdzielnia powiększyła stan bilansowy swoich aktywów (i odpowiednio pasywów) o łączną wartość wybudowanego środka trwałego i wartość nabytego prawa do nieruchomości gruntowej.

W takiej sytuacji spółdzielnia, nie ponosząc żadnych własnych nakładów, powiększyła swój majątek o wartość nieruchomości gruntowej, kosztem osobistego majątku swojego członka. Członek nie otrzymał żadnego prawa do sfinansowanej przez siebie tej części majątku. Oznacza to, iż osoba prawna okradła osobę fizyczną.

Ustalanie wysokości wkładu budowlanego, do wniesienia którego obowiązany jest nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wobec braku jednoznacznej definicji ustawowej, odbywa się w sposób raczej dowolny:

1. Członek wnosi wkład budowlany obejmujący koszt budowy własnego lokalu oraz wkład budowlany na infrastrukturę i opłatę za nabycie gruntu inwestycyjnego. Zastosowanie takiego rozwiązania jest dość logiczne i poprawne, jednak pojawia się problem w sytuacji, kiedy ten sam członek zdaje spółdzielni lokal i żąda zwrotu swojego wkładu.

Zgodnie z dyspozycjami przepisu 17¹¹ ust. 1 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” spółdzielnia dokonuje zwrotu członkowi kwoty w wysokości **„wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu, nie wyższej od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię”**.

Oznacza to możliwość dokonania zwrotu członkowi kwoty nawet bardzo niskiej:

- nie obejmującej sfinansowanej przez członka części wartości prawa do gruntu i nakładów poniesionych na infrastrukturę czy zagospodarowanie terenu. Członek ustępujący ze spółdzielni jest zmuszony do pozostawienia jej, jako darowizny, część majątku sfinansowanego przez siebie.
- nie obejmującej faktycznie poniesionych przez niego kosztów na nabycie lokalu. Pomimo tego, iż całość kosztów poniesionych na nabycie lokali w przypadku ustanowienia obu praw jest jednakowa, to wartość rynkowa spółdzielczego, ułomnego prawa do lokalu nie zawierając w sobie wartości prawa do gruntu, jest niższa niż wartość prawa pełnej własności lokalu. W przypadku „ustawionego” przetargu, członek zostaje zuchwale okradziony.

2. Zarząd spółdzielni określa jako wysokość wkładu budowlanego, część kosztów poniesionych na zrealizowanie całego zamierzenia inwestycyjnego, przypadającą na lokal członka, uznając, iż wypełnia w ten sposób dyspozycje art. 17³ ust. 1 gdzie „wkład budowlany” jest równoznaczny z „kosztami zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal”.

Zaświadczenie, jakie otrzymuje członek od zarządu swojej spółdzielni, potwierdza, iż wniósł on do spółdzielni wkład budowlany z tytułu budowy lokalu, do którego ma ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo, w wysokości równej całości wpłat, jakie wniósł do spółdzielni.

Jest to oczywiste poświadczenie nieprawdy, jako że wartość nabytego przez spółdzielnię prawa do nieruchomości gruntowej, nigdy nie może być zaliczona do kosztów poniesionych na wytworzenie środka trwałego w budowie (art. 28 „Ustawy o rachunkowości”), czyli nie może stanowić elementu kosztów stanowiących podstawę kalkulacji wkładu budowlanego na nabycie lokalu.

Przedstawienie Urzędowi Skarbowemu takiego zaświadczenia przez nieświadomego spółdzielcę, oznaczało popełnienie przez niego przestępstwa karno - skarbowego, jako że ulgą budowlaną nie zostały objęte wydatki podatnika związane z nabyciem gruntu czy też z kosztami zagospodarowania terenu (altanki, drogi, latarnie, trawa itp..) a jedynie faktyczne koszty budowy lokalu.

„Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” pozwala na przekształcenie prawa spółdzielczego własnościowego w wyodrębnioną własność. Wówczas członek uzyskałby prawa do całego majątku, który sfinansował. Jednakże zarządy, z powodów powyżej opisanych, piętrzą liczne przeszkody, nie realizując dyspozycji ustawy.

Z powyższego wynika, iż przywrócona możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stała się narzędziem oszukiwania członków spółdzielni i dokonywania przez zarządy nadużyć o charakterze przestępczym.