

Dane nadawców usunięte

*Złożono w Kancelarii Prezydenta RP
w dniu 16.01.2006r*

Prezydent RP
Sz. P. Lech Kaczyński
Warszawa

Prosimy Pana o wykorzystanie wszelkich przysługujących Panu uprawnień Prezydenta RP, w celu położenia kresu działalności znakomicie zorganizowanej przestępczej struktury spółdzielczości mieszkaniowej, tworzonej i ochranianej dotąd przez państwo polskie, poprzez organy władzy ustawodawczej, wykonawczej, nierzadko sądowniczej i struktury resortu sprawiedliwości.

Prosimy o skorzystanie z przysługującej Panu inicjatywy ustawodawczej i doprowadzenie do zastąpienia przepisów ustaw spółdzielczych dotychczas funkcjonujących, będących bardziej instruktażem dla przestępczej struktury niż aktami prawotwórczymi, przepisami prawa odpowiadającymi systemowi prawnemu RP.

W poniższym obszernym uzasadnieniu wyjaśniamy, iż:

1. przekonanie o posiadaniu przez spółdzielnie mieszkaniowe własności zasobów budynkowych członków, oparte wyłącznie na decyzji politycznej, a także potwierdzenia takiego przekonania przez Trybunał Konstytucyjny nie znajdują uzasadnienia ani w przepisach ustaw, ani w sporządzanych przez spółdzielnie dokumentach finansowych, które stanowią dowód posiadania majątku rzeczowego. Przejmowanie mienia członków dokonywane było w PRL-u i jest nadal w RP wyłącznie na podstawie regulaminów rad nadzorczych oraz poprzez fałszerstwa operacji i dokumentów finansowych spółdzielni. Zarówno w okresie PRL-u jak i obecnie w RP majątek wykazywany jako własny przez spółdzielnie mieszkaniowe, jest jedynie ukradzionym mieniem osobom fizycznym, co potwierdzają zarówno przepisy ustaw jak dokumenty finansowe każdej spółdzielni mieszkaniowej, sporządzone zgodnie z wymogami ustaw.
2. Geneza powstania spółdzielczych praw do lokali dowodzi, iż prawo lokatorskie jak i własnościowe były w istocie takimi samymi tytułami, a dokonanie ich zróżnicowania na prawo majątkowe i niemajątkowe, dziedziczne i nie podlegające dziedziczeniu itd..., nie posiadało żadnego uzasadnienia prawnego. Oba prawa spółdzielcze do lokali – lokatorskie i własnościowe były i są nadal w ogóle niemożliwe do ustanowienia (od czasu wprowadzenia w latach 30-ych do polskiego prawa pojęcia hipoteki mieszkania), jako powstałe wyłącznie na skutek kradzieży własności mienia osób fizycznych przez osobę prawną oraz w wyniku fałszowania operacji i dokumentów księgowych. Źródłem roszczenia członka o zwrot wkładu, jest wyłącznie zobowiązanie spółdzielni względem członka powstałe na skutek kradzieży mienia członka przez spółdzielnię, przy czym od 45 lat żadna spółdzielnia nie uzyskała ustawowego uprawnienia ani narzędzia prawnego umożliwiającego wykazanie jako jej własnego mienia, majątku członków.
3. ustawowo stanowione warunki przekształcania tytułów spółdzielczych, jednego w drugi, dokonywane w sposób rażąco sprzeczny z prawem RP, podlegają ocenie k.k. jako przestępcze wyłudzenia potężnych, nienależnych spółdzielni kwot.
4. spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce istnieje jedynie w szczątkowej formie – z powodu rażącego naruszania prawa, wiele spółdzielni mieszkaniowych nie posiada od dziesięcioleci prawomocnie utworzonych organów, co powoduje że miliony obywateli w

ogóle nie zostało skutecznie przyjętych na członków spółdzielni (brak oświadczenia woli nieistniejących prawnie organów spółdzielni o przyjęciu kandydatów na członków) a czynności prawne podejmowane przez te spółdzielnie są czynnościami nieistniejącymi w rozumieniu prawa.

5. ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” jest jedynie aktem bezprawia, rażąco sprzecznym z Konstytucją RP - art. 2, art. 9, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1, 2 i 3, art. 75 ust. 1, art. 76 Konstytucji RP oraz z art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”. Jej przepisy są niemożliwe do wykonania w sposób zgodny z prawem RP a ich wykonanie przez zarządy spółdzielni skutkuje powstaniem czynów karalnych k.k. (art. 271, 273, 286, 296, 303 k.k.) i art. 77 i 78 ustawy „O rachunkowości” (kradzież, wyłudzenia, poświadczenia nieprawdy, fałszerstwa dokumentów i operacji księgowych)
6. poprzez organy państwa określone środowiska polityczne i grupy zawodowe prowadzą zorganizowaną działalność przestępczą ze szkodą dla obywateli. Kilkumilionowa rzesza osób posiadających lokale w spółdzielniach mieszkaniowych stała się grupą obywateli niejako „wyjętych spod prawa” i całkowicie pozbawioną jakiegokolwiek ochrony prawnej ze strony resortu sprawiedliwości (zwłaszcza prokuratury) latami zapewniającego przestępczej strukturze spółdzielczej całkowitą ochronę i nietykalność

W załączeniu przekazujemy opracowanie także zawierające uzasadnienie powyższego, przekazane Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

Wnosimy o poparcie naszych starań o powołanie przez Prokuratora Generalnego specjalnego zespołu prokuratorów, których zadaniem będzie prowadzenie śledztwa w sprawie zorganizowanej działalności przestępczej spółdzielczości mieszkaniowej i doprowadzenie do ukrócenia dotychczasowej bezkarności osób prowadzących działalność przestępczą na szkodę milionów polskich obywateli.

Wnosimy o podjęcie przez Pana starań, prowadzących do likwidacji Krajowej Rady Spółdzielczej oraz obu działających związków rewizyjnych spółdzielczości mieszkaniowej.

Prosimy Pana także o doprowadzenie do zablokowania procesu legislacyjnego w Parlamencie RP, jako że wniesione obecnie projekty kolejnych nowelizacji ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” pozostając w rażącej sprzeczności z systemem prawnym i Konstytucją RP, spowodują nie tylko kompromitację obecnego Parlamentu, ale i zarzuty o świadomy współdziałanie stanowiących Parlament ugrupowań politycznych w podtrzymywaniu bytu przestępczej struktury spółdzielczości mieszkaniowej. Uważamy za celowe powołanie Sejmowej Komisji Śledczej ds. zorganizowanej przestępczości spółdzielczości mieszkaniowej.

Skierowanie przez spółdzielców skargi do Międzynarodowego Trybunału Praw Człowieka spowoduje oczywiście obowiązek wypłacenia przez RP milionom oszukanych Polaków wielomiliardowych odszkodowań. Byłoby wskazaniem, aby ugrupowania obecnie rządzące doprowadziły do definitywnego zakończenia nadal trwającego haniebnego etapu historii Polski, w którym pogarda wobec Narodu jest przywilejem pasożytujących na Nim ugrupowań przestępczo-politycznych.

Uzasadnienie

- 1. 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 1952 r.). Zgodnie z tymi założeniami nie przewidywano miejsca dla instytucji własności lokalu w budynkach spółdzielczych.

„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 otrzymyaliby „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. W wyniku przyjętych prawnych rozwiązań zarówno przez PRL-owskiego ustawodawcę, jak i po zmianie systemu kraju przez ustawodawcę RP, pozostał nierozwiązany podstawowy problem, który **przesądził o niemożności uzyskiwania przez spółdzielnię własności mienia członków i ujawniania go, jako własnego jej majątku** - 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.

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 spółdzielnie 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.

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.

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 przeznaczana 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 osiągnięcie 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.

Uzyskanie zaś własności budynków jest 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.

Art. 20 § 2. Prawa spółdzielczego stanowi, że: „Statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego.”

Z oczywistych powodów statuty spółdzielni mieszkaniowych nie zawierały takiego zapisu, jako że mogłyby liczyć na niewielu członków (członkom nie przysługiwałoby roszczenie o zwrot ich wkładów).

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, co 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 budowanych 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. Dokonuje się to jednocześnie poprzez fałszerstwo operacji księgowych i dokumentów finansowych spółdzielni.

- ⇒ 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 zawłaszczenia 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.

W praktyce fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w spółdzielniach mieszkaniowych zostają utworzone w oparciu o ustalenia regulaminów uchwalanych przez Rady Nadzorcze tychże spółdzielni, zgodnie z wytycznymi struktur spółdzielczych.

Oznacza to, iż RN spółdzielni mieszkaniowej nie posiadając żadnych uprawnień prawotwórczych a jedynie uprawnienie do podejmowania czynności prawnych w ramach istniejących przepisów ustaw, wchodząc w rolę ustawodawcy tworzą nowe rzeczywistości prawne, fundusze wkładów, ujawniające prywatny osobisty majątek finansowy osób fizycznych jako wyłączną własność osoby prawnej, czyli fundusze przenoszące własność pomiędzy dwoma podmiotami prawa, ze skutkiem takim jak akty notarialnej darowizny.

- utworzenie w sposób zakazany przez prawo funduszy wkładów przez RN, nie powoduje nadal, 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, uniemożliwia 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 na rzecz 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 jakiegokolwiek pozycji funduszy własnych spółdzielni.

Pomimo to, od 45 lat w spółdzielniach mieszkaniowych na utworzonych przez RN nieistniejących funduszach, wykazywane są równowartości prywatnych środków finansowych członków (osób fizycznych), jako środki własne spółdzielni (osoby prawnej, odrębnego od osób fizycznych podmiotu prawa). W ten sposób „uwiarygodniane” jest „posiadanie” przez spółdzielnie własności zasobów.

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 = 100 000 zł |
| | f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = 50 000 zł |

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 = 100 000 zł |
| | f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = 50 000 zł |
| <u>kasa</u> | |
| 125 000 000 zł | zobowiązanie osoby prawnej wobec członków 125 000 000 zł |

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 = 100 000 zł | Obraz i dowód |
| | f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = 50 000 zł | przestępstwa |
| | fundusz podstawowy 125 000 000 zł | księgowego. |
| <u>kasa</u> | | |
| 125 000 000 zł | | |

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 = 100 000 zł | Obraz i dowód |
| 125 mln zł | f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = 50 000 zł | przestępstwa |
| | fundusz podstawowy 125 000 000 zł | księgowego. |

Utworzenie przez RN spółdzielni mieszkaniowej funduszu wkładów, jako jej podstawowego funduszu własnego, na którym wykazywane są prywatne środki finansowe osób fizycznych nigdy spółdzielni nieprzekazane na własność, oznaczają, że odrębne od spółdzielni podmioty prawa (osoby fizyczne) zostały pozbawione własności swoich pieniędzy mocą regulaminu RN.

Cyt. z „Proces prawotwórczy w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego” (wydanie drugie, z Suplementem za 2002 rok):

„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 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, a zwłaszcza 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, obecnie 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.

Głoszone od 1961r przekonania o prawie własności spółdzielni do majątku członków są fałszywe i nieprawdziwe, jako że nie znajdują żadnego potwierdzenia ani w dyspozycjach ustaw, ani w dokumentach finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Oznacza to, iż pomimo faktycznego władania przez spółdzielnie mieniem członków, własność spółdzielni do mienia osób fizycznych nigdy w sensie prawnym nie powstała.

Jedyną podstawą dla uznawania dotąd domniemanego prawa własności spółdzielni do mienia członków, wydają się być postanowienia PZPR-owskich decydentów, co nie posiada żadnego znaczenia prawnego, o ile pozostaje w sprzeczności z dowodami prawnymi. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w uchwale nr 287 z 18 czerwca 1998 r. uznał już odpowiedzialność PZPR „za trwanie i kształt systemu komunistycznego w Polsce, na którym ciąży wiele zbrodni i przestępstw”.

Narzędziami i stróżami realizowania grabieży mienia Narodu przez komunistyczne struktury były - podporządkowany partii przez dziesięciolecia resort sprawiedliwości, partyjne obsady członków organów spółdzielni mieszkaniowych i partyjne struktury związkowe, co znajduje potwierdzenie w ówczesnych ustawach.

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).

Utworzenie funduszy wkładów i wykazanie na nich prywatnych środków finansowych osób fizycznych, oznaczałoby - zgodnie z zasadami obowiązującymi osoby prawne - iż są to środki stanowiące wyłączną własność osoby prawnej, do których osobom fizycznym nie przysługują już żadne roszczenia. Pozostawało to w sprzeczności z przyznanym członkom roszczeniem o zwrot ich pieniędzy, co wykluczało możliwość tworzenia takich funduszy.

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 związek spółdzielczy za obowiązujące źródło prawa.

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

W okresie 16 lat RP trwa nadal proceder grabieży mienia obywateli polskich, poprzez rażące łamanie prawa, wprowadzanie do prawodawstwa ustaw zawierających przepisy niemożliwe do wykonania zgodnie z prawem RP, ustaw o charakterze jednoznacznie przestępczym, o istnieniu których w systemie prawnym RP trwa nadal nieustanna walka określonych środowisk politycznych.

Zadaniem wynikającym z art. 75 i 76 Konstytucji dla organów władzy, jest obowiązek stworzenia takich rozwiązań prawnych, aby osoby fizyczne angażując własny majątek, mogły zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, bez przymusu utraty praw do swojej własności, na rzecz innej osoby prawnej, zwłaszcza gdy dokonuje się to w warunkach rażąco sprzecznych z systemem prawnym RP i ratyfikowanym prawem międzynarodowym.

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.**”*

Zasada państwa prawnego wymaga stanowienia norm realizujących założenia leżące u podstaw porządku konstytucyjnego w Polsce i strzeżenia tego zespołu wartości, który wyraża Konstytucja.

Art. 3 Prawa spółdzielczego stanowi, że „*majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków*”. Jednocześnie art. 78 Prawa spółdzielczego określa stan posiadania majątkowego spółdzielni, ograniczony przez ustawodawcę wskazaniem możliwych źródeł pozyskiwania przez nią kapitału, pozwalającego na wytworzenie jej własnego mienia.

Z powodu niemożności ujawniania w bilansie innego mienia, poza finansowanym ze źródeł określonych art. 78 Prawa spółdzielczego, sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych są sporządzane w sposób rażąco sprzeczny z ustawami finansowymi. Fałszowane są zgodnie z wytycznymi struktur spółdzielczych – dowodem są materiały szkoleniowe (kursy szkoleniowe, wydawnictwa, itp..) od dziesięcioleci będące przestępczym instruktażem członków organów spółdzielni mieszkaniowych o jednolitym sposobie omijania i gwałcenia prawa (np. publikacje KRS, materiały pomocnicze związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych RP – Centrum informacji i Wydawnictw „Inwestprojekt” itd..).

W czasie prac sejmowej komisji ds. projektu Prawa spółdzielczego, w 2005r toczyła się dyskusja o znaczeniu przepisu art. 3 Prawa spółdzielczego, który stanowi, że: „*majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków*”. Dyskusje ((Biuletyn sejmowy nr 4180/IV, str. 3/17) rozpoczęła uwaga, iż przepis art. 3 jest fałszywym, a majątek spółdzielni został określony przepisami art. 78 Prawa spółdzielczego:

Ekspert Kancelarii Prezydenta RP Krzysztof Pietrzykowski: *Powiem parę zdań na temat rozpatrywanego przepisu. Przyznaję, że 10 lat temu go sformułowałem w czasie prac w ówczesnej Komisji Nadzwyczajnej. Sformułowałem go trochę wbrew sobie, na życzenie posłów, którzy twierdzili, że taki przepis jest*

potrzebny dla polskiej spółdzielczości. (...) Czy omawiany przepis obecnie ma znaczenie prawne? Otóż, nie ma on żadnego znaczenia prawnego, dlatego że zawiera definicję ekonomiczną. Byłoby najlepiej, gdyby takiego przepisu w ogóle nie było w ustawie. Mielibyśmy wówczas optymalną sytuację. Z drugiej strony wiem, że spółdzielcy bardzo przyzwyczaili się do diskutowanego przepisu. Jest on im potrzebny z wielu różnych względów, głównie natury emocjonalnej. Jak powiedziałem, nie ma on znaczenia prawnego, dlatego że z prawnego punktu widzenia majątek spółdzielni stanowi własność spółdzielni jako osoby prawnej. W sensie ekonomicznym jest to własność członków. Chodziło o podkreślenie, że jest to własność prywatna, a nie a nie jak dawniej społeczna”

Przedstawicielka Ministerstwa Sprawiedliwości Teresa Ostrowska: Reprezentuję Departament Legislacyjno-Prawny w Ministerstwie Sprawiedliwości. Jestem prokuratorem delegowanym do wykonywania czynności w tym departamencie. (...) Rząd zgłasza uwagi do przepisu art. 1 par. 3 stanowiącego powtórzenie dotychczasowego art. 3 Prawa spółdzielczego. W ocenie rządu, przepis ten jest wadliwy.(..). Wadliwość przepisu wynika z tego, iż jest on mylący dla spółdzielców. (...) Majątek jest własnością korporacji. W związku z powyższym członkowie spółdzielni mają oczywiście prawo do udziałów (...). Chociażby w podręczniku akademickim z prawa rzeczowego Wydawnictwa C.H. Beck zostało wyraźnie napisane, że omawiany przepis jest fałszywy. O tym, że jest on wadliwy, możemy się dowiedzieć ze stanowiska sformułowanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego. Od uznania posłów zależy, czy przepis ten pozostanie, czy nie. (...) teraz zawiera on fałszywą informację dla członków spółdzielni i to na samym początku ustawy - Prawo spółdzielcze.”

W wyniku przeprowadzonej dyskusji przepis art. 3 Prawa spółdzielczego w wersji niezmienionej w projekcie pozostał. Tak tworzone prawo posiada jedynie cechy bezprawności.

Trybunał Konstytucyjny kilkakrotnie (już w 1991r) zwracał uwagę na potrzebę dostosowania sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowych do norm prawnych RP - cyt. z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K. 23/98):

*„Zasadna jest prezentowana w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (K. 1/91) teza, że ustawodawca powinien dostosować przepisy prawa spółdzielczego do nowych warunków społeczno-ekonomicznych, zwłaszcza wynikających z wprowadzenia reguł gospodarki rynkowej(..). **Nie służą więc realizacji ładu konstytucyjnego takie przepisy ustawy, które nie tylko, że nie przyczyniają się do umocnienia tego ładu ale wręcz odwrotnie – umacniają stan prawny, który pozostaje w wyraźnej dysharmonii z podstawowymi standardami dotyczącymi ochrony prawa własności.”***

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.

Omówienie powyższego tematu zawarte jest także w załączniku 1 – kopia opracowania przekazanego Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

2. Nieistnienie prawne spółdzielczych tytułów do lokali.

Geneza powstania spółdzielczych praw do lokali dowodzi, iż prawo lokatorskie jak i własnościowe są w istocie 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. $50 \text{ m}^2 \times 7800 \text{ zł/m}^2 = 390 \text{ 000 zł}$, z czego koszt lokalu wynosił $50 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 500 zł/m}^2 = 225 \text{ 000 zł}$, a koszt pozostałej części zadania inwestycyjnego $50 \text{ m}^2 \times 3 \text{ 300 zł/m}^2 = 165 \text{ 000 zł}$.

Etap 1).

Aktywa

Kasa
390 tys. zł

Pasywa

KAPITAŁ WŁASNY OSOBY PRAWNEJ
f. udziałowy kwota x liczba założycieli
f. zasobowy kwota x liczba założycieli

ZOBOWIĄZANIA

zobowiązanie **osoby
prawnej wobec banku**
390 tys. zł

Spółdzielnia posiadała 390 tys. zł
na koncie oraz zobowiązanie
390 tys. zł wobec banku.

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.”

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 przejęciu przez członka zobowiązania kredytowego spółdzielni, na skutek nie przekazania członkowi prawa własności mienia, którego koszty wytworzenia spłacał 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 ukradzionego 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 teje 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 – przekonywał sędziów Trybunału Konstytucyjnego, iż 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). W załączeniu – amatorskie nagranie rozprawy w TK z dnia 20 kwietnia 2005r - zał. 2.

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:

Aktywa

Środki trwałe
osoby prawnej
100 tys. zł

Pasywa

KAPITAŁ WŁASY OSOBY PRAWNEJ

fundusz udziałowy np. 100 zł x liczba członków
fundusz zasobowy np. 50 zł x liczba członków

ZOBOWIĄZANIA

zobowiązanie osoby prawnej
wobec KFM lub budżetu 100 tys. zł

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.

W sytuacji przejęcia przez członka 30% tychże zobowiązań (zmiana dłużnika) lub wpłaceniu ich w gotówce, 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.

| <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 ogromne 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.

Omówienie powyższego tematu zawarte jest także w załączniku 1 – kopia opracowania przekazanego Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

3. Wyłudzenia wielomiliardowych nienależnych kwot z tytułu przekształceń tytułów do lokali.

Do końca lat 80-tych:

- a). „tytuł spółdzielczy lokatorski” do lokalu był ustanawiany po dokonaniu pierwszej spłaty (tzw. wkład mieszkaniowy) w wysokości 10% kosztów budowy, tj. po dokonaniu jednorazowej spłaty bankowi 10% przejętego od spółdzielni zobowiązania kredytowego.
- b). „tytuł spółdzielczy własnościowy” do lokalu był ustanawiany po dokonaniu jednorazowej spłaty bankowi 20% tegoż kredytu (tzw. „wkład budowlany”).

Było to jedyne rozróżnienie pomiędzy obu tytułami, nie dające żadnej podstawy do zróżnicowania tychże tytułów w sposób, w jaki uczynił to PRL-owski ustawodawca. Dalszej spłaty kredytu członkowie dokonywali w niewysokich, comiesięcznych ratach.

Tworzone rażąco sprzecznie z prawem, uchwałami RN fundusze wkładów budowlanych i mieszkaniowych są ujawniane w bilansach spółdzielczych, jako fundusze podstawowe spółdzielni. Doprowadziło to do niedorzecznej sytuacji, w której w spółdzielniach mieszkaniowych „funduszem wkładów” staje się wg uznania:

- wartość łącznych zobowiązań finansowych spółdzielni wobec ogółu członków z tytułu dokonanej kradzieży ich mienia lub
- suma spłaconych (przejętych od spółdzielni) prywatnych zobowiązań kredytowych członków względem banku,

Członkowie spółdzielni powinni od wielu lat posiadać pełną własność swoich mieszkań lub własność hipoteczną, posiadając nadal zobowiązanie wobec Skarbu Państwa, płatne w kwocie nominalnej ustalonej na podstawie rozliczenia kosztów pierwotnych budowy (dla kredytów z lat 60, 70, 80 są to obecnie kwoty rzędu od kilku zł do kilkuset zł):

- członek z chwilą przejęcia zobowiązania spółdzielni wobec banku, kończył ze spółdzielnią wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu pokrywania kosztów budowy.
- spółdzielnia nie posiadała już podstawy do żadnych innych finansowych roszczeń w stosunku do członka, z tytułu dokonania spłaty kosztów budowy.
- członek posiadał od tej pory jedynie swoje prywatne zobowiązanie wobec banku.
- spółdzielnia nie mogła odtąd wykazać w sporządzanych bilansach lokalu członka jako swojego mienia, nie posiadając środków (kapitału) finansującego jego wytworzenie ani nawet możliwości tworzenia funduszu, na którym ujawniłaby środki jego wytworzenie finansujące.

Wszelkie dyspozycje ustawodawcy, nakładające na członka obowiązek finansowy rozumiany jako „odkupienie od spółdzielni” praw do lokalu, np. przy zmianie tytułu do lokalu, nie posiadały żadnego uzasadnienia i żadnej podstawy prawnej. Członek po przejęciu zobowiązań bankowych spółdzielni, nie posiadał wobec niej żadnych już zobowiązań. Było dokładnie odwrotnie - to wyłącznie spółdzielnia posiadała wobec niego zobowiązanie finansowe, równe prawu własności lokalu i pozostałego zawłaszczonego mienia członka.

Istniejące przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w sytuacji dokonywania zmiany tytułów do lokali, nakazują dokonywanie wyłudzeń od członków nienależnych spółdzielni korzyści materialnych o potężnej wartości. Jak ogromna jest skala dokonywanych nadużyć przez zarządy spółdzielni, przy dokonywaniu „przekształceń” tytułów do lokali, jednego niemożliwego do ustanowienia w drugi taki sam, wyjaśnia poniższe przykłady:

Przykład 1

Np. spółdzielnia w 1977r oddała 1000 lokali mieszkalnych lokatorskich o pow. 50 m² w cenie 4500 zł/m².

Kwota kredytu odpowiadająca pełnym kosztom budowy zasobów członków:

$$1000 \text{ lokali} \times 50 \text{ m}^2 \times 4500 \text{ zł/m}^2 = 225 \text{ 000 000 zł}$$

Przykładowi spółdzielcy spłacili kredyt mieszkaniowy w wysokości 70% kosztów budowy (wraz z należnymi odsetkami), 30% kredytu zostało spłacone środkami budżetowymi, co stanowi tzw. umorzenie:

$$30\% \times 225 \text{ 000 000 zł} = 67 \text{ 500 000 starych zł, czyli } 6 \text{ 750 nowych zł.}$$

Łączna wysokość jedyne zobowiązania wszystkich członków tej spółdzielni, którym jest zobowiązanie wobec Skarbu Państwa z tytułu niespłaconej umorzonej części kredytu wynosi 6 570 zł i zgodnie z ustawami finansowymi mogą oni zostać obciążeni jedynie tą kwotą z tytułu spłaty (kredytu) całkowitych kosztów budowy swoich mieszkań.

Zarząd przedstawia członkom inne wyliczenie:

$$1000 \text{ lokali} \times (\text{cena rynkowa np.}) 2500 \text{ zł/ m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 125 \text{ 000 000 nowych zł.}$$

i domaga się od wszystkich członków spłaty kwoty:

$$30\% \times 125 \text{ 000 000 zł} = 37 \text{ 500 000 zł}$$

z ewentualną % bonifikatą od tej kwoty.

Rzeczywiste relacje finansowe tej przykładowej spółdzielni przedstawiają się w sposób następujący:

| | |
|--|-----------------------|
| istniejące zobowiązanie spółdzielni względem członków | 125 000 000 zł |
| istniejące zobowiązanie członków wobec spółdzielni | 0 zł |
| jedyne istniejące zobowiązanie członków wobec Skarbu Państwa | 6 750 zł |

Ustawodawca nakazuje spółdzielni oddanie członkom ukradzonego im mienia o wartości **125 000 000 zł** pod warunkiem, iż obciąży ona członków rzekomymi należnościami wyłudzając od nich haracz w wysokości do **37 500 000 zł**.

Nawet przy udzielonej członkom **99% bonifikacie**, spółdzielcy zmuszeni by zostali do zapłaty **375 000 zł**, zamiast kwoty ich rzeczywistej należności w wysokości **6 750 zł**.

Ustawodawca tak uzyskane potężne nienależne korzyści materialne, nakazuje zarządom przeznaczyć na fundusz remontowy.

Przy założeniu, że każdy z członków wpłacał co miesiąc 100 zł na fundusz remontowy, kwota 37,5 mln zł odpowiadałaby wysokości 31-letniego odpisu funduszu remontowego lub pozwoliłaby na wybudowanie dziś 300 nowych mieszkań. Ustawodawca nie troszczy się o to, iż w spółdzielni mieszkaniowej obowiązuje zasada ekwiwalentności świadczeń, oraz że posiada zakaz osiągania zysku przy dokonywanych rozliczeniach finansowych z członkiem.

Przykład powyższy wyjaśnia, że udzielane „bonifikaty” przy „przekształceniach praw” do lokali, są **bonifikatami jedynie od możliwych do wyłudzenia od członka maksymalnych, nienależnych spółdzielni z żadnego tytułu kwot**.

Podany przykład odnosił się do spółdzielni liczącej 1000 członków. W ciągu ostatnich lat około miliona osób dokonało „przekształceń” praw do lokali. Obrazuje to skalę dokonywanych w całej Polsce wyłudzeń.

Jaką podstawę konstytucyjną i jaką normę prawną może wskazać ustawodawca RP nakładający na osobę fizyczną, członka spółdzielni mieszkaniowej, z tytułu „dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego” (Art. 11¹.ust. 2 ustawy o sp. miesz.) obowiązek sfinansowania kosztów remontów innym osobom fizycznym w wysokości kilkunasto, czyn kilkadziesiąt tysięcy zł?

Art. 11¹ ust. 1. „Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielni zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu.”

Zarządy spółdzielni i biegli w Raportach z badania sprawozdań finansowych stwierdzają, iż w danym roku członkowie wpłacili z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego do lokali na inne prawo określoną kwotę. Tymczasem w żadnym z poprzedzających rok badany bilansach tych spółdzielni, zazwyczaj nie są wykazywane:

- w zobowiązaniach długoterminowych – zobowiązania wobec budżetu państwa z tytułu obowiązku zwrotu tzw. „umorzeń” kredytu, pomimo iż – jak wynika z kolejnych sprawozdań finansowych spółdzielni - przekształcenia były dokonywane w każdym kolejnym roku.
- w należnościach długoterminowych – należności od członków z tytułu obowiązku dokonania zwrotu „umorzenia” kredytu.

Obowiązek ich wykazania wynika z art. 28 ust. 1 ustawy „O rachunkowości”.

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

pkt. 7) należności i udzielone pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności,

pkt. 8) zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty (...),

Stan ujawnionych w bilansie zobowiązań i należności, zbadany przez biegłego i potwierdzony jako odpowiadający rzeczywistości i zgodny z dokumentami spółdzielni, nie wykazuje żadnych zobowiązań spółdzielni wobec budżetu państwa i żadnych należności członków wobec spółdzielni z tytułu niespłaconych umorzeń. Każdy zatem członek spółdzielni i każda inna osoba czytająca sprawozdanie finansowe spółdzielni uzyskuje informację, iż nie istnieją w niej już mieszkania o statusie lokatorskim, czyli takie, które są obciążone jakimkolwiek niespłaconym zobowiązaniem. Bilanse i biegli rewidenci corocznie potwierdzają więc, iż nie istnieje żadna podstawa roszczeń zarządu o dokonanie wpłaty przez członków jakichkolwiek kwot z tytułu przekształceń praw do lokali oraz że wszystkie lokale zostały już dawno przekształcone.

- ⇒ Członek spółdzielni uzyskujący tytuł własności jest zobowiązany do dokonania spłaty całości kosztów budowy, jakkolwiek zostały one określone – członek ma spłacić na mocy ustawy 100 % kosztów budowy, czyli ani trochę mniej niż całość kosztów i ani trochę więcej niż całość kosztów. Jeżeli zarząd spółdzielni twierdzi, iż z tytułu niedokonanej przez członka spłaty kosztów budowy jego lokalu istnieje jakieś zobowiązanie należne innemu podmiotowi (bank, budżet, firma budowlana) to całość wniesionych wpłat przez członka jako spłatę tego zobowiązania zarząd musiałby odprowadzić do wierzyciela.
- ⇒ Jeżeli zobowiązanie wobec budżetu państwa z tytułu kwoty umorzenia części kredytu obciążające konkretny lokal członka wynosi dziś np. 25 zł, to oznacza, iż z tytułu dokonania spłaty całości kosztów (pełny wkład budowlany) członek jest winien jedynie 25 zł. Taka sama kwota musiałaby zostać wykazana jako należność od członka w poz. należności w bilansie, z tytułu spłaty pełnych kosztów budowy lokalu. Wykazanie prawdziwych zobowiązań i należności z tytułu spłaty koszt budowy, wyklucza możliwość obciążania tego członka kwotą np. 35 tys. zł.
- ⇒ Jeśli zarząd część z wniesionej kwoty (np. 35 000 zł – 25 zł = 34 975 zł) przekazuje na fundusz remontowy (zysk nie obciążony kosztem budowy) spółdzielni, to oznacza, iż zarząd nie domaga się spłaty kosztów budowy, ale dokonuje przestępczego wyłudzenia nienależnych korzyści materialnych, co podlega ocenie art. 286 k.k. i atr. 296 k.k. (do 8-10 lat pozbawienia wolności).
Aby powyższe wyłudzenie mogło zostać dokonane (o ile faktycznie istnieją nadal zobowiązania z tytułu umorzenia), **falszowane są pozycje bilansowe zobowiązań i należności z tytułu spłaty „umorzenia”** (wymagalne skoro corocznie ponoc spłacane), przy udziale biegłych rewidentów, którzy swoimi opiniami uwiarygadniają dokonywanie wielomilionowych wyłudzeń od członków.

⇒ Jeżeli biegły rewident akceptuje dokonywanie spłaty kosztów budowy (= wkładu) także poprzez wpłaty na fundusz remontowy, to:

- akceptuje finansowanie mieszkania członka częściowo ze środków funduszu wkładów a częściowo ze środków funduszu remontowego – zakazane ustawą „O rachunkowości” i ustawą „O spółdzielniach mieszkaniowych”.
- akceptuje obciążenie członka zmieniającego tytułu do lokalu, obowiązkiem spłaty całości kosztów budowy oraz obowiązkiem finansowania kosztów remontów (w wysokości kilkunastu czy kilkudziesięciu tysięcy zł) pozostałym członkom spółdzielni, co nie posiada żadnego związku z finansowaniem kosztów budowy.

Przepisy obecnie obowiązujące są jedynie kontynuacją rozwiązań przyjętych po 1982r, które to przepisy zostały zamieszczone w ustawie celowo i świadomie. Osoby i środowiska polityczne odpowiedzialne za ich zamieszczenie w akcie ustawowym, zamieściły je celowo i doskonale wiedziały o ich przestępczym charakterze:

Art. 10 ustawy z dnia 30 listopada 1995r. „O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw” (Dz.U. z 1996r. Nr 5, poz. 32) reguluje, iż na wniosek kredytobiorcy zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych podlega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej wskazanym w tymże artykule kwotom, przy czym:

*„w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi **spółdzielni przysługuje roszczenie o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego** z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany **lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu** dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa”.*

Spółdzielnie przekazują sprawozdania finansowe do banków obsługujących aktualnie spłacane przez członków zadłużenie kredytowe. Omówione wcześniej fałszowanie operacji rachunkowych i dokumentów finansowych, w związku z dokonywanymi przekształceniami praw do lokali, spowodowałoby zwrócenie uwagi na fałszerstwa przez pracowników banku i kontrolerów NIK-u oraz zwrot tak sporządzonych dokumentów. Stąd też w ustawie „O pomocy państwa ...”, której realizacja podlega kontroli NIK-u, ustawowo zostało zapisane zastrzeżenie o spłacie umorzonej części kredytu w nominale, co dowodzi świadomego wprowadzania do ustawodawstwa RP rozwiązań przestępczych, jakie zostały zamieszczone w ustawie „O spółdzielniach... „

Zastanawia jednak, dlaczego kontrolerzy NIK-u aprobują jako sporządzone zgodnie z prawem sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych, ujawniające w pozycji funduszu własnego, podstawowego, fundusze „wkładów mieszkaniowych”, „wkładów budowlanych” i fundusz „zasobów mieszkaniowych”. Wysokość funduszu podstawowego = udziałowego każdej spółdzielni, ujawniona jest w Sądzie Rejestrowym w całkowicie innej wysokości niż w bilansach dostarczanych bankom.

Przykład 2.

Np. spółdzielnia w 1977r realizowała zadanie inwestycyjne, w ramach którego wybudowano 1000 lokali mieszkalnych o pow. 50 m² oraz inne obiekty: pawilony handlowe, budynki administracyjne, budynki na potrzeby kulturalne jak kino, biblioteki, sale zajęć, sale bankietowe, itp.. (...). Do wszystkich mieszkań ustanowiono tytuły lokatorskie.

W wyniku rozliczenia kosztów budowy obciążono każdego z członków kosztami części zadania inwestycyjnego/lokal 50 m² x 7800 zł/m² = 390 000 zł, z czego koszt lokalu wynosił 50 m² x 4 500 zł/ m² = 225 000 zł, a koszt pozostałej części zadania inwestycyjnego 50 m² x 3 300 zł/ m² = 165 000 zł.

Kwota kredytu odpowiadająca pełnym kosztom budowy zasobów członków:

$$1000 \text{ lokali} \times 50 \text{ m}^2 \times 7800 \text{ zł/m}^2 = 390\,000\,000 \text{ zł}$$

Przykładowi spółdzielcy spłacili kredyt mieszkaniowy w wysokości 70% kosztów budowy (wraz z należnymi odsetkami), 30% kredytu zostało spłacone środkami budżetowymi, co stanowi tzw. umorzenie:

$$30\% \times 390\,000\,000 \text{ zł} = 117\,000\,000 \text{ starych zł, czyli } 11\,700 \text{ nowych zł.}$$

Łączna wysokość jedyne zobowiązania wszystkich członków tej spółdzielni, którym jest zobowiązanie wobec Skarbu Państwa z tytułu niespłaconej umorzonej części kredytu wynosi 11 700 zł i zgodnie z prawem mogą oni zostać obciążeni jedynie tą kwotą z tytułu spłaty (kredytu) całkowitych kosztów budowy swoich mieszkań i pozostałych obiektów.

Zarząd wypełniając obecnie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach przedstawia członkom, przy przekształceniu tytułu lokatorskiego we własność, poniższe wyliczenie:

$$1000 \text{ lokali} \times (\text{cena rynkowa np.}) 2500 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = \mathbf{125\,000\,000 \text{ nowych zł.}}$$

na podstawie tak dokonanej waloryzacji wkładu domaga się od wszystkich członków łącznie uzupełnienia wpłat w wysokości:

$$30\% \times 125\,000\,000 \text{ zł} = \mathbf{37\,500\,000 \text{ zł}}$$

Każdy z członków tej spółdzielni dokonał spłaty 70% kosztów budowy mieszkania i 70% kosztów budowy pozostałych obiektów, zatem waloryzacja ich wkładów musiałaby uwzględniać obydwa składniki ich wkładu.

Jednostkowa kwota kosztu budowy wynosiła 4500 zł/m², jednostkowa kwota kosztu budowy pozostałej części zadania 3300 zł/m², co stanowiło dodatkowo 70% jednostkowego kosztu budowy lokalu.

Zatem kwotę 125 000 000 zł uzyskaną jako waloryzację samych kosztów budowy lokalu należałoby powiększyć o dodatkowe 70% x 125 000 000 zł = **87 500 000 zł.**

Zwaloryzowane koszty budowy zadania inwestycyjnego wynoszą 125 000 000 + 87 500 000 zł = **212 500 000 zł**

Członkowie spłacili 70% całości kosztów zadania inwestycyjnego czyli **148 750 000 zł.**

Zarząd waloryzując koszty budowy samych lokali podaje wartość **125 000 000 zł.**

Różnica **23 750 000 zł** to zwaloryzowana nadwyżka wpłat wszystkich członków,

Zatem wszyscy członkowie tej spółdzielni spłacając 70% całości zwaloryzowanych kosztów zadania inwestycyjnego/lokale = 148 750 000 zł, zapłacili o 23 750 000 zł więcej niż zwaloryzowany pełny koszt budowy ich mieszkań.

Tymczasem zarząd, przenosząc na członków własność tylko mieszkań a zatrzymując resztę majątku członków, zgodnie z powyżej przedstawionym wyliczeniem **domaga się od członków 37 500 000 zł dopłaty**, podczas gdy spółdzielnia nie ustanawiając tytułów własności na rzecz członków do pozostałej części zadania inwestycyjnego **jest winna członkom 23 750 000 zł.**

W powyższy sposób dokonują się przekształcenia w całej Polsce, jako że zapobiegliwi lobbyści doprowadzili do zaistnienia w ustawie „O spółdzielniach mieszkaniowych” art. 40, który stanowi, że w szczególności mieniem spółdzielni pozostają nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, co oznacza nakazanie w akcie prawotwórczym RP dokonanie kradzieży mienia milionów obywateli.

Prawdziwa sytuacja finansowa członków tej spółdzielni jest następująca:

| | |
|--|-----------------------|
| istniejące zobowiązanie spółdzielni względem członków | 212 500 000 zł |
| istniejące zobowiązanie członków wobec spółdzielni | 0 zł |
| jedyne istniejące zobowiązanie członków wobec Skarbu Państwa | 11 700 zł |

Ustawodawca stanowi przepisem ustawy o legalności kradzieży mienia członków o wartości **87 500 000 zł** oraz nakazuje spółdzielni oddanie członkom ukradzionego im mienia o wartości **125 000 000 zł** pod warunkiem, iż obciąży ona członków nieistniejącymi należnościami, wyłudzając od nich haracz w wysokości do **37 500 000 zł** (po ostatniej noweli 50% tej kwoty).

Przepis ustawy nakładający powyższy obowiązek jest nakazem popełnienia przestępstwa z art. 286 k.k.:

§ 1. Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

*§2. Tej samej karze podlega, **kto żąda korzyści majątkowej w zamian za zwrot bezprawnie zabranej rzeczy.***

Przykładowa powyższa spółdzielnia, której jako spółdzielni mieszkaniowej nie wolno jest uzyskiwać zysku przy rozliczeniu z członkami i która zgodnie z art. 67 Prawa spółdzielczego:

*„... prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy **zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni**”*

po ustanowieniu własności wszystkich mieszkań, nie posiadając nigdy żadnych źródeł własnych dochodów poza:

otrzymanymi udziałami 1000 członków x 100 zł = 100 000 zł oraz

otrzymanymi wpisowymi 1000 członków x 50 zł = 50 000 zł

czyli przy istnieniu **150 000 zł własnego kapitału**, spółdzielnia staje się w wyniku dyspozycji ustawodawcy **właścicielem mienia o wartości 87 500 000 zł oraz uzyskuje 37 500 000 zł wolnej gotówki (zysk)**, przy czym mienia o wartości 87 500 000 zł nie może ujawnić w swoim bilansie, z powodu braku dyspozycji ustawodawcy o możliwości tworzenia funduszu finansującego jej własne zasoby.

Powyższe wyjaśnia, iż **ustawowe zasady ustanawiania praw do lokali, w ogóle niemożliwych do ustanowienia w świetle prawa i zasady przekształceń spółdzielczych praw do lokali, niemożliwe do wypełnienia zgodnie z ustawami finansowymi, stanowią jedynie instruktaż dla zorganizowanej struktury przestępczej o sposobie okradania milionów obywateli polskich**, posiadających lokale i zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (bazująca na dyspozycjach wcześniej obowiązującego IV działu Prawa Spółdzielczego) jest aktem prawnym niezgodnym z art. 2, art. 9, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 1 art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i 2, art. 64 ust. 1, 2 i 3, art. 75 ust. 1, art. 76 Konstytucji RP i z art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”.

Posłowie i senatorowie stanowiąc przestępcze prawo, podlegają odpowiedzialności z art. 231 k.k.

Art. 91 ust. 2 Konstytucji RP stanowi, iż ratyfikowana umowa międzynarodowa ma pierwszeństwo przez ustawą krajową, jeżeli tej ustawy nie da się pogodzić z umową.

Ochrona własności obywateli zapewniona art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności” jest nakazem obowiązującym wszystkie urzędy i organy państwa.

Miliony członków polskich spółdzielni mieszkaniowych finansowało budowę miast wraz z całym ich zapleczem – infrastrukturą i zapleczem kulturalnym. Oficjalna wersja głosi, iż socjalistyczne państwo „dawało” obywatelom mieszkania (przydziały). Owe „dawanie”

polegało także na obciążaniu członków spółdzielni, poza kosztami budowy ich mieszkań, także kosztami potężnego dodatkowego zadania inwestycyjnego, którego przykładowe elementy zostały wymienione na wstępie w/w Przykładu 2. Przez wiele lat spółdzielcy spłacali, a niektórzy spłacają po dzień dzisiejszy część kosztów budowy całkiem sporych miast (spółdzielnie liczące kilkanaście czy kilkadziesiąt tysięcy członków). I po 15 latach RP są nadal lokatorami i użytkownikami mienia, które zostało im ukradzione z przyzwoleniem najwyższych organów państwa i resortu sprawiedliwości RP.

Omówienie powyższego tematu zawarte jest także w załączniku 1.

4. Przepięstwa i nadużycia przy egzekwowaniu odpowiedzialności majątkowej spółdzielni i członków.

Nierespektowanie prawa i podtrzymywanie iluzji o prawie własności spółdzielni mieszkaniowej do majątku członków, doprowadziło do rażących nadużyć, kiedy za skutki przestępczej zazwyczaj działalności zarządów spółdzielni ponosiły odpowiedzialność osoby fizyczne, których majątek nie mógł stanowić mienia spółdzielni.

Art. 78 „Prawa spółdzielczego” przyznaje spółdzielni mieszkaniowej prawo do tworzenia, jako źródła pochodzenia jej majątku, wyłącznie funduszu zasobowego i funduszu udziałowego, którego wysokość ujawniana w Sądzie Rejestrowym informuje wierzycieli o wysokości odpowiedzialności majątkowej osoby prawnej.

Art. 68. Prawa spółdzielczego, stanowiąc, iż”

„spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem”

informuje, iż spółdzielnia mieszkaniowa odpowiada za zobowiązania majątkiem wskazanym przez ustawodawcę w art. 78 Prawa spółdzielczego tj. majątkiem finansowanym funduszem udziałowym i zasobowym. Innym nie może, jako że innego, z woli ustawodawcy, nie może posiadać.

Z przepisu art. 19 § 2 „Prawa spółdzielczego”, który stanowi, iż:

„Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów”

oraz z art. 19 § 3. Prawa spółdzielczego, który stanowi, że:

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

wynika całkowita odpowiedzialność majątkowa ogółu członków korporacji (= osoby prawnej) za powstałe straty, ograniczona do sumy wniesionych udziałów przez wszystkich członków.

Nie istnieje zatem możliwość ponoszenia odpowiedzialności przez spółdzielnię majątkiem, którego nie może posiadać, którego nie wolno jej ujawniać, a który jest wyłącznym mieniem innych podmiotów prawa - osób fizycznych, członków.

Pomiędzy art. 78 i 19 Prawa spółdzielczego istnieje pełna zgodność, co sprawia, że odpowiedzialność majątkowa spółdzielni jest określona w sposób jasny i jednoznaczny. Niestety, od dziesięcioleci przepisy art. 19 Prawa spółdzielczego są nie stosowane w spółdzielniach mieszkaniowych. Komornicy, syndycy upadłościowi, zarządy, itd.. nie czują się nimi związani w żaden sposób, domagając się pokrywania wielomilionowych zobowiązań osoby prawnej (zazwyczaj powstałych na skutek przestępstwa sprzeniewierzenia przez zarządy środków finansowych z zaciągniętych kredytów) przez inne podmioty prawa, osoby fizyczne (rażąco bezprawne wyłudzenie) a nawet nakładanie na nich obowiązku wykupywania po raz drugi spółdzielczych praw do ich mieszkań (czyli wykupywanie po raz drugi nieistniejących w świetle prawa spółdzielczych tytułów do ukradzionej własności ich mieszkań).

Jeżeli statut spółdzielni stanowi o bezwarunkowym obowiązku członka spłaty wszystkich zobowiązań spółdzielni, to zapis ten, jako sprzeczny z art. 19 §3. Prawa spółdzielczego podlega dyspozycjom art. 58 k.c. o bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

Żadna ze spółdzielni mieszkaniowych nie posiada możliwości wykazania jako swojego mienia nieruchomości budynkowych i lokalowych członków, nie posiadając własnego źródła ich finansowania. Kiedy falszowane są bilanse i zarządy ujawniają jako majątek własny spółdzielni budynki członków, komornik czy syndyk sięga po (rzekomą) własność osoby prawnej.

W sytuacji powstania strat czy niewypłacalności, członkowie (korporacja) ponoszą odpowiedzialność wyłącznie do wysokości wniesionych przez nich i ujawnionych w Sądzie Rejestrowym udziałów, zgodnie z tym, co ustanowił ustawodawca.

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej posiada ustawowe umocowanie do zaciągania zobowiązań w takiej wysokości, która zabezpiecza właściwe prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zaciąganie zobowiązań innych, nie związanych z działalnością gzm i w wysokości przekraczającej stan funduszu udziałowego, wymaga zgody członków i przyjęcia przez nich odpowiedzialności za zaciągnięte zobowiązania w formie wymaganej prawem RP.

Art. 38. „Prawa spółdzielczego” stanowi, iż:

§1. „ Do wyłącznej własności walnego zgromadzenia należy:

7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć”.

Z przepisu art. 19 §3. Prawa spółdzielczego („Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania”) oraz z przepisu art. 19 § 2 „Prawa spółdzielczego” („Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów”) wynika, iż podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, upoważniającej zarząd do zaciągania zobowiązań nie związanych z gzm, w wysokości przekraczającej łączny stan funduszy udziałowego i zasobowego:

1. albo jest bezwzględnie nieważne, jako że wyrażeniu zgody na zaciągnięcie takiego zobowiązania, nie towarzyszy obowiązek prawny przypisany osobie prawnej lub jakiegokolwiek osobie fizycznej dokonania spłaty tego zobowiązania – spółdzielnia odpowiada za zobowiązania do wysokości łącznego stanu funduszu udziałowego i zasobowego, a każdy z członków wyłącznie do wysokości wniesionego udziału. Art. 42. §1. stanowi, że „uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni”, zatem uchwała taka byłaby objęta nieważnością bezwzględną w stosunku do ogółu członków, gdyż ewentualne obciążenie członka obowiązkiem spłaty zobowiązania osoby prawnej, wymaga wcześniejszej pisemnej zgody na przejęcie długu (art. 519 i 522 k.c.).

2. albo jest równoznaczne ze złożeniem imiennego, publicznego oświadczenia woli przez osoby głosujące za upoważnieniem zarządu do zaciągania takich zobowiązań i imiennym przyjęciem odpowiedzialności wyłącznie przez te osoby oraz członków zarządu i RN, na dokonanie spłaty tychże zobowiązań w sytuacji niewypłacalności spółdzielni (przejęcie długu może być elementem innej czynności prawnej - SN w wyroku z dnia 19.02.1999r (II CKN 181/98, OSNC 1999/7-8/144).

Zgodnie z art. 16 §1 i art. 19 §1 Prawa spółdzielczego, warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, wniesienie udziału i wpisowego w kwocie określonej statutem w dniu przystępowania członka do spółdzielni. Wniesienie udziału jest zatem związane wyłącznie z uzyskaniem członkostwa, a nie z jakimikolwiek innymi obowiązkami członka czy innymi czynnościami spółdzielni.

Członek po wniesieniu 1 raz udziału w kwocie wymaganej przez statut, wypełnił wszystkie obowiązki nałożone na niego przez ustawodawcę z tytułu uzyskania członkostwa. Niemożliwym by było późniejsze ewentualne żądanie spółdzielni o wniesienie dopłaty do wpłaconego już pełnego udziału, w celu zwiększenia stanu funduszu udziałowego na pokrycie strat, nawet gdyby było oparte na podstawie uchwały organu czy nowej regulacji statutowej. Byłyby ono bezprzedmiotowe i nie wiążące żadnego z członków, z powodu bezwzględnej nieważności takiej czynności prawnej na skutek jej sprzeczności z ustawą.

Z założenia ustawodawcy spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną służebną i w zasadzie całkowicie niewypłacalną (ograniczenie majątku art. 78 prawa spółdzielczego). Wypełnianie przez nią jej ustawowo powierzonych obowiązków tj. wytwarzania mienia dla

członków, odbywa się w warunkach zapewniających jej bezpieczeństwo tylko wówczas, kiedy dokonuje się w sposób zgodny z prawem.

W przypadku finansowania kosztów budowy z kredytu bankowego, bankowi nie wolno jest udzielić spółdzielni kredytu, bez okazania przez zarząd pisemnego zobowiązania członków o przejęciu przez członków przypadającej na nich części zaciąganego kredytu. Jeżeli tylko część kosztów budowy finansowana jest kredytem, bankowi nie wolno jest udzielić spółdzielni wyższego kredytu, niż wynosi stan jej funduszu zasobowego i udziałowego.

O fikcyjności dokonywania zabezpieczeń kredytu na uzyskanym przez spółdzielnię prawie użytkowania wieczystego, udowadniamy w następnym pkt. 5.

W sytuacji udzielenia przez bank kredytu spółdzielni, bez okazania mu przez zarząd tychże pisemnych oświadczeń indywidualnych nabywców, bank sam ponosi odpowiedzialność za straty spowodowane swoją niefrasobliwością (przyznanie kredytu niewypłacalnej osobie prawnej). Działania zarządu zaciągającego taki kredyt podlegają art. 39 §1 k.c. tj. zaciągnięcie zobowiązań z przekroczeniem uprawnień, który stanowi:

§1. Kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania.

W sytuacji nabycia przez spółdzielnię praw do nieruchomości gruntowej z prywatnych środków członków (lub kredytem spłacanym później przez członków) z przeznaczeniem pod budowę domu dla członków, zarządowi nie wolno ustanowić na niej żadnej hipoteki, jako że nieruchomość ta nie jest nabyta na własność spółdzielni, ale w celu odsprzedań jej osobom finansujących nabycie tej nieruchomości. Spółdzielnia nie jest nawet w stanie wykazać posiadania praw do tej nieruchomości, jako swojego własnego środka trwałego (nabycie nie jest finansowane ani funduszem udziałowym, ani zasobowym).

Zarząd zaciągając zobowiązanie kredytowe obciąża nim wyłącznie osobę prawną, która staje się dłużnikiem swojego wierzyciela, kredytodawcy. Żaden z członków spółdzielni nie może zostać obciążony obowiązkiem spłaty kredytu osoby prawnej, co wynika z w/w art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego”. Bez złożenia przez członka oświadczenia woli o przejęciu długu, spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada ani prawa, ani możliwości zobowiązania członka do spłaty jej zobowiązań.

W praktyce jednak od lat dokonywana jest egzekucja z majątku spółdzielni, rozumianego jako konta, budynki i lokale członków. Oznacza to, iż:

- egzekwowana jest odpowiedzialność majątkowa osoby prawnej (spółdzielni) z ukradzonego przez nią mienia osobom fizycznym oraz
- egzekwowana jest odpowiedzialność (ponad wartość udziałów) z prywatnego majątku osób fizycznych za zobowiązania osoby prawnej, będącej odrębnym i innym od osób fizycznych podmiotem prawa,

co nie mieści się w żadnych kategoriach prawa.

Żaden z syndyków czy likwidatorów nie może się powoływać na niewiedzę, co do wysokości odpowiedzialności materialnej wszystkich członków, czyli całej korporacji, zgodnie z przepisem art. 12. § 1. Prawa spółdzielczego:

„Osoby trzecie nie mogą zasłaniać się nieznanymi danymi, które zostały wpisane do rejestru, chyba że dowiodą, iż o nich wiedzieć nie mogły.”

W Rejestrze Sądów Rejestrowych ujawniona jest wysokość udziałów członków każdej spółdzielni mieszkaniowej. Kiedy syndyk czy likwidator sporządza sprawozdanie finansowe upadłej lub likwidowanej spółdzielni, nie może akceptować ujawnionego w dokumentach finansowych spółdzielni stanu funduszu podstawowego, w innej wysokości, niż wynika to z danych ogłoszonych w Rejestrze. Kiedy to czyni, dokonuje przestępstwa poświadczenia nieprawdy, sam fałszuje dokumenty finansowe w celu przysporzenia korzyści materialnej innym podmiotom prawa.

Syndycy upadłościowi i likwidatorzy spółdzielni dysponują majątkiem prywatnych osób, na rzecz osób trzecich na podstawie sfałszowanych dokumentów finansowych spółdzielni, co powinno im być wiadomym z racji ich kompetencji zawodowych. Jeżeli w wyniku upadłości spółdzielni, własność „lokatorskich” mieszkań na mocy dotychczasowych dyspozycji ustawy nabyła inna osoba prawna, to nabyła ona mienie ukradzione członkom przez spółdzielnię. Przejęcie to podlega przepisom k.k. a syndycy i likwidatorzy dopuszczają się czynów przestępczych.

W praktyce więc miliony polskich obywateli jest skazanych od lat na całkowitą samowolę najemnych pracowników, członków zarządów (odwołanie zarządu po zaciągnięciu kredytu, nie likwiduje istniejącego długu). Z rażącym naruszeniem art. 19. §3. są oni obciążani obowiązkiem spłaty zobowiązań kredytowych spółdzielni wobec jej wierzycieli.

Funkcjonariusze urzędów państwowych i resortu sprawiedliwości od lat uznają „zasady” propagowane przez struktury spółdzielcze (KRS i jej poprzedniczki, związki rewizyjne itp.) za obowiązujące „prawo” a stanowione prawo RP za nie znaczące przepisy. Skuteczność przestępczej struktury spółdzielczej bazuje właśnie na jednolitym systemie „zasad”, stosowanych w spółdzielniach przez regularnie szkolonych członków zarządów i RN, potwierdzanych jako zgodne z prawem przez lustratorów, a w rezultacie ogłupiających funkcjonariuszy struktur państwowych, łącznie z sędziami i prawnikami. Biegli rewidenci i biegli sądowi poświadczają w zeznaniach przed sądami nieprawdę, w sytuacjach wykazywania przez spółdzielców fałszerstw i nieprawidłowości dokonywanych ich rozliczeń ze spółdzielnią. Biegli stwierdzają, że „w spółdzielniach stosuje się inne zasady niż te, określone ustawami”. (Spółdzielcy aktualnie doprowadzają do wyroków skazujących biegłych rewidentów przez Krajowy Sąd Dyscyplinarny KIBR-u i zgłaszają ich do Prokuratury).

Zdumiewa także, w jaki sposób mogło dojść do sytuacji, w której sądy i zeznający przed sądami biegli, kontrolerzy urzędów skarbowych, syndycy i likwidatorzy spółdzielni, komornicy, biegli rewidenci, pracownicy banków – prawnicy oraz specjaliści od finansów i księgowości, a także pracownicy NIK-u kontrolujący sprawozdania finansowe spółdzielni złożone w bankach i prokuratorzy – jednogłośnie przez kilkadziesiąt lat akceptują rażące naruszenia prawa, fałszerstwa księgowe i nadużycia finansowe w spółdzielniach mieszkaniowych, i to takie, które przy powierzchownym oglądzie dokumentów spółdzielni, są jawne nawet dla osoby ledwie zorientowanej w zasadach rachunkowości.

Omówienie powyższego tematu zawarte jest także w załączniku 1 – kopia opracowania przekazanego Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

5. Nieważność ustanawianych praw użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni do gruntów zabudowanych przed ustanowieniem tych praw.

Przepis art. 31. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” reguluje, iż *„Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.”*

Art. 235. §2. k.c. stanowi, że *„Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.”*

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ma nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynku na tym gruncie. Oznacza to, że prawem głównym jest prawo użytkowania wieczystego, a prawem z nim związanym (podrzednym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z tak ukształtowanej relacji wynika akcesoryjność tego ostatniego prawa w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu. Akcesoryjność oznacza zaś, że żadne z nich nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie.

„Ustawa o gospodarce nieruchomościami” w art. 204 ust. 1 stanowi, że spółdzielniom, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

Art. 204 ust. 3 stanowi o tym, że przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni.

Art. 31 i art. 204 ust. 1 i 3 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” są przepisami bezwzględnie obowiązującymi, co oznacza, iż ich naruszenie powoduje nieważność umowy o ustanowienie użytkowania.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.02.1998r „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu”, w §9.1. wskazuje, że podstawę do uznania środków spółdzielni za jej środki własne stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych. Dokumentami takimi, zgodnie z „Ustawą o rachunkowości” są sprawozdania finansowe spółdzielni, będące zestawem dokumentów przedstawiających stan jej majątku rzeczowo – finansowego.

W okresie od 1961r, bez względu na to jakie były dyspozycje prawne, żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie była i nie jest w stanie przedstawić dokumentów finansowych (sprawozdania finansowego) sporządzonych zgodnie z ustawami rachunkowymi, zasadami księgowymi i „Prawem spółdzielczym” potwierdzających, że posiada jako swoje własne mienie nieruchomości budynkowe i lokalowe, których wytworzenie zostało sfinansowane z jej wyłącznie własnych środków finansowych. W przeciwieństwie do każdego członka spółdzielni, który jest w stanie udowodnić, iż osobiście swoimi prywatnymi środkami finansowymi, których nigdy nie przekazał osobie prawnej na własność, pokrywał koszty budowy części zadania inwestycyjnego, przypadającego na jego lokal.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie są w stanie potwierdzić własności mienia posiadaniem własnego kapitału, potrzebnego do jego wytworzenia, przez co nie są w stanie dopełnić wymogu ustawowego wykazania, iż wybudowały jako osoby prawne, nieruchomości budynkowe z własnych środków.

Spółdzielniom nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia prawa własności budynków i lokali. Spółdzielnia musiałaby wpięrow odkupić od członków ich mienie, co jest oczywiście niemożliwym, aby dopełnić wymóg ustawowego potwierdzenia, iż nabyła jako osoba prawna, posiadane mienie z własnych środków.

W sytuacji istniejącej, prawo użytkowania wieczystego lub własności do nieruchomości już zabudowanych może przysługiwać wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, którzy jako jedyni są w stanie udowodnić fakt finansowania kosztów budowy lokali i pozostałego majątku rzeczowego na nich przypadających.

Art. 208 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” stanowi:

ust 2. Spółdzielniom (...), które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków.

Z powyższego wynika, iż niemożliwym jest ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla spółdzielni mieszkaniowej, która na tej nieruchomości wcześniej wybudowała mienie dla członków z ich własnych środków.

Wszystkie zawarte dotychczas umowy w formie aktów notarialnych w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące nieruchomości już zabudowanych, są z mocy prawa bezwzględnie nieważne, jako że spółdzielnie mieszkaniowe nie były w stanie udowodnić faktu wybudowania zasobów mieszkaniowych z własnych środków, a w celu uzyskania nieodpłatnego przeniesienia własności budynków posługiwały się potocznymi opiniami o rzekomej własności mienia spółdzielni i wyłącznie sfałszowanymi dokumentami finansowymi.

„Art. 58 k.c. określa, kiedy czynność prawna jest bezwzględnie nieważna – obejmuje takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się stosunku prawnego dotknięta jest wadliwościami typu sprzeczności czynności prawnej z ustawą, albo mającej

na celu obejście ustawy, bądź sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jest więc od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca sprzeczność takiej czynności powoduje, iż nie stwarza ona w ogóle uprawnień" - z orz. SN z dnia 05.03.2002r (I CKN 934/00).

Podpisane umowy i akty notarialne dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla spółdzielni mieszkaniowych, zostały dokonane jako czynności prawne w sposób podlegający ocenie art. 271, 272 i 273 k.k.

Wraz ze zmianą systemu PRL na RP, prawa do całego zawłaszczanego przez spółdzielnie mieszkaniowe majątku członków, powinny zostać w drodze ustawy przeniesione na członków wraz z ustawowym nadaniem spółdzielcom praw do gruntu.

RP jako następczyni PRL-owskiego państwa, była zobowiązana do naprawienia skutków uchybień popełnionych w przeszłości przez PRL-owskie organy państwowe wydające wadliwe pozwolenia na budowę tj. osobom prawnym, które nie posiadały prawa własności gruntu.

Ustawodawca jednak po 1990r przyjął rozwiązanie, nie mieszczące się w żadnym systemie prawa. Zamierzał doprowadzić **do umożliwienia osobie prawnej, która nigdy zgodnie z prawem nie nabyła własności mienia o potężnej wartości z powodu braku środków na jego nabycie, uzyskanie nieodpłatnie własności tego mienia, własności potwierdzonej aktem notarialnym i wpisem do ksiąg wieczystych,** poprzez przyznanie spółdzielniom roszczenia o nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na spółdzielnie własności zasobów budynkowych.

Wykonanie powyższych dyspozycji powoduje, że jednostki samorządu terytorialnego ustanawiając na rzecz spółdzielni, jako osób prawnych, prawo użytkowania wieczystego, **przenoszą nieodpłatnie na osoby prawne, mienie innych podmiotów prawa, osób fizycznych, członków spółdzielni.** Takie przeniesienie własności podlega przepisom k.k.

Wykonanie w/w dyspozycji jest niemożliwe w państwie prawa. Wszystkie zawarte umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w formie aktów notarialnych i wpisy do ksiąg wieczystych są z mocy prawa nieważne, jako dokonane na skutek przestępstwa poświadczenia nieprawdy i fałszowania dokumentów finansowych.

Omówienie powyższego tematu zawarte jest także w załączniku 1 – kopia opracowania przekazanego Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

Pragniemy podkreślić, iż **ustanawianie prawa wyodrębnionej własności na rzecz osób fizycznych wraz z określeniem udziału w prawie użytkowania wieczystego, jest w gruncie rzeczy kontynuacją procederu oszukiwania polskich obywateli.**

Ustanawianie prawa wyodrębnionej własności wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym, jest ustanawianiem jedynie pozornego prawa „własności”, jako że ograniczonego czasowo i na własności nieruchomości należącej do innego pomiotu prawa. Po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, właściciel nieruchomości staje się z mocy prawa wyłącznym dysponentem własnego gruntu, jest też w rzeczy samej przez cały czas istnienia użytkowania także właścicielem nieruchomości wybudowanych na jego gruncie. Uzależnianie dalszego posiadania własności mienia - w przypadku wygaśnięcia użytkowania - od zgody organów samorządowych czy państwowych, jest kpiną z prawa i Konstytucji RP. Własność przypisana jest osobie, stanowi podstawę ustroju RP i posiada szczególną tę cechę, iż właściciel swojego mienia może nim dysponować w sposób wyłączny, niezależny od innych osób i zgodnie z własną wolą. Ustanawianie własności lokali na użytkowaniu wieczystym, cech takowych nie posiada.

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 12 stycznia 1999r wyjaśniał sens własności, jako prawa przypisanego konkretnej osobie:

„Art. 64 (..) Konstytucji pomieszczony został w rozdziale II ustawy zasadniczej, zatytułowanym „Wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela”. (...). Prawo do własności (...) w myśl Konstytucji RP przyporządkowane jest osobie. Jest to więc ujęcie podmiotowe i dotyczy konkretnego prawa, będącego w dyspozycji konkretnej osoby.”

Art. 157. k.c. stanowi, że:

§ 1. Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.

§ 2. Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Ustanawianie prawa wyodrębnionej własności lokali wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, z założenia jest ustanawianiem własności na okres do 99 lat, co jako sprzeczne z art. 157 k.c., podlega bezwzględnej nieważności czynności prawnej, zgodnie z dyspozycjami art. 58 k.c.

6. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Uzasadnienie zawarte w pkt. 1 – 5 niniejszego pisma wyjaśnia, dlaczego we wszystkich krajach byłego bloku socjalistycznego stosunki własnościowe w spółdzielniach zostały dawno uregulowane. Dokonało się to nie na skutek wyjątkowego aktu dobroci organów władzy, ale w wyniku obowiązku dostosowania tychże stosunków do przyjętego systemu prawnego tych krajów.

Wyjaśnia też, dlaczego w okresie przedwojennym członkowie spółdzielni mieszkaniowych nabywali wyłącznie prawo korzystania z lokalu w postaci najmu po wniesieniu kaucji (gdy spółdzielnia była faktycznym prawnym właścicielem budynku) albo odrębnej własności lokalu. Wcześniejsze, w latach 20-tych XX wieku funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych lokatorskich z nieokreślonym statusem wkładu, było spowodowane wyłącznie brakiem w prawie polskim pojęcia hipoteki mieszkania. Już jednak w roku 1927r, rozporządzenie wykonawcze do ustawy (Dz.U.R.P. nr 106 z dnia 3.IX.1927, poz. 913. §10) dało wyraz konieczności dokonania zmiany prawa hipotecznego. Po wprowadzeniu hipoteki mieszkania, rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. „O własności lokali” (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.), ustanowiono na rzecz członków spółdzielni prawo wyodrębnionej własności.

Ponownie cytuję z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K. 23/98) nawiązującego do orzeczenia TK z 1991r :

„Zasadna jest prezentowana w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (K. 1/91) teza, że ustawodawca powinien dostosować przepisy prawa spółdzielczego do nowych warunków społeczno-ekonomicznych, zwłaszcza wynikających z wprowadzenia reguł gospodarki rynkowej(..). Nie służą więc realizacji ładu konstytucyjnego takie przepisy ustawy, które nie tylko, że nie przyczyniają się do umocnienia tego ładu ale wręcz odwrotnie – umacniają stan prawny, który pozostaje w wyraźnej dysharmonii z podstawowymi standardami dotyczącymi ochrony prawa własności.”

W 1991r a także 8 lat później, jeszcze w 1999r sędziowie Trybunału Konstytucyjnego posiadali wiedzę i przekonanie, iż przepisy Prawa spółdzielczego są niedostosowane do warunków społeczno-ekonomicznych RP, przez co „umacniają stan prawny, który pozostaje w wyraźnej dysharmonii z podstawowymi standardami dotyczącymi ochrony prawa własności.”

Od czasu uchwalenia ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w 2001r sędziowie Trybunału Konstytucyjnego przestali nawiązywać do wcześniejszych w/w orzeczeń, choć wynikały one z rozwiązań przyjętych w Konstytucji RP.

Ustawa „O Trybunale Konstytucyjnym” z dnia 1 sierpnia 1997r (Dz. U. z 1997r. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552, Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070.) w art. 19 stanowi (zał. 7):

ust. 1. Trybunał w toku postępowania powinien zbadać wszystkie istotne okoliczności w celu wszechstronnego wyjaśnienia sprawy.

ust. 2. Trybunał nie jest związany wnioskami dowodowymi uczestników postępowania i może z urzędu dopuścić dowody, jakie uzna za celowe dla wyjaśnienia sprawy.

Kiedy skarżący przepisy ustawy posłowie nie byli w stanie uzasadnić w sposób wyczerpujący stawianych przez siebie zarzutów, Trybunał Konstytucyjny był zobowiązany do zbadania wszystkich okoliczności sprawy oraz był upoważniony do przedstawienia z urzędu właściwych dowodów prawnych, w celu zapewnienia aktom prawotwórczym zgodności z systemem konstytucyjnym RP.

Nie było przedmiotem żadnego z wniosków zgłaszanych do TK, podważenie mniemania o posiadaniu przez spółdzielnie własności zasobów budynkowych i lokalowych członków. Jednakże Trybunał kilkakrotnie potwierdzał prawo własności spółdzielni mieszkaniowej do mienia członków, nie badając zagadnień prawnych związanych z uzyskaniem tej domniemanej własności, czyli opierając się wyłącznie na funkcjonującym PRL-owskim potocznym przekonaniu o istnieniu tejże własności i na wytycznych struktur spółdzielczych, nieznajdujących oparcia w żadnym akcie ustawowym.

W wydawanych od 2001r orzeczeniach Trybunał Konstytucyjny bez zbadania zasadności uznania, czy spółdzielnia mieszkaniowa może być właścicielem mienia innych osób, **zapewnia ochronę konstytucyjną spółdzielniom zawłaszczającym mienie milionów Polaków na podstawie regulaminów RN spółdzielni mieszkaniowych i poprzez fałszowanie dokumentów finansowych:**

Trybunał Konstytucyjny stwierdza (wyrok z dnia 29 maja 2001 r, sygn. K. 5/01), że:

„... spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami prawnymi, których własność podlega ochronie przewidzianej w art. 64 i art. 21 Konstytucji.”

TK słusznie przyznaje, że własność spółdzielni - a jej mienie w ogóle możliwe do uzyskania określa ustawodawca art. 78 Prawa spółdzielczego - posiada gwarancję ochrony konstytucyjnej. Trybunał jednak dalej wypowiada się:

„ ..Przepis (..) powoduje pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej przysługującego jej prawa własności, przed wyodrębnieniem lokal mieszkalny stanowi bowiem część składową budynku, którego właścicielem jest spółdzielnia.”

„Choć spółdzielnia jest w sensie formalnym właścicielem określonych rzeczy i podmiotem praw majątkowych, to jej majątek należy do zbiorowości jej członków. Z istoty rzeczy spółdzielnię tworzą jej członkowie, w których interesie prowadzi ona swoją działalność i w tym sensie nie jest ona całkowicie samoistnym podmiotem praw i obowiązków. Z tytułu członkostwa wynikać mogą także określone roszczenia majątkowe wobec spółdzielni (np. o zwrot udziałów). Jednak korporacyjny i wspólnotowy charakter spółdzielni nie uzasadnia tezy, jakoby w okresie jej istnienia członkom spółdzielni przysługiwało prawo do żądania oddania im na własność określonych składników majątku spółdzielni. Nie jest to bowiem rodzaj współwłasności, ale konstrukcja prawna oparta na innych założeniach.”

Pomimo, że:

- **zakres jedyne go możliwego stanu posiadania spółdzielni określa art. 78 Prawa spółdzielczego,**
- **z woli ustawodawcy mieszkania i inne finansowane przez członków obiekty nie stanowią udziału prywatnego majątku członków w majątku spółdzielni, co przesądza o całkowitej niemożności uznania istnienia jakiegokolwiek korporacyjnej wspólnotowej własności mienia,**
- **z woli ustawodawcy żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada możliwości ujawnienia w swoim bilansie budynków członków jako własnych środków trwałych, z powodu braku ustawowego upoważnienia do tworzenia i pozyskiwania własnego kapitału finansującego wytworzenie tychże środków trwałych,**

- **ustawa „O podatku dochodowym od osób prawnych” nakazuje wykazywanie wkładów jako przychodów spółdzielni, co dopuszcza jedynie realizację usługi budowlanej na rzecz finansującego,**

Trybunał Konstytucyjny nadal uznaje ukradzioną członkom własność jako mienie spółdzielni.

Na jakich założeniach oparta jest konstrukcja „prawna” spółdzielczości mieszkaniowej wyjaśnia kodeks karny. Stoimy na stanowisku, iż sędziowie TK otaczający ochroną konstytucyjną proceder kradzieży mienia Polaków, są współodpowiedzialni za istnienie przestępczej struktury spółdzielczości mieszkaniowej, co jest poważnym zagrożeniem dla państwa i prawa RP.

Pomijając analizę prawną dokonaną w uzasadnieniu niniejszego doniesienia, do wykazania niemożności istnienia w RP obu spółdzielczych tytułów do lokali wystarczy posłużenie się zwykłą logiką – jeżeli PRL-owska spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna, uzyskiwałaby własność mienia członków w drodze skutecznie przeprowadzonego uspołecznienia (choć to nie nastąpiło), to czy przez 15 lat RP nadal dokonuje się uspołecznienie mienia obywateli, tym razem na rzecz prywatnej osoby prawnej?

Trybunał odnosząc się do „własności” spółdzielni, pojmowanej jako własności osoby prawnej, odwołuje się do art. 31 ust. 3 Konstytucji, zamiast zastosowania tegoż przepisu do ochrony kradzionego na podstawie regulaminów RN mienia milionów obywateli RP:

„Oznacza to, że każda ingerencja ustawodawcy w to prawo (własność spółdzielni) podlega ocenie z punktu widzenia art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz innych norm i wartości konstytucyjnych. Dlatego każdy przepis prawa, przewidujący ograniczenie własności, a zwłaszcza taki, który prowadzi do jej utraty, winien być uzasadniony koniecznością realizacji jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

otaczając jednocześnie ochroną konstytucyjną tytuły spółdzielcze, które jak wykazano w pkt. poprzedzających niniejszego uzasadnienia, były i są w ogóle niemożliwe do ustanowienia w żadnych okolicznościach, a faktycznie ustanawiane i będące w obrocie prawnym są nieistniejącymi w rozumieniu prawa (powstają w wyniku czynów przestępczych). Wykazane zostało, iż oba spółdzielcze tytuły, wbrew oprawie nadanej im przez PRL-owskiego ustawodawcę, nie posiadają cech im nadanych, zwłaszcza w odniesieniu do lokatorskiego tytułu do lokalu (szczególnie ustanawianych w 1961r – 1990r). Oba tytuły spółdzielcze oznaczają to samo – są jedynie potwierdzeniem, iż spółdzielnia jest winna członkom równowartość zawłaszczonego ich mienia.

Przepis prawa pozbawiony cech minimalnych, koniecznych dla jego obowiązywania to m.in. taki, który zawiera regulacje od początku niemożliwe do wykonania lub sprzeczne w sposób nie dający się usunąć przy pomocy znanych metod wykładni prawa. Konsekwencją ustalenia braku cech minimalnych przepisów praw jest uznanie, że nie mogły one nigdy wywierać ważnych skutków prawnych, powinny zatem być traktowane jako nieistniejące w systemie od początku, nie tworzące żadnych stanów prawnych.

Trybunał Konstytucyjny potwierdza (wyrok z dnia 29 maja 2001 r, sygn. K. 5/01), że:

„ ...że tworzenie i działalność spółdzielni, a w szczególności spółdzielni mieszkaniowych, podlega ochronie konstytucyjnej. Ogranicza to – choć oczywiście nie wyklucza – możliwości ingerencji władz publicznych w tej dziedzinie. Należy przy tym podkreślić, że osoby fizyczne będące członkami spółdzielni mieszkaniowej są objęte ochroną przewidziana w art. 75 ust. 2 i art. 76 Konstytucji.”

po czym Trybunał akceptuje przepisy ustawy niemożliwe do wykonania zgodnie z prawem (ich wykonanie podlega ocenie k.k.), przepisy ustawy pozwalające na grabież mienia milionów Polaków, przepisy pozwalające na wyłudzenie potężnych haraczy, które są niemożliwe do zaksięgowania tam, gdzie z nakazu ustawodawcy mają być ujawnione.

Trybunał Konstytucyjny podkreśla (sygn. K 42/02), że:

„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, ale

zaspokojenie potrzeb osób zrzeszonych w spółdzielni, w tym wypadku – potrzeb mieszkaniowych.”

po czym nie tylko nie neguje zasad określonych zaskarżoną ustawą przekształceń praw do lokali (wartość rynkowa minus spłacony kredyt i bonifikaty), ale domaga się w imię ładu konstytucyjnego rozszerzenia stosowania tychże bonifikat, uznając za zgodne z Konstytucją wyłudzenie od osób fizycznych wielotysięcznych wpłat na rzecz osoby prawnej, która w nawet nie jest w stanie zaksięgować uzyskanych tak zysków, zgodnie z wymogami ustaw finansowych dostosowanych do prawa międzynarodowego. Dyspozycja ustawowa dotycząca zasad przekształceń nie tylko nie została zanegowana przez TK w orzeczeniu z 20 kwietnia 2005r, ale wręcz zalecona. Wypełnienie jej jest ustawowym nakazem popełnienia przestępstwa z art. 286 § 2 k.k. zagrożonego karą do 8 lat pozbawienia wolności.

Jaką podstawę konstytucyjną wskaże TK, uznając za zgodny z systemem prawnym RP nałożony na indywidualnych członków spółdzielni ustawy obowiązek, przy zmianie tytułów do lokali, finansowania oprócz kosztów budowy dodatkowo także kilkudziesięciotysięcznych kosztów prac remontowych na rzecz innych osób fizycznych, pozostałych członków?

Opracowanie przekazane Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r (zał. 1) zostało dołączone do sprawy K 31/05, która 26 października 2005r została umorzona w powodu zakończenia poprzedniej kadencji Sejmu.

7. Niezdolność do funkcjonowania zgodnie z prawem spółdzielni mieszkaniowych.

- A. Ustawy: „O spółdzielniach i ich związkach” z dnia 17 lutego 1961r i „Prawo spółdzielcze” z 16 września 1982r, stanowiły:

Art. 31 §1 ustawy „O spółdzielniach...” : „Organami spółdzielni są: 1) walne zgromadzenie, 2) rada , 3) zarząd, 4) inne organy przewidziane w statucie spółdzielni

Art. 35. §1 „Prawa spółdzielczego”: „Organami spółdzielni są: 1) walne zgromadzenie, 2) rada nadzorcza, zwana dalej "radą", 3) zarząd, 4) w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli - zebrania grup członkowskich (art. 59).

Art. 32 ustawy „O spółdzielniach...” i art. 36 „Prawa spółdzielczego” stanowiły:

§1. „Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.”

§3. „Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.”

- ⇒ Trzy pierwsze organy wymienione w pkt. 1,2 i 3 art. 35 §1. „Prawa spółdzielczego” (i art. 31. §1. ustawy „O spółdzielniach ...) tworzone są w spółdzielniach jako jedyne z nakazu ustawowego, co oznacza, iż muszą być ustanowione w każdej spółdzielni.

Przepisy ustawy o ich bezwarunkowym tworzeniu (art. 35. §1. pkt. 1,2 i 3) mają charakter praw bezwzględnie obowiązujących, co oznacza, że każda spółdzielnia musi posiadać Walne Zgromadzenie, zarząd i RN.

Dyspozycja ustawodawcy, bez wiązania jej z delegacją statutową: „organami spółdzielni są ...” nie pozostawia miejsca na żadną dowolność interpretacyjną. Spółdzielnia, która nie posiada któregoś z tych trzech organów, funkcjonuje sprzecznie z ustawą.

Spółdzielnie, które nie ustanowiły Walnego Zgromadzenia najwyższym organem (brak wskazania tego organu w statucie) funkcjonują sprzecznie z ustawą, co powoduje, iż ma zastosowanie do nich art. 58 ust. 2 Konstytucji, zakazujący zrzeszeń, których działalność jest sprzeczna z Konstytucją lub ustawą.

Art. 38. k.c. stanowi:

„Osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.”

Art. 2. Prawa spółdzielczego stanowi:

„Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.”

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02) po raz kolejny potwierdził, iż:

„Statut osoby prawnej nie może zawierać unormowań niezgodnych z prawem powszechnie obowiązującym, w tym i z Konstytucją (tak co do statutu spółdzielni mieszkaniowej Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98 i z 29 marca 2004 r., sygn. K 32/03).”

Konsekwencją niewypełnienia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy jest bezwzględna nieważność dokonanej czynności prawnej, zgodnie z art. 58. k.c. (zatwierdzenie wadliwego statutu). Fakt zarejestrowania przez Sąd Rejestrowy statutów niezgodnych z prawem, nie sanuje istniejącej sprzeczności z prawem.

⇒ Powoływanie innych organów spółdzielni np. zastępczego najwyższego organu czyli zebrania przedstawicieli, zebrań grup członkowskich, komitetów domowych itp... dokonuje się z upoważnienia ustawodawcy, ale w drodze regulacji statutowej. Oznacza to, iż decyzja o powołaniu innych organów poza wymienionymi w art. 35. §1 pkt. 1 – 3, należy do samych członków spółdzielni.

Art. 35. §3. Prawa spółdzielczego stanowi:

„Statut może przewidywać powołanie także innych organów niż wymienione w § 1, składających się z członków spółdzielni. W takim wypadku statut określa zakres uprawnień tych organów oraz zasady wyboru i odwoływania ich członków.”

Art. 33 ustawy „O spółdzielniach...” oraz art. 37. §1. „Prawa spółdzielczego” stanowiły:

„Statut może postanowić, że jeżeli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli”

Przepis jest jasny: organ, który może zostać zastąpiony innym, musi być wprzód powołany. Tylko istniejące w spółdzielni Walne Zgromadzenie może zostać – w drodze umowy – zastąpione Zebraniem Przedstawicieli. Jeśli spółdzielnia nie posiadałaby ustanowionego Walnego Zgromadzenia, nie mogłaby zastąpić nieistniejącego w niej organu innym, Zebraniem Przedstawicieli. Zastąpienie byłoby bezprzedmiotowe.

Postanowienia statutu nie dokonują zmian treści w ustawie, nie zmieniają bezwarunkowego postanowienia ustawodawcy „*organami spółdzielni są.*” Walne, RN i zarząd. Członkowie otrzymali jedynie uprawnienie do samodzielnego decydowania, czy będą rozpatrywać swoje sprawy zawsze w gronie wszystkich członków, czy zadowolą się w określonych okolicznościach demokracją pośrednią, nie tracąc jednocześnie prawa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Sąd Najwyższy wielokrotnie orzekł:

„statut jest umową, do której mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych”, „Postanowienia statutu spółdzielni nie stanowią źródła prawa, lecz mają charakter umowy.”

(np. wyrok SN z dnia 15 kwietnia 1999r, I CKN 1088/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 193; u. 7 SN z dn. 15. 10.1985r, III CZP 40/85, OSNCAP 1986, Nr 6, poz. 86, wyrok z dnia 14.03.2001r, sygn. II CKN 434/003).

Zebranie Przedstawicieli jako organ powstający jedynie w oparciu o regulację statutową, czyli w drodze umowy nie będącej źródłem prawa, nie posiada zdolności prawnego wyparcia ze spółdzielni Walnego Zgromadzenia, organu tworzonego z nakazu ustawowego.

Wyrok SN z dnia 20.01.1986r (sygn. I PR 119/85, OSNC 1986/11/189):

„W klasyfikacji niezbędnych organów spółdzielni walne zgromadzenie można zaliczyć do organów obligatoryjnych, natomiast zebranie przedstawicieli określić jako organ zastępczy (fakultatywny), Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni (art. 36 §1), umożliwiającym osobiste uczestnictwo wszystkich członków spółdzielni w

podejmowaniu uchwał na zasadzie bezpośredniości, jest to wyraz samorządności spółdzielczej najwyższego stopnia. Samorządność spółdzielni - w ramach samodzielności określonej prawem - umożliwia każdemu członkowi udział w zarządzaniu. (...) Przekroczenie liczby członków, określonej w statucie, nie wpływa zatem na ograniczenie ich praw do podejmowania uchwał na walnym zgromadzeniu."

Walne Zgromadzenie musi zostać zwołane w spółdzielniach zawsze na żądanie członków, niezależnie od funkcjonowania w nich Zebrań Przedstawicieli. Bezpośrednie uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu jest ustawowym prawem każdego spółdzielcy.

Ustawodawca - bez żadnych ograniczeń i warunków - przyznał każdemu członkowi spółdzielni, prawo bezpośredniego 1 głosu (art. 36 §3). Prawo to realizuje się poprzez uczestnictwo członka w podejmowaniu ważnych decyzji na forum Walnego Zgromadzenia spółdzielni. W ten sposób realizowana jest podstawowa zasada funkcjonowania spółdzielni - zasada demokracji bezpośredniej. Tylko w czasie obrad Walnego Zgromadzenia każdy członek posiada zdolność do podejmowania uchwał, czyli skutecznych czynności prawnych w rozumieniu k.c.

W przypadku realizowania w spółdzielni zasady demokracji pośredniej, członek uczestniczący w Zebraniach grup członkowskich i posiadający uprawnienie jedynie do składania wniosków, jest pozbawiony jakiegokolwiek możliwości do podejmowania czynności prawnych (Zebrania grup nie mogą podejmować uchwał). Oznacza to, iż przy funkcjonowaniu ZP, większość członków (poza przedstawicielami) pozbawiona jest całkowicie prawa wyrażania głosu w sprawach spółdzielni.

Najważniejsze prawo każdego spółdzielcy, stanowiące o istocie spółdzielczości, prawo skutecznego, znaczącego i bezpośredniego 1 głosu, nie zostało mu nigdy żadnym aktem prawnym odebrane, ustawodawca nie pozwolił też na pozbawienie spółdzielcy tego prawa przez jakiegokolwiek inne osoby czy organy (poza wykluczeniem).

Niemożliwość pozbawienia członka regulacją statutową, przyznanego mu ustawowo jakiegokolwiek prawa potwierdził Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02):

*„... konieczne jest zwrócenie uwagi na niespójność regulacji przewidzianej w art. (...) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który sugeruje, że spółdzielnia może w swym statucie zdecydować o tym, jakiego typu prawo do mieszkania mogą uzyskać jej członkowie, a przepisami art. (...) które przyznają członkowi spółdzielni uprawnienie do żądania omawianego „przekształcenia”, **przy czym uprawnienie to – jako oparte na ustawie – nie może być wyłączone ani ograniczone przez statut spółdzielni.. (...).**”*

Z przepisów ustawy wynika, iż jedynie sami członkowie spółdzielni, w wyniku świadomej, dobrowolnej i osobistej decyzji mogą ograniczyć swoje prawo do korzystania z przyznanego im ustawowo prawa głosu. Głosując na Walnym Zgromadzeniu podejmują uchwałę zatwierdzającą statut spółdzielni z zapisami odpowiadającymi wymaganiom art. 37 §1 „Prawa spółdzielczego”. Przyjęcie takiego statutu nie oznacza utraty przez spółdzielców gwarantowanego ustawowo prawa bezpośredniego głosu na Walnym, a jedynie dobrowolne ograniczenie korzystania z niego w pewnych sytuacjach.

Ani statut, ani żadna osoba czy organ, nie może zmusić członków spółdzielni do rezygnacji z ustawowo przyznanego im prawa bezpośredniego głosu oraz uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Art. 31 ust. 2 Konstytucji stanowi:

„Każdy jest obowiązany szanować wolności i prawa innych. Nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje”.

Liczba członków spółdzielni mieszkaniowej musi być ograniczona. Ograniczenie to uwarunkowane jest możliwościami organizacyjnymi i ekonomicznymi spółdzielni, związanymi ze zwołaniem i przeprowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia wszystkich członków.

Względy organizacyjne związane z przeprowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia nie mogą powodować niemożności wykonywania ustawowo gwarantowanego prawa. Jeżeli zbyt

duża liczba członków uniemożliwia przeprowadzenie obrad Walnego, to jest oczywistym, iż osoby odpowiedzialne za funkcjonowanie spółdzielni dopuściły się karygodnych zaniedbań i zaniechań. Ich obowiązkiem było doprowadzenie we właściwym czasie do podziału spółdzielni na mniejsze, o liczbie członków umożliwiającej ich uczestnictwo w pracy ustawowych organów. Zaniechania te mogą dziś powodować karną odpowiedzialność członków zarządów i RN, ale w żadnym wypadku nie mogą być usprawiedliwiane, nigdy nieistniejącą „koniecznością istnienia wielotysięcznych spółdzielczych molochów”.

Definicja „spółdzielni” o treści zawartej w art. 1. §1 „Prawa spółdzielczego” w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych spowodowała, iż członkowie celowo tworzonych przez lata dużych spółdzielni mieszkaniowych, zostali całkowicie pozbawieni możliwości korzystania z najważniejszego przyznanego im ustawowo i gwarantowanego konstytucyjnie prawa bezpośredniego wpływania na działalność swojej spółdzielni i bezpośredniego wyrażania głosu. Pozbawieni całkowicie, jako że dyspozycje art. 59 „Prawa spółdzielczego” nie zapewniają członkom spółdzielni możliwości podejmowania żadnych czynności prawnych, których realizacji mogliby członkowie dochodzić chociażby na drodze sądowej. Uprawnienia do wyrażania opinii i wniosków przez grupę członkowską są całkowicie bezprzedmiotowe, jako że każdy indywidualny członek może zawsze wyrażać swoją opinię i zgłaszać wnioski, co nie powoduje żadnych skutków prawnych, ani nie zobowiązuje innych organów spółdzielni do konkretnej czynności.

Art. 59. Prawa spółdzielczego:

§ 2. Do uprawnień zebrań grup członkowskich należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na zebranie przedstawicieli,*
- 2) wybieranie i odwoływanie członków rady spółdzielni, jeśli statut tak stanowi,*
- 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli, i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,*
- 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań rady i zarządu,*
- 5) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów spółdzielni wniosków w sprawach spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.*

Przepisy „Prawa spółdzielczego” nie nakładają na przedstawiciela wybranego przez grupy członkowskie obowiązku reprezentowania w głosowaniach w czasie podejmowania uchwał przez Zebranie Przedstawicieli, stanowiska danej grupy członkowskiej. Jest to przyczyna pozbawienia ogółu członków dużych spółdzielni mieszkaniowych całkowitego wpływu na losy i zarządzanie swoją spółdzielnią. Narzucanie sprzecznie prawem w statutach spółdzielni ZP, jako jedynego najwyższego organu, doprowadziło do całkowitego ubezwłasnowolnienia milionów członków i poddanie ich pod faktycznie sprawowaną władzę przez najemnych pracowników, członków zarządu.

B. Art. 38. k.c. stanowi:

„Osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.”

Art. 2. Prawa spółdzielczego stanowi:

„Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.”

Od decyzji członków ustawodawca uzależnia możliwość funkcjonowania ZP w spółdzielni, jednakże warunki i sposób skutecznego ustanowienia tego organu określa w art. 37. §1:

Art. 37. §1. „Prawa spółdzielczego” stanowi:

„Statut może postanowić, że jeżeli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli”

Zapis w statucie, iż Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez ZP we wskazanych w statucie okolicznościach (zgodnie z art. 37. §1), jest wymagany do utworzenia zastępczego najwyższego organu spółdzielni. Gdyby nie był wymagany, ustawodawca nie zamieściłby dyspozycji art. 37 §1 w ustawie.

Uregulowania statutu nabierają mocy prawnej z chwilą jego zarejestrowania, co oznacza, iż dopiero od momentu rejestracji statutu, Zebranie Przedstawicieli zaczyna istnieć jako organ danej spółdzielni.

Z orzeczenia SN z dnia 20 maja 1970r (sygn. akt I PR 44/70, Biuletyn SN 1970r, nr 10, poz. 187):

„zmiana statutu, wprowadzająca Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia, nie wywiera skutków prawnych przed jej zarejestrowaniem. Wcześniejsze – przed zarejestrowaniem statutu – działania tego organu i podejmowane przez niego uchwały należy uznać za niebyłe.”

Nie istnieje możliwość utworzenia Zebrania Przedstawicieli zastępczym organem spółdzielni, bez zwołania Walnego Zgromadzenia wszystkich jej członków, w celu zatwierdzenia statutu ustanawiającego ZP organem spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest jedynym organem, zdolnym do ustanowienia ZP organem spółdzielni.

Przez dziesięciolecia w większości polskich spółdzielni mieszkaniowych proces ustanawiania organów spółdzielni odbywał się z totalnym pogwałceniem przepisów ustawy:

- ⇒ grupy założycielskie uchwały statuty ustanawiające jedynym najwyższym organem spółdzielni Zebranie Przedstawicieli, ignorując ustawowy nakaz stanowienia najwyższym organem Walnego Zgromadzenia – spółdzielnie funkcjonowały od początku powstania sprzecznie z prawem, spowodowanym brakiem obligatoryjnego najwyższego organu. Nie powinny zostać zarejestrowane jako osoby prawne.
- ⇒ grupy założycielskie ustanawiając regulacją statutową Zebranie Przedstawicieli najwyższym organem spółdzielni, pomijały wymóg wynikający z art. 37 §1. „Prawa spółdzielczego” tj. wskazania liczby członków, powyżej której następowo zastąpienie Walnego przez ZP. Zebrania Przedstawicieli tychże spółdzielni nigdy nie zaistniały jako ich organy, nie posiadały zatem uprawnień do podjęcia jakiegokolwiek czynności prawnej.
- ⇒ dostosowywanie wadliwych statutów do wymogów art. 37 §1. „Prawa spółdzielczego” odbywało się zazwyczaj poprzez uchwalanie zmian statutu nie przez Walne Zgromadzenie, ale przez Zebranie Przedstawicieli.

Uregulowania statutu nabierają mocy prawnej z chwilą jego zarejestrowania, co oznacza, iż dopiero od momentu rejestracji zgodnego z prawem statutu, Zebranie Przedstawicieli zaczyna istnieć jako organ danej spółdzielni. Nie mogło zatem ZP przed legalnym powstaniem podejmować uchwał w sprawie zatwierdzenia statutu, po rejestracji którego dopiero zaczynało funkcjonować w spółdzielni.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 października 1972r (II CR 171/72, OSNCP 1973, z. 7–8, poz. 135) potwierdził, iż okoliczność, że Sąd Rejestrowy dokonał stosownych czynności w rejestrze, na podstawie nieistniejącej prawnie uchwały, nie ma znaczenia prawnego, gdyż *„czynność w rejestrze została wykonana na podstawie uchwały, która w rzeczywistości nie zapadła. Chociaż formalnie przyjęto istnienie uchwały, czyni to bezskuteczną czynność prawną będącą jej przedmiotem”*.

Nieistniejące jako organy Zebrania Przedstawicieli decydowały o powołaniu siebie do zaistnienia, uchwalając statut stanowiący, iż Zebranie Przedstawicieli będzie najwyższym organem spółdzielni. Od dziesięcioleci tak uchwalane statuty Sąd Rejestrowy rejestruje jako czynności podjęte zgodnie z prawem.

- ⇒ podziały wielu dużych spółdzielni dokonywane były w oparciu o uchwały podejmowane przez nieistniejące prawnie w tychże spółdzielniach Zebrania Przedstawicieli – podstawa prawna podziałów nie istniała. Uchwały te niejednokrotnie zostały zastąpione orzeczeniami sądowymi (zaskarżenia z innych powodów niż nieistnienie organu i uchwały). Wyroki obowiązują nadal z racji nie wznowienia postępowań sądowych z powodu ich nieważności (brak strony procesowej), jednakże dotyczą tylko tych osób, które skutecznie nabyły członkostwo w dzielonej spółdzielni. Niejednokrotnie mają więc zastosowanie wyłącznie w stosunku do członków założycieli starej spółdzielni.

Wyroki sądowe, orzekające o podziale także zgodnie z prawem funkcjonujących spółdzielni, nie tworzyły struktur i umów nowych spółdzielni. Ustawodawca zobowiązał

przedstawicieli, którzy przechodzili jako członkowie do powstającej spółdzielni, do ukształtowania treści statutu w oparciu o przepisy ustawy i do wyboru organów wybieralnych przez Walne Zgromadzenie. Grono tychże przedstawicieli, będąc jedynie wskazanym ustawą zespołem powołanym do dopełnienia czynności formalnych, nie stanowiło żadnego organu ani spółdzielni „matki” ani też Zebrania Przedstawicieli nowopowstającej spółdzielni.

Ich obowiązkiem było ustanowienie obligatoryjnymi organami nowopowstającej spółdzielni Walnego Zgromadzenia, RN i zarządu (bez ustanowienia Walnego, Sąd Rejestrowy nie miał prawa dokonania wpisu osoby prawnej do rejestru). Przy tworzeniu nowej osoby prawnej miały zastosowanie wszystkie przepisy Prawa spółdzielczego, w tym także prawo bezpośredniego głosu należne wolą ustawodawcy każdemu członkowi nowotworzonej spółdzielni. Do ustanowienia Zebrania Przedstawicieli zastępczym najwyższym organem, konieczna była uchwała Walnego Zgromadzenia wszystkich członków spółdzielni, zatwierdzająca statut z zapisami odpowiadającymi wymogom art. 37 §1. Było to równoznaczne z wyrażeniem zgody przez członków nowej osoby prawnej, na ograniczenie korzystania przez nich z bezpośredniego prawa głosu.

Procedury te nagminnie nie były zachowywane, co skutkowało nie zaistnieniem prawnym organów ustanowionych w sposób nieodpowiadający bezwzględnie obowiązującym przepisom ustawy.

Z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972r (II CR 171/72, OSNCP 1973, z. 7–8, poz. 135):

„nic nie może uzasadnić przejścia do porządku nad kardynalnymi naruszeniami zasad demokratyzmu w spółdzielni oraz legalizowania stanu powstałego bez podjęcia ważnych uchwał Walnego Zgromadzenia.”

SN w sprawie I CRN 113/92 (wyrok w dniu 4 sierpnia 1992r, OSN z 1993r, z.5, poz. 86) orzekł, iż uchwała najwyższego organu sprzeczna z prawem spółdzielczym, jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie art. 42 §2 i 3 „Prawa spółdzielczego”. SN uznał, iż przyjęcie innego stanowiska *„naruszałoby interes Rzeczypospolitej Polskiej.”*

C. Notoryczne naruszenia prawa w procesie powstawania spółdzielni mieszkaniowych, kształtowania treści ich statutów oraz stanowienia ich organów spowodowały określone konsekwencje:

- tworzenie ZP w sposób sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy skutkuje nie zaistnieniem prawnym tego organu, a także podejmowanych przez niego uchwał m.in. w sprawie wyboru członków RN czy zarządu. Spółdzielnie takie nie posiadają żadnego organu, zdolnego do podejmowania czynności prawnych. Wszystkie podejmowane przez nie czynności prawne są nieważne z mocy prawa (nieistniejące).
- spółdzielnie te nie posiadają członków – nie zaistnienie prawne ZP, zarządu i RN powoduje, iż żaden organ spółdzielni nie podjął ważnej w świetle prawa uchwały w sprawie przyjęcia kandydata na członka spółdzielni. Pomiędzy spółdzielnią a tymi osobami, nie zaistniał w ogóle stosunek prawny (k.c.). Prawo spółdzielcze reguluje tryb przyjęcia kandydata na członka:

Art. 16. §1. *„Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej (...)”*

Art. 17. §3. *„Jeżeli statut nie stanowi inaczej, uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.”*

Do powstania członkostwa potrzebna jest deklaracja członka i podjęcie uchwały przez organ spółdzielni. Chodzi o złożenie dwóch oświadczeń woli. Prawo spółdzielcze określa kolejność złożenia oświadczeń woli przez obie strony - najpierw oświadczenie składa kandydat na członka, potem spółdzielnia.

- zarządy tych spółdzielni nie posiadają zdolności procesowej (braki w organach osoby prawnej), ani zdolności do występowania w żadnym innym postępowaniu -

gospodarczym, administracyjnym itp... Od dziesięcioleci wydawane są orzeczenia w sprawach, w których zachodzi nieważność postępowania z powodu braku strony procesowej.

- spółdzielnie te nie posiadają też żadnej możliwości przywrócenia porządku prawnego poprzez zwołanie Walnego Zgromadzenia. Uprawnionymi do uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia są jedynie członkowie spółdzielni, a tych spółdzielnie te nie posiadają.
- spółdzielnie te nie są zdolne do realizowania przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” z powodu braku zarządów, zobowiązanych do wykonywania czynności w imieniu spółdzielni. Oznacza to, iż obecnie ustanawiane aktami notarialnymi prawa wyodrębnionej własności są nieistniejącymi w świetle prawa, tak jak i nieważnością objęte są wpisy do ksiąg wieczystych.
- zaciągane od 2001r przez zarządy w całej Polsce wielomilionowych kredyty, w celu zablokowania członkom możliwości uzyskiwania wyodrębnionej własności ich mieszkań, pozostały wyłącznie prywatnymi zobowiązaniami członków tychże zarządów, zgodnie z art. 39 k.c. Jest to jeden z powodów paniki, jaką wywołaliśmy obnażeniem skali nieprawości w spółdzielniach mieszkaniowych i powodem angażowania nawet dyspozycyjnych sędziów Sądu Najwyższego do tuszowania przestępczości w spółdzielniach.

Norma prawna jest wynikającą z przepisów regułą postępowania, wydaną lub usankcjonowaną przez państwo, której wykonywanie jest zabezpieczone przymusem państwowym.

Wiedzą powszechnie dostępną jest, że czynność prawna sprzeczna z prawem jest nieważna, czyli że nie może rodzić skutków prawnych, które wyraża. Pomimo tego przez dziesięciolecia, na terenie całego kraju:

- dyspozycyjni funkcjonariusze (sędziowie, referendarze) Sądów Rejestrowych, dokonywali i nadal dokonują niedopuszczalnych, rażąco sprzecznych z prawem wpisów do rejestru (art. 231 i art. 271 k.k.),
- prawnicy i radcy prawni obsługujący spółdzielnie, z pogardą dla prawa oszukują nie tylko społeczeństwo, ale także sądy (nieważność postępowań z powodu braków w organach, brak stron procesowych), urzędy samorządowe i państwowe, które pełne są dokumentów zawierających poświadczenie nieprawdy.
- lustratorzy poświadczają nieprawdę o funkcjonowaniu spółdzielni zgodnie z prawem (art. 271 k.k.), wyłudzając ogromne haracze za swoje nieprzydatne usługi,
- działacze struktur spółdzielczych na bieżąco prowadzą instruktaż dla nieuczciwych członków zarządów i RN, odnośnie sposobów omijania prawa. Relacje ze „szkoleń” prezentują media, np. zał. 9 – fragmenty „szkolenia” członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych przez p. Jerzego Krzekotowskiego oraz zał. 1 do zał. 3-33.

Ustawa z dnia 17 lutego 1961r „O spółdzielniach i ich związkach” (Dz.U.Nr. 12, poz. 61, z 1974r Nr 47, poz. 281) w art. 3. §3 zawierała dyspozycję, iż:

„postanowienia statutu powinny być zgodne z zasadami ustalonymi przez właściwy centralny związek”.

Przez dziesięciolecia dokonywano w spółdzielniach mieszkaniowych rażących naruszeń prawa na podstawie wytocznych struktur spółdzielczych, sprzecznych z dyspozycjami ustawowymi. Tak też było i w 1982r, kiedy związek spółdzielczy wydał wzór statutu o treści sprzecznej z ustawą, w którym jako organy spółdzielni wymieniono ZP, zarząd, RN i zebrania grup członkowskich. Niemożliwym jest jednak uznanie w jakimkolwiek okresie historii Polski zasad ustalonych przez związek spółdzielczy za obowiązujące źródło prawa, zwłaszcza kiedy pozostawały w sprzeczności z ustawami.

To właśnie te wskazania związków spółdzielczych, sprzeczne z ustawą, ale świadomie rozpowszechniane przez dziesięciolecia w celu obejścia prawa i uniemożliwienia członkom sprawowania funkcji władczych w ich spółdzielniach, były i są przyczyną dzisiaj wskazywanych niezgodności z prawem działań spółdzielni mieszkaniowych.

Struktury spółdzielcze chcąc zawładnąć w spółdzielniach wszystkim, w wyniku wieloletniego notorycznego łamania prawa doprowadziły jedynie do tego, iż spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce praktycznie nie istnieje.

Wykazali to sami spółdzielcy wstępując na drogę prawną i oczekując od właściwych instytucji i organów państwa powołanych do stania na straży prawa, reakcji zmierzających do przywrócenia w spółdzielczości stanu z prawem zgodnego. Nadaremnie, spółdzielcy w całej Polsce trafiają na mur nie do pokonania wszędzie tam, gdzie powinni otrzymać właściwą pomoc. Dowodzi to, jak silną i rozbudowaną jest struktura przestępcza spółdzielczości mieszkaniowej. Działania spółdzielców wzbudziły panikę w środowisku członków zarządów i RN spółdzielni mieszkaniowych, działaczy związkowych i KRS-u, ale także w sądownictwie – obnażają wieloletnią niekompetencję i „dyspozycyjność” osób odpowiedzialną za trwanie rażących naruszeń prawa.

Wobec ogromu nieważnych czynności prawnych, wobec ogromu poświadczeń nieprawdy, wobec ogromu sfałszowanych dokumentów w urzędach, sądach, rejestrach, wobec milionów oszukanych obywateli i wobec skali zjawiska, nie można pozwolić na dalsze istnienie tej zwyrodniałej sytuacji, o jednoznacznie przestępczym charakterze.

Rozumienie przez sędziów przepisów ustawowych zakończyło się po zwróceniu się przerażonych prezesów spółdzielni mieszkaniowych do KRS i Prezydenta p. A. Kwaśniewskiego. Doradcy Prezydenta, zaproponowali jako rozwiązanie problemu zamieszczenie w prezydenckim (KRS) projekcie Prawa spółdzielczego (druk sejmowy nr 3415, z dnia 28 września 2004r) zapisu, iż Walne Zgromadzenie = Zebranie Przedstawicieli (Naród = Parlament) oraz dyspozycji nakazującej nieistniejącym w spółdzielniach organom (ZP) podejmowanie uchwał w sprawie dostosowania statutów do nowego Prawa.

Profesorowie prawa, doradcy Prezydenta, podjęli próbę uczynienia z praktyki rażącego naruszania prawa, przepisu prawa powszechnie obowiązującego, który w żaden sposób nie likwiduje skutków kilkudziesięcioletniego dotychczasowego gwałcenia prawa, mając na celu - poprzez legalizację przestępstwa - wyłącznie zapewnienie zarządom i działaczom struktur spółdzielczych ochronę przed odpowiedzialnością karną. Każdy przepis prawa musi posiadać pewne minimum, pozwalające na zakwalifikowanie go w ogóle wśród katalogu norm prawnych. Zaproponowany mieści się jedynie w kategoriach skrajnego bezprawia.

Obecnie dyspozycjni sędziowie Sądu Najwyższego podejmują rozpaczliwe próby uwiarygodnienia wieloletniego procederu łamania prawa w spółdzielniach - wydawane są skandaliczne z punktu widzenia prawa orzeczenia, kompromitujące dla polskiego wymiaru sprawiedliwości, jak np. uchwała SN z dnia 6 lipca 2005r (zał. 3) i powielający ja wyrok SN z dnia 21 września 2005r (zał. 4), do których komentarz zawiera załącznik 5.

Sąd Najwyższy rozumiejąc ogrom nieprawości, jakie są skutkiem łamania prawa w spółdzielniach mieszkaniowych uznał, iż skoro „*następstwa społeczne i prawne takiej sytuacji byłyby nie do przyjęcia i nie do pogodzenia z zasadami państwa prawa (art. 2 Konstytucji RP)*”, to należy łamanie prawa zalegalizować i umożliwić dalsze trwanie przestępczego procederu. Odniesienie uzasadnień tychże orzeczeń do sytuacji spółdzielni mieszkaniowych przedstawionej w niniejszym opracowaniu, urąga nie tylko sprawiedliwości ale i zdrowemu rozsądkowi.

Konstytucja RP w art. 58 ust. 2 zakazuje zrzeczeń, których działalność jest sprzeczna z ustawą lub Konstytucją. Przepis ten nie dopuszcza odstępstw wskazujących, że w jakichś okolicznościach zrzeczenia funkcjonujące sprzecznie z obowiązującym prawem, mogą kontynuować swoją działalność. Odstępstwa te określili sędziowie SN w uchwale z 6 lipca 2005r i powielili w wyroku z 21 września 2005r. Sędziowie podlegający wyłącznie ustawom i Konstytucji RP, swoją „niezawisłość” potwierdzają wydawaniem wyroków zabezpieczających interesy największej w kraju struktury przestępczej.

Spółdzielczość mieszkaniowa ma zapewnioną szczególną ochronę konstytucyjną (art. 75 Konstytucji RP). Że jest to wyłącznie ochrona teoretyczna, pokazuje niniejsze opracowanie. Skala przestępczości w spółdzielniach mieszkaniowych jest niewyobrażalna, podobnie jak niewyobrażalne są skutki świadomego i celowego łamania prawa, tolerowanego i ochranianego przez dziesięciolecia przez struktury resortu sprawiedliwości i organy państwa polskiego.

Państwo polskie ponosi pełną odpowiedzialność za stworzenie swoistego getta dla kilku milionów obywateli kraju, getta ludzi z racji posiadania mieszkania w spółdzielni, pozbawionych jakiegokolwiek ochrony prawnej, getta ludzi skazanych na zdziczałą, bandycką samowolę grup wyrachowanych przestępców, rozzuchwalonych do granic absurdu, zapewnianą im przez dziesięciolecia bezkarnością.

Państwo polskie ponosi odpowiedzialność za wprowadzanie do systemu prawnego przestępczych instruktaży, w celu zalegalizowania grabieży mienia Narodu i swobody pasożytowania na Nim określonych środowisk politycznych i związanych z nimi grup zawodowych.

Nieskrępowana niczym jak dotąd działalność tej struktury obrazuje rzeczywistą skalę pogardy organów Państwa i rządzących ugrupowań wobec Narodu Polskiego.

Państwo polskie poprzez organy władzy ustawodawczej, wykonawczej, sędziowskiej i poprzez struktury resortu sprawiedliwości, zjednoczonym jak dotąd wysiłkiem tworzyło i nadal tworzy zorganizowaną strukturę przestępczą spółdzielczości mieszkaniowej, o jej trwanie zabiega poprzez organy władzy ustawodawczej i wykonawczej. Potwierdza ten fakt walka, jaka prowadzona jest przez określone środowiska polityczne od 5 lat o zapisy „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, ustawy w ogóle niepozwalającej na jej zamieszczenie w katalogu aktów prawnych. Ważnym jest przypomnienie, iż to właśnie Prezydent p. A. Kwaśniewski, przedstawiciel postkomunistycznych ugrupowań, zawetował ustawę uwłaszczeniową, realizującą wskazania Trybunału Konstytucyjnego o konieczności dostosowania stosunków własnościowych w spółdzielniach do norm systemu prawnego RP.

Uzasadnione ze wszech miar jest zatem naleganie spółdzielców o powołanie Komisji Śledczej ds. zorganizowanej przestępczości spółdzielczej.

Uzasadnione ze wszech miar jest naleganie spółdzielców o powołanie specjalnego zespołu prokuratorów, których zadaniem będzie nie tylko doprowadzenie do likwidacji przestępczej struktury, ale i oczyszczenie resortu sprawiedliwości, a zwłaszcza prokuratur od ludzi, których jedynym zadaniem jest udzielenie gwarancji bezkarności rozzuchwalonym przestępcom.

Powołanie specjalnego zespołu prokuratorów, odpowiednio przeszkolonych w sprawach przestępczości spółdzielczej jest tym bardziej uzasadnione, że obecnie nawet uczciwy prokurator staje się ofiarą powoływanych przez siebie biegłych sądowych, którzy wyszkoleni zgodnie z wytycznymi przestępczych struktur notorycznie poświadczają nieprawdę. Spółdzielcy warszawskich SM (...) stawiają obecnie zarzuty każdemu biegłemu, który wydaje opinie w sprawach finansowych tychże spółdzielni (...) Doszło do sytuacji niebywalej – nawet prokuratorzy o uczciwych intencjach nie byłoby w stanie w ogóle uzyskać potwierdzenia zarzutów od żadnego biegłego, jako że każdy kolejny biegły poświadczają nieprawdę.

Powoduje to konieczność ingerencji państwowej poprzez spowodowanie weryfikacji biegłych, przez poddanie ich państwowemu egzaminowi, potwierdzającemu ich wiedzę i uprawnienia.

Skala krzywd wyrządzanych przez fałszywe zeznania biegłych w sprawach cywilnych i karnych jest niewyobrażalna.

(...)

Sytuacja spółdzielczości mieszkaniowej przedstawiona w niniejszym doniesieniu potwierdza, iż jedynym wyjściem wobec niewyobrażalnych skutków prawnych powstałych na skutek dotychczasowych działań przestępczych, jest dokonanie likwidacji (art. 58 ust. 2 Konstytucji RP) w drodze ustawy wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, ew. z powołaniem w drodze ustawy powstania spółdzielni (lub wspólnot) nowych, jedno budynkowych, z możliwością ich łączenia, ale z ustawowym ograniczeniem maksymalnej liczby członków spółdzielni, wraz z ustawowym unieważnieniem (aktów notarialnych i wykreśleniem wpisów z ksiąg wieczystych) wszystkich dotychczas ustanowionych praw użytkowania wieczystego gruntów i praw własności, które nastąpiły z nieodpłatnym przeniesieniem na spółdzielnie mieszkaniowe własności budynków członków, ustanowieniem w drodze ustawy prawa wyodrębnionej własności (ew. hipotecznej) wszystkich mieszkań, z udziałem we współwłasności pozostałego majątku członków i udziałem we własności gruntu (niedopuszczalne jest stanowanie własności z ograniczeniem terminu, czyli tylko na czas trwania użytkowania wieczystego, zakaz art. 157 k.c).

Nadanie w nowej ustawie praw członkom, których realizacja miałyby się dokonywać poprzez podejmowanie czynności przez organy spółdzielni, jest całkowicie bezprzedmiotowe, z powodu braku organów i niemożności ich powołania w większości spółdzielni w kraju. Skandalem i w pełni świadomym kolejnym działaniem przestępczym organów ustawodawczych RP, byłoby stanowienie ustawami o sposobie uzyskiwania przez miliony obywateli polskich praw, których nabycie - w sytuacji kolejnej zmiany sytuacji politycznej - mogłyby być podważone przez każdą ledwie obeznaną z prawem osobę.

Także stanowienie o nadaniu uprawnienia „złodziejowi” do przeniesienia własności na okradzionego, byłoby drwiną z prawa RP.

Z poważaniem

Nazwiska i podpisy usunięte

W załączeniu:

Załącznik 1 – Kopia opracowania przekazanego Trybunałowi Konstytucyjnemu w dniu 2 września 2005r.

Załącznik 2 – CD-nagranie rozprawy w Trybunale Konstytucyjnym w dniu 20.04. 2005r

Załącznik 3 – uchwała SN z 6 lipca 2005

Załącznik 4 - wyrok SN z 21 września 2005r

Załącznik 5 – Komentarz do uchwały SN z dnia 6 lipca 2005r