

*Dane nadawców usunięte*  
*Złożono w biurze podawczym Ministerstwa*  
*Sprawiedliwości w dniu 24.04.2006*

**Dyrektor**  
**Biura Spraw Konstytucyjnych**  
**P. Zbigniew Szcząska**  
Ministerstwo Sprawiedliwości  
Al. Ujazdowskie 11  
00-567 Warszawa

dotyczy: wniosku z dnia 26 stycznia 2006r, **sygn. PR II 852/5/06**

W uzupełnieniu naszego wniosku z dnia 26 stycznia 2006r w sprawie ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” przekazujemy dodatkowe omówienie skutków stosowania rozwiązań tej ustawy, bazującej na błędnym założeniu o uprawnieniu spółdzielni mieszkaniowej do posiadania własności mienia członków.

Realizację jednego z naczelnych celów działania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest dostarczanie mieszkań na pełną własność członków, ustawodawca oparł na uprzednim nakazie uzyskania przez spółdzielnię prawa do nieruchomości gruntowej.

W odniesieniu do zasobów wybudowanych zwłaszcza przed 1990r na nieruchomościach, do których spółdzielnia mieszkaniowa nie posiadała tytułu prawnego przed wybudowaniem budynków, przyjęte rozwiązania ustawowe są niemożliwe do wypełnienia zgodnie z systemem prawnym RP.

Oddawanie przez gminy (Urzędy Rejonowe i inne właściwe organy) nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” dokonuje się z rażącym naruszeniem prawa, w wyniku którego gminy przenoszą nieodpłatnie na spółdzielnie mieszkaniowe własność nakładów innych od spółdzielni podmiotów prawa, osób fizycznych oraz własność nakładów budżetu Państwa.

W wyniku tychże transakcji, dokonanych m.in. z pominięciem wykonania dyspozycji zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r (zał. 1), spółdzielnie mieszkaniowe, jako osoby prawne, nieposiadające własnego kapitału pozwalającego na wytworzenie mienia o wielomilionowej wartości, miały stać się właścicielami majątku innych podmiotów prawa, z potwierdzeniem uzyskania tejże własności wpisem do ksiąg wieczystych. Jednocześnie uzyskanej w powyższy sposób własności cudzego mienia spółdzielnie mieszkaniowe nie są w stanie wykazać w dokumentach finansowych sporządzonych zgodnie z nakazami ustaw, co powoduje fałszowanie sprawozdań finansowych przez zarządy spółdzielni w całym kraju.

Ustanowione na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, w drodze przestępstw poświadczonych nieprawdą przez funkcjonariuszy państwowych (zarządy gmin, kierownicy urzędów, notariusze, sędziowie sądów wieczystoksięgowych) oraz przez zarządy spółdzielni w umowach notarialnych, oddających nieruchomości komunalne w użytkowanie wieczyste spółdzielniom, są nieważne z mocy prawa (art. 58 k.c.). Wpisy tychże praw użytkowania wieczystego do ksiąg wieczystych podlegają wykreśleniu z urzędu.

Oznacza to, iż wielosettysięczne czy milionowe rzesze Polaków, osoby nabywające prawo wyodrębnionej własności swoich mieszkań i lokali, pomimo dopełnienia wszystkich wymogów prawem przewidzianym – sfinansowania kosztów budowy, zawarcia umowy notarialnej i dokonania wpisu do ksiąg wieczystych, nie posiadają żadnego skutecznie ustanowionego prawa do swoich mieszkań.

- 1.** Właściwe organy nie egzekwując od zarządów spółdzielni, przed oddaniem gruntów w użytkowanie wieczyste, obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów poniesionych przez budżet państwa na sfinansowanie kosztów budowy budynków, zgodnie z §12 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r (zał. 1), przenoszą nieodpłatnie

na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych – strona 2

2. Właściwe organy ustanawiając nieodpłatnie na rzecz spółdzielni prawo użytkowania nieruchomości o obszarze większym niż wskazany przez ustawodawcę w art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” „niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych, powodują niemożność powstania prawa użytkowania wieczystego na tychże działkach i sytuacje umożliwiające powstawanie potężnych nadużyć w spółdzielniach mieszkaniowych – strona 3
3. Nie istnieje możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami członków przed ustanowieniem prawa użytkowania do tychże nieruchomości - spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie z dyspozycjami zarówno PRL-owskiego, jak RP ustawodawcy, nie była, nie jest i nie może być właścicielem budynków i lokali, których koszty wytworzenia zostały sfinansowane z prywatnego majątku osób fizycznych, co powoduje niemożność nieodpłatnego przeniesienia na nią własności nakładów członków – strona 4

### **Uzasadnienie dla punktu 1.**

W przypadku sfinansowania części nakładów na wybudowanie budynków przed 1990r ze środków budżetu państwa, co odnosi się do mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych o tzw. statusie „lokatorskim”, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych pod budynkami, w których znajdują się takie mieszkania, wymaga uprzedniego dokonania spłaty poniesionych przez budżet nakładów na budowę. Reguluje tę kwestię Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r w §8 i §12 (zał. 1).

Właściwe organy (np. zarządy gmin) nie egzekwują od obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetu Państwa, co skutkuje tym, że urzędnicy przenoszą nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych. Dokonywanie takich operacji podlega k.k.

Wartość nakładów poniesionych przez budżet Państwa na sfinansowanie części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka, odpowiada wielkości umorzenia kredytu budowlanego, tj. 50% lub 30% pierwotnego kosztu budowy. Spłata wartości tych nakładów obciąża członka i dokonywana jest w nominale, zgodnie z wartością wymagalnych należności od członka zaksięgowanych na koncie banku.

Obciążający członka dług wobec budżetu Państwa nie może być zabezpieczony ew. ustanowieniem hipoteki na ustanawianym prawie do nieruchomości gruntowej na rzecz innego niż członek podmiotu prawa, jakim jest spółdzielnia - zgodnie z byłym „Prawem spółdzielczym” i obecną ustawą „O spółdzielniach mieszkaniowych” spółdzielnia w żadnych okolicznościach nie jest zobowiązana do spłaty części czy całości kosztów budowy lokalu członka (niezależnie od powyższego, nie jest znana spółdzielcom ani jedna umowa notarialna, w której zawarte by były jakiegokolwiek ustalenia odnośnie niespłaconych należności budżetowych powstałych przed 1990r).

Wypełnienie przez członków obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetowi Państwa, skutkowałaby likwidacją lokatorskich praw do lokali już przed ustanowieniem prawa do nieruchomości gruntowej pod budynkiem oraz całkowitą niemożnością nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnię własności budynku członków (środki finansujące budowę i spłatę umorzenia kredytu są wyłączną własnością prywatną członków). W takiej sytuacji, tj. po spłaceniu nominalnych należności budżetowi Państwa przez członka, gmina może jedynie ustanawiać prawo wyodrębnionej własności lokali na rzecz poszczególnych osób fizycznych, członków spółdzielni, co spowodowałoby dostosowanie sytuacji prawnej tych osób do systemu konstytucyjnego RP.

Umowy notarialne, w których gminy dokonały nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnie mieszkaniowe własności budynków, których część kosztów budowy była finansowana niespłaconymi nakładami budżetu Państwa („prywatyzacja” środków budżetu na rzecz prywatnego podmiotu prawa), są z mocy prawa nieważne (art. 58 k.c.) i jako takie nie mogły stanowić wpisu do KW. Przepisy ustawy „O gospodarce nieruchomościami”

jednoznacznie stanowią o nieodpłatnym przenoszeniu własności budynków na spółdzielnie pod warunkiem, iż nakłady finansujące ich budowę były własnymi nakładami spółdzielni jako osoby prawnej.

SN w uchwale z dnia 24.11.1992r, sygn. III CZP 124/92 (zał. 2), w odniesieniu do ustawy „O gospodarce nieruchomościami”:

**„Przepisy tej ustawy muszą być stosowane ściśle a nie rozszerzająco. Na taką ścisłą interpretację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazywał też SN w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z 23.07.1992r (III CZP 63/92)”**

W w/w uchwale SN jednoznacznie orzekł, iż umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sprzeczna z ustawą „O gospodarce nieruchomościami” jest bezwzględnie nieważna (art. 58 §1 k.c.) i jako taka nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej (str. 3 uzasadnienia uchwały).

Setki tysięcy członków spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju, tych którzy dokonali już przekształceń praw do mieszkań, nadal nie posiada skutecznie ustanowionych praw własności swoich mieszkań, stając się ofiarami osób (w tym funkcjonariuszy państwowych), którzy dopuścili się szeregu przestępstw poświadczeń nieprawdy w procesie ustanawiania prawa do nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Perspektywa narażenia tych osób na wieloletnie procesy sądowe, w celu przywrócenia stanu odpowiadającego wymogom prawa, jest z założenia nie do przyjęcia. Problem ten musi zostać rozwiązany w drodze ustawy, zgodnej z wymogami konstytucyjnymi RP.

## **Uzasadnienie pkt. 2**

Stosowanie art. 207 i art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” sprzecznie z dyspozycją ustawodawcy stało się sposobnością do potężnych nadużyć w spółdzielniach mieszkaniowych. Zamysłem ustawodawcy było przyznanie spółdzielniom roszczenia o nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, przy czym roszczenie to wyłącznie „obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.”

Art. 208 ust. 2 i 3 stanowi:

2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, 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 budynki, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i **obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.**

3. W sprawach, **o których mowa w ust. 2,** zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o **przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.**

Gminy oddają nieodpłatnie spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste nieruchomości o obszarze większym niż niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych.

Umowy notarialne, którymi oddawane są przez gminę nieodpłatnie w użytkowanie spółdzielniom grunty niezabudowane i niespełniające warunku niezbędności do korzystania z budynku, są w tej części nieważne (art. 58 k.c.) i nie mogą być podstawą wpisu do ksiąg wieczystych. Faktycznie zatem w ostatnich latach wiele budów zostało zrealizowanych na nieruchomościach, do których spółdzielnie nie posiadają skutecznie ustanowionego prawa. Nieświadomi swojej sytuacji prawnej członkowie tych spółdzielni nie posiadają skutecznie ustanowionej własności swoich mieszkań.

Niedopuszczalna i niewykonalna koncepcja przyjęta przez ustawodawcę doprowadziła do niewyobrażalnych szkód i skutków prawnych nie dających się pogodzić z systemem prawnym RP.

### **Uzasadnienie dla punktu 3**

W uzasadnieniu wniosku z dnia 26 stycznia 2006r zostało wykazane, że majątek wykazywany przez spółdzielnie mieszkaniowe jako własny, jest jedynie ukradzionym mieniem osobom fizycznym, co potwierdzają dokumenty finansowe każdej spółdzielni mieszkaniowej, sporządzone zgodnie z wymogami ustaw.

Przekonania o prawie własności spółdzielni do majątku członków są fałszywe i nieprawdziwe, i nie znajdują żadnego potwierdzenia ani w dyspozycjach ustaw, ani w dokumentach finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Oznacza to, iż własność spółdzielni do mienia osób fizycznych nigdy w sensie prawnym nie powstała i powstać nie może.

Przepis art. 31. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” stanowi:

*„Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.”*

Art. 235.k.c.

*§1 „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które **wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy** o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.”*

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, 207 i 208 stanowi, że spółdzielniom, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami, posiadaczami gruntów, czy też posiadały decyzje lokalizacyjne do gruntów, stanowiących własność Skarbu państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

W/w przepisy stanowią, 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, 207 czy 208 „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 (i wcześniejsze z dnia 16 marca 1993r) „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu” (zał. 1), w §9.1. wskazuje, wskazuje, jakimi źródłami finansowania i jakimi dokumentami na ich potwierdzenie musi wykazać się spółdzielnia, aby mogła udowodnić, iż budynki wybudowała z własnych środków:

*§9.1. „Podstawę do uznania środków państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni oraz innych osób prawnych za środki własne tych osób stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych ..”*

- 1) zarządzenia o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej oraz akty prawne o utworzeniu lub przekształceniu spółdzielni lub innych osób prawnych,
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji,
- 5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów

We wszystkich ustawach spółdzielczych, począwszy od ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r aż do dnia dzisiejszego, zakres posiadania majątkowego spółdzielni mieszkaniowej ustawodawca określał poprzez dokładne wskazanie art. 78. §1. „Prawa spółdzielczego” jedynych możliwych źródeł powstawania i finansowania jej własnego majątku. Wkłady członków finansujące budowę ich budynków i lokali oraz te budynki i lokale, nigdy dyspozycją ustawową nie zostały przekazane na własność osobie prawnej, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. Stąd też niemożliwe jest ujawnienie przez spółdzielnię tychże obiektów jako jej własnego majątku rzeczowego.

W okresie od 1961r żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie była i nadal 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 wyłącznie jej 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. Wkłady członków z woli ustawodawcy nie stanowią żadnego składnika majątku osoby prawnej (zgodnie z art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowią przychody spółdzielni, co wyklucza ujawnianie ich w pozycji kapitału własnego osoby prawnej).

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.*

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 k.k. - art. 231, 271, 272 i 273 k.k.

Właściwe organy administracji, które są reprezentantem osoby prawnej, gminy, będącej podmiotem praw majątkowych, jako strony umowy cywilno prawnej, zobowiązane są do ustalenia na podstawie dowodu prawem przewidzianym, czy spółdzielnia spełnia ustawowe warunki nabycia roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego i nieodpłatne przeniesienie własności budynków.

Gminy ustanawiając na rzecz spółdzielni, jako osoby prawnej, prawo użytkowania wieczystego, **przenoszą nieodpłatnie na osoby prawne, mienie innych podmiotów prawa, osób fizycznych, członków spółdzielni.** Takie przeniesienie własności podlega wyłącznie przepisom k.k.

Skala dokonanych rażących naruszeń prawa zarówno w procesie kształtowania treści ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” (na bazie rozwiązań zawartych w IV dziale dawnego Prawa spółdzielczego), innych ustaw „około spółdzielczych” oraz w procesie realizowania dyspozycji ustawowych, których niemożność wypełnienia zgodnego z prawem znajduje potwierdzenie na każdym etapie ich realizowania, doprowadziła do powstania w całym kraju skutków niedających się pogodzić z systemem prawnym RP i z zasadą zaufania do państwa prawa. Nie do przyjęcia jest obecnie ewentualne rozwiązania polegające na obarczeniu milionów członków spółdzielni obowiązkiem naprawiania tychże błędów w drodze indywidualnych procesów (do unieważnienia czynności podejmowanych przez zarząd w imieniu spółdzielni, poszczególni członkowie nie posiadają legitymacji prawnej).

Niezależnie od toczących się postępowań karnych w w/w sprawach, konieczne jest wykluczenie z systemu prawnego RP ustaw zawierających koncepcje pseudo prawne, których realizacja podlega wyłącznie ocenie k.k.

*Nazwiska i podpisy usunięte*

W załączeniu:

załącznik 1 – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.02.1998r (+ Rozporządzenie RN z dnia 16 marca 1993r),

załącznik 2 – uchwała SN z dnia 24.11.1992r, sygn. III CZP 124/92