

Warszawa, dnia 31 lipca 2006r

**Nazwiska i adresy
autorów usunięte**

*Złożono w Kancelarii
TK w dniu 31. 07. 2006r*

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

Szanowny Panie Profesorze!

Prosimy o przekazanie niniejszego pisma składowi orzekającemu w sprawie o sygn. 51/05, dotyczącej zaskarżenia przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” wniesionego do Trybunału Konstytucyjnego przez grupę posłów reprezentowaną przez p. posła Gabrielę Masłowską. Niniejszym opracowaniem uzupełniamy treści opracowań przekazanych przez nas na Pana ręce w dniu 2 września 2005r i w dniu 6 marca 2006r, o informacje dotyczące:

1. możliwości ustanawiania prawa własności lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych od 1982r, na mocy art. 204 ust. 2 Prawa spółdzielczego.
2. niemożności wypełnienia przepisów art. 10 i 17³ ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, jako stanowiących o świadczeniu niemożliwym,
3. niemożności uzyskania prawa wyodrębnionej własności lokali przez miliony członków spółdzielni mieszkających w budynkach wybudowanych przed 1990r – błędna koncepcja ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, oparta na uprzednim obowiązku uzyskania praw do nieruchomości gruntowej przez spółdzielnię na podstawie art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” nie prowadzi do powstania prawa własności lokali członków. W praktyce dokonuje się przenoszenie nieodpłatne na spółdzielnie mieszkaniowe własności nakładów innych od spółdzielni podmiotów prawa - osób fizycznych oraz nieodpłatne przenoszenie na spółdzielnie własności nakładów budżetu Państwa (prywatyzacja środków budżetu państwa), co skutkuje nieważnością z mocy prawa aktów notarialnych, stanowiących podstawę wpisu prawa do KW.
4. zasad rozliczeń z tytułu modernizacji budynków, poparte dwoma orzeczeniami NSA,

Uprzejmie prosimy o pisemne potwierdzenie przekazania składowi orzekającemu niniejszego opracowania oraz opracowania z dnia 6 marca 2006r (nie otrzymaliśmy pisemnego potwierdzenia).

Przy wydawaniu wyroku w sprawie 51/05, uprzejmie prosimy o skorzystanie przez skład orzekający sędziów z uprawnień nadanych Trybunałowi Konstytucyjnemu przez przepis art. 19 ustawy „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.) który stanowi:

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.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 maja 2000r sygn. SK 22/99 (OTK ZU nr 4/2000, poz. 107):

„Dokonując wykładni badanego przepisu prawnego, Trybunał Konstytucyjny nie jest oczywiście związany rozumowaniem przyjętym w orzecznictwie innych organów państwowych czy w piśmiennictwie prawniczym”.

Sentencja wyroku Trybunału Konstytucyjnego będzie ograniczona jedynie do zaskarżonych przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”. Prosimy jednak o zamieszczenie w uzasadnieniu wyroku wyczerpującego i jasnego dla ustawodawcy odniesienia także do lokatorskiego tytułu do lokalu, w tych sferach istoty obu „praw” oraz operacji „prawnych” i finansowych z nimi związanych, które są dla nich zbieżne.

Szczególnego podkreślenia wymaga całkowita niemożność ustanowienia i zaistnienia prawnego obu spółdzielczych tytułów, co powoduje także powstanie problemu prawnego:

czy jest możliwym orzekanie o zgodności lub niezgodności z Konstytucją RP i ratyfikowanym prawem międzynarodowym tytułów w ogóle niemożliwych do ustanowienia czyli nieistniejących w świetle prawa?

Oczekiwane przez miliony Polaków orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego zakończyłoby najbardziej haniebny proceder 16-letniej RP oraz doprowadziłoby do przywrócenia zrujnowanego obecnie porządku konstytucyjnego w sferze praw ponad 1/4 Narodu.

Pragniemy przekazać składowi orzekającemu istotne informacje uzupełniające do treści przekazanych już w opracowaniach z dnia 2 września 2005r i 6 marca 2006r:

1. Ustawa „Prawo spółdzielcze” od 1982r a więc w okresie PRL stanowiła, że cel działania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków (potrzeb odrębnych od spółdzielni podmiotów prawa - osób fizycznych, a nie potrzeb osoby prawnej) spółdzielnia realizuje m.in. poprzez ustanawianie prawa własności mieszkań na rzecz członków.

Stanowił o tym art. 204 Prawa spółdzielczego (zał. 1 – wybrane strony ustawy, Dz. U nr 30 z dnia 6 października 1982r, poz. 210):

§1. „Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin (...)”

§2. „Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może:

pkt. 1. przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni,

*pkt. 2. budować domy jednorodzinne **w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.**”*

Art. 204 ustawy Prawo spółdzielcze z 1994r (zał. 2 – wybrane strony z tekstu jednolitego ustawy DZ. U. nr 54 z dnia 26 maja 1995r) stanowił:

§1. „Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin (...)”

§2. „Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może:

pkt. 1. przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni,

*pkt. 2. budować domy jednorodzinne **w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.**”*

*§4. Spółdzielnia może przejmować **nie stanowiące jej własności budynki w administrację.**”*

Spółdzielnie mieszkaniowe zarówno w okresie PRL-u jak i RP, bez przeszkód mogły uzyskiwać prawa do nieruchomości gruntowej pod budowę budynków, tj. od czasu wprowadzenia w 1961r instytucji „użytkowania wieczystego” gruntów.

Ustawa „O gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości” z dnia 29 kwietnia 1985r (zał. 3 – wybrane strony ustawy, Dz. U. nr 22 z dnia 14 maja 1985r) art. 4 ust. 3 pkt. 1 i art. 22 także przyznawała spółdzielniom roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Udogodnienia ustanowione przez ustawodawcę były posunięte skrajnie daleko, jak np. w ustawie „O gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości” z dnia 29 kwietnia 1985r (zał. 4 – wybrane strony ustawy Dz. U. nr 30 z dnia 10 kwietnia 1991r), która w art. 80 ust. 2 stanowiła o możliwości oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste posiadaczom tychże gruntów (posiadanie bez tytułu prawnego), w drodze decyzji administracyjnej i nawet bez wymogu składania wniosków o przekazanie przez tychże posiadaczy. Tak wydana decyzja miała być podstawą wpisu prawa do KW, choć pozostawało to w sprzeczności z art. 19 tej samej ustawy, stanowiącym o wymogu zawarcia umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

Od ponad 25 lat jedynym tytułem prawnym do lokali mieszkalnych, jaki był możliwy do ustanowienia przez te spółdzielnie mieszkaniowe, które obciążały członków kosztami budowy lokali (bezpośrednimi wpłatami i na skutek przejęcia zobowiązań kredytowych, czyli wskutek zmiany dłużnika) było wyłącznie prawo pełnej własności mieszkań.

2. Ustawodawca nakazuje spółdzielni (art. 10 ust. 1 i art. 17³ ust. 1 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”) zawarcie umowy z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego tytułu do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego), stanowiąc, iż ma to być umowa o budowę lokalu. Tak sformułowane przepisy ustawy, nie pozwalają na ich realizację:

Umowa o budowę lokalu jest umową o wytworzenie i finansowanie kosztów wytworzenia środka należącego do 1 grupy rzeczowych środków trwałych wg Klasyfikacji Środków Trwałych. W 1999r wprowadzono do KŚT definicję „lokalu” (zał. 5 – wybrane fragmenty Rozporządzenia z 1999r):

„Lokal mieszkalny” jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (ustawa „O własności lokali” z dnia 24 czerwca 1994r, Dz. U. Nr 85 poz. 388) z późn. zm).

Spółdzielczy własnościowy tytuł do lokalu jest klasyfikowany jako wartość niematerialna i prawna w grupie środków trwałych - art. 16m ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” (zał. 6 – wybrane strony ustawy). Lokatorski tytuł do lokalu nie jest w ogóle uznawany za prawo majątkowe, choć członek angażował w jego nabycie często cały swój dorobek życiowy (nawet setki tys. zł).

Członek podpisując umowę o budowę lokalu i finansowanie kosztów budowy lokalu – **rzeczowego środka trwałego, zdefiniowanego wg ustawowej definicji j.w.** – w wykonaniu tejże umowy ma uzyskać całkowicie inny „towar” niż przedmiot umowy o budowę tj. **wartość niematerialną i prawną** (lub uprawnienie nie będące prawem majątkowym - „lokatorskie”). Ustawodawca jednocześnie postanowił, iż oba odmienne składniki majątkowe, mają być finansowane jednym wkładem wpłacanym przez członka. Powyższe, jako niemożliwe do zrealizowania, prowadzi do bezprzedmiotowości zawieranych umów pomiędzy spółdzielniami a członkami uzyskującymi spółdzielcze tytuły do lokali.

Stosujący ustawę: zarządy, sędziowie i prawnicy komentujący przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” nie wyjaśniają, w jaki sposób **w wyniku wykonania jednej umowy i wniesienia jednego wkładu** na podstawie w/w przepisów, dwa różne podmioty prawa miałyby uzyskać **dwa różne co do istoty składniki majątkowe – osoba prawna lokal** (rzeczowy środek trwały) **i członek prawo do lokalu** (wartość niematerialna i prawna lub lokatorski tytuł do lokalu, faktycznie o wysokiej wartości finansowej).

Przyjmowana jest w piśmiennictwie i orzecznictwie rzecz absurdalna, a mianowicie, iż w wykonaniu umowy zgodnie z w/w przepisami członek wnosząc 1 wkład budowlany np. 300 tys. zł, finansuje ponoć wytworzenie dwóch różnych składników majątkowych, o łącznej wartości 600 tys. zł:

Wartość lokalu = koszt budowy	= 300 tys. zł
Wartość prawa do lokalu = koszt budowy lub wartość rynkowa prawa	= <u>300 tys. zł</u>
Razem	= 600 tys. zł

przy czym ustawodawca nakazuje przepisami art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” dokonać rozliczenia wkładu z członkiem uzyskującym zarówno własnościowe, jak i lokatorskie prawo - poprzez przychody i koszty spółdzielni mieszkaniowej (art. 12 ust.1 pkt.1 – przychodami są wszystkie otrzymane pieniądze poza udziałami i wpisowymi), co przesądza o tym, że **wkład rozliczany jest z członkiem poprzez sprzedaż (przychód i koszt) usługi budowlanej realizowanej na rzecz członka.**

Członek, np. osoba prawna, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, ujawnia w swoim bilansie posiadanie własności kapitału finansującego koszty budowy lokalu (z def. ustawowej wkład = kosztom budowy). Spółdzielnia wykazuje także w swoim bilansie własność kapitału, finansującego koszty budowy lokalu.

Pomimo tego, że członek wniósł równowartość kosztów wytworzenia jednego środka trwałego (jeden wkład), dokumenty finansowe obu firm wskazują, iż oba odrębne podmioty prawa dysponowały dwoma niezależnymi środkami finansującymi budowę (dwa wkłady).

Oczywiście fałszowane są dokumenty spółdzielni mieszkaniowych, którym ustawodawca od 1961r nie zezwolił na tworzenie funduszu wkładów, w celu ujawniania na nim wkładów członków, ani też przejmowania wkładów członków na własność osoby prawnej.

Nie nasuwałoby żadnych wątpliwości, co do rażącego nadużycia prawa i niezgodności z systemem konstytucyjnym RP ew. nałożenie na osobę ubiegającą się o nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów (wartość niematerialna i prawna), obowiązku zawarcia umowy o finansowanie kosztów nabycia własności gruntów (środek trwały) dla jednostki samorządu terytorialnego, która następnie przekazałaby te grunty w użytkowanie wieczyste starającej się osobie. Ta sama niedorzeczna operacja, przenoszona na grunt spółdzielni mieszkaniowych od lat uznawana jest za prawnie możliwą i zgodną z prawem.

Spółdzielnia mieszkaniowa, która nie posiada wyłącznej własności kapitału, tj. takiego, do którego żadna inna osoba nie posiada roszczeń, a który jest jedynym dowodem legalności posiadania przez nią - jako osobę prawną - własności lokalu, nie jest w stanie ustanowić żadnego ze spółdzielczych tytułów ani rozliczyć kosztów budowy na podstawie w/w przepisów.

Przypominamy 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.**”*

Powyższe wraz z uzasadnieniem przekazanym przez nas Trybunałowi Konstytucyjnemu w poprzednich opracowaniach, dowodzi całkowitej niemożności wypełnienia dyspozycji ustawodawcy zawartych w art. 10 i art. 17³ i innych przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” dotyczących definiowania, finansowania, ustanawiania, przekształcania i zbywania spółdzielczych tytułów do lokali.

Podobne stanowisko prezentował przez Trybunałem Konstytucyjnym w dniu 20 kwietnia 2005r p. prof. Henryk Cioch, stwierdzając, iż spółdzielnia nie posiada żadnego praktycznie

majątku a jedynymi możliwymi do ustanowienia w spółdzielniach tytułami do lokali są wyodrębniona własność (ew. hipoteczna) na rzecz członków oraz najem, w sytuacji posiadania przez spółdzielnie pełnej własności własnego kapitału.

Przepisy dotyczące obu spółdzielczych tytułów do lokali są bezprzedmiotowe – żadna spółdzielnia mieszkaniowa nigdy nie była w stanie przepisów tych wypełnić, bez popełnienia czynów przestępczych – kradzieży mienia osób fizycznych oraz fałszowania operacji i dokumentów finansowych.

Art. 387. § 1. k.c. stanowi, że: „**Umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna.**”

Ustanowienie tytułów spółdzielczych do lokali jest niemożliwe. Od dziesięcioleci jest jedynie narzędziem pozbawiania milionów obywateli prawa własności swojego mienia, nie posiadającym oparcia w żadnej ustawie (dyspozycje pozaustawowe struktur spółdzielczych co wykazaliśmy w opracowaniach przekazanych TK w dniu 2 września 2005r i w dniu 6 marca 2006r).

Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego: („Proces prawotwórczy w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego”, dział 10. „Dopuszczalność ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa”, str. 20):

*„Ocena konstytucyjności każdego unormowania, stanowiącego ograniczenie zakresu korzystania z wolności i praw jednostki dotyczyć musi przynajmniej dwu aspektów: proceduralnego (formalnego), czyli ustawowej rangi przedmiotowego aktu normatywnego oraz materialnego, czyli spełnienia konstytucyjnych przesłanek przyjętego ograniczenia. Oznacza to, że o ile sama ustawowa ranga unormowania ograniczeń statusu jednostki nie wystarcza dla uznania ich merytorycznej zasadności, która podlega weryfikacji w zakresie spełnienia przesłanek materialnych art. 31 ust. 3, o tyle a contrario: **brak zachowania ustawowej formy dla ograniczeń wolności i praw prowadzi musi do dyskwalifikacji danego unormowania, jako sprzecznego ze wskazaną normą art. 31 ust. 3 Konstytucji (wyrok z 19 maja 1998 r., U. 5/97).***

Uzależnienie dopuszczalności ograniczeń praw i wolności od ich ustanowienia tylko w ustawie jest także sformułowaniem wymogu odpowiedniej szczegółowości unormowania ustawowego. Kryje się w tym nakaz kompletności unormowania ustawowego, które musi samodzielnie określać wszystkie podstawowe elementy ograniczenia danego prawa i wolności, tak aby już na podstawie lektury przepisów ustawy można było wyznaczyć kompletny zarys tego ograniczenia. Niedopuszczalne jest natomiast przyjmowanie w ustawie uregulowań blankietowych, pozostawiających swobodę normowania ostatecznego kształtu owych ograniczeń, a w szczególności wyznaczania zakresu tych ograniczeń”.

Zgodnie z art. 91 ust. 1 i 2 Konstytucji RP ratyfikowana umowa międzynarodowa po jej ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw RP 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. **Nie istnieje możliwość pogodzenia przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” z art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”**, pod którego ochroną znajduje się zawłaszczany przez spółdzielnie majątek milionów obywateli kraju.

Z wystąpienia Prezesa Trybunału Konstytucyjnego p. prof. Marka Safjana w Komitecie Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w dniu 6 stycznia 2003 roku:

„Problem bezprawności normatywnej pojawia się przede wszystkim na tle przyjętej w samej Konstytucji formuły „niezgodności działania z prawem organu władzy publicznej” (art. 77 ust. 2 Konstytucji) uznawanej za podstawową przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej Państwa.

Już dawno w doktrynie współczesnego prawa uznano kategorię „bezprawności normatywnej” jako istniejącą, przestała być ona traktowana jako obrazoburcza, wewnętrznie sprzeczna czy nie logiczna. Samo pojęcie bezprawności normatywnej pojawia się więc z chwilą ustanowienia kontroli działań prawotwórczych jako całkiem naturalna konsekwencja ograniczenia pełnej swobody organów prawotwórczych.

Przypomina o tym trafnie R. Szczepaniak, op.cit., s. 514, cytując wypowiedź Hauriou: „Twierdzenie, że ustawodawca może popełnić bezprawie wydaje się niedorzeczne, ale ono nie jest niedorzeczne w kraju który dopuściłby niekonstytucyjność ustaw, gdyż ustawa sprzeczna z konstytucją jest bezprawna”.

Koncepcja odpowiedzialności z tytułu bezprawności normatywnej nie jest możliwa a priori do wykluczenia, co więcej istnieje szereg przykładów, potwierdzających istnienie tej odpowiedzialności np. w dziedzinie prawa wspólnotowego.

Potwierdza to orzecznictwo ETS, por. N. Półtorak, Odpowiedzialność odszkodowawcza państwa w prawie wspólnot europejskich, Zakamycze 2002. Orzecznictwo ETS przewiduje zarówno odpowiedzialność odszkodowawczą organów Wspólnoty (por. słynne orzeczenie w sprawie Aktien-Zuckerfabrik Schoppenstedt przeciwko Radzie Wspólnot Europejskich z 1971 r. (case 5/71), jak i odpowiedzialność państwa członkowskiego z tytułu naruszenia prawa wspólnotowego polegającego na wprowadzeniu lub utrzymywaniu aktów ustawodawczych niezgodnych z prawem wspólnotowym (por. orzeczenie w sprawie Brasserie du Pêcheur SA oraz Factorame Ltd and Others (case 46/93 oraz 48/93).

3. Błędna koncepcja ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, oparta na uprzednim obowiązku uzyskania praw do nieruchomości gruntowej przez spółdzielnie na podstawie art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”, nie pozwala na ustanowienie prawa wyodrębnionej własności lokali milionów członków spółdzielni mieszkaniowych.

Po komunalizacji gruntów dokonanej w 1990r, spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek przekazania gminom wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych, do których spółdzielnie nie posiadały ustanowionych tytułów prawnych. Ustawa z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” nakazywała art. 17 ust. 1 dokonanie spisów inwentaryzacyjnych mienia skomunalizowanego określonego art. 5 tej ustawy i ogłoszenie spisów do publicznego wglądu (art. 17 ust. 4 w/w ustawy). Odtąd ustawało posiadanie przez spółdzielnie mieszkaniowe tych gruntów, którymi zarządzały do 1990r na podstawie decyzji lokalizacyjnych.

Ustawodawca ustanowił w ustawie „O gospodarce nieruchomościami” zasadę prawną, iż spółdzielnie mieszkaniowe po 1990r nabywają odpłatnie prawa do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod nowopowstające inwestycje. Roszczenie o nieodpłatne nabycie prawa do nieruchomości gruntowych zabudowanych przed 1990r wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków, przysługiwało jedynie tym spółdzielniom mieszkaniowym, które udowodnią, iż wybudowały zasoby budynkowe z własnych środków finansowych.

Wymaganym ustawowo warunkiem niezbędnym do ustanowienia na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej prawa wyodrębnionej własności lokalu, jest istnienie prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości gruntowej, na której jest posadowiony budynek.

Art. 235.k.c. stanowi:

*§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.**”*

Proces ustanawiania prawa wyodrębnionej własności lokali zgodnie z ustawą „O spółdzielniach mieszkaniowych”, oparty został na uprzednim uzyskiwaniu praw do nieruchomości gruntowej przez spółdzielnię zgodnie z dyspozycją art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”

Art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” 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 budynku, 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**.

SN w uchwale z dnia 24.11.1992r, sygn. III CZP 124/92 (zał. 7) o przepisach ustawy „O gospodarce nieruchomościami”:

*„Przepisy tej ustawy mają zastosowanie przed przepisami k.c., zwłaszcza art. 235 §1 k.c. **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)”*

Proces ustanawiania prawa wyodrębnionej własności lokali w oparciu o przepisy w/w ustaw dokonuje się od lat z rażącym naruszeniem prawa, w wyniku którego właściciele gruntów (gminy, miasta) oddając spółdzielniom mieszkaniowym grunty w użytkowanie wieczyste, **przenoszą nieodpłatnie na spółdzielnie mieszkaniowe własność nakładów innych od spółdzielni podmiotów prawa - osób fizycznych oraz własność nakładów budżetu Państwa**.

W wyniku powyższego wielotysięczne rzesze oszukanych osób, które są przekonane, iż nabyły prawo wyodrębnionej własności swoich mieszkań i lokali, pomimo dopełnienia wszystkich obowiązków prawem przewidzianym – sfinansowania pełnych kosztów budowy, zawarcia umowy notarialnej i dokonania wpisu do ksiąg wieczystych, nadal nie posiadają skutecznie ustanowionego prawa własności swoich mieszkań.

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

Zarządy gmin oddając spółdzielniom grunty w użytkowanie wieczyste, nie egzekwując uprzedniego obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetowi Państwa, przenoszą nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych:

- przeniesienie nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, spółdzielnię, własności 100% nakładów finansujących koszty budowy budynków, kiedy jedynie 50% lub 70% tychże kosztów finansowali członkowie spółdzielni, stanowiąc poświadczenie nieprawdy w akcie notarialnym, nie wypełnienia warunków ustawowych wymaganych do skutecznego oddania gruntów w użytkowanie wieczyste,
- umowa notarialna przenosząca nieodpłatnie na prywatną osobę prawną (spółdzielnię) własność nakładów innego podmiotu, budżetu Państwa (wartość niespłaconych umorzeń kredytu – 50% lub 30% kosztów budowy) jest bezwzględnie nieważna z powodu jej sprzeczności z ustawą, co sprawia, że nie może stanowić podstawy wpisu do KW prawa użytkowania wieczystego. Jest to „sprywatyzowanie” środków budżetu państwa na rzecz prywatnego podmiotu prawa, spółdzielni.
- umowa notarialna przenosząca nieodpłatnie na prywatną osobę prawną (spółdzielnię) spłaconych z prywatnych środków finansowych członków - przed zawarciem umowy notarialnej – kwot równych „umorzeniu” kredytu, jest bezwzględnie nieważna z powodu jej sprzeczności z ustawą, co sprawia, że nie może stanowić podstawy wpisu do KW prawa użytkowania wieczystego (darowizna

prywatnych środków finansowych osób fizycznych na rzecz innego podmiotu prawa, osoby prawnej)

Sporządzone masowo w powyższy sposób akty notarialne podlegają ocenie k.k. (art. 231 k.k. art. 271 k.k., art. 273 k.k.), stanowiąc dowód przestępstwa popełnionego przez funkcjonariuszy publicznych (członkowie zarządów i rad gmin, notariusze, sędziowie dokonujący wpisów do KW) i członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych.

Z orzeczenia SN z dnia 05.03.2002r (I CKN 934/00):

*„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**”*

Tak samo SN w wyroku z dnia 24.11.1992r (sygn. III CZP 124/92, **zał. 7**) orzekając iż umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta z naruszeniem przepisu ustawy **jest bezwzględnie nieważna (art. 58 §1 k.c.) i jako taka nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej.**”

Zgodnie z nakazem ustawodawcy, spłata umorzeń kosztów budowy obciąża członka i mogła zostać dokonana wyłącznie w nominale, tj. wg wartości wymagalnych należności od członka zaksięgowanych na koncie banku.

Dokonanie spłaty tej kwoty przez członka z jego prywatnych środków finansowych, wyklucza możliwość przeniesienia nieodpłatnie na spółdzielnię własności budynku, a więc i oddania w jej użytkowanie nieruchomości gruntowej pod budynkiem (środki własne osoby fizycznej nie są środkami własnymi osoby prawnej).

Przepisy ustawy „O gospodarce nieruchomościami” i wydane na ich podstawie Rozporządzenia wykonawcze, stanowią o nieodpłatnym przeniesieniu własności budynku na osobę, która udowodni poniesienie własnych nakładów na jego budowę, a nie na osobę, która nim administruje czy czuje się jego posiadaczem (własność budynku przed ustanowieniem prawa do gruntu nie istnieje). Taki wymóg jest wymogiem wynikającym z porządku konstytucyjnego, chroniącego prawo własności prywatnego majątku finansowego obywateli.

Konieczność wypełnienia obowiązku dokonania spłaty przez członka wartości nakładów budżetowi państwa przed ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej oznacza, iż nie jest możliwym dalsze istnienie w budynku wybudowanym przed 1990r mieszkań o statusie tzw. lokatorskim, po ustanowieniu prawa użytkowania do gruntu pod tym budynkiem. W sytuacji współistnienia w jednym budynku mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowych, niemożliwe było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, dotąd, aż posiadacze mieszkań lokatorskich nie dokonali spłaty budżetowi nominalnej kwoty umorzenia pierwotnych kosztów budowy.

Analiza treści art. 11¹ ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w brzmieniu dotychczasowym, stanowiącego o zasadach przekształcania „tytułu” lokatorskiego w spółdzielczy własnościowy, potwierdza jego rażącą sprzeczność z przepisami innych ustaw RP (ustawa „O rachunkowości”, ustawa „O podatku dochodowym od osób prawnych”, ustawa „O pomocy państwa w spłacie kredytów...”, ustawa „O gospodarce nieruchomościami”), z Rozporządzeniem RM oraz z Konstytucją RP.

Setki tysięcy członków spółdzielni mieszkaniowych nieświadomych dokonanego wobec nich oszustwa, żyje w fałszywym przekonaniu, iż posiadają prawo pełnej własności swoich mieszkań. W istocie nie posiadają prawa własności – ani do mieszkań, ani do udziału w prawie do nieruchomości gruntowej.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu” (zał. 8) wydane na podstawie delegacji art. 206 ustawy „O gospodarce

nieruchomościami” wskazuje, jakimi dokumentami spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek potwierdzenia, iż poniosły własne nakłady na wybudowanie budynków trwale z gruntem związanych. Udowodnienie posiadania własnych środków było warunkiem niezbędnym do nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnie własności budynków.

Rozporządzenie RM (zał. 8) w §9. pkt. 1 stanowi:

§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, tj. funduszu udziałowego i funduszu zasobowego. Ponadto każda ustawa spółdzielcza definiowała, iż to nie spółdzielnia a członek ponosi nakłady własne na wybudowanie budynków, w obciążającym go zakresie (100% lub % kosztów + umorzenie).

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. Ujawnienie przez spółdzielnię tychże obiektów jako jej własnego majątku rzeczowego i wykazanie własności nakładów poniesionych na ich wybudowanie jest niemożliwe:

⇒ Ustawodawca od 1961r starannie unikał zastosowania pojęcia niemożliwego do ustanowienia w spółdzielniach mieszkaniowych „funduszu wkładów” tak jak i obecnie w art. 6 ust. 2 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” (także dawny art. 208 §3 Prawa spółdzielczego):

„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”

⇒ Art. 36.ust. 2 ustawy „O rachunkowości” stanowi:

„Kapitał zakładowy spółek kapitałowych, towarzystw ubezpieczeń wzajemnych, fundusz udziałowy spółdzielni wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym (..)

Załącznik 1 do ustawy „O rachunkowości” zawiera wzór - obowiązujący spółdzielnie - układu funduszy w pasywach bilansu:

Pasywa:

A. *K a p i t a ł (f u n d u s z) w ł a s n y*

I. **Kapitał (fundusz) podstawowy** = suma udziałów

II. *Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)*

III. *Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)*

IV. **Kapitał (fundusz) zapasowy** = suma wpisowych

V. *Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny*

VI. *Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe*

VII. *Zysk (strata) z lat ubiegłych*

VIII. *Zysk (strata) netto*

IX. *Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)*

Zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego fundusz podstawowy spółdzielni mieszkaniowej, tożsamy z funduszem udziałowym, tworzony jest wyłącznie z wniesionych przez członków udziałów. Wysokość tego funduszu ujawniona w sprawozdaniach finansowych spółdzielni musi pozostawać w pełnej zgodności z danymi ujawnionymi w rejestrze sądowym.

Od 1961r ustawodawca nie zezwolił spółdzielni mieszkaniowej na wykazanie w sprawozdaniach finansowych posiadania zasobów budynkowych, z powodu nie posiadania przez osobę prawną kapitału własnego (tj. takiego, do którego nie przysługują prawa żadnym innym podmiotom prawa) finansującego ich budowę. Ujawnianie przez zarządy posiadania mienia członków, poprzez wymaginowane fundusze wkładów jest przestępstwem k.k. i art. 77 ustawy „O rachunkowości”.

- ⇒ Ustawodawca począwszy od 1992r potwierdzał powyższe w art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowiąc, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych. Oznacza, iż **wszystkie inne wartości pieniężne, jakie otrzymuje spółdzielnia, łącznie z wkładami członków finansującymi budowę, 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 na rzecz finansującego ją członka, tak jak i w innych firmach budowlanych, tyle że bez osiągania zysku. **Wyklucza to możliwość uzyskiwania przez spółdzielnię własności budowanych obiektów** – środki trwałe osoby prawnej mogą być wytwarzane wyłącznie z jej kapitału własnego.

- ⇒ Kiedy spółdzielnia finansowała budowę zasobów uzyskanymi kredytami bankowymi, spłata tychże kredytów przez członków mogła nastąpić jedynie poprzez dokonanie czynności prawnej, jaką jest zmiana 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 z całą pewnością nie stanowiło przystąpienia do długu, co posiada cechy konstrukcyjne umowy na rzecz osoby trzeciej i nie jest czynnością rozporządzającą. Dyspozycja art. 16 §3 ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r oraz art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego” nie dopuszczała możliwości „przystąpienia do długu” stanowiąc, iż: **„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.”**

Bez dokonania czynności prawnej, jaką jest umowa przejęcia długu spółdzielni, członek zgodnie z art. 16 §3 ustawy z 1961r, a obecnie art. 19 §3 Prawa spółdzielczego, nie mógłby zostać obciążony obowiązkiem spłaty zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela – banku. 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.

- ⇒ Przepis art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” odnosi się do spółdzielni mieszkaniowych, które budynki „wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków”.

W okresie PRL-owskim proces realizowania budowy zasobów wielu spółdzielni mieszkaniowych, dokonywał się dwuetapowo – decyzje lokalizacyjne i pozwolenia na budowę otrzymywało przedsiębiorstwo, które w żadnym wypadku nie mogło zostać uznane za poprzednika prawnego spółdzielni mieszkaniowej - np. w Warszawie była to Stołeczna Dyrekcja Inwestycji Spółdzielczych. Wybudowane na jej zlecenie przez kombinaty budowlane całe osiedla, odebrane do użytkowania przez właściwe urzędy, były przekazywane w zarząd spółdzielniom mieszkaniowym. W takich okolicznościach wiele spółdzielni warszawskich w ogóle nie posiada ustawowych roszczeń o nabycie prawa użytkowania wieczystego pod budynkami budowanymi w okresie PRL-u. z powodu nie spełnienia wymogów art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”.

Powyższe uzasadnia, iż oddawanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom, które wybudowały przed 1990r budynki z prywatnych środków finansowych osób fizycznych, członków, jest niemożliwe - spółdzielniom tym nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia prawa własności budynków i lokali.

Postępując się przykładem z pkt. 2 niniejszego opracowania:

Członek-osoba prawna, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, ujawnia w swoim bilansie posiadanie własności kapitału finansującego koszty budowy lokalu (z def. ustawowej wkład = kosztom budowy). W procesie ustanawiania na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej pod budynkiem, w którym znajduje się tenże lokal, urzędnik gminy przenosi nieodpłatnie na spółdzielnię własność budynku (i lokalu członka), pomimo iż środki finansujące budowę lokalu są kapitałem własnym zupełnie innego podmiotu prawa (członka-osoby prawnej), niż spółdzielnia. Jednocześnie spółdzielnia nie posiadała uprawnienia do wykazania w swoim bilansie kapitału, będącego własnością innego podmiotu prawa. Po „uzyskaniu” w ten sposób prawa do gruntu i własności budynku, spółdzielnia nadal nie posiada możliwości ujawnienia ani rzekomo otrzymanego prawa ani budynku jako swojego majątku.

Wszystkie zawarte dotychczas umowy w formie aktów notarialnych w sprawie oddania nieruchomości już zabudowanych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym, są z mocy prawa bezwzględnie nieważne, jako rażąco sprzeczne z ustawą. Nieważność bezwzględna tychże umów, powstaje już od chwili rodzenia czynności prawnej. Ewentualne orzeczenia sądowe w takich sprawach, są orzeczeniami wyłącznie deklaracyjnymi, jedynie potwierdzającymi ich niezaisnienie w świetle prawa.

Wielotysięczne już (a docelowo milionowe) rzesze członków spółdzielni w całym kraju, nie posiada skutecznie ustanowionego (ani szans na skuteczne ustanowienie) prawa własności swoich mieszkań, pomimo posiadania aktów notarialnych przenoszących na nich prawo własności – nieważność umowy oddającej nieruchomości gruntową w użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni skutkuje niepowstaniem prawa własności lokalu.

3. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie dotyczy rozporządzeń bezpłatnych oraz dokonanych w złej wierze.

Z wyroku SN z dnia 24 stycznia 2002r, sygn. III CKN 405/99 (**zał. 9**):

Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).

*(...) **Dobra wiara nabywcy** co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje zatem tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości – **istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości – natomiast nie sanuje braku innych przesłanek** (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87).*

Wpisy do KW, dokonane na skutek szeregu uprzednich czynów przestępczych, podlegają wykreśleniu z urzędu. Ewentualne powoływanie się na domniemanie wynikające z art. 3 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece”: „Domniemywa się, że prawo jawne z księgi

wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym", w oparciu o niedopuszczalne wpisy do KW, dokonane na skutek niedopełnienia obowiązków przez sędziów sądu wieczystoksięgowego i w drodze przestępstw poświadczeń nieprawdy przez funkcjonariuszy państwowych, jest bezprzedmiotowe.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24.11.1992r (zał. 7) rozstrzygał:

*„W związku z tym dla ostatecznego zamknięcia tego problemu należy jedynie przypomnieć, że za utrwalony należy uznać w orzecznictwie pogląd, że **zakres kognicji Sądu prowadzącego księgi wieczyste, aczkolwiek w swoisty sposób ograniczony, nie ma jednak wyłącznie charakteru formalnego, ale i merytoryczny. Sąd zatem prowadzący księgi wieczyste ma prawo i obowiązek badać ważność czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu.**”*

Trybunał Konstytucyjny także dokonał analizy prawnej zagadnienia obalenia domniemania z art. 3 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece”, co znalazło wyraz w uzasadnieniu wyroku TK z dnia 21 lipca 2004r, sygn. SK 57/03 (zał. 9 – wybrane strony uzasadnienia wyroku):

„W piśmiennictwie przyjmuje się, iż obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie, ale również w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (...). Podobne stanowisko zajmuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (uchwała z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC nr 11/1993, poz. 196, w którym stwierdzono, iż „domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz także w innym postępowaniu sądowym”.

Kluczowe znaczenie w analizowanej kwestii ma teza wyroku SN z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99 (LEX nr 51805), w której wskazano, iż „nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”.

Również w wyroku SN z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 (LEX nr 52385) podkreślono, że „Wzruszenie domniemania prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (...).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w wyroku SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSP z. 5/2004, poz. 62).

Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował również na gruncie norm prawa rzeczowego z 1946 r., wskazując w wyroku z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60 (OSP i KA 1961, poz. 162), iż „dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (...). Domniemanie (...) można obalić w każdym postępowaniu w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”. Trybunał Konstytucyjny w pełni podziela wskazane w orzecznictwie SN argumenty.”

Dyspozycje ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” są bezprzedmiotowe w odniesieniu do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych wybudowanych przed rokiem 1990 na gruncie, którego użytkowanie wieczyste lub własność spółdzielnia miała otrzymać po 1990r - prawo do gruntu na rzecz spółdzielni skutecznie nie powstało i powstać nie może, zatem spółdzielnia nie może przenieść na członka prawa wyodrębnionej własności jego lokalu. Osoby te są pozbawione jakiegokolwiek możliwości uzyskania potwierdzenia prawa własności swojego lokalu, oczywiście potwierdzenia rodzającego skutki prawne, czyli ważnego w świetle prawa.

Dotychczasowe wykonywanie dyspozycji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w powiązaniu z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie prowadzi do powstania prawa wyodrębnionej własności lokali.

Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego:

*„Zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa obejmuje jednocześnie **zakaz tworzenia przez ustawodawcę takich konstrukcji normatywnych, które są niewykonalne, stanowią złudzenie prawa i w konsekwencji jedynie pozór ochrony tych interesów majątkowych, które są funkcjonalnie związane z treścią ustanowionego prawa podmiotowego.***

Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa.

Ustawodawca nie może doprowadzać do tak istotnego zawężenia możliwości realizacji formalnie przyznanego jednostce prawa podmiotowego, że prowadzi to do powstania swoistego nudum ius, prawa majątkowego, które wskutek tego staje się prawem bezprzedmiotowym. (wyrok TK z 19 grudnia 2002 r., K 33/02).“

*W dziedzinie prawodawczej działalności państwa zasada ochrony zaufania stwarza (TK z 30 listopada 1988 r., K. 1/88) **obowiązek przyznawania praw z jednoczesnym ustanowieniem gwarancji realizacji tych praw“.***

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 obawy 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.

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

Wypełnianie wielu spośród przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, których dyspozycje są rażąco sprzeczne z Konstytucją i innymi ustawami RP, skutkuje obecnie tym, iż do spółdzielni mieszkaniowych posiada w pełni zastosowanie art. 58 ust. 2 Konstytucji RP, stanowiący, że: *„Zakazane są zrzeczenia, których cel lub działalność są sprzeczne z Konstytucją lub ustawą.“*

Analiza prawna przepisów Prawa spółdzielczego stanowionych w latach 90-tych oraz będących ich kontynuacją przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” dowodzi, iż po 1990r określone środowiska zaplanowały przejęcie mienia milionów obywateli, posiadających mieszkania zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Jednakże uzyskania tej własności przez spółdzielnie mieszkaniowe, potwierdzonej wpisami do KW, nie można było dokonać w sposób odpowiadający systemowi prawnemu RP. Stąd z założenia niemożliwa realizacja przyjętej koncepcji ustaw, dokonuje się poprzez masowe fałszowanie aktów notarialnych i dokonywanie niedopuszczalnych wpisów do KW.

Ustanawianie prawa wyodrębnionej własności lokali wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, jest w istocie kpiną z prawa własności, któremu Konstytucja RP zapewnia szczególną ochronę. Przyzwolenie na ustanawianie na rzecz obywateli RP prawa własności, które samo wygasa po upływie czasu ustanowienia użytkowania wieczystego, prowadzi do uczynienia pokolenia naszych wnuków i prawnuków narodem ludzi bezdomnych (wiele aktów notarialnych zawiera ustalenia, że po upływie czasu użytkowania, właściciel gruntu nabędzie własność budynków za np. 5% ich wartości). Przenoszenie własności na określony czas jest zakazane art. 157. k.c. stanowiącym, że:

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

Z orzeczenia TK z 24 kwietnia 2002 r. (P 5/01):

*„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.

4. Przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” stanowią prawidłowo o konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego przez członka w sytuacji modernizacji budynku:

Ustawowe definicje modernizacji:

⇒ Art. 3 ustawy „Prawo budowlane” stanowi:

„Ilekcrc w ustawie jest mowa o:

ust. 6). budowie - nalezy przez to rozumiec wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”.

ust. 8). remoncie – nalezy przez to rozumiec wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”

Zgodnie z powyższym, wszystkie prace budowlane, polegające na montażu w budynku dodatkowych elementów, których nie było w stanie pierwotnym, posiadają status „budowy”.

Przy założeniu, że spółdzielnia posiada rzeczywiście wyłączną własność swojego budynku:

Montaż dodatkowych elementów w budynkach w stosunku do stanu budynku z chwili oddania go do użytkowania i przyjęcia na stan środków trwałych, tj. wykonanie prac ociepleniowych (styropian, siatka, tynki), montaż zaworów, mierników, itp.. o łącznej wartości pow. 3,5 tys. zł - powoduje powiększenie wartości budynku, co skutkowałoby zwiększeniem wartości bilansowej środków trwałych w aktywach osoby prawnej.

⇒ Art. 6¹.ust. 5 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” w wersji obecnej definiuje:

„za modernizację (...) uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.”

⇒ Art. 3. ust. 1 pkt. 16 „Ustawy o rachunkowości”:

„Ilekcrc w ustawie jest mowa o środkach trwałych w budowie – rozumie się przez to zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.”

⇒ Art. 28 „Ustawy o rachunkowości”:

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

ust. 1 pkt. 2) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;

ust. 8. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie (...) obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania (...)

⇒ Art. 31. ust. 1 „Ustawy o rachunkowości”:

„Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową, mierzoną okresem użytkowania, zdolnością wytwórczą,

jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszanego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.

⇒ Art. 16g. ust. 13 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi:

„Jeżeli środki trwałe uległy ulepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, wartość początkową tych środków, ustaloną zgodnie z ust. 1 i 3-11, powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie, w tym także o wydatki na nabycie części składowych lub peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 3 500 zł. Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 3 500 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami ich eksploatacji.

Powyższe artykuły stanowią, iż:

- ulepszeniem środka trwałego jest modernizacja budynku;
- koszty ulepszenia budynku, czyli nakłady poniesione na modernizację, powiększają wartość budynku, koszty te w przypadku ulepszania budynku, będącego środkiem trwałym osoby prawnej, ustawa nakazuje ujawniać jako „środki trwałe w budowie”;
- koszty ulepszenia budynku, będącego środkiem trwałym osoby prawnej, stanowią zawsze aktywa bilansu (pozycja A. II. 2. bilansu, wg załącznika 1 do „Ustawy o rachunkowości”), powiększając stan majątku rzeczowego osoby prawnej, który może być finansowany wyłącznie kapitałem własnym tej osoby prawnej. W takiej sytuacji wykluczona jest możliwość finansowania nakładów zwiększających wartość środka trwałego poprzez przychody. Koszty powiększające aktywa osoby prawnej, nie mogą być ujawniane w „kosztach” jednostki (załącznik 1 do „Ustawy o rachunkowości”).
- koszty modernizacji zwiększające wartość budynku są kosztem uzyskania przychodów, wyłącznie w przypadku sprzedaży usługi budowlanej, modernizacji (art. 16 ust. 1 pkt.1 c ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”).

Zarządy spółdzielni, które ujawniały koszty poniesione na modernizację ze środków funduszu remontowego w kosztach gzm, w przypadku modernizowania budynków ujawnionych jako środki trwałe spółdzielni, dokonywały tym samym amortyzacji w kosztach części modernizowanych budynków, czyli operacji księgowych zabronionych przez art. 16c. pkt. 2 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”:

„Amortyzacji nie podlegają budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe”.

Problemy z kwalifikacją statusu „modernizacji” nie posiadają żadne inne osoby prawne, poza spółdzielniami mieszkaniowymi. Rzekome „problemy” w spółdzielniach powstały na skutek wieloletniego procederu łamania prawa.

Od czasu wprowadzenia do ustaw spółdzielczych obowiązku podpisywania z członkiem umowy o budowę, która jest finansowana wkładami a nie poprzez wnoszenie opłat za używanie mieszkań, wynikał także dla zarządów obowiązek podpisywania z członkami umowy o wykonanie prac budowlanych, do których zalicza się modernizację.

Jedyną podstawą roszczenia spółdzielni o wniesienie wkładu przez członka, jest zawarta umowa pomiędzy spółdzielnią a członkiem, o finansowanie prac budowlanych, zawierająca zobowiązania członka do finansowania kosztów tychże prac (ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych”, także k.c.). Bez zawarcia takich umów z członkami, zarząd nie posiada żadnej podstawy prawnej do domagania się jakichkolwiek środków od członka na finansowanie budowy - modernizacji.

Art. 16. „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi:

ust. 1. Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów:

9) odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika;

kosztem uzyskania przychodów są jednak:

a) podstawowe odpisy i wpłaty na te fundusze, jeżeli obowiązek lub możliwość ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy,

Przepis szczególny art. 6, ust. 3 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” stanowi o obowiązku tworzenia w ciężar kosztów odpisów na fundusz remontowy:

„Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni”.

Kwoty nie wydane, zgromadzone na funduszu remontowym ujawniane są w bilansie w poz. pasywów „zobowiązania” - „fundusze specjalne”.

Jeżeli część wpłat członków spółdzielni na fundusz remontowy została przeznaczona na pokrycie kosztów prac innych niż remonty, czyli nie na odtworzenie stanu pierwotnego (art. 3. ust. 8. Prawa budowlanego), ale na modernizację budynku będącego rzeczywiście własnością spółdzielni, to kwota odpowiadająca wysokości tych kosztów, nie może zostać zaliczona do kosztów uzyskania przychodów gzm.

Np. Odpis roczny ogółu członków na fundusz remontowy 5 mln zł.

W przypadku przeznaczenia 5 mln zł na prace remontowe, kosztem uzyskania przychodów jest także 5 mln zł. Przychód 5 mln zł = kosztowi 5 mln zł, wykazany zysk roczny = 0 zł.

W przypadku przeznaczenia z wpłat na fundusz remontowy 2 mln zł na prace remontowe a 3 mln zł na prace modernizacyjne, kosztem uzyskania przychodu gzm jest jedynie kwota 2 mln zł. Pozostałe 3 mln zł, z zakazu ustawowego, nie może stanowić kosztu uzyskania przychodu. Przychód 5 mln zł, koszt 2 mln zł – powinna zostać wykazana 3 mln zł nadwyżka przychodów.

Podsumowanie:

1. Modernizacja nie jest remontem i nie może być finansowana ze środków funduszu remontowego – **zał. 11** – orzeczenie NSA z dnia 19 listopada 2001r, (NSA wielokrotnie rozpatrywał tę kwestię – np. niepublikowane wyroki z dnia 14 stycznia 1998r sygn. SA/Sz 119/97; z dnia 29 kwietnia 1999r sygn. I SA/Łd 772/97; z dnia 8 sierpnia 1997r sygn. I SA/Gd 159/96; z dnia 24 marca 1999r sygn. I SA/Gd 552/Gd; z dnia 4 marca 1998 sygn. I SA/Gd 886/96, z dnia 24 lipca 1997r sygn. I SA/Łd 531/96).
2. Roszczenie spółdzielni wobec członka o wniesienie wkładu na modernizację budynku, powstaje wyłącznie na skutek podpisania umowy o finansowanie budowy, którą jest modernizacja. Członek nie związany ze spółdzielnią pisemną umową, nie posiada obowiązku wnoszenia wkładu na budowę (zakaz art. 19 §3 Prawa spółdzielczego).
3. Bez złożenia przez członka pisemnego oświadczenia woli o przejęciu długu (art. 519 i 522 k.c.), spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada ani prawa, ani możliwości zobowiązania członka do spłaty jakiegokolwiek jej zobowiązania kredytowego, zaciągniętego na wykonanie prac modernizacyjnych oraz prac remontowych.

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 - Sąd Najwyższy 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. 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”.

Zarząd zaciągając zobowiązanie kredytowe obciąża nim wyłącznie osobę prawną, która staje się dłużnikiem swojego wierzyciela, kredytodawcy (banku lub innej firmy). Art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego” zakazuje obciążania członków spółdzielni obowiązkiem spłaty zobowiązania osoby prawnej, stanowiąc: **„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.”**

Art. 4. ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w ust. 1, 2 i 4 nakłada na osoby posiadające lokale w spółdzielni obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z całą pewnością realizowanie budowy w postaci modernizacji budynków nie należy do kategorii wydatków „związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości”, czyli grupy kosztów eksploatacyjnych.

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.

Do obciążenia członka (osoby fizycznej) obowiązkiem spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię i obciążającego spółdzielnię, (osobę prawną) jako stronę zawartej umowy kredytowej, konieczne jest dopełnienie czynności prawnej, jaką jest przejęcie długu przez członka, zgodnie z art. 519 k.c. w drodze pisemnej umowy o przejęcie długu (wymóg art. 522 k.c.).

4. Pisemne dobrowolne przejęcie długu przez członka, jest jedyną podstawą roszczenia spółdzielni o spłatę kredytu zaciągniętego na modernizację a także na wykonanie prac remontowych.

Art. 16. ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowi, że

1. Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów

9) odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika, kosztem uzyskania przychodów są jednak:

a) podstawowe odpisy i wpłaty na te fundusze, jeżeli obowiązek lub możliwość ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy,

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” odpisy (=bezpośrednie wpłaty członków) na fundusz remontowy obciążają koszty gzm. Oznacza to, iż nie istnieje podstawa prawna do zaliczenia kosztów prowizji i odsetek od zaciągniętych na remonty przez zarząd kredytów do kosztów uzyskania przychodów - odsetki i inne koszty zaciągniętego kredytu, nie stanowią kosztu prac remontowych.

Powyższe wyklucza zatem możliwość obciążania członków wyższymi odpisami na fundusz remontowy (odsetki od kredytu + koszty prac odpowiadające wysokości kredytu) niż faktyczne koszty prac remontowych. W tej sytuacji, w przypadku wysokiego kredytu (wysokie odsetki) spółdzielni nie posiadającej praktycznie własnych środków finansowych, grozi niewypłacalność.

Ustawodawca nałożył na członków obowiązek bezpośredniego finansowania kosztów remontów tj. z bezpośrednich wpłat członków, tak samo jak i innych opłat eksploatacyjnych itp. Skoro **ustawodawca zobowiązał do finansowania prac remontowych członków (osoby fizyczne) a nie spółdzielnię (osobę prawną)**, to zarząd zaciągający kredyt na prace remontowe (obciążający wyłącznie osobę prawną), bez uzyskania uprzednio pisemnego zobowiązania członków do spłaty tegoż kredytu powiększonego o jego koszty, przekracza uprawnienia dane mu przez ustawodawcę. Skutkuje to tym, że czynność prawna, jaką jest umowa kredytowa i działania zarządu podlegają art. 39 k.c. §1. (odpowiedzialność prawna i finansowa organu działającego z przekroczeniem umocowania).

Przepisy ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, w których na członka dokonującego zmiany tytułu do lokalu został nałożony bezwarunkowy obowiązek:

„spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku”

oraz

spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal”

naruszają prawa materialne członków, innych od spółdzielni podmiotów prawa i są niemożliwe do wypełnienia z powodu ich niezgodności z w/w przepisami Prawa spółdzielczego (art. 19 §3), ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” (art. 6 ust. 3) i k.c. (art. 519, 522)

5. Sprawą bankowców jest posiadanie znajomości przepisów obowiązujących podmioty, którym udzielane są kredyty. Jeżeli banki przyznają wysokie kredyty spółdzielniom mieszkaniowym, osobom prawnym praktycznie całkowicie niewypłacalnym, muszą się liczyć z ponoszeniem skutków swojej niefrasobliwości. Tym bardziej, kiedy bankowcy udzielają kredytów na podstawie sfałszowanych sprawozdań finansowych spółdzielni, ujawniających posiadanie składników majątku, których ustawodawca nie pozwolił spółdzielniom posiadać (niezgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego) – świadome współuczestnictwo w przestępstwie, pozbawia banki roszczeń o zwrot nieprawnie danych kredytów (każda polska spółdzielnia mieszkaniowa, zawłaszczająca mienie członków, jest z powodu posiadania wielomilionowych zobowiązań wobec członków, w nieustannej upadłości).
6. Ustawodawca w art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowiąc, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych, przesądził o obowiązku kwalifikowania jako przychody wszystkich innych wartości pieniężnych, jakie otrzymuje spółdzielnia – w tym wkładów budowlanych i wkładów na modernizację (art. 12 ust.1 pkt.1 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”).

Jest to równoznaczne z potwierdzeniem, że **rozliczanie wkładów wpłacanych na realizowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe zadań inwestycyjnych, w tym modernizacji budynków, musi dokonywać się poprzez przychody, na zasadzie rozliczanej usługi budowlanej** (tak jak i w innych firmach budowlanych, tyle że bez osiągnięcia zysku).

Zarządy w całej Polsce fałszują od lat księgi rachunkowe, operacje i dokumenty finansowe, zmuszając członków - bez podstawy prawnej i z rażącym naruszeniem prawa - do finansowania w ramach opłat za używanie mieszkań zawyżanych nawet do 300% kosztów prac modernizacyjnych (sprawy w prokuraturach całego kraju).

Informujemy Pana, iż sporządzane przez nas analizy prawne są przekazywane wszystkim organom konstytucyjnym i właściwym urzędom państwa oraz są rozpowszechniane w środowisku członków spółdzielni mieszkaniowych.

Z poważaniem

Nazwiska i adresy autorów zostały usunięte.

W załączeniu:

załącznik 1 - wybrane strony ustawy, Dz. U nr 30 z dnia 6 października 1982r, poz. 210

załącznik 2 - wybrane strony z tekstu jednolitego ustawy Prawo spółdzielcze 1994r

załącznik 3 - wybrane strony ustawy „O gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości” z dnia 29 kwietnia 1985r;

załącznik 4 - - wybrane strony ustawy „O gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości” z dnia 10 kwietnia 1991r;

załącznik 5 – wybrane fragmenty Rozporządzenia z 1999r;

załącznik 6 – wybrane strony ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”;

załącznik 7 – uchwała SN z dnia 24.11.1992r, sygn. III CZP 124/92

załącznik 8 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r

załącznik 9 – wyroku SN z dnia 24 stycznia 2002r, sygn. III CKN 405/99

załącznik 10 - wybrane strony wyroku TK z dnia 21 lipca 2004r, sygn. SK 57/03

załącznik 11 - orzeczenie NSA z dnia 19 listopada 2001r;