

# Tadeusz Borowicki

STOWARZYSZENIE OBRONY SPÓŁDZIELCÓW W PŁOCKU  
„Nasza Własność”



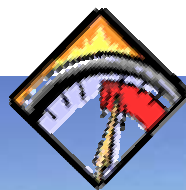
# PORADNIK UWŁASZCZENIOWY

dla członków spółdzielni mieszkaniowych

## „WŁASNOŚĆ ODRĘBNA”

wydanie drugie – po nowelizacji

**Spółdzielnie mieszkaniowe**



**Zrzeszenie właścicieli mieszkań**

Spotkania informacyjne dla spółdzielców:  
ul. Misjonarska 22, ostatnie czwartki m-ca, godz. 17,00  
Dyżury stałe SOS: Biuro PiS, pozostałe czwartki, godz. 17,00

**PŁOCK 2007**

# Spis treści

Wstęp

1. Rozdział I. **Pojęcie i rodzaje praw własności**
  1. Istota prawa własności
  2. Kształtowanie się prawa własności w wolnej Polsce po 1989 r.
2. Rozdział II. **Definicja spółdzielni i koszty własności spółdzielczej**
  1. Status prawny spółdzielni mieszkaniowej w Polsce
  2. To, co spółdzielca wiedzieć powinien. Znajomość swych praw się opłaca
    - Kredytowanie budownictwa spółdzielczego
    - Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
    - Fakty. Analizy. Komentarze.
    - Podatek katastralny. Szantaż remontem i inne plotki przeciwników
3. Rozdział III. **Akademia uwłaszczenia. Ustanawianie spółdzielcom odrębnej własności w oparciu o prawo rzeczowe**
  - Trzy kroki do odrębnej własności w spółdzielniach mieszkaniowych
  1. Wniosek uwłaszczeniowy – warunek uwłaszczenia członków spółdzielni
    - Przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo własności
    - Przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego w prawo własności
    - Uwłaszczenie z mocy prawa członków wywłaszczonych w 1961 r.
    - Uwłaszczenie najemców spółdzielczych byłymi mieszkańcami zakładowymi
  2. Uchwała zarządu określająca przedmiot wyodrębnionej własności
  3. Akt notarialny – umowa cywilno-prawna przenosząca własność odrębną
    - Zawierając umowę ...
    - Opłaty u notariusza
    - Zażalenie na odmowę
    - Realizacja umowy notarialnej w świetle prawa
4. Rozdział IV. **Zabezpieczenie mieszkań przed egzekucją w przypadku likwidacji lub upadłości spółdzielni. Sankcje.**
  1. Likwidacja
  2. Upadłość
  3. Egzekucja z nieruchomości budynkowej
  4. Sankcje karne dla członków zarządu za łamanie praw spółdzielców

## WSTĘP

Problem wyodrębnienia spółdzielcom części ich majątku i przekształcenia jej na własność prywatną [rzeczy], w tym lokali spółdzielczych, reguluje **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych** z 15.12.2000 r. Wszystko miało być uregulowane w ciągu 2 lat (przed wejściem do Unii Europejskiej). Stało się inaczej – ustawę bezkarnie zignorowano, co więcej - wprowadzono przepisy niekonstytucyjne na szkodę członków spółdzielni. Nie ma tego złego ... Wbrew woli nomenklatury spółdzielczej **z dniem 31 lipca 2007 r.** weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, umożliwiająca powszechne uwłaszczenie członków spółdzielni na warunkach rzetelniejszych, niż w jej wersji pierwszej. Ustawa ta pozwala spółdzielcom otrzymać swoje mieszkanie wraz z prawem udziału we własności części gruntu i całej swojej nieruchomości. Dotychczasowe działania spółdzielni sprawiły, że wielu spółdzielców tkwi w błędzie, że nabyte prawo „własnościowe” oznacza własność rzeczy. Nic bardziej mylnego – podobnie jak użytkowanie wieczyste, są to prawa ograniczone do użytkowania „cudzej własności”, jednak o takie myślenie członków wytrwale dbały władze spółdzielni, dysponując ich własnością.

Różnica jest taka, że mieszkanie (z tzw. tytułem lokatorskim czy własnościowym) jest własnością spółdzielni (wspólną), którą nadto bezprawnie przypisuje sobie spółdzielnia jako ‘osoba prawna’. Tymczasem „własność” jest prawem posiadania rzeczy prywatnej, którą należy wyodrębnić ze wspólnego majątku spółdzielczego. Przekształcenie ograniczonych rzeczowo praw (tytułów) własnościowych w pełną własność odrębną opartą na prawie rzeczowym jest przedmiotem uwłaszczenia. Skutkuje to też zmianą odpowiedzialności finansowej. Spółdzielca z wyodrębnioną własnością, podejmując własne decyzje, nie odpowiada już za kolektywne długi spółdzielni. Kto chce dysponować swoim majątkiem - wyodrębnia mieszkanie na własność!

W naszym kraju po II wojnie światowej tępieno własność prywatną. Grunty przejmowano na własność Skarbu Państwa, a spółdzielnie budowały własność kolektywną za pieniądze członków spółdzielni. Jednak członkom nie dano mieszkań jako rzeczy na własność, lecz tytuły własnościowe do użytkowania tych lokali. Jeśli spółdzielcy wg Prawa spółdzielczego są „właścicielami prywatnymi majątku spółdzielczego”, to są nimi tylko w teorii, bo nie otrzymali aktu notarialnego swej własności. Otrzymywali akt notarialny własnościowego prawa ograniczonego rzeczowo z KW spółdzielni. Polska jest jedynym krajem w UE, w którym tak długo funkcjonuje bierutowska własność kolektywna w spółdzielniach, będąca spuścizną minionego systemu. Mimo istnienia już 18 lat wolnej Polski, spółdzielca jest jedynie użytkownikiem lokalu z tytułem własnościowym, choć jest obciążony jego i innymi kosztami w spółdzielni na podstawie decyzji zarządu.

Rozwiązanie tego problemu leży w skuteczności uwłaszczenia w oparciu o *Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych*\*). I nie ma zjawiska „kupowania” mieszkań. Spółdzielnia nie sprzedaje, lecz zwraca własność należną członkom, przekształcając im prawnie formę własności z kolektywnej na prywatną. Ale Ustawa nie działa obligatoryjnie, tzn. przekształcenie lokalu we własność wymaga złożenia wniosku uwłaszczeniowego przez spółdzielców. Wniosek ten zobowiązuje zarząd do podjęcia uchwały określającej własność odrębną. Niezorientowany spółdzielca (zmylony przez spółdzielnie i media) nic nie podejrzewa, że własnościowa forma w kraju (z prawem wolnego rynku i prywatyzacji) nie musi być dla niego bezpieczna. Nie obojętny jest też fakt, że mieszkania stanowią kapitał, który wchodzi do obrotu gospodarczego. I nie chodzi tu tylko o możliwość sprzedaży, czyli tzw. obrót nieruchomościami lokalowymi, lecz o szersze przywileje dysponowania, np. o uznanie mieszkania jako wkładu niepieniężnego (aportu) lub jako zabezpieczenie kredytu na rozwój własnej firmy. Dlaczego nie mieliby z tego korzystać spółdzielcy (właściciele), a jedynie zarząd. Jednocześnie własne mieszkanie (własny dom), daje poczucie bezpieczeństwa rodzinie. Własność prywatna jest gwarantowana i chroniona konstytucją RP. Zmiana statusu członków spółdzielni mieszkaniowych (prywatnych właścicieli), stanowiących grupę ponad 1/3 polskich rodzin, jest na skalę zmiany ustroju społecznego w spółdzielniach.

Niniejszy **Poradnik uwłaszczeniowy** przybliży spółdzielcom korzyści wynikające z faktu posiadania prywatnej odrębnej własności w spółdzielni, w której nadal pozostaną członkami, oraz możliwość pomocy w prawidłowym postępowaniu w toku wyodrębniania swojej części własności (zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu - garaże, lokale użytkowe, do prowadzenia innej działalności). Obok *Poradnika*, polecamy pełen serwis informacyjny na stronie [www.sosplock.pl](http://www.sosplock.pl) wraz ze wzorami wniosków, spotkania informacyjne SOS, porady i inne formy pomocy.

Znowelizowana ustawa z dnia 14.06.2007 r. obowiązująca od 31.07.2007 r. zadośćuczyniła wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego\*\*) orzekającym niezgodność z Konstytucją poprzednich jej przepisów. Wg nowych przepisów nie ma cen rynkowych w rozliczeniach wewnątrz-spółdzielczych, a prawo własnościowe zastąpione jest własnością „odrębną”. Z satysfakcją nadmieniam, iż Płockie SOS, uczestnicząc w pracach Podkomisji nadzwyczajnej sejmowej, ma duży swój wkład w jej projektowaniu. Dziękujemy naszym parlamentarzystom, którzy popierali proponowane zmiany, reprezentując nas w sejmie i senacie. Osobiście dziękuję za rzeczową współpracę Posłowi Grzegorzowi Tobiszewskiemu – Przewodniczącemu Podkomisji nadzwyczajnej ds. zmian ustawy, Senator RP Janinie Fetińskiej, Posłance Lidii Staroń, a także Wicewojewodzie Mazowieckiemu Markowi Martynowskiemu. Wśród posłów spoza Mazowsza, którzy wnieśli ogromny wkład w nasze sprawy to przede wszystkim inicjator uwłaszczenia Senator Adam Biela, Gabriela Masłowska oraz Tomasz Wójcik. W naszym parlamencie zwolenników prawa powinno być więcej. To istotna uwaga na najbliższe wybory.

**Tadeusz Borowski**

\*) tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119; Ustawa z dn. 3.06.2005 o zmianie usm ... Dz.U. z 2005, Nr 122, poz.1024 oraz nowelizacja z 14 czerwca 2007 r. Dz.U. z 2007, Nr 125, poz. 873 (weszła w życie 31 lipca 2007 r.)

\*\*) wyrok TK z 20. kwietnia 2005 r. (opubl. 28.04.2005 r.), Sygn. K 42/02, Dz.U. z 2005 r. Nr 72, poz.643.

# Rozdział I. Pojęcie i rodzaje praw własności

## 1. Istota prawa własności

**Własność** jest najszerszym prawem do rzeczy pozwalającym właścicielowi *korzystać i rozporządzać* nią z wyłączeniem innych osób! **Prawo własności** jest podstawowym prawem podmiotowym na gruncie prawa rzeczowego. Obecnie w Polsce jest ono gwarantowane konstytucją RP i chronione prawem. Zgodnie z art.140 k.c. właściciel nabywa uprawnienia (własnościowe), wynikające z prawa własności rzeczy w granicach prawa i zasad współżycia społecznego. Same uprawnienia własnościowe nie wyczerpują prawa własności, (wszystkich uprawnień objętych prawem własności nawet nie da się wymieniwać). Prawo do rozporządzania rzeczą polega na możliwości swobodnego dokonywania czynności prawnych, jak np. przeniesienie własności w drodze umowy sprzedaży czy darowizny, albo obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym.

Na gruncie prawa rzymskiego określa się często prawo własności jako triadę uprawnień: prawo do korzystania z rzeczy, prawo do władania rzeczą, prawo do rozporządzania rzeczą (*ius utendi, fruendi etet disponendi*). Przepisy kodeksu cywilnego natomiast łączą dwa pierwsze elementy we wspólnym pojęciu korzystania. Starożytni Rzymianie ustanowili w swym prawie zasadę, że właściciel ziemi jest właścicielem wszystkiego, co na tej ziemi stoi (*fac. Superficies solo cedit*), która istnieje w Zachodniej Europie. Zasada ta obowiązuje też w polskim prawie, ale niekonsekwentnie. Wiele gruntów jest jeszcze własnością Skarbu Państwa bądź (skomunalizowane) są własnością gminy i jedynie oddane podmiotom w użytkowanie.

„Ograniczone prawo rzeczowe” jest formą uprawnień. Art. 244 Kc podaje katalog ograniczonych praw rzeczowych, wymieniając m.in.: *dzierżawa, użytkowanie oraz spółdzielcze prawo własnościowe*. To synonimy własności charakterystyczne dla systemu totalitarnego. Prawo użytkowania wieczystego wprowadzone było Dekretem Bieruta 10.XII.1952 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 326), zaś prawo własnościowe – ustawą wyłączeniową 17.II.1961 r. (Dz.U. Nr 12, poz. 61). Są to prawa używania rzeczy cudzych, za opłatą za tzw. pożytki

**Prawo własności** pod względem swej treści jest najszerszym i najpełniejszym prawem podmiotowym spośród wszystkich praw rzeczowych oraz spośród wszystkich podmiotowych praw cywilnych. Dominującym rodzajem własności w każdej gospodarce rynkowej jest własność prywatna, która może przysługiwać zarówno osobom fizycznym jak i prawnym. Będą to spółki prawa handlowego, spółdzielnie \*), stowarzyszenia, związki wyznaniowe, kościoły, fundacje itp., przy czym status prawny spółdzielni oznacza, że właściciel rozumiany jest tu jako zbiorowy właściciel prywatny. Prawo własności jest prawem indywidualnym i ma trwałość ponad czasową. Własności ma charakter prawa rzeczowego (rzeczą jest lokal z gruntem) i wg art. 145 kc - w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Właściciel gruntu jest właścicielem nieruchomości (i może w każdym czasie pozbawić ustalonych na nim uprawnień własnościowych). W Polsce obecnie jest regulowane przez: *Kodeks cywilny* oraz *Ustawę o gospodarce nieruchomościami*. W spółdzielniach prawo to w szczególności regulują: *Prawo spółdzielcze* oraz od 2000 r. *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*.

## 2. Kształtowanie się prawa własności w wolnej Polsce po 1989 r.

Pojęcie, przedmiot i zakres własności są pochodną założeń ustrojowych państwa i wynikających z nich potrzeb społecznych i gospodarczych, kształtujących jakość i granice prawa własności.

Założenia poprzedniego ustroju oparte na doktrynie marksistowskiej odrzucały gospodarkę rynkową na korzyść centralnie sterowanej. Najintensywniejszą ochronę przyznawano własności społecznej, uznanej za podstawę ustroju państwowego. Przez własność społeczną rozumiano własność państwową: socjalistyczną własność *ogólnonarodową*, własność *spółdzielczą* oraz własność *organizacji społecznych* ludu pracującego.

Niższe miejsce w hierarchii własności zajmowała własność osobista. Stanowiły ją rzeczy służące zaspokajaniu osobistych potrzeb materialnych i kulturowych. Tak więc do własności osobistych można było zakwalifikować dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny (w ramach odpowiednich norm powierzchniowych), pojazd mechaniczny, a w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych (w granicach określonych statutem) budynki i urządzenia gospodarcze, inwentarz, drób, narzędzia, czasem inne rzeczy. Na kolejnym miejscu znajdowała się własność indywidualnych gospodarstw rolnych pracujących chłopów. Na ostatnim miejscu znajdowała się natomiast własność prywatna zwana własnością indywidualną osób fizycznych. Stanowiły ją grunty, budynki i inne środki produkcji, które nie stanowiły wyłącznego przedmiotu własności społecznej i nie były własnością osobistą. Raczej obywatelowi nie wypadało posiadać własności prywatnej.

Zmiany kodeksu cywilnego dokonane w dniu 1 października 1990 roku zniósły zróżnicowanie własności poprzez jej podział na społeczną, indywidualną i osobistą. Utraciły moc dotychczasowe przepisy różnicujące status prawny własności ze względu na jej formę i przedmiot. Ustawa z dnia 26 sierpnia 1996 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny dokonała kolejne zmiany. Jednak ostatecznym wyrazem przemian dokonanych po 1989 roku są artykuły 20, 21 i 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku określające podstawy ustroju społeczno-gospodarczego państwa. W art. 20 Konstytucji RP uznano, że społeczna gospodarka rynkowa jako podstawa ustroju gospodarczego RP opiera się na własności prywatnej. **Własność prywatna** jest warunkiem *sine qua non* ustroju demokratycznego. Art. 64 ust. 1 stanowi, że „każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz ma prawo dziedziczenia”, ust. 3 tegoż artykułu mówi, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”.. Ograniczone prawa: własnościowe prawo do lokali spółdzielczych oraz do wieczystego użytkowania gruntów w demokratycznej Polsce przemijają. W Europie tylko Polska funkcjonuje z ograniczonym prawem rzeczowym.

Uwłaszczenie społeczeństwa, a właściwie oddanie mu zagrabionej własności, to podstawowe wyzwanie warunkujące uzdrowienie gospodarki i przywrócenie sprawiedliwości społecznej. W celu uwłaszczenia w spółdzielniach należy przeprowadzić regulację własności gruntów użytkowanych i uzyskać ułamkową część nieruchomości związanej z budynkiem, w którym ustanawiane jest prawo odrębnej własności mieszkań. Wady dzisiejszego kapitalizmu, nie pochodzą z jego natury (własność prywatna, wolna przedsiębiorczość), lecz z systemu finansowego, który jest używany przez ten kapitalizm, systemu, który panuje zamiast służyć.

## Rozdział II. Definicja spółdzielni i koszty własności spółdzielczej

Spółdzielczość wywodzi się z najlepszych tradycji wspólnego inwestowania. Spółdzielnia, w tym również mieszkaniowa, jest **dobrowolnym zrzeszeniem osób**, skupiających się w celu wspólnych inwestycji. Pierwsze załóżki życia społecznego nazywano różnie: spółki, towarzystwa, maszoperie. Takie były początki dobrowolnych zrzeszeń, które powstawały w różnych środowiskach, a które dziś nazywamy spółdzielniami. Pobudki, dla których je zakładano - zawsze były te same: ochrona wspólnych spraw, albo wspólnych interesów, mających na celu dobro rodziny, poprawę jakości życia, poszanowanie własności i samorządne zarządzanie wspólnym majątkiem, albo stworzenie możliwości sprzedaży własnych produktów. Niezależnie od idei, jakie legły u podstaw ich tworzenia pod koniec XIX wieku, cele dla ich twórców były wspólne. Niestety, z bogatej różnorodności rozwijającej się polskiej i europejskiej spółdzielczości, nam Polakom, po II wojnie światowej, przypadła w udziale, bez możliwości wyboru, taka spółdzielczość, której podwaliny zaczęli tworzyć towarzysze "przodującej siły narodu" w oparciu o "dyktaturę proletariatu".

Mimo zmian systemu w demokratycznej Polsce mamy w spadku po byłym systemie wciąż jeszcze spółdzielczość scentralizowaną, pozbawioną najcenniejszych wartości: samorządność, własność, kontrolę i troskę o wspólne inwestycje oraz wolność jednostki. Od roku 1989 w kraju nastąpił wolny rynek. Spółdzielnie otrzymawszy status „osoby prawnej” opartej na prywatnym podmiocie gospodarczym (wspierane ideą liberalizmu) stosują praktyki na wzór developerów. Dawne twory „państwowe” wykształciły i utrwaliły wśród członków brak potrzeby aktywnego uczestnictwa w działalności swojej spółdzielni, a poprzez absencję na zebraniach – właściciele ci są wyeliminowani z udziału w podejmowaniu decyzji o losach swojej własności.

### 1. Status prawny spółdzielni mieszkaniowej w Polsce

Zgodnie z Prawem spółdzielczym (ustawa Prawo spółdzielcze, tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848), a w szczególności jego art. 1 § 3: „Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków”. Ma to pokrycie w faktach, bowiem członkowie spółdzielni byli i są inwestorami w swojej spółdzielni. Tymczasem spółdzielnie prezentują stanowisko, że to spółdzielnia jako „osoba prawna” jest właścicielem majątku swych członków. Otóż spółdzielnia jako osoba prawna nie wnosiła własnych środków finansowych, za które mogłaby nabyć prawa własności do majątku członków, zaś Zarząd spółdzielni, który składa się z pracowników zatrudnionych na koszt spółdzielców, z mocy prawa nie ma uprawnień do dysponowania majątkiem członków - posiada jedynie obowiązek zarządzania tym majątkiem w imieniu oraz na rzecz spółdzielców (art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Sprzeczność, bo to, co w systemie socjalistycznym było zgodne z prawem, dziś w kraju demokratycznym jest bezprawne. Np. ideowa forma własności kolektywnej – dziś koliduje z konstytucją, a zakazana wówczas własność prywatna – jest dziś przedmiotem prawa wolnego rynku.

Własność mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej związana jest nierozdzielnie z rodziną. Powinna stanowić uznanie nie tylko uprawnień do korzystania, dziedziczenia, spadku (stanowiące ograniczone prawo rzeczowe), ale co najważniejsze – również prawa do samego podmiotu (rzeczy), tj. do dysponowania nim, darowizny, współwłasności małżeńskiej, do ochrony prawnej (stanowiącej bezpieczeństwo miejsca rodzinie). Własność prywatna zapewnia rodzinie zdrową wolność do spełniania obowiązków, pobudza zaradność, daje stabilność, poczucie wolności. Tę wolność zapewnia właśnie własność prywatna, nie same uprawnienia.

Kupując mieszkanie *własnościowego*, członek uzyskał *prawo do korzystania z rzeczy „czyjejs”* oraz na gruncie z „*prawem użytkowania wieczystego*” lub dzierżawy, (za cenę opłat np. dla państwa za użytkowanie). Konkluzję pozostawiam tym wszystkim, którzy prawo własnościowe [uprawnienia] utożsamiają z własnością [rzeczy]. Co znaczy semantyka – można np. utożsamiać sam smak ze smacznym obiadem.

### 2. To, co spółdzielca wiedzieć powinien. Znajomość swych praw się opłaca

Nasz kraj jest jedynym w UE, w którym członkowie, czyli właściciele spółdzielni, nie mają swojej własności prywatnej, lecz mają prawo do własności spółdzielczej (kolektywnej), mimo że mieszkanie kupili. Niezależnie bowiem od tego, czy ktoś ma prawo lokatorskie czy własnościowe (z Księgą Wieczystą), to ma tylko przydział spółdzielczy do mieszkania, które niestety praktycznie pozostaje w dyspozycji spółdzielni (osoby prawnej). Jest tak, że w imieniu masy członków (właścicieli) to zarząd podejmuje decyzje [finansowe] i zwykle bez ich wiedzy, zaś odpowiedzialność za długi spółdzielni spada na tę masę spółdzielców.

System socjalistyczny nie znał własności prywatnej, powstawał majątek kolektywny. Członkowie otrzymali „słuchawki bez mikrofonu”, a majątkiem zarządzano w ich imieniu. Zarządy sprzedając „prawo własnościowe” do lokalu spółdzielczego tworzyły w głowach inwestorów mit, że nabyli mieszkanie na własność. Dla zatarcia tej fikcji, pozwalano im zakładać księgi wieczyste na tym ograniczonym rzeczowo prawie (nadto budowanym na nie własnym gruncie). To był wymysł dekretów sprzed 55 laty, ale dlaczego przetrwał 18 lat do dziś?

W zasobach spółdzielczych mieszka ponad 12 mln polskich rodzin. Ok. 3,5 mln członków wytworzyło majątek warty dziś **450 mld** PLN (to tyle, że gdyby na każdy 1 mm postawić 1000 zł., to ten plik banknotów zająłby 450 km długości). Jest on zasilany co miesiąc członkowskimi opłatami „eksploatacyjnymi” ~**20 mld** zł. rocznie (20 km takiego pliku banknotów), toteż 10 tys. osób w zarządach i 40 tys. w radach nadzorczych w tych spółdzielniach na koszt członków, broni sposobu rozliczeń i dysponowania majątkiem wg starego porządku. Spółdzielcy na szczęście nie wpłacali do spółdzielni darowizny, więc jeśli dotąd było to uwięzienie (usprawiedliwiane systemem) majątku prywatnego skupionego w jednej masie, to teraz nastął proces wyodrębniania własności. Zgodnie z prawem 100% majątku powinno wrócić do spółdzielców.

### ➤ **Kredytowanie budownictwa spółdzielczego**

Budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach spółdzielni mieszkaniowych jest kredytowane na koszt członków z pomocą państwa. Formą pomocy w spłacie kredytu jest tzw. Umorzenie, udzielaną w ten sposób, że spółdzielnia otrzymuje od banku całą kwotę kredytu, członek spłaca go w ratach, a część zwraca do banku państwo (za to umorzenie członek ma zobowiązanie wobec państwa). Warunki spłaty kredytów określają przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy kredytowej. Niestety, w praktyce spółdzielczej - nie.

Kredyty zaciągane przez spółdzielnie w okresie 1982-1988 r. były udzielane preferencyjnie: na 60 lat, oprocentowanie 1% w skali roku, spłata kredytu wg raty kapitałowo-odsetkowej), umorzenie w spłacie - 50%. Kredyty były spłacane wg wartości nominalnej. Przełom lat 80/90 przyniósł dużą inflację (inwestycje drożały - również w spółdzielniach mieszkaniowych). Rozporządzeniem Rady Ministrów z 1988 r. zmieniono zasady kredytowania: okres spłat do 40 lat, pierwsza spłata - 10% lub 20% kwoty, oprocentowanie 2% (a po 1989 r. - 3% lub 6% aktualnej wartości mieszkań), umorzenia - do 30%.

W roku 1989 zmiana w Prawie bankowym wniosła nową regułę: bank może pobierać oprocentowanie od wykorzystanego kredytu ..., stosownie do postanowień umowy kredytowej, zaś ustawą o uporządkowaniu stosunków kredytowych z 1989 r. zniesiono obowiązek kredytów preferencyjnych - z zastrzeżeniem pokrycia bankowi przez Radę Ministrów „strat” wynikłych z byłych preferencji i ulg. Bank, zaprzestawszy preferencji, dawał spółdzielniom kredyty, ale zmieniał jednostronnie warunki umów kredytowych bez sprzeciwu spółdzielni (nie uwzględniał kwot umorzonych przez państwo, podwyższał znacznie oprocentowanie), naliczał nienależne odsetki od skapitalizowanych odsetek. Zadłużenie kredytobiorców (członków) rosło niebotycznie wysoko, a co więcej – spółdzielnie pobierały od członków ryczałt za umorzenia, sprzedając tytuł „prawa własnościowego”.

Rozporządzeniem RM z 1991 r. określono zasady i tryb wykupienia za środki budżetowe należności banków z tytułu odsetek, wprowadzono nowe pojęcie: „**normatyw**” (połowa ilorazu miesięcznego średniego wynagrodzenia przez średnią powierzchnię mieszkania) i zmieniono spłatę rat z kapitałowej na normatyw (rata kredytu - to iloczyn normatywu i pow. użytkowej lokalu). Zmiana sposobu spłaty kredytu następowała aneksem do umowy podpisanym jednostronną decyzją spółdzielni bez wiedzy członków. Spółdzielcy nie mieli pojęcia, że „przeszli na normatyw” - mniej korzystne raty, podczas gdy bank otrzymał od państwa żądane odsetki. Wykupienie przejściowe odsetek (za środki budżetowe) – hamowało owszem ich wzrost, ale nie zmniejszało zadłużenia spółdzielców, dla których ta pomoc państwa okazała się pozorna.

Otóż kolejna ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...) z 1995 r. dała możliwość członkom po 20 latach terminowej spłaty wg normatywu, pod warunkiem jednorazowej spłaty całego kapitału i 30% odsetek bankowych oraz 30% odsetek przejściowo wykupionych – umorzenia pozostałych 70 % zadłużenia, które do roku 2005 zwieliokrotniło się 7,5 krotnie w stosunku do kwoty kapitału.

To obrazuje w latach 1989-2005 skalę zysku bankowego kosztem spółdzielców w związku z pomocą państwa wykupującego od banku stos odsetek z tytułu inflacji. Płockie SOS wniosło poprawkę do tejże ustawy o pomocy ..., proponując ulgę w spłacie zobowiązań za „ponad normatywne” odsetki przejściowo wykupione. Zadłużenie członków stworzono dużo wyższe, niż wynosi wartość odtworzeniowa nowego mieszkania, a bank oprócz swojego zarobku żądał zwrotu nawet tych pieniędzy, których nigdy nie pożytył.

### ➤ **Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych**

Opracowana w Podkomisji Nadzwyczajnej przez posłów z udziałem przedstawicieli stowarzyszeń spółdzielców nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi wynik konsensusu pięciu projektów ugrupowań prawicowych. Nowa ustawa zmienia oblicze spółdzielni w sposób istotny – przywraca spółdzielnie spółdzielcom. Jej istota to: koniec z zarabianiem na spółdzielcach, ginie instytucja prawa „własnościowego”, zaś w ciągu 3 miesięcy od daty wniosku spółdzielnie mają obowiązek uchwałą zarządu wyodrębnić członkom przedmiot ich własności wraz z własnością gruntu i notarialnie ustanowić im własność prywatną, a wszystko w oparciu o jawne dokumenty księgowy, z możliwością kontroli i konsekwencji.

Główne zmiany (poza zakazem ustanawiania tytułów ograniczonych praw własnościowych i zmianą jej na **pełną własność prywatną** oraz **eliminacją cen rynkowych** w rozliczeniach wewnątrz-spółdzielczych), to:

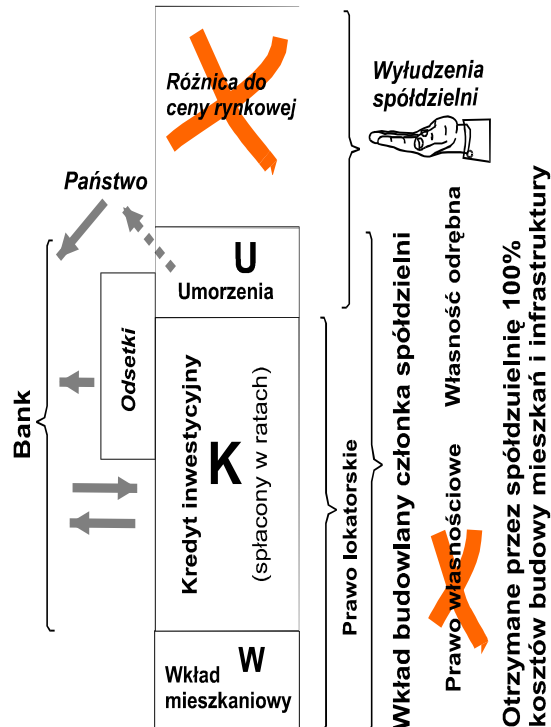
- obowiązek realizacji wniosków o wyodrębnienie własności w ciągu 3 miesięcy
- ustanowienie własności prywatnej w obrębie jednego budynku wraz z infrastrukturą gruntową
- zakaz zarabiania kosztem członków (obowiązek rozliczeń w cenach nominalnych wg księgowych kosztów budowy, rozliczanie inwestycji dociepleń z funduszu remontowego (jako usuwanie) wad i stąd zakaz pobierania za to dodatkowych środków jak za modernizację (rozbudowę)

- obowiązek jawności dokumentów i dostarczenia ich członkom pod groźbą kar za odmowę
- prawo do uwłaszczenia również dla najemców i dzierżawców, którzy pokryli koszty budowy
- likwidacja pośredników (tj. Przedstawicieli na Zebrania Walne), zebraniemi walnymi w podejmowaniu uchwał będą zebrania w grupach środowiskowych (najwyższa władza w spółdzielni)
- zmniejszenie opłat sądowych u notariusza za przekształcenie własności (z 1/3 na 1/4 płacy)
- prawo do podziału spółdzielni na wniosek mniejszości,
- pełnienie co najwyżej dwóch 3-letnich kadencji, przejrzystość składu RN (bez administracji)
- zwiększona rola sądów w procesie uwłaszczenia, możliwość odzyskania nienależnie pobranych wpłat, kary finansowe i ograniczenia wolności za działanie na szkodę spółdzielców, itp.

Zmian w tym kierunku jest więcej. Następuje kres sprzedawaniu spółdzielcom ich własnych wkładów finansowych. Majątek wraca do właścicieli, czyli spółdzielnie stawiamy na nogi (będą prawdziwą formą realizacji wspólnych inwestycji mieszkaniowych i kulturalnych). Po wyodrębnieniu własności nie sugerujemy zakładania wspólnot, ani występować ze spółdzielni. Spółdzielnie, w których właściciele mogą dysponować swym majątkiem i kontrolować decyzje finansowe zatrudnionych przez siebie zarządów, są wystarczająco dobrą formą prawną, by ze swej działalności gospodarczej mogły przynosić spółdzielcom zyski.

### ➤ Fakty. Analizy. Komentarze.

Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 r. zmienia w Polsce po 18 latach pozorne PRL-owskie formy własnościowe i nakazuje zwrot majątku członkom. Zwolennicy dysponowania majątkiem kolektywnym członków wprowadzają zamęt i dezinformację o rzekomym „wykupie mieszkań” i że „za grosze” wg znanej sobie metody skłócania społeczeństwa. Odzyskanie przez spółdzielców swojej własności dopiero spełni definicję spółdzielni, tj. „zrzeszenia prywatnych właścicieli”. W tym mataczeniu pojęć pomaga im część mediów, głosząc tak fałszywe hasła, jak np. „promocyjna sprzedaż mieszkań”, czy „darmowe mieszkania”, o czym donosi w swej gazecie prezes jednej ze spółdzielni w Płocku. Twierdzi on, że ustawa sejmowa jest niesprawiedliwa, bo ingeruje w „prawo prezesa” bezkarnie stosowane w spółdzielni. Tak bardzo przyzwyczaił się do zarządzania cudzym majątkiem (w ramach zarządu na koszt członków), że ustawę, która porządkuje relacje między spółdzielcami a zarządem, krytykuje rutynowo oraz ogłasza, że w spółdzielni są mieszkania „za złotówkę”. Ci, którzy chcą się przekonać, jak zastępca prezesa rozumuje, powinni udać się do niego i chcieć parę mieszkań tak tanich sobie kupić. A może nie jest w stanie odróżnić roli zarządu od właścicieli.



Trzeba dojrzeć, aby dojrzeć. Każdy spółdzielca wpłacił **W-wkład mieszkaniowy** oraz **K-wkład budowlany** (tj. pokrył koszty budowy kredytem, który w całości trafił z banku do kasy spółdzielni). Spłacił też odsetki bankowe, a część spłaty kredytu **U** umorzyło członkowi państwo, płacąc za niego bankowi, który w ten sposób otrzymał też cały zwrot kredytu. I były to duże wydatki. Gdyby nie PRL - dawno wszyscy członkowie otrzymaliby akty swojej własności, bo członkowie tak z prawem lokatorskim jak i własnościowym spłacili kredyt jednakowo (jedyną różnicą jest część umorzona U, ale to nie zobowiązanie wobec spółdzielni, która je dostała). Zarządy, nadając tytuły do lokali, zaczęły handlować własnością członków z nimi samymi, żądając (za cenę zmiany tytułu spółdzielczego prawa „lokatorskiego” na „własnościowy”) nie należnych sobie kwot umorzeń, bez zwrotu ich do budżetu. Żądanie jakiegokolwiek kwoty (za umorzenia) było korzyścią dodatkową (państwo za tę pomoc oczekuje zwrotu kwoty nominalnej i bez odsetek). Spółdzielnie żądały za to 30% zaksięgowanej już raz w kasie kwoty, ale przestępstwem było wyłudzenie tej korzyści nawet w cenach rynkowych. Nowa ustawa likwiduje to bezprawie i ustala zwrot kwot nominalnych. Oczywiście w procesie uwłaszczenia nie ma mowy o kupowaniu mieszkań, bo członkowie już je raz kupili spłaconym ratami kredytem K (należy tylko uregulować zobowiązanie w kwocie U, ale budżetowi państwa i w kwocie

nominalnej, a nie spółdzielni i nie w cenach rynkowych). Po spłacie kredytu K i odsetek bankowych, zobowiązanie umorzone U bez odsetek może oznaczać „grosze”, ale te „grosze”, to nie cena mieszkań.

Źródłem zarobku kosztem spółdzielców w przypadku kredytów sprzed denominacji były umorzenia naliczane w cenach rynkowych lokalu (przez co byłaby to sprzedaż członkom ich własnych nakładów finansowych), zaś członków spłacających kredyty zaciągnięte już po denominacji – obciążano tym razem (gdy kwoty umorzeń były już w nowym nominale) nieuzasadnionymi kwotami „odsetek przejściowych” kilkakrotnie większymi od kwoty kapitału. Tak tworzyły się postkomunistyczne skanseny spółdzielcze - chwalone w kręgach do dziś.

### ➤ **Podatek katastralny. Szantaż remontem i inne plotki przeciwników**

Wyobraźmy sobie powszechny spis wszystkich nieruchomości wraz z danymi właściciela oraz wartości nieruchomości wg dokonanej wyceny (taksacji). Nieruchomość rozumie się standardowo jako grunt łącznie z naniesieniami (budowami) oraz z infrastrukturą podziemną i urządzeniami. Taki rejestr danych nazywa się „Katastrem”, zaś podatek naliczany od wartości nieruchomości (nie od samej powierzchni, jak to jest obecnie w Polsce), nazywałaby się „podatkiem katastralnym”. Podatek katastralny stosowany jest w krajach Europy Zachodniej, USA, Kanadzie i krajach Wschodu. W Polsce kataster może byłby możliwy, ale wymagałoby to uporządkowania do standardów unijnych prawa własności, geodezyjnego i innych. Nie temat więc zmian w podatku ma coś do rzeczy, lecz to, kto go płaci. W spółdzielniach – to zawsze członkowie. I tak będzie dalej. Nikt też nie zwolni zarządu od obowiązku wykonywania remontów. Straszanie powyższym to zwykły szantaż.

## **Rozdział III. Akademia uwłaszczenia. Ustanawianie spółdzielcom odrębnej własności w oparciu o prawo rzeczowe**

Z dniem 31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Jest to nowelizacja ustawy-matki z dnia 15.12.2000 r. (24.04.2001 r.) Powszechność uwłaszczenia gwarantuje ustawą i oznacza, że dotyczy ono wszystkich członków spółdzielni we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce. Pierwsza taka próba uwłaszczenia została podjęta ustawą z dnia 8 września 2000 r. Niestety, ustawę tę zawetował były prezydent RP Aleksander Kwaśniewski.

### ➤ **Trzy kroki do odrębnej własności w spółdzielniach mieszkaniowych**

Droga do pozyskania swojej części majątku na własność obejmuje trzy kroki: (1) złożenia wniosku przez spółdzielcę, (2) podjęcia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot własności wyodrębnionej, (3) zawarcia aktu notarialnego z wpisem w Księdze Wieczystej właściciela. Trzy kroki - w trzy miesiące.

#### **1. Wniosek uwłaszczeniowy – warunek uwłaszczenia członków spółdzielni**

Ustawa jest dobrodziejstwem, ale nie działa obligatoryjnie z mocy samego prawa – wymaga złożenia pisemnego wniosku (pod rygorem nieważności) z żądaniem przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności w trybie przedmiotowej ustawy. Wniosek o wyodrębnienie własności mieszkania może (i powinien) złożyć każdy spółdzielca. Można go oczywiście napisać ręcznie, ale polecamy wzór wniosku uwłaszczeniowego (wspólnej treści dla obydwu tytułów do spółdzielczych mieszkań) publikowany na stronie [www.sosplock.pl](http://www.sosplock.pl) Wnioski były składane od 24 kwietnia 2001 r. i nawet jeśli był złożony wiele lat temu, to nie trzeba go składać ponownie, bo nigdy nie straciły swojej ważności oraz jeśli wniosek dotąd niezrealizowany był złożony pod rządami starych przepisów ustawy, to będzie automatycznie realizowany wg przepisów nowych. Składając go ponownie – członek straciłby dotychczasowy okres oczekiwania. Jeśli ktoś chciałby np. ponaglić zarząd, to SOS proponuje na swojej stronie internetowej wniosek monitorujący. Wniosek podpisuje członek spółdzielni, zaś przeniesienie prawa własności notariusz dokonuje na małżonków (...).

### ➤ **Przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo własności**

Uwłaszczenie w tej sytuacji regulują przepisy art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14.06.2007 r. po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Czyli uwłaszczenie jest warunkowane spłatą całkowitych **kosztów budowy** przypadających na lokal, składających się ze spłaty (oprócz zadłużeń) rat kredytu oraz zwrocie zobowiązania wobec budżetu państwa nominału umorzeń, o ile spółdzielnia skorzystała z takich ulg w spłacie kredytu w okresie PRL. Jeśli miało to miejsce w pierwszej połowie lat 80-tych, może być to kwota rzędu kilkudziesięciu złotych. To skutek rosnącej wówczas inflacji, która osiągnęła swój szczyt na początku 1992 r. Niestety, osobom z kredytem z lat 91/92 trafi kwota sporo większa – kilka tysięcy zł. Ten niekorzystny przypadek staramy się złagodzić zmianą ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów ..., która do końca roku 2007 powinna też wejść w życie.

**Uwagi:** (1). Budżet państwa otrzyma należne przychody od spółdzielni, z kolei spółdzielnia (po wpłacie tych należności do budżetu) skończy rozliczenie inwestycji (zakończonych już przed laty). Wówczas po kilku latach można archiwizować dokumenty. Wspominam o tej kwestii dlatego, że przed zakończeniem rozliczenia spółdzielnie muszą posiadać dokumenty kosztów budowy, a często (w celu odmowy) okłamywano członków, że takich dokumentów nie posiada. Brak (zgubienie) dokumentów wcześniej - byłoby sprawą karną, bo zakończenie a rozliczenie budowy – to dwie różne rzeczy w różnym czasie nawet o wiele lat. Ma to duże znaczenie w przypadku osób posiadających prawa lokatorskie do mieszkań i potrzeby uwiarygodnienia kwot inwestycji kredytowanych ze „starego portfela”.

(2). W przypadku rozwodu – winien nastąpić podział prawa lokatorskiego na byłych małżonków oraz uzupełnienie członkostwa, pod rygorem podjęcia (po upływie przewidzianych terminów) uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu (art. 13 ustawy osm).

(3). W przypadku śmierci jednego z małżonków – prawo do lokalu przypada drugiemu, jednakże pod warunkiem koniecznym złożenia deklaracji członkowskiej. Członkostwo jest warunkiem w przypadku prawa lokatorskiego (patrz również art. 15 oraz 48<sup>1</sup> ustawy osm).

## ➤ **Przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego w prawo własności**

Przede wszystkim należy nadmienić, że z dniem 31 lipca 2007 r. nastąpił ustawowy kres w Polsce ograniczonego rzeczowo prawa własnościowego, wprowadzonego do spółdzielczości polskiej w 1961 r. choć samo nazewnictwo „prawo własnościowe do” [użytkowania lokalu spółdzielczego] wprowadzono w przepisach prawa spółdzielczego dopiero w 1982 r. Mało kto wie (pamięta), że wcześniej w spółdzielniach funkcjonowało prawo własności oraz że ten synonim quasi-własności spowodował utratę prawa własności przez członków spółdzielni, posiadanych z okresu międzywojennego i powojennego. Członkom pozostawiono uprawnienia własnościowe, które wynikają z prawa własności rzeczy, pozbawiając ich samej rzeczy, budowanej zresztą na nie własnym gruncie – użytkowanym „wieczysto” wg dekretu Bieruta od 1952 r. Sprytnie dobrana PRL-owska semantyka „prawo własnościowe” skrywała tę stratę i nie było długo żałoby po ludzkiej krzywdzie, ale było to wówczas jawne wywłaszczenie ludzi przez system totalitarny. Dla zatarcia wrażenia fikcji w ograniczeniu rzeczowym oraz dla stworzenia pozorów większej wartości tego substytutu prawa własności, wynoszono go ponad pojęcie jeszcze słabszej formy „prawa lokatorskiego” oraz propagowano zakup „własnościowego prawa” i zakładanie ksiąg wieczystych na tym tytule spółdzielczym. Falsyfikat prawie doskonały, wypada pogratulować pomysłu towarzyszom. Musiało to wówczas ludziom wystarczyć (*wolność była to uświadomiona konieczność*), lecz gorzej, że wielu satysfakcjonuje to do dziś, co już jest mniej oczywiste, acz nie było dotąd im dane zrozumieć, że księgi te zakładali nie sobie, lecz na rzecz spółdzielni. Teraz księgi są jawne – mogą zobaczyć, co w nich jest napisane. Nie wiedzą, bo w SOS padały bowiem często pytania: jeśli już mam księgę wieczystą, czy muszę ją zakładać nową? Otóż TAK, bo teraz jest księga zakładana na prawie rzeczowym i indywidualnym. Zatem jest to inna księga (i prawa własnościowe już się w tym mieszczą z definicji własności).

Od 31 lipca 2007 spółdzielnia nie może już ustanawiać spółdzielczych praw własnościowych do lokalu. Wyjątkiem może być jedynie usprawiedliwiony brak uregulowania własności gruntów, gdzie uwłaszczenie w tej sytuacji musi nastąpić do 2010 r. Natomiast zawarte umowy na budowę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w nowych budynkach, w myśl tego zakazu, zmieniają się oczywiście w umowy o budowę mieszkań, do którego członek ma prawo własności.

Uwłaszczenie osób posiadających obecnie prawo spółdzielcze własnościowe (również jak inne tytuły) regulują przepisy art. 17<sup>14</sup> nowej ustawy z dnia 14.06.2007 r. pod rygorem żądania złożonego w pisemnym wniosku oraz po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup>

**Uwagi:** (1). Osoby posiadające prawo własnościowe do lokali innych, niż mieszkalne, np. użytkowe lub garaż mogą się uwłaszczyć na tych samych przepisach art. 17<sup>14</sup> ustawy.

(2) Art. 39 ust. 1 ustala. Iż prawo do uwłaszczenia mają najemcy lokali użytkowych, garaży, pracowni wytwórczej, o ile poniósł pełne koszty budowy lub poniósł je poprzednik prawny.

## ➤ **Uwłaszczenie z mocy prawa członków wywłaszczonych w 1961 r.**

Członek spółdzielni, który obecnie posiada prawo własnościowe, a jego poprzednik prawny miał w spółdzielni prawo własności (na mocy ustawy z 29.X.1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232) i rozporządzenia prezydenta Rzeczypospolitej z 24.X.1934 r. o własności lokali (Dz.U. z 1934 r. Nr 94, poz. 848)), a został wywłaszczony ustawą z 17.II.1961 r., to z dniem 31 lipca 2007 r. uzyskuje prawo roszczenia o własność z mocy samego prawa, wnosząc wg art. 5 nowelizacji z 14.VI.2007 r. W tym przypadku uwłaszczenie jest na koszt państwa i nie trzeba sporządzać aktu notarialnego, spółdzielnia zakłada tylko nową Księgę Wieczystą (na koszt Skarbu Państwa), powiadamiając o tym uprawnionego członka spółdzielni.

## ➤ **Uwłaszczenie najemców spółdzielczych byłymi mieszkaniami zakładowymi**

W Polsce w okresie transformacji systemu wiele zakładów pracy było zagrożonych różnymi sytuacjami wolnego rynku. W trosce o dobro rodzin swoich pracowników wiele też zakładów pracy przekazało swoje budynki z mieszkaniami zakładowymi spółdzielniom mieszkaniowym i to najczęściej nieodpłatnie, warunkując jedynie w akcie notarialnym przyjęcie w poczet członków i przyznanie im praw spółdzielczych do mieszkań. Niestety, wolny rynek rodził pomysły i praktyki na zarabianie. Po przejęciu tych mieszkań zapominano o warunkach notarialnych (niejawne akty dla mieszkańców były niedostępne, stąd - nieznanne), najczęściej mieszkania oddano w najem, rzadziej uznano prawa spółdzielcze, ale powstała w ten sposób spora grupa społeczna tzw. najemców lokali spółdzielczych w byłych mieszkaniach zakładowych.

Tym członkom (przysługuje im prawo przyjęcia w poczet członków) należy się uwłaszczenie na takich samych warunkach, jak innym członkom spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu. Sytuację, o ile najemca nie jest członkiem, nowa ustawa też rozwiązuje. Wtedy należy wykazać, że jako pracownicy, ponieśli wcześniej koszty budowy mieszkań zakładowych (potrącenia pensji na fundusz mieszkaniowy, prace pomocnicze w budowie, wpłata kaucji, inne koszty własne). Wówczas w-ki uwłaszczenia podaje art. 48 ust.1:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie!

## 2. Uchwała zarządu określająca przedmiot wyodrębnianej własności

Ta uchwała (nazwijmy ją *uwłaszczeniową*) ma zasadnicze znaczenie w procesie uwłaszczenia Zarząd, po otrzymaniu pierwszego wniosku uwłaszczeniowego z danej nieruchomości, ma obowiązek niezwłocznie przystąpić do czynności w kierunku podjęcia uchwały uwłaszczeniowej dla całej nieruchomości. Kształt uchwały zarządu określa art.42 ustawy osm, a jej proces realizacji opisują artykuły sąsiednie: art. 41-43.

Projektując uchwałę, Zarząd określa:

- Nieruchomość gruntową (wynikającą z podziału gruntu), z zastrzeżeniem podziału na działki jednobudynkowe obejmujące dany budynek (powstaną w ten sposób jednostki ewidencyjne nieruchomości)
- Opis budynku oraz wyszczególnienie rodzajów, położenia i powierzchni lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi (mieszkania z balkonami, z piwnicami) oraz wszystkie pomieszczenia wspólnego użytku (klatki schodowe, windy, pralnie, świetlice, węzeł co, inne użytkowe)
- Wielkość udziałów we własności w nieruchomości wspólnej oraz wykaz osób do niej uprawnionych
- Stan zadłużenia oraz zobowiązań na podstawie dokumentów kosztów budowy (w szczególności stanu spłaty kredytu oraz zwrotu kwot nominalnych umorzeń państwa)

Uchwała Zarządu jest merytorycznym dokumentem w procesie uwłaszczenia. Opiera się na dokumentacji finansowo-rzeczowej w spółdzielni. Jest wrażliwa na błędy w określaniu granic przedmiotu własności odrębnej członków i nowych uprawnień w zmianie form własności. Winna być zatem sporządzona oraz kontrolowana skrupulatnie, bowiem działania wielu spółdzielni, mieszczące się formalnie w granicach prawa - stosowane niezgodnie z intencją prawa, nie wytrzymują konfrontacji z logiką prawną i zdrowym rozsądkiem w naruszaniu interesu prawnego spółdzielców, będących właścicielami majątku spółdzielni.

Zdaniem Romana Dziczka, wyrażonym w komentarzu do art.42 ustawy osm (Wyd. Lexis Nexis):

„Rażące naruszenie interesów osoby uprawnionej dotyczyć może w szczególności... oznaczenie nieruchomości, w których będą wyodrębnione lokale, w tym przypadku każda wyodrębniona nieruchomość, naruszająca granice zadania inwestycyjnego, w ramach którego był realizowany i rozliczany lokal i które narusza funkcjonalno-gospodarczy związek budynków, może być przedmiotem rażącego naruszenia interesów osób uprawnionych do przewłaszczenia, choćby to wyodrębnienie było w aspekcie formalno-prawnym dopuszczalne, z zastrzeżeniem art.40 ustawy.”

Dlatego nie zawsze prawdą jest, wg tłumaczenia radców prawnych zarządów, że spółdzielnia działa „zgodnie z prawem,” lub „w granicach przepisów ustawy”, że postępowanie takie jest prawidłowe.

Spółdzielnia dokonuje uwłaszczenia wówczas, gdy wykupi użytkowany wieczysto (zabudowany) grunt na własność. Gdyby właścicielem był jeszcze Skarb Państwa lub gdyby byłby on nieznanym, to przepisy art. 35 ust. 4<sup>1</sup> oraz 4<sup>2</sup> w tym pomagają. Wydzielenie nieruchomości w celu wyodrębniania własności członkom było wymogiem znanym zarządom już od 24.04.2001 r., zatem zarządy do tej pory powinny już mieć kupiony grunt z bonifikatą (starania SOS zostały uwiecznione w 2004 r. uchwałą RM ustalającą 99% bonifikatą dla płockich spółdzielni). Sprzedaż gruntu spółdzielniom może nastąpić jedynie w celu uwłaszczenia, w myśl prawa, że członkowie ponosili wszystkie koszty w spółdzielni, co reguluje ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami. W poczet ceny gruntu wlicza się sumę dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wnoszone przez członków, stąd do dopłaty zostaje teraz reszta w wysokości 1% części ceny rynkowej. Zatem zarząd nabywa grunt spółdzielczy od gminy na własność członkom spółdzielni (w całości przez nich zapłacony i całość gruntu winna być dla członków przekazana). Prawo określa warunki, kiedy części ogólnospółdzielcze nieruchomości mogą nie być udziałem własności odrębnej, a pozostawać w spółdzielni, jako dobra wszystkich członków. Do określenia udziałów we własności nieruchomości stosuje się ustawę o własności lokali.

Od początku 2001 r. obowiązywania ustawy uwłaszczeniowej z 15.12.2000 r. do tej pory spółdzielnie większości powinny też mieć podjęte lub przygotowane uchwały uwłaszczeniowe. Projekt Uchwały zarządu winien być uzgodniony z członkami w danej nieruchomości i opublikowany, o czym wszyscy członkowie muszą otrzymać pisemne powiadomienie o terminie jej wyłożenia w celu jej sprawdzenia i ew. wnioskowania o korektę. Oczywiście dla sprawdzenia poprawności podziału gruntów (czy nie „zginęły” niezabudowane części działki np. z zielenią), potrzebny jest załącznik mapy podziału gruntów, zaś dla sprawdzenia powierzchni lokali (czy nie „zginęły” niektóre lokale użytkowe, węzeł c.o. i inne) potrzebny jest załącznik w postaci przekroju budynku (rzutów kondygnacji). Po podjęciu Uchwały Zarząd musi każdemu dostarczyć uchwałę, którą w razie niezgodności można zaskarżyć do sądu przed jej uprawomocnieniem się. Uchwała stanowi więc cały zakres rzeczowy i prawny uwzględniany w akcie notarialnym, dlatego powinna być kontrolowana nawet kilkakrotnie. Niestety wiele Zarządów projektuje uchwałę błędnie na szkodę członków, a to, co jest w niej zapisane, trafia później do treści aktu notarialnego. Pilnujmy więc zapisów w Uchwale!

**Uwagi:** (1). Koszty prac geodezyjnych podział gruntu spółdzielnia pokrywa z refundacji Skarbu Państwa (wg art. 41 w dowolnym roku)

(2). Gdyby spółdzielnia dokonała podziału gruntów na nieruchomości wielobudynkowe, to zgodnie z art. 42, musi dokonać korekty dla oznaczenia działki jednobudynkowe jako podstawowe nieruchomości ewidencyjne.

(3). Spółdzielnia nie wolno naliczać kosztów za docieplenia budynku pod tytułem modernizacji oraz obciążać spłatą kredytu za remonty

(4) Przepisy art. 43 zdecydowanie skracają czas trwania procedury uchwalania (wyłożenie do wglądu projektu na 14 dni z 7-dniowym wcześniej powiadomieniem, podobne terminy są na składanie wniosków, odpowiedź, korektę, oraz ew. zaskarżenie uchwały.

(5) uchylono obciążania hipoteczne (wyrok TK z 21.12.2005 r. Sygn. SK 10/05) – wg art. 44 hipoteka wygasa (i łączna nie powstaje).

### 3. Akt notarialny – umowa cywilno-prawna przenosząca własność odrębną

Pozyskanie własności odrębnej wieńczy **akt notarialny** indywidualnej własności prywatnej. Zawarta w kancelarii notariusza umowa notarialna między spółdzielnią a spółdzielcą musi być przyjęta i podpisana z rozważaniem. Nie należy dać sobie narzucać ani braku wpływu na jej treść, ani zbiorowych terminów umów. Jest to decyzja na całe życie i ze skutkami trwałymi, dlatego lepiej się czasem wstrzymać, niż popełnić błąd. Należy zapoznać się z jej treścią na tyle wcześniej, by móc się skonsultować, wnieść swoje przemyślenia i uwagi. A jest po temu powód, bo wiele (szczególnie pierwszych) aktów w Płocku pokazuje nieprawidłowości. Zawarte w nich zapisy o zobowiązaniu spółdzielcy do płacenia wszelkich *innych* kosztów spółdzielni, albo że powierza się zarządzanie swoją nieruchomością spółdzielni, jest nieuzasadniony. Te kwestie reguluje ustawa. Treść aktu skutkuje „na trwałe”. Akt własności ustala przedmiot, prawa i warunki pozyskania własności, a nie sposób jej eksploatacji lub przez kogo. Błędem jest trwały wpis o zarządzie w akcie, bo spółdzielnia może sprawować zarząd powierzony i tylko tymczasowo do czasu uwłaszczenia się wszystkich w budynku. Za to musi się tam znaleźć zapis m.in. o wielkości powierzchni pomieszczeń oraz o wielkości udziałów we własności nieruchomości wspólnej. A jeśli zmieni się prawo lub powstanie nowa ustawa, to akt notarialny też?

#### ➤ Zawierając umowę ...

Zawierając umowę w formie aktu notarialnego, strony powinny decydować o treści jej postanowień tak, by poprawnie zabezpieczyć prawa właścicielskie członka. Treść tych postanowień nie może być sprzeczna z przepisami prawa, ale dane notariusz pozyskuje z Uchwały zarządu, o której poprawność właśnie należało zadbać. Najlepiej, gdyby ustalenia w biurze notarialnym mogły być następstwem porady prawnej i ew. korekty projektowanej umowy w biurze. U notariusza jest już finał, dlatego polecamy ogólne zasady:

#### Zasady zawierania umów notarialnych:

- ❖ Każda ze stron może dowolnie wybrać notariusza – w tej sprawie nie obowiązuje żadna rejonizacja (np. wg miejsca położenia nieruchomości czy też zamieszkania kupującego lub sprzedającego).
- ❖ Przed złożeniem podpisów na akcie notarialnym należy poprosić notariusza o projekt umowy (w celu konsultacji prawnej) i należy starannie zapoznać się z jego treścią, ponieważ z chwilą podpisania - umowa wiąże obie strony i nie można potem się z niej wycofać. Musimy pamiętać, że *Lex est, quod notamus*, tzn.: Prawem jest to, co zapisujemy. Dotyczy to przede wszystkim: stron umowy, przedmiotu umowy i ceny. Następną zasadą prawa mówi, iż *Contractus ab initio voluntatis est, ext post facto necessitatis* (zawarcie kontraktu / umowy jest dobrowolne, ale wykonanie przymusowe). Obowiązuje tu podstawowa zasada: *Pacta sunt servanda* (umów należy dotrzymywać).

#### Co m.in. powinna zawierać umowa o odrębnej własności ?

Umowa o ustanowienie własności - wyznaczana przepisami ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz. 903) - określa: rodzaj, położenie i powierzchnię mieszkania oraz lokali doń przynależnych, wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (art. 8.1.), cenę i sposób zapłaty. Nie należy określać sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 8.2 i 18.1).

- ✓ Akt notarialny winien zawierać m.in.: warunki nabycia przedmiotu własności (wartość i jak została zapłacona jego cena) oraz prawa i przywileje uzyskiwane przez spółdzielcę. W akcie notarialnym powinien się też znaleźć istotny zapis, że “nabywca nabywa udział we wspólnych częściach budynku oraz w prawie własności działki gruntu, na której posadowiony został budynek, wynoszący (np.) 784/65000 część działki gruntu o powierzchni (np.) 75 m.kw. (siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych). Chodzi o to, by w akcie znalazł się zapis: spośród jakiej całej powierzchni wspólnej (budynek i działki) ile m.kw. ma dana część ułamkowa należąca nabywcy, bo od tych danych zależy wielkość podatku.
- ✓ Wszyscy właściciele lokali mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie fizycznej lub prawnej, jednak w trakcie ustalania własności w spółdzielni - do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali w bloku - reguluje to art. 27.2 usm, określając go jako zarząd powierzony spółdzielni, tymczasowo. I taką treść można wpisać.
- ✓ W akcie notarialnym winno być ważne potwierdzenie, że stan wpisów w księdze wieczystej jest zgodny ze złożonym przez spółdzielnię wypisem z tej księgi. Informacja ta musi być wpisana do aktu notarialnego.

#### ➤ Opłaty u notariusza

Zgodnie z treścią znowelizowanej ustawy z dnia 14.06.2007 r. osm (art.12, art.17<sup>14</sup>, art.39, oraz art.48) od 31.07.2007 r. opłaty zostały pomniejszone: Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy (...), wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę (wg ustawy z dnia 10.11.2002 r. o min. wynagrodzeniu) + 22% VAT = (234+51,48) zł. plus koszt kopii. Opłata sądowa (art. 42 usm oraz art. 44 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych) wynosi 60 zł + 200 zł. Razem to ok. 600 zł.

Natomiast dla osób uwłaszczonych z mocy prawa (wywłaszczonych w imię prawa w 1961 r.) wg art. 5 ust.4 nowelizacji ustawy - koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa.

#### ➤ Zażalenie na odmowę

Jeżeli notariusz odmawia sporządzenia aktu, zgodnie z naszą wolą (np. nie chce zapisać powierzchni działki gruntu, za którą płacimy), możemy złożyć zażalenie do sądu okręgowego (w terminie 7 dni) właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem notariusza, który w terminie tygodnia musi się do niego ustosunkować i przedstawić razem z nim swoje stanowisko sądowi. Gdyby jednak notariusz zmienił stanowisko, może dokonać czynności notarialnej i nie nadać zażaleniu dalszego biegu.

### ➤ **Realizacja umowy notarialnej w świetle prawa**

Zawierając jakąkolwiek umowę (art. 46 Kpc), należy zwracać uwagę na elementy przedmiotowo istotne. W każdym bowiem sporze, jaki może powstać w związku z realizacją warunków umowy (np. w sądzie), bada się uzgodnienia towarzyszące zawarciu umowy w oparciu o zasady współżycia społecznego (art. 56 Kc). W przypadku sporu należy złożyć wniosek o wszczęcie postępowania (art. 187 Kpc), z tą zmianą, że zamiast pozwanego należy wymienić zainteresowanych w sprawie. Warto też wiedzieć, że roszczenia rzeczowe wynikające z własności nieruchomości nie ulegają przedawnieniu (art. 233 Kc – wyłączenie przedawnienia). Istotny jest fakt, iż z chwilą nabycia na własność mieszkania wraz z własnością części działki gruntu – stajemy się stroną w każdym postępowaniu dot. nieruchomości i nie jest ważne, kiedy staliśmy się właścicielami (wyrok NSA Sygn. akt. I.SA 752/99). Sąd może (na wniosek zainteresowanego) wszcząć postępowanie nieprocesowe. W razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej – wpis nie traci na mocy.

## **Rozdział IV. Zabezpieczenie mieszkań przed egzekucją w przypadku likwidacji lub upadłości spółdzielni. Sankcje.**

### **1. Likwidacja**

O przyczynach likwidacji spółdzielni mówią art. 113, 114 i 115 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Likwidacja może nastąpić wskutek np. upływu czasu, na jaki spółdzielnię utworzono lub po spełnieniu celu, np. przeniesienia własności wszystkich lokali (Walne Zgromadzenie może to przedłużyć). Jeśli zostanie uruchomione postępowanie likwidacyjne, sprawę spółdzielni prowadzi wyznaczony **likwidator**.

### **2. Upadłość**

Wg art. 130 ustawy Prawo spółdzielcze, w związku z art. 10 i 11 ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2003 r. Nr 60 poz. 535 ze zm.) przyczyną upadłości spółdzielni jest jej niewypłacalność, tj. gdy przestaje spłacać swoje zobowiązania lub gdy te zobowiązania przekroczą wartość jej aktywów. W toku postępowania upadłościowego sprawę spółdzielni prowadzi wyznaczony przez sąd **syndyk** masy upadłości. Tworzy on tzw. listę wierzycieli, na którą wpisuje również członków spółdzielni, którzy złożyli wniosek o wykupienie odrębnej własności lokalu.

### **3. Egzekucja z nieruchomości budynkowej**

Może zdarzyć się i tak, że wierzyciele spółdzielni zamiast żądać jej upadłości skierują pozew do sądu o spłatę przez spółdzielnię jej długów. Kiedy uzyskają wyrok nakazujący spółdzielnię spłatę, a spółdzielnia nie będzie miała pieniędzy, wierzyciele mogą uzyskać klauzulę wykonalności wyroku, co daje podstawę egzekucji dla komornika. Jedną z form egzekucji jest sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji. Może się zdarzyć, że bez naszej winy zostanie zlicytowany i sprzedany akurat nasz budynek (wraz z nami). Przykładów nie brak. Pewne złagodzenie przewiduje Kpc, wg którego zlicytowane spółdzielcze prawo lokatorskie przekształca się w prawo najmu, a własnościowe - w prawo odrębnej własności. Ratuje to mieszkania, ale nie pieniądze na spłatę wierzycieli. Bezpieczna jest tylko własność odrębna. Art. 54<sup>1</sup> naszej ustawy w tym pomaga.

### **4. Sankcje karne dla członków zarządu za łamanie praw spółdzielców**

Nowa ustawa wprowadziła przepisy umożliwiające m.in. pełny wgląd członków do dokumentów swojej spółdzielni, co ma istotne znaczenie dla ochrony praw członków w przypadku podziału spółdzielni oraz ważne jest to dla tych członków, którzy mają podstawy uznać niesłuszność naliczenia im kwot, by móc żądać zwrotu tych wpłat. Potrzeba analizy dokumentów, na podstawie których istniał rzekomy tytuł wpłat. Jeśli na pisemny wniosek członka o pozyskanie dokumentu, zarząd nie przekaze mu kopii dokumentu w terminie, albo nie uzasadni wystarczająco odmowy jego wydania, członek ma prawo złożyć zawiadomienie do Prokuratury z wnioskiem o zarzut na podstawie art. 27<sup>3</sup> u.s.m. (przestępstwo o nie udostępnienie informacji), zaś sąd może orzec karę grzywny dla członka zarządu (do kilkuset tys. zł) albo ograniczenie wolności. Nowa ustawa osm wniosła nowy Rozdział 3<sup>1</sup> z przepisami karnymi oraz art. 8 jej nowelizacji. Przywrócono też art. 49<sup>1</sup> umożliwiający ustanowienia przez sąd prawa odrębnej własności w przypadku beczynności zarządu.

## **Uwłaszczenie to Twoje prawo i bezpieczeństwo!**

**Wyobraź sobie spółdzielnię mieszkaniową właścicieli swoich mieszkań, spółdzielnię działającą na korzyść spółdzielców, z jawną dokumentacją finansową, spółdzielnię „kontrolowalną”, oraz spółdzielców dbających o obejście i wygląd swojego budynku**

Pomocy i porad w sprawach spółdzielczych udziela płockie SOS „Nasza Własność” w Płocku w każdy czwartek o godz. 17:00 w biurze Agencji Pracy przy Al. Jachowicza 2 oraz na otwartych spotkaniach informacyjnych w ostatnie czwartki miesiąca w Sali przy Misjonarskiej 22 w Płocku. Polecamy serwis informacyjny na stronie internetowej [www.sosplock.pl](http://www.sosplock.pl) w prasie i mediach.

