

Spółdzielcza „ośmiornica”.

Z Anną Rutkowską członkiem jednej z warszawskich spółdzielni mieszkaniowych, rozmawia Kaja Bogomilska.

- W jednym z programów telewizyjnych powiedziała Pani, że spółdzielnie mieszkaniowe tworzą struktury przestępcze, proszę to uzasadnić.

- Nie spółdzielnie mieszkaniowe, bo są to zrzeszenia członków, lecz rzesze nieuczciwych osób ze środowisk spółdzielczych i struktur państwa, którzy wspólnymi rąkami sprzecznymi z prawem działaniami udowadniają istnienie potężnej zorganizowanej struktury przestępczej. Żeby to wyjaśnić musimy się cofnąć do 1961r, kiedy powstawała PRL-owska spółdzielczość mieszkaniowa. Art. 126 k.c. kwalifikował własność spółdzielczą jako mienie społeczne, przy jednoczesnym ograniczeniu art. 56 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961r i art. 78 Prawa spółdzielczego z 1982r stanu posiadania własnego majątku przez spółdzielnie mieszkaniowe, do mienia finansowanego wyłącznie dwoma ich funduszami: udziałowym i zasobowym (groszowe udziały i wpisowe).

- A co z wkładami wnoszonymi przez członków spółdzielni?

- Stanowiąc o zasadach działania spółdzielni mieszkaniowej ustawodawca nigdy z mocy prawa nie ustanowił dla niej funduszu, który miałby stanowić jej własne źródło finansowania kosztów wytworzenia budynków. PRL-owski ustawodawca kwestię nabycia praw przez spółdzielnie do wkładów członków, pozostawił wyłącznie regulacjom statutowym, zgodnie z dyspozycjami art. 17 ustawy z 1961r i art. 20 Pr. sp. z 1982r, które stanowiły, że statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni. Jeśli członkowie nie przekazywali swoich wkładów na własność spółdzielni, to nie uzyskiwała ona prawa do ujawniania wkładów członków, jako swojego kapitału własnego.

- Czy miało to znaczenie dla ustanawiania tytułów spółdzielczych do lokali?

- Ogromne, jako że posiadanie przez spółdzielnię własności budynku było bezwzględnie wymaganym warunkiem ustanawiania obu spółdzielczych tytułów do lokali członków. Aby warunek ten wypełnić, spółdzielnia musiała uzyskać prawo do gruntu pod budynkiem przed jego zasiedleniem oraz musiała uzyskać własność kapitału finansującego koszty wytworzenia tego budynku.

- Kto więc finansował koszty budowy mieszkań?

- W okresie od 1961r do 1982r środki na finansowanie spółdzielczego budownictwa wykładał Skarb Państwa, spółdzielnie uzyskały uprawnienie do bezpośredniego zaciągania kredytów dopiero w 1982r. Spółdzielnia musiała nabyć budynki z własnych środków, a z ustanowieniem lokatorskiego tytułu (art. 144 ustawy z 1961r i art. 218 Pr. sp. z 1982r) był związany obowiązek wniesienia przez członka wyłącznie wkładu mieszkaniowego, w wysokości zazwyczaj 10% kosztu budowy lokalu (zwrotna kaucja za spółdzielczy najem). Ustanawianie własnościowego tytułu było możliwe jedynie wówczas, kiedy z nakazu statutowego członkowie wnosili wkłady na własność spółdzielni, a ta stając się w wyniku darowizny wkładów ich właścicielem, uzyskiwała środki na sfinansowanie kosztów nabycia budynków. Przepisy ówczesnego prawa nie były jednak w spółdzielniach wypełniane.

- W jaki sposób doszło do tak wielkich naruszeń prawa?

- Autorzy PRL-owskich ustaw postanowili, że postanowienia statutu spółdzielni powinny być zgodne z wytycznymi centralnego związku spółdzielczego. W praktyce spółdzielnia nie mogła zostać zarejestrowana bez okazania oświadczenia związku o zgodności jej statutu z jego wytycznymi, które jednak były rażąco sprzeczne z ustawami. Chodziło o to, aby statuty wszystkich spółdzielni zawierały takie same bezprawne regulacje, co miało jedynie pozorować oparcie działalności spółdzielni na solidnych podstawach prawnych.

Stąd też taki mur ochronny nad całą tą strukturą, zaplanowaną jako przestępcza od zarania.

- Kto więc jest właścicielem mienia, które spółdzielnie traktują jako swoje?

- Większość budynków wybudowanych przed 1982r nie było powiązanych z prawem do gruntu, przez co spółdzielnie nie stawały się ich właścicielami, zaś członkowie faktycznie przejmowali całość zobowiązań związanych z budową bezpośrednio od Skarbu Państwa, nie uzyskując w tych warunkach żadnych tytułów do lokali. Spółdzielnie pośredniczyły jedynie w przekazywaniu do banku prywatnych środków finansowych członków.

Członkowie spółdzielni, która nie uzyskała prawa do gruntu przed zasiedleniem budynków a realizującej budowę z kredytu zaciągniętego po 1982r, przejmowali kredyty od spółdzielni poprzez dokonanie rozporządzającej czynności prawnej „zmiany dłużnika” zgodnie z art. 519 §1 k.c.

W obu w/w przypadkach, z chwilą przejścia przez członków zobowiązań bezpośrednio od Skarbu Państwa lub od spółdzielni, członkowie kończyli ze spółdzielnią wszelkie rozliczenia finansowe związane z budową, posiadając odtąd wyłącznie własne zobowiązanie wobec Skarbu Państwa lub banku, którego spłat spółdzielnia jako osoba prawna nie mogła ewidencjonować w pozycji własnego kapitału. Członkowie nie uzyskiwali też żadnych praw do lokali - w całym kraju zarządy wydawały członkom dokumenty dowodzące jedynie fikcyjności ustanowienia tytułów. SN z 21.7.2004r, sygn. V CK 676/03: Argument zaczerpnięty z praktyki, w której spółdzielnie przydzielały lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu w budynkach niebędących ich własnością – nie stanowi dyrektywy przepisów prawnych”. TK z 30.03.2004r, sygn. K 32/03: „nie może budzić wątpliwości niedopuszczalność ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni”. SN z 16.01.2009r, sygn. III CZP 133/08: „spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność spółdzielni”.

- Jaka mamy obecnie sytuację w Polsce w spółdzielczości mieszkaniowej?

- W 1990r sytuacja prawna lokali była nieuregulowana, ale jednoznacznie określona: członkowie byli samoistnymi posiadaczami swoich lokali oraz właścicielami nakładów finansujących koszty ich budowy. Zaś Skarb Państwa, właściciel większości budynków, posiadający wobec członków spółdzielni potężne zobowiązania finansowe z racji pokrywania przez nich kosztów budowy budynków, posiadał obowiązek uregulowania stanu prawnego kilku milionów lokali - spółdzielnie, nie będąc właścicielami nakładów poniesionych na finansowanie kosztów budowy budynków, nie były w stanie już nigdy uzyskać praw do gruntów nimi zabudowanych.

Zgodnie z §2 pkt. 2 Rozporządzenia RM z dnia 16.08.1985r, spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty zabudowane budynkami, ale tylko te, w których lokale nie zostały zasiedlone. Art. 2c ustawy o gospodarce gruntami... z 1992r nadawał roszczenie o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych tym spółdzielniom, które były ich użytkownikami – było to roszczenie bezprzedmiotowe, jako że spółdzielnie mieszkaniowe z mocy zakazu ustawowego nigdy nie mogły uzyskać prawa użytkowania. Tak samo bezprzedmiotowym było roszczenie art. 88a ust. 2 ustawy z 1994r o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego przez spółdzielnie, które wybudowały budynki z własnych środków – spółdzielnie mieszkaniowe nie są właścicielami nakładów finansujących koszty budowy budynków. Po 1990r, pomimo nie nabycia w/w roszczeń, większość spółdzielni zawarła rażąco sprzeczne z prawem umowy notarialne, które miały stanowić podstawę wpisu praw do ksiąg wieczystych. Tymi umowami miliony członków spółdzielni zostało ograbionych przez spółdzielnie z własności swoich lokali i budynków, przy aktywnym udziale funkcjonariuszy publicznych – notariuszy, sędziów sądu wieczystoksięgowego, urzędników państwowych i samorządowych, a spółdzielnie, będące jedynie administratorami cudzego mienia, zostały pozornie uczynione jego właścicielami. Oczywiście, że własności tej skutecznie nie nabyły, lecz bez unieważnienia tychże

przestępnych aktów, uregulowanie stanu prawnego lokali milionów członków spółdzielni jest obecnie całkowicie niemożliwe.

- Po 1989 roku organy spółdzielni stały się matecznikiem dla byłych funkcjonariuszy aparatu komunistycznego...

- Na każdym kroku we wszystkich środowiskach ze spółdzielczością powiązanych napotykałam ludzi z byłych PRL-owskich służb specjalnych.

- Spółdzielnie twierdzą, że mieszkania były dofinansowane ze środków Skarbu Państwa?

Do 1982r nie było w prawie polskim tzw. umorzenia kredytu. Dopiero Rozporządzeniem RM z 30.12.1982r umożliwiono budżetowi państwa dokonanie spłaty bankowi za spółdzielnię 50% kredytu finansującego koszt budowy lokali o statusie lokatorskim, lecz umorzenie to dotyczyło wyłącznie umów kredytowych zawieranych przez spółdzielnie po dniu 1 stycznia 1983r. 30% umorzenie wprowadzono dopiero Rozporządzeniem RM z 30.12.1988r, dotyczącym wyłącznie kredytów zaciąganych przez spółdzielnie po wejścia w życie tego Rozporządzenia. Oznacza to, że nie może istnieć w Polsce żaden lokal mieszkalny o statusie lokatorskim, budowany z 50% umorzeniem kredytu, zasiedlony przed 1983r ani też budowany z 30% umorzeniem kredytu i zasiedlony przed 1990r.

- Dlaczego w takim razie zarządy spółdzielni mówiły o dofinansowaniach przed tymi datami?

- Było to potężne oszustwo przeprowadzone także w sposób zorganizowany ok. 1990r. Realizowanie przez zarządy procesu fikcyjnych przekształceń nieistniejących tytułów lokatorskich w inne, dokonywało się latami w drodze przestępczych wyłudzeń wielotysięcznych kwot od członków, mających od lat całkowicie spłacone koszty budowy swoich lokali.

- Był to rabunek?

- Były to zwykłe wyłudzenia. Zarówno przed, jak i po takim przekształceniu członkowie nie uzyskiwali żadnych tytułów prawnych do lokali, byli jedynie ubożsi o kilkadziesiąt tysięcy złotych i posiadali jeden fikcyjny dokument więcej.