

GŁOS ŚWIADOMEGO MIESZKAŃCA A NIE ŻADNEGO SPÓŁDZIELCY

Nr 2/2020



Szanowni Państwo, świadomi swoich praw a nie tylko obowiązków Mieszkańcy!

Na przykładzie Warszawy chcę pokazać, że my już wiemy, kto i gdzie próbuje nami manipulować.

Sprawa dotyczy tzw. spółdzielni mieszkaniowych (de facto administratorów majątku państwowego), które po 1989 roku zaczęły dążyć do uwłaszczenia siebie, a nie mieszkańców.

Znamy uchwalane od 1961 roku ustawy o „spółdzielniach i ich związkach”, a także o wieczystym użytkowni (innymi słowy: o czasowej dzierżawie gruntu).

Dlaczego nikt dotąd nie chciał się tym zająć? Dlaczego nikt nie dąży do tego, byśmy właścicielami gruntów i budynków zostali my, mieszkańcy, a nie garstka tzw. prezesów spółdzielni?

Dlaczego inni mieszkańcy - również mieszkający od 1990 roku na gruntach Miasta Stołecznego Warszawy, w budynkach będących własnością tego miasta - mogli zostać uwłaszczeni i utworzyli wspólnoty, a my, choć mamy takie same, a nawet mocniejsze prawa (to my ponieśliśmy koszty budowy naszych bloków, mylnie zwanych spółdzielczymi), nie możemy do dzisiaj uwolnić się spod jarzma „spółdzielczej” zarazy?

W Warszawie jest ponad sto organizacji zwanych spółdzielniami mieszkaniowymi. W latach 90. pączkowały przez podział - po to, żeby można było w nich utworzyć dochodowe miejsca pracy. Oczywiście dla swoich.

Pokażę Państwu, jak to jest, na przykładzie dwóch takich organizacji: Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno”. Obydwie powstały i działają nielegalnie na terenie obecnej dzielnicy Targówek.

Zapewne większość z Państwa nie interesowała się nigdy początkami reprivatyzacji warszawskich kamienic.

Nikt, kogo to osobiście nie dotknęło, nie wie pewnie, o co tak naprawdę chodzi.

Jest takie powiedzenie „**zdrowy chorego nie zrozumie**”

Ciekawe, kiedy zrozumiemy, co się dzieje.

Czy dopiero wtedy, kiedy będziemy chorzy? Oby nie okazało się wówczas, że już za późno na leczenie i zostaje nam tylko amputacja, czyli eksmisja na bruk.

Prawo od dwóch tysięcy lat tworzy oparte na logicznym

myśleniu zasady, które jeśli nie są łamane, naginane lub poddawane nadinterpretacjom, działają dobrze i sprawiedliwie.

Jedną z nich jest zasada:

„Nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet”

Co znaczy:

„Nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada”

Jeżeli sam nic nie mam, to drugiemu też nic dać nie mogę.

Jeśli nie mam własnego gruntu, to nie mogę zapisać go w spadku rodzinie czy znajomym.

Sąd najwyższy RP w „uchwale” III CZP 104/12 powiedział sam sobie, że „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi **ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia**”.

Dlaczego ująłem w cudzysłów słowo „uchwała”?

Ponieważ w Polsce źródłami prawa są: **Konstytucja RP, ustawy oraz umowy międzynarodowe**. Uchwały to jedynie opinie tych, którzy je podjęli. Nie mają żadnej mocy prawnej.

Ekspektatywa to słowo pochodzące z łaciny. Po polsku znaczy ono: oczekiwanie, wypatrywanie, obietnica.

Kto z Państwa dokonałby zakupu, gdyby powiedziano mu tak:

*„Słuchaj, mogę ci sprzedać Pałac Kultury i Nauki, ten z Warszawy. Będzie twój, jak tylko sam go dostanę na własność. Jeszcze go nie mam, ale zapłać mi za niego 100 milionów. Tutaj i teraz. A ja ci dam w zamian **ekspektatywę, że go dostaniesz, jak już będzie mój**”.*

Człowiek świadomy i choć trochę inteligentny od razu zadałby pytanie:

„A czy masz dokument, który by potwierdzał, że ty też masz ekspektatywę - obietnicę, że go dostaniesz na własność?”

I wtedy wychodzi na jaw, kto blefuje.

Trybunał Konstytucyjny już w 2004 roku stwierdził:

Trybunał Konstytucyjny w dniu 30 marca 2004 roku – sygn. akt K 32/03 :

„Na gruncie legis latae nie może jednak budzić wątpliwości niedopuszczalność ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni. (...) Nie jest też możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na części składowej nieruchomości – budynku albo niestanowiącego odrębnej nieruchomości – lokalu.

Jako ograniczone prawo rzeczowe spółdzielcze prawo do lokalu obciąża całą rzecz, co wyklucza możliwość odrębnego kształtowania stanu prawnego gruntu w stosunku do części składowych nieruchomości i obejmujących je obciążeń”.

SM Bródno nigdy nie miała żadnej ekspektatywy - obietnicy własności. Miała jedynie „obietnicę użytkowania wieczystego terenów”.

A ta nie oznacza, że spółdzielnia dostanie grunty i budynki na własność. Zresztą w 1993 r. o budynkach nie było nigdzie wzmianki, chociaż stały od przeszło 20 lat i choć mieszkali i nadal mieszkają w nich ludzie.

Sąd Najwyższy płynnie przeszedł nad tym do porządku dziennego i pominął budynki w swojej uchwale. Bo one również są kluczem do rozwikłania tej zagadki.

Kto i kiedy je budował? Kto pokrył koszty tej budowy?

Wiemy na pewno, że nie spółdzielnie.

Z pewnością nie one budowały je przed rokiem 1990, ponieważ przed tą datą każda spółdzielnia mieszkaniowa była wyłącznie administratorem państwowego majątku.

Po prostu dozorczą - w dosłownym tego słowa znaczeniu.

Nasi obecni dozorcy - ci z prawdziwego zdarzenia - przy spółdzielniach mogliby awansować do rangi zarządców nieruchomości.

I tak samo lub jeszcze gorzej jest w całej Warszawie...

1. W odpowiedzi na interpelację radnej Miasta Sto-

łecznego Warszawy, Agnieszki Jaczewskiej-Golińskiej, wiceprezydent Warszawy Robert Soszyński pisze:

2. Porozumienie z 1993 roku, w którym nie wspomniano o budynkach i ludziach, i które nie jest ak-

OU-KRD.0003.28.2019.ANO

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia 29 .01.2019r.

Pani
Agnieszka Jaczewska-Golińska
Radna m. st. Warszawy

z up. PRZEWODNICZĄCEJ RADY M. ST. WARSZAWY
Sławomir Futapowicz
Wiceprzewodniczący
Rady m. st. Warszawy

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Robert Soszyński
Zastępca Prezydenta m. st. Warszawy

tem notarialnym ani nie przenosi na spółdzielnię żadnej własności gruntów czy budynków. Ponadto nie ma w nim wzmianki o jakiegokolwiek opłacie za użytkowanie gruntów, budynków czy też infrastruktury. Do tego w §1 jest napisane, że ustalono jedynie granice terenów, które posiada SM Bródno (choć ich nie posiada, bo nie jest ani posiadaczem samoistnym, ani zależnym). A sformułowanie „które zostaną przekazane w użytkowanie wieczyste” pokazuje, że nie można na tym użytkowaniu wieczystym ustanawiać spółdzielczych praw do lokali. Bo można je ustanawiać tylko na własności gruntu.

P O R O Z U M I E N I E

z dnia *17 grudnia 1993* spisane pomiędzy

Urzędem Dzielnicy Gminy Warszawa Praga Północ reprezentowanym przez:

1. Burmistrza - mgr. Bogdana Soporowskiego
2. Z-cę Burmistrza - mgr. Janusza Janika

a Spółdzielnią Mieszkaniową "Bródno" reprezentowana przez:

1. Prezesa Zarządu - mgr. Lucjana Michalskiego
2. Z-cę Prezesa ds. technicznych - Zbigniewa Jeruszkę

w sprawie ostatecznego ustalenia granic lokalizacji terenów zespołu mieszkaniowego osiedla Bródno.

§ 1

W toku negocjacji prowadzonych pomiędzy Urzędem Dzielnicy Gminy Warszawa Praga Północ a Spółdzielnią Mieszkaniową "Bródno" ustalono ostateczne granice terenów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni, które zostaną przekazane w użytkowanie wieczyste:

Kolonia Nr 1

- lokalizacja A - teren ograniczony ulicami: Wysockiego, Budowlana, Siedzibna, Syrokomli, Ogińskiego, Syrokomli;
- lokalizacja B - teren ograniczony ulicami: Wysockiego, Syrokomli, Ogińskiego, terenem szkoły podstawowej.
- lokalizacja C - teren ograniczony ulicami: Ogińskiego, Nadwiślańska, Bolesławicka, ogrodzeniem posesji prywatnych, ogrodzeniem przedszkola, ul. Bartnicza;
- lokalizacja D - teren ograniczony ulicami: Ogińskiego, Syrokomli, ogrodzeniem posesji prywatnych, Bolesławicka, Nadwiślańska;
- lokalizacja E - teren ograniczony ulicami: Bolesławicka, ogrodzeniem posesji prywatnych, Rembielińska, ogrodzeniem szkoły podstawowej;
- lokalizacja F - teren ograniczony ulicami: Rembielińska, Julianowska, terenem MSM Budowlani, Siedzibna

Podpisali go Krzysztof Szczurowski i Leszek Jaremkiwicz, podający się za członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno”.

Otóż Krzysztof Szczurowski w latach 1995-98 nie był żadnym członkiem zarządu SM Bródno, bo wtedy właśnie trwała walka dwóch zarządów o przejęcie spółdzielni. Poplecznicy K. Szczurowskiego, wśród nich Wiesław Majcherek i Zofia Sienicka, na nielegalnych zebraniach nielegalnie wybrali K. Szczurowskiego i L. Jaremkiwicza na prezesa i wiceprezesa.

Aneks Nr
z dnia 14 sierpnia 1996r.

do Porozumienia z dnia 17.12.1993r zawartego pomiędzy Urzędem Dzielnicy Gminy Warszawa Praga Północ a Spółdzielnią Mieszkaniową "Bródno" w sprawie ostatecznego ustalenia granic lokalizacji terenów zespołu mieszkaniowego osiedla Bródno.

Strony Porozumienia:

1. Gmina Warszawa Targówek z siedzibą przy ul.Kłopotowskiego 15 w Warszawie następcą prawną Dzielnicy Gminy Warszawa Parag Północ reprezentowana przez:
 - Burmistrza - Andrzeja Kobla
 - Z-cę Burmistrza - Janusza Janika
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Bródno" z siedzibą przy ul.Krasnobrodzkiej 11 w Warszawie w imieniu której działają:
 - Prezes Zarządu - Krzysztof Szczurowski
 - Z-ca Prezesa Zarządu - Leszek Jaremkiwicz

postanawiają co następuje:

Po §6 porozumienia dodaje się §7, §8, §9, §10 w brzmieniu:

§7

"Do czasu ostatecznego uregulowania stanu prawnego poprzez zawarcie stosownych umów notarialnych i wpis prawa użytkowania wieczystego do ksiąg wieczystych Gmina Warszawa Targówek wyraża zgodę na dalsze korzystanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Bródno" z gruntów opisanych w §1 Porozumienia oznaczonych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część porozumienia, na warunkach określonych w 1993r. potwierdzonych oświadczeniami Gminy złożonymi w latach ubiegłych tj. :

I. Do czasu podpisania umów notarialnych ustala się odpłatność za korzystanie z gruntów w wysokości:


1. za działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe - 1% aktualnej wartości gruntu;
2. za działki przeznaczone pod działalność handlowo-usługową - 3% aktualnej wartości gruntu;

II. Cena gruntu ustalana jest na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy .

4. Powyższe stwierdził Sąd Rejonowy Praga Północ w 2017 r.

W oparciu o ich treść, pozwany wskazał, że:

- 1). Rada Nadzorcza obradująca w dniu 12 maja 1995 roku zakończyła kadencję w miesiącu czerwcu 1998 roku, a ze względu nie odbycie się zebrania przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” w czerwcu 1998 roku nie wybrania Rady Nadzorczej na kadencję 1998-2002, pełniła swoją funkcję do wyboru nowej Rady Nadzorczej co nastąpiło 26 sierpnia 1998 roku,
- 2). „uchwała” Nr 19/95 z 17 maja 1995 roku sygnowana przez Wiesława Majcherka i Zofię Siennicką w przedmiocie wyboru Krzysztofa Szczurowskiego na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno”, jak również „uchwała” nr 17/95 również sygnowana przez Wiesława Majcherka i Zofię Siennicką, w przedmiocie potwierdzenia postanowień zawartych w treści uchwały nr 27/94 Rady Nadzorczej z dnia 27 listopada 1994 roku w sprawie powołania Zarządu Spółdzielni w składzie Lucjan Michalski, Zbigniew Jeruszka i Krzysztof Szczurowski nie są uchwałami organu spółdzielni;
- 3). „uchwała” nr 11/96 z dnia 26 lutego 1996 roku sygnowana przez Wiesława Majcherka i Zofię Siennicką w przedmiocie wyboru Leszka Jaremkiewicza na członka Zarządu – Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” ds. Techniczno-Eksploatacyjnych nie jest uchwałą organu spółdzielni.



„Bródno” przez Krzysztofa Szczurowskiego i Leszka Jaremkiewicza, którzy złożyli swoje podpisy jako członkowie Zarządu wskazanej Spółdzielni.

W rzeczywistości jednak Krzysztof Szczurowski nie był wówczas ujawniony jako członek zarządu (notoria sądowa, ustalona w toku sprawa o sygn. akt I Co 2174/15 tu. Sądu znana stronom).

5. Fragment wyroku i uzasadnienia z 2020 r. w sprawie organizacji przestępczej, jaką w mojej opinii jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bródno”.

Komornik prowadzący egzekucję umorzył postępowanie egzekucyjne stwierdzając, że Spółdzielnia nie przysługuje żaden tytuł prawny do nieruchomości na której posadowiony jest budynek przy ul. Chodeckiej.

W toku postępowania komornik zajął spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mające przysługiwać dłużnikowi. Nie powinno budzić wątpliwości, że egzekucja może być prowadzona jedynie z realnie istniejących składników majątku dłużnika. W związku z tym należy wskazać, że zajęcie objęło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znajdującego się budynku posadowionym na gruncie, do którego nie przysługuje spółdzielni prawo rzeczowe. Sąd Rejonowy podziela zapatrywanie prawne wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 23 maja 2013 r. wydane pod sygnaturą akt III CZP 104/12. Zgodnie z nim nie jest możliwe ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który znajduje się w budynku, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności (czy to powiązane z użytkowaniem wieczystym, czy z samym gruntem). Czynność prawna zmierzająca do ustanowienia prawa mającego za przedmiot tego rodzaju lokal nie może wywrzeć skutków ponieważ spółdzielnia nie może ustanowić szerszego prawa do lokalu niż to, którym sama dysponuje. Dla lokalu założono księgę wieczystą, w której wpisane zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jednak założenie księgi i dokonanie w niej wpisu nie skutkuje powstaniem prawa. Dla jego ustanowienia konieczne jest złożenie stosownego oświadczenia woli przez podmiot uprawniony, którym nie jest spółdzielnia. Domniemania dotyczące wpisów w księdze wieczystej są domniemaniami obalalnymi, choć dla ich wzruszenia ze skutecznością *erga omnes* konieczne jest wytoczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h. W przypadku jaskrawego przypadku polegającego na ustanowieniu prawa rzeczowego przez osobę, której nie przysługuje własność przedmiotu, na którym ustanowiła prawo, domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. nie jest wiążące. Bez znaczenia pozostaje fakt, że uchwała Sądu Najwyższego została podjęta po założeniu księgi wieczystej przedmiotowego lokalu. Uchwała jest poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy, wiążącym składy tego sądu, stanowiącym jednocześnie instrument zapewnienia jednolitości orzecznictwa w ramach sprawowania nadzoru judykacyjnego. Podjęcie uchwały nie zmienia praw przedmiotowych, nie znajduje do niej zastosowania zakaz retroaktywności ponieważ nie jest ona źródłem prawa. Tym samym również powoływanie się na ustanowienie prawa spółdzielczego przed podjęciem omawianej uchwały, nie może być uznane za argument przemawiający za skutecznością ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz dłużnika. Zresztą swoista „retroaktywność” uchwał Sądu Najwyższego jest szczególnie widoczna w orzecznictwie dotyczącym służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebnością przesyłu, w ramach którego SN przedstawia zapatrywania prawne dotyczące oceny stosunków prawnych kilkadziesiąt lat przed powstaniem jego linii orzecznictwa.

Oznacza to, że egzekucja z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nie mogła zostać wszczęta ponieważ dłużnikowi prawo takie nie przysługuje, zaś wszczęta już egzekucja powinna zostać umorzona.

6. I jeszcze jeden kwiatek do kożucha...

Odpowiedź na pytanie zadane w trybie dostępu do informacji publicznej, jakiej udzielił przewodniczący Rady Nadzorczej SM Bródno... a nie, przepraszam - burmistrz dzielnicy Targówek... chociaż nie, teraz to już ponoć prezes SM Bródno, Sławomir Antonik (dla niezorientowanych: to jedna i ta sama osoba)

w sprawie przekazania kopii umowy o zarząd nieruchomościami przy ul. Krasnobrodzkiej 8, 10, 12 i ul. Tokarza 1, 5 uprzejmie informuję, że nieruchomości zabudowane ww. budynkami znajdują się w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” na podstawie porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r. (zmienionego aneksem z dnia 14 sierpnia 1996 r.) w sprawie ostatecznego ustalenia granic lokalizacji terenów zespołu mieszkaniowego osiedla Bródno, o czym została Pani poinformowana pismami z dnia 11 czerwca 2018 r. znak UD-X-WGN.1431.38.2018.MDA i z dnia 29 października 2018 r. znak UD-X-WGN.1431.69.2018.MDA (stanowiącymi odpowiedź na Pani wcześniejsze wnioski o udostępnienie informacji publicznej zarejestrowane odpowiednio pod numerami CRWIP/3209/19 i CRWIP/8152/18).

Jak wówczas wskazano, w świetle aktualnego orzecznictwa sądów powszechnych ww. Spółdzielnia jest uprawniona do gospodarczego wykorzystywania nieruchomości objętych wspomnianym wyżej porozumieniem (także budynków posadowionych na tych nieruchomościach). Jest również zobowiązana do utrzymywania ww. budynków w należyтым stanie, m.in. poprzez wykonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu posiadania w stanie niepogorszonym, co znajduje potwierdzenie np. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2017 r. (II OSK 939/15) dot. materii związanej zarządzaniem przez spółdzielnie mieszkaniowe budynkami posadowionymi na gruntach niestanowiących ich własności czy też nieoddanych na ich rzecz w użytkowanie wieczyste. Tak też Spółdzielnia korzysta z gruntu i posadowionych na nim budynków za zgodą poprzednika prawnego m.st. Warszawy (wyrażoną w umowie z dnia 17 grudnia 1993 r. i aneksie do tej umowy z dnia 14 sierpnia 1996 r.), co uprawnia ją do udostępniania tych nieruchomości oraz budynków posadowionych na tych gruntach członkom spółdzielni, a ponadto do pobierania z tego tytułu opłat, choć nie przysługuje jej prawnorzeczowy tytuł do gruntu (własność lub użytkowanie wieczyste).

Z poważaniem


BURMISTRZ
Sławomir Antonik

Czy wszyscy rozumieją, co znaczą pojęcia:

- własność, władanie
- użyczenie, najem
- użytkowanie, użytkowanie wieczyste
- posiadanie,
- administrowanie, zarządzanie?

Jeśli burmistrz, a zarazem przewodniczący rady nadzorczej spółdzielni podpisuje się pod stwierdzeniem, że to mienie spółdzielnia może „udostępniać” swoim członkom, to nasuwa się pytanie:

Czy ci ludzie rzeczywiście są członkami spółdzielni?

Pytam, bo Trybunał Konstytucyjny w 2015 r. stwierdził:

Trybunał Konstytucyjny w Wyroku z dnia 5 lutego 2015 roku, sygn. akt K 60/13 – w przedmiocie niedopuszczalności członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

Jeśli mogą korzystać z udostępnionych lokali, to czy są ich najemcami?

A może są ich właścicielami, bo przecież mają udostępniony lokal?

Wydawało mi się zawsze, że udostępnia się toaletę w restauracji, a nie mieszkanie lub budynek. Ale żarty na bok.

Jeśli ludzie ci nie tylko tam bywają, ale żyją na co dzień, a wiedzą już, że to nie jest ich własność, to czy mają prawo lub obowiązek utrzymywać i remontować tę nieruchomość?

Kto im zwróci pieniądze za remont klatek schodowych, wind, infrastruktury, chodników?

Czy znają Państwo najemcę, który byłby skłonny inwestować takie kwoty, wiedząc, że nigdy mu się to nie zwróci, a co gorsza lokal nigdy nie będzie jego?

Na początek tyle informacji powinno wystarczyć.

Jeśli ktoś z Państwa potrzebuje więcej danych, dostarczymy je. Państwo też zacznijcie interesować się miejscem, w którym jeszcze mieszkanie.

Z poważaniem
Adam Rymski

Biuletyn powstał dzięki wspólnej pracy Mieszkańców
i Stowarzyszenia „Razem dla Targówka”

Masz pytania?

Zadzwoń 601455509 lub napisz: razemdlatargowka@gmail.com

**Jeśli chcesz wesprzeć działania Stowarzyszenia
przekaż darowiznę na nr konta
47 1140 2004 0000 3302 7938 2068**



[www.http://razemdlatargowka.waw.pl/](http://razemdlatargowka.waw.pl/)
<https://www.facebook.com/RazemDlaTargowka/>