



 Instytut Wymiaru Sprawiedliwości

Analiza prawno porównawcza dotycząca uregulowania  
własności gruntu należącego do Skarbu Państwa  
lub jednostki samorządu terytorialnego zabudowanego  
budynkiem będącym własnością spółdzielni  
mieszkaniowej – system prawa niemieckiego

dr Katarzyna Królikowska

 **Prawo prywatne**

Warszawa 2021



# Spis treści

1. System Republiki Federalnej Niemiec	5
2. Regulacja prawa do gruntów oddawanych spółdzielniom mieszkaniowym w Niemieckiej Republice Demokratycznej	6
3. Szczególne regulacje na terytorium byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej dotyczące gruntów będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, na których posadowiony jest budynek wielomieszkaniowy będący własnością spółdzielni mieszkaniowej	11
4. Stare długi a kwestia praw do gruntu	17
5. Przyznanie legitymacji czynnej pojedynczemu spółdzielcy do wystąpienia z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego gruntu	20
Bibliografia	21



# 1. System Republiki Federalnej Niemiec

Nie odnotowano szczególnych regulacji dotyczących oddawania gruntów spółdzielniom mieszkaniowym bez tytułu prawnego, przez co nie zauważono potrzeby wprowadzania przepisów mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych.

## 2. Regulacja prawa do gruntów oddawanych spółdzielniom mieszkaniowym w Niemieckiej Republice Demokratycznej

Zgodnie z § 26 konstytucji NRD z 1949 r. dostarczenie mieszkania każdemu obywatelowi i każdej rodzinie zostało określone jako zadanie publiczne władz. W tym celu doszło do **rozdzielenia własności gruntu i własności znajdujących się na nim budynków i urządzeń**, zniesiono prywatną własność ziemi (gruntu), a poziom czynszów najemców został uregulowany ustawowo. Z kolei powierzchnia mieszkaniowa została przekazana w NRD do rozdzielnictwa przez państwo między obywateli, zgodnie z brzmieniem § 96 kodeksu cywilnego NRD (*Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik*) z 19.06.1975 r.

W nawiązaniu do stanowiska ideologicznego Friedricha Engelsa wyrażonego w trzech referatach dotyczących kwestii mieszkaniowej pt. *Zur Wohnungsfrage*, grunty i ziemia (*Grund und Boden*) zostały w NRD przejęte na własność państwową (*Staatseigentum*). Z powodów ideologicznych rozdzielono własność gruntu, czyniąc go mieniem państwowym (*volkseigen*), od własności budynków i innych urządzeń należących do zarządów komunalnych mieszkań, spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i do osób prywatnych, posadowionych na tym gruncie. Odnośnie do prawa do gruntów w NRD, to znane dotąd (i kontynuowane w RFN<sup>1</sup>) **prawo zabudowy** (*Erbbaurecht*), tj. dziedziczne prawo zabudowy uregulowane w ustawie *Erbbaurechtsgesetz*<sup>2</sup>, zostało przekształcone w **bezterminowe prawo korzystania z gruntu, bez czynszu dzierżawnego**. Zgodnie z postanowieniami § 287–294 kodeksu cywilnego NRD prawo korzystania mogło, ale nie musiało być ujawnione w księdze wieczystej.

Pośrednim skutkiem upaństwowienia ziemi (*Verstaatlichung*)<sup>3</sup> było jednak to, że prawa do ziemi i prawa własności budynków stały się bezwartościowe do tego stopnia, że nie były dalej systematycznie ujawniane w księgach wieczystych, co przyczyniło się do sytuacji, w których stan prawny wielu nieruchomości stał się niejasny.

---

<sup>1</sup> W prawie RFN w latach 1945–1990 i po zjednoczeniu Niemiec 1989/1990 nabywanie praw do działek budowlanych i ustanawianie praw do nieruchomości i budynków wielomieszkaniowych należących do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i innych społecznych przedsiębiorstw mieszkaniowych odbywało się na ogólnych zasadach prawa rzeczowego określonych w niemieckim kodeksie cywilnym (BGB) i ustawach okołokodeksowych, m.in. o prawie zabudowy w miastach, jak również na podstawie przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami i wyłączeniu na cele publiczne.

<sup>2</sup> *Gesetz über das Erbbaurecht* z 15.01.1919 r., RGBl. 72, 122.

<sup>3</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitischer Umbruch in Ostdeutschland. Eine Bestandsaufnahme mit Blick auf Osteuropa*, Freie Universität Berlin 1994, s. 3.

Odnosnie do nowych budynków przez cały okres istnienia byłej NRD wyróżniano trzy formy zabudowy mieszkaniowej: budownictwo państwowe, czyli uspołecznione (*der staatliche, volkseigene Bau*), spółdzielcze (*der genossenschaftliche Bau*) i domy na własność (*Eigenheimbau*). Zgodnie z założeniami systemu dotacyjnego po 1949 r. całość nowego budownictwa była finansowana lub dotowana przez państwo. Początkowo budownictwo państwowe było finansowane bezpośrednio i w całości z budżetu państwa. W ustawie *Gesetz über den Aufbau der Städte in der DDR und der Hauptstadt Berlin* z 1950 r. budowa miast i mieszkań przez państwo została powiązana z państwową gospodarką planową (*staatliche Planwirtschaft*).

Dopiero pod koniec lat 50. XX wieku po wejściu w życie ustawy *Gesetz über die Finanzierung des volkseigenen Wohnungsbaues* z 9.01.1958 r. wymagano wkładu własnego i udziału środków prywatnych w celu częściowego współfinansowania przez ludność budownictwa mieszkaniowego. Ustawa ta nie stanowiła jednak o rozwoju formy spółdzielczej, tylko nadal państwowej. Umożliwiła ona organom lokalnym i zakładom państwowym zakładanie komunalnych zakładów administracji mieszkaniami, osób prawnych pod nazwą *VEB Kommunale Wohnungsverwaltungen* (KWV), które pełniły także m.in. rolę lokalnych inwestorów państwowego budownictwa mieszkaniowego. Ich rolę rozwinęło rozporządzenie *Verordnung über die Finanzierung des Baues von volkseigenen Wohnungen und staatlichen Einrichtungen* z 15.12.1970 r., które uregulowało poszczególne etapy prowadzenia inwestycji przez organy państwowe, m.in. nabycie praw do niepaństwowych nieruchomości budowlanych oraz ustalenie wysokości opłaty za korzystanie z gruntu (*Bodennutzungsgebühr*).

Początkowo w NRD udział spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego był niewielki, choć od lat 50. XX wieku funkcjonowały dwie odmienne formy spółdzielni przeciwstawiane sobie: przedwojenne **społeczne zrzeszenia budowy mieszkań** (*Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften*, GWG), odpowiadające formule kontynuowanej po 1945 r. w RFN, oraz zakładane od 1954 r. zakładowe **spółdzielnie budowy mieszkań robotniczych** (*Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften*, AWG), których organizatorami dla swych załóg były państwowe przedsiębiorstwa i zakłady pracy.

Oba rodzaje spółdzielni przyznawały swoim członkom jedynie obligacyjne prawo do mieszkania, stąd także z pozycji członków spółdzielni kwestia posiadania praw rzeczowych lub pełnej własności do gruntu nie była istotna. Ustawa spółdzielcza (*Genossenschaftsgesetz*) regulowała jedynie umowny stosunek prawny członkostwa między spółdzielnią a jej członkiem, nie regulowała stosunku prawnego korzystania z mieszkania. Z reguły spółdzielnie oferowały w swoich statutach członkom prawo do używania mieszkania trwające do śmierci członka. W ten sposób korzystanie z mieszkania w spółdzielni przypominało najmowanie mieszkania, tyle że bez szczególnej podstawy prawnej w ustawie. Jednak w orzecznictwie nie ma wątpliwości, że do mieszkań spółdzielczych znajdują zastosowanie przepisy ogólne odnoszące się do podmiotów na rynku wynajmu mieszkań<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Orzeczenie Oberlandesgericht, OLG Karlsruhe, WuM 1985, 77.



Obie formy spółdzielczego zrzeszenia mieszkaniowego były wspierane przez państwo socjalistyczne, choć GWG raczej w zakresie eksploatacji mieszkań, gdyż w bardzo niewielkim zakresie uczestniczyły w budownictwie mieszkaniowym finansowanym przez państwowe kredyty i subwencje. Nic zatem dziwnego, że gdy w 1957 r. GWG mogły się przekształcać we wspierane przez państwo AWG<sup>5</sup>, do końca 1958 r. prawie wszystkie spośród 400 przedwojennych spółdzielni GWG przekształciły się w AWG<sup>6</sup>.

Pierwsza AWG powstała w 1954 r. w Dreźnie po wejściu w życie rozporządzenia Rady Ministrów *Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und Rechte der Gewerkschaften* z 10.12.1953 r. W załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów NRD z 4.03.1954 r. *Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues* umieszczono statut wzorcowy AWG (*Musterstatut für eine Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft*).

Rząd uchwalił ułatwienia przy zakładaniu nowych AWG i wsparcie finansowe, stąd od 1957 r. ich liczba stale rosła. Państwo wpierało spółdzielnie, dając im **nieodpłatnie do dyspozycji grunty budowlane**, głównie w miastach, samodzielnie prowadząc prace przygotowawcze na tych gruntach dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i udzielając im nieoprocentowanych kredytów na pokrycie nawet do 85% kosztów budowy. Zgodnie z pkt 5 rozporządzenia z 10.12.1952 r. działki państwowe miały być przeznaczane na budowę mieszkań dla robotników do dyspozycji w **nieodpłatnie i nieograniczone w czasie korzystanie** („Für den Arbeiterwohnungsbaubau sind Parzellen, die Volkseigentum sind, zur unentgeltlichen und unbefristeten Nutzung zur Verfügung zu stellen”). Korzystanie to nie miało nic wspólnego z użytkowaniem (*Nießbrauch*) uregulowanym w §§ 1030–1048 BGB. Opierało się często jedynie na publiczno-prawnym akcie przydziału działki do korzystania (*Nutzungszuweisung*) albo zezwoleniu bez szczególnej wymaganej formy prawnej (*Gestattung*), a często wprowadzano w posiadanie przez czynności faktyczne, bez nadania tytułu prawnego do nieruchomości.

W latach 60. XX wieku rząd zmierzał do zwiększenia wydajności AWG w dostarczaniu nowych mieszkań i w tym celu w 1963 r. przeprowadzono reformę nakazującą łączenie się tych spółdzielni w większe jednostki gospodarcze w drodze fuzji po wejściu w życie rozporządzenia *Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften* z 21.11.1963 r.<sup>7</sup>

Zgodnie z § 7 tego rozporządzenia organy władzy i przedsiębiorstwa państwowe miały zapewniać spółdzielniom nieodpłatnie odpowiedni grunt państwowy do korzystania w celu wybudowania budynków mieszkalnych i urządzeń towarzyszących („zur Nutzung geeignetes, aufgeschlossenes volkseigenes Bauland für die Errichtung der Wohngebäude und

<sup>5</sup> Na podstawie przepisów rozporządzenia z 14.03.1957 r. *Verordnung über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften* (GBl. II Nr. 4 S. 28) w brzmieniu zmienionym rozporządzeniem z 30.08.1966 r. *Zweite Durchführungsbestimmung* (GBl. II Nr. 96 S. 603).

<sup>6</sup> M. Hoffmann, *Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der DDR*, [w:] *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, t. 187, Stuttgart 1973, s. 6.

<sup>7</sup> *Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften* (AWG) z 21.11.1963 w nowym brzmieniu z 23.02.1973 r. (GBl. I Nr. 12, S. 109) wraz z nowym statutem wzorcowym *Musterstatut für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften* z 23.02.1973 r. (GBl. I Nr. 12 S. 112).



*der dazu erforderlichen genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen unentgeltlich und unbefristet zur Verfügung zu stellen*”). Do 1989 r. 90% spółdzielni nie miała prawa własności zajmowanych gruntów<sup>8</sup>.

Zakładowe spółdzielnie budowy mieszkań robotniczych miały stać się dużymi przedsiębiorstwami mieszkaniowymi tworzonymi przy przedsiębiorstwach państwowych. Mimo to niewątpliwie uprzywilejowaną formą budownictwa mieszkaniowego pozostało budownictwo państwowe, z uwagi na niewielkie zainteresowanie organów państwowych budownictwem mieszkaniowym spółdzielczym, które w NRD nie wyszło poza formułę spółdzielni przyzakładowych (w powszechne budownictwo spółdzielcze jak w Polsce). Dlatego dane statystyczne ujawniają stały spadek udziału nowych mieszkań spółdzielczych w łącznej liczbie dostarczanych nowych mieszkań – z poziomu 50% całego nowego budownictwa w latach 1960–1963, na 31% w 1968 r. aż do poziomu 15% w 1971 r.; w 1971 r. udział spółdzielni w całości zasobów mieszkaniowych wynosił jedynie 10%, podczas gdy mieszkania państwowe stanowiły 27% tych zasobów<sup>9</sup>.

Dopiero w 1971 r. na 8. Zjeździe Partii zadeklarowano oficjalnie wzmożone wsparcie dla budownictwa spółdzielczego i rozwiązanie kwestii mieszkaniowej do 1990 r., ogłaszając wzmocnienie finansowania budownictwa spółdzielczego<sup>10</sup>. W 1973 r. kierownictwo NRD uchwaliło obszerny program naprawy budownictwa mieszkaniowego, który doprowadził właściwie do zaniku prywatnego budownictwa; w tym samym czasie prawie 350 000 mieszkań prywatnych oddano w zarząd komunalnym spółkom mieszkaniowym<sup>11</sup>. Między 1971 r. a 1989 r. wybudowano w NRD około 2,1 mln nowych mieszkań<sup>12</sup>. Biorąc za wzór szwedzki model programu budownictwa mieszkaniowego, wysiłek inwestycyjny skoncentrowano na masowym budownictwie z wielkiej płyty (*Plattenbau*) i tworzeniu olbrzymich kompleksów osiedli wysokich bloków wielomieszkaniowych na obrzeżach miast (*Großwohnsiedlungen*). W tak dużych osiedlach dostarczano mieszkańcom niemal wyłącznie mieszkania czynszowe<sup>13</sup>. Było to zapewne wynikiem struktury finansowania budowy mieszkań spółdzielczych w NRD: 1/3 środków pochodziła wprost z budżetu państwa, prawie 2/3 pozostałych środków z kredytów udzielanych inwestorom przez banki państwowe; inaczej zatem niż w Polsce, tylko w minimalnym stopniu środki finansowe pochodziły z wkładów własnych członków spółdzielni zakładowych.

<sup>8</sup>J. Schudrowitz, *Aufbausparen Ost“ – 30 Jahre Bausparen in der DDR und den neuen Ländern*, [w:] *Wohnen in Deutschland 1990 und heute Erinnerung an die Einführung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vor 30 Jahren*, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin 2020, s. 27.

<sup>9</sup>M. Hoffmann, *Genossenschaftlicher...*, s. 230.

<sup>10</sup>Rozporządzenie z 15.12.1970 r. *Verordnung zur Änderung von Rechtsvorschriften über die Finanzierung des Wohnungsbaus durch Wohnungsbaugenossenschaften* (GBl. II Nr. 102 S. 765).

<sup>11</sup>I. Mockenhaupt-Gordon, *Das Bau- und Wohnungswesen in der DDR*, [w:] *Info-Brief der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundtages, Fachbereich VII z 22.11.1990*, Reg-Nummer WF VII – 123, 1990, s. 3.

<sup>12</sup>H.F. Buck, *Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR*, Münster 2004, s. 89.

<sup>13</sup>U. Altrock, N. Grunze, S. Kabisch, *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck: Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen*, Springer-Verlag 2018, s. 2.

W wyniku wprowadzonych zmian rósł udział mieszkań spółdzielczych w ogólnych zasobach mieszkaniowych z poziomu 15% w 1981 r. (przy udziale 37% mieszkań państwowych) do 17,6% w 1989 r. (przy ówczesnym udziale 41% mieszkań państwowych)<sup>14</sup> (zob. tabela 1). W 1990 r. prawie 23% społeczeństwa Niemiec Wschodnich posiadało mieszkania w blokach wielomieszkaniowym należących do jednego z 150 wielkich osiedli mieszkalnych – państwowych lub spółdzielczych<sup>15</sup>. W chwili zjednoczenia Niemiec prawie 700 (inni autorzy podają 760<sup>16</sup>) wschodnioniemieckich spółdzielni mieszkaniowych dysponowało prawie 1,1 mln własnych mieszkań i zarządzało dalszą liczbą 100 000 mieszkań, podczas gdy łączna liczba mieszkań państwowych należących do 470 spółek wynosiła 2,8 mln<sup>17</sup>.

Tabela 1. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych NRD w latach 1959, 1970, 1981 i 1989

	1959	1970	1981	1989
Własność prywatna (głównie domy jednorodzinne)	84%	62%	48%	41%
Mieszkania państwowe	13%	28%	37%	41%
Mieszkania spółdzielcze	3%	10%	15%	18%

Źródło: W. Hinrichs, *Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR. Verteilungskriterien und Zugangsweg*, AG Sozialberichterstattung Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) Berlin, Juli 1992, s. 22.

W tym samym czasie, w 1990 r. mieszkania spółdzielcze stanowiły jedynie 4% zasobów mieszkaniowych RFN<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> I. Mockenhaupt-Gordon, *Das Bau- und Wohnungswesen...*, s. 3.

<sup>15</sup> Ch. Haller, A. Nelle, *Stadtumbau im Plattenbau – mehr als Abriss? Reflexion und Ausblick*, [w:] U. Altröck, N. Grunze, S. Kabisch, *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck: Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen*, Springer-Verlag 2018, s. 186.

<sup>16</sup> B. Sander, *Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung*, Kieler Diskussionsbeiträge, Nr. 224/225, Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kolonia 1994, s. 12.

<sup>17</sup> H. Jenkis, *Überführung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft*, [w:] H. Jenkis (red.), *Kompendium der Wohnungswirtschaft*, wyd. 3, München/Wien 1996, s. 673–733, na s. 695.

<sup>18</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitisch...*, s. 44.

### **3. Szczególne regulacje na terytorium byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej dotyczące gruntów będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, na których posadowiony jest budynek wielomieszkańowy będący własnością spółdzielni mieszkaniowej**

Po upadku muru berlińskiego i po zjednoczeniu Niemiec, na przełomie 1989/1990 nastąpiła zmiana dotychczasowej socjalistycznej polityki mieszkaniowej. Musiała ona szybko zostać zintegrowana w ramy socjalnej polityki rynkowej, w jej modelu prowadzonym w Republice Federalnej Niemiec. Rozpoczął się zatem bardzo trudny proces dostosowywania (*Angleichung*) stosunków wschodnioniemieckich i/do zachodnioniemieckich będący efektem pośrednim zawiązania unii walutowej, gospodarczej i socjalnej, w szczególności wprowadzenia na terytorium byłej NRD z dniem 1.07.1990 r. marki niemieckiej (DM) jako ustawowego środka płatniczego. Jej pierwszym skutkiem była drastyczna podwyżka czynszów najmu mieszkań<sup>19</sup>.

Z chwilą zjednoczenia Niemiec przejęto w byłej NRD porządek praw do nieruchomości i prawo gospodarcze RFN. Także inne ustawy zachodnioniemieckie rozciągnęły swój zakres obowiązywania na terytorium byłej NRD, nawet gdy przejściowo brakowało istotnych przepisów administracyjnoprawnych lub landowych mających zastosowanie m.in. do nabywania własności gruntu czy w zakresie planowania przestrzennego. W szczególności przejęta została ustawa spółdzielcza (*Genossenschaftsgesetz*) oraz ustawa o własności lokali (*Wohnungseigentumsgesetz*). Nie było potrzeby ponownego zakładania lub przekształcania istniejących spółdzielni. Od 1.07.1990 r. ustawa spółdzielcza z 1889 r. (*Genossenschaftsgesetz*) obowiązywała z powrotem. Dla zachowania dotychczasowego statusu i nabycia osobowości prawnej na podstawie tej ustawy wymagano jedynie uchwalenia przez członków uchwały dostosowującej brzmienie statutu i zgłoszenia do rejestracji w rejestrze spółdzielni (*Genossenschaftsregister*). Zmiana statutów poszła bardzo sprawnie, już w 1991 r. wszystkie spółdzielnie spełniły ten wymóg. Wpis do rejestru spółdzielni został dokonany w 1990 r. tylko w przypadku 7% spół-

---

<sup>19</sup> H. Jenkis, *Überführung...*, s. 673–733, na s. 713.

dzielni, w 1991 r. – 52% spółdzielni, zaś w 1992 r. już 86%<sup>20</sup>. Skutkiem tych postanowień było także to, że wschodnioniemieckie spółdzielnie mieszkaniowe (*Wohnungsbaugenossenschaften*) przystępowały do centralnego stowarzyszenia *Gesamtverband der Wohnungswirtschaft* (GdW) i podlegają do dziś statystyce związkowej.

Szczególne regulacje praw do gruntów, na których posadowione zostały budynki mieszkalne wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe do 1990 r., zawarte zostały w kilku aktach prawnych.

Po pierwsze, Traktat Zjednoczeniowy z 31.08.1990 r. (*Einigungsvertrag*, 1990, Rozdział VI, art. 22 ust. 4, s. 20) zawierał dwa postanowienia na ten temat. Na podstawie art. 22 Traktatu **własność byłego państwowego zasobu mieszkaniowego została przekazana gminom** (*Kommunen*)<sup>21</sup> z nakazem, by został on przekształcony stopniowo w dalszych etapach w zasób rynkowej gospodarki mieszkaniowej („*unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft*”). Nadal jednak trwał stan rozdzielenia praw do gruntu i praw do budynku, tyle tylko, że teraz własność gruntu nabyły gminy.

Byłe państwowe jednostki komunalnej administracji mieszkaniowej (*Kommunale Wohnungsverwaltungen*) zostały przekształcone zazwyczaj w komunalne spółki mieszkaniowe (*Kommunale Wohnungsbaugesellschaften*), przyjmując jedną z dwóch dostępnych form prawnych spółek kapitałowych – spółki z o.o. lub spółki akcyjnej. Stan techniczny tych mieszkań i ich wyposażenie przedstawiały się niekorzystnie w porównaniu ze stanem mieszkań spółdzielczych. Jak się też później okazało, głównie spółki komunalne musiały się także zmierzyć po 1989/1990 z olbrzymią liczbą roszczeń restytucyjnych byłych właścicieli, dotyczącą około 560 000–600 000 mieszkań, z tego zaledwie 6000 mieszkań spółdzielczych<sup>22</sup>. Na początku lat 90. XX wieku skierowano około 2,2 mln roszczeń o zwrot i przeniesienie własności budynków mieszkalnych. Proces restytucji trwał ponad 10 lat i był bezpośrednią przyczyną opóźnienia w podejmowaniu przez dotknięte nim spółki komunalne (i niektóre spółdzielnie) działań naprawczych i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Z kolei wobec spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w art. 22 ust. 4 Traktatu Zjednoczeniowego postanowiono, że ma on nadal pozostać w posiadaniu i zarządzie samych spółdzielni. W art. 22 ust. 4 Traktatu Zjednoczeniowego zawarto postanowienia o integracji polityki mieszkaniowej obu krajów (*Eingliederung*).

Po drugie, przystąpiono do zapewnienia zrzeszeniom mieszkaniowym stabilnych praw do nieruchomości, mocniejszych niż dotychczasowe prawo korzystania (*Nutzungsrecht*). Wiadomo, że jeszcze przed 1990 r. rząd NRD planował umożliwić nabywanie na własność ziemi państwowej w formie przywrócenia praw zniesionych po 1945 r. Miało chodzić o przy-

<sup>20</sup> Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. (red.), *Daten und Fakten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern: Dokumentation der ersten Befragung des GdW*, Kolonia, sierpień 1991, s. XVIII–XIX.

<sup>21</sup> Wymagało to wprowadzenia samorządu gminnego jeszcze w ustawie NRD z maja 1989 r. *Kommunalverfassung*, a potem ustawy o powiernictwie *Treuhandgesetz* z czerwca 1990 r.

<sup>22</sup> Podaje się również liczbę 606 000 mieszkań; por. B. Sander, *Anpassungsprozesse...*, s. 14.

znawanie prawa zabudowy (*Erbbaurecht*) lub dzierżawy wieczystej (*Erbpachtrecht*)<sup>23</sup> na okres 10 lat z prawem wykupu własności przez użytkownika po upływie tego terminu. Ten dość długi okres korzystania miał dać szansę na wzrost wartości nieruchomości i korzyści dla sprzedającego własność właściciela publicznego. Takie prawo zabudowy oceniono jednak krytycznie, ponieważ wprawdzie jest ono prawem rzeczowym, jednakże w razie niewypłacalności dłużnika nie jest tak samo wyceniane jak własność działki; prawo zabudowy to jednak taki instrument finansowania dostępu do korzystania z nieruchomości, który przypomina leasing, jego koszt jest tańszy, a zapewnia dostęp do gruntu<sup>24</sup>.

Spółdzielnie miały nabyć „klasyczne” prawa rzeczowe znane BGB, zaś prawo korzystania miało zniknąć. Najpierw uznano prawnie szczególną sytuację prawnorzecową w byłej NRD. **Uznano istnienie rzeczowego prawa korzystania (*dingliche Nutzungsrechte*), czyli prawa korzystania, które zostało wprowadzone do księgi wieczystej.** Zgodnie z art. 233 *Einführungsgesetz zum BGB*<sup>25</sup>, do posiadania i do praw rzeczowych na nieruchomościach istniejących w dniu przystąpienia NRD do RFN mają zastosowanie przepisy prawa rzeczowego uregulowane w BGB. Uznano także prawa własności budynków występujące bez rzeczowego prawa korzystania z gruntu (*Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht*), co dotyczyło w szczególności budynków i urządzeń AWG i GWG.

Jednocześnie wprowadzono przepis, zgodnie z którym do czasu nabycia klasycznego prawa do gruntu na miejsce uznanego prawa korzystania ustanawia się moratorium na opłaty za korzystanie z tego gruntu przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, które przed 3.10.1990 r. otrzymały grunty osób trzecich do dysponowania na cele budowlane na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę, lub zgody (*Billigung*) organów państwowych bądź zrzeszeniowych. W orzeczeniu Federalnego Trybunału Konstytucyjnego (*Bundesverfassungsgericht*) takie rozwiązanie zostało uznane za niekonstytucyjne<sup>26</sup>.

Spółdzielnie dążyły jednak do nabycia pełnego prawa własności. Nabycie pełnej własności gruntu stało się konieczne, by móc przedstawić odpowiednie zabezpieczenie na poczet zaciąganych kredytów rynkowych, ale również podczas ubiegania się o publiczne środki

<sup>23</sup>J. Donges, W. Engels, W. Hamm, O. Issing, W. Möschel, O. Sievert, *Soziale Marktwirtschaft in der DDR. Reform der Wohnungswirtschaft*, Schriften des Kronberger Kreises, t. 21, Frankfurter Institut Stiftung Marktwirtschaft und Politik, 1990, s. 12.

<sup>24</sup>J. Donges, W. Engels, W. Hamm, O. Issing, W. Möschel, O. Sievert, *Soziale...*, s. 21.

<sup>25</sup>Ustawa wprowadzająca niemiecki kodeks cywilny (*Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche*, EGBGB). Pierwotna publikacja (RGBl. 1896 Seite 604) w wersji zmienionej przez art. 1 ustawy z 23.09.1990 r. Gesetz vom 23. September 1990, BGBl. 1990 II Seite 885) w związku z Traktatem Zjednoczeniowym z 31.08.1990 (Einigungsvertrag vom 31. August 1990, BGBl. 1990 II Seite 889, 941) – chodzi o część Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 – oraz w związku z Art. 5 Nr 1 Porozumienia z 18.09.1990 r. (Vereinbarung vom 18. September 1990, BGBl. 1990 II Seite 1239, 1244).

<sup>26</sup>Orzeczenie *Bundesverfassungsgerichts* z 8.04.1998 r., 1 BvR 1680/93, Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 54, z 24.08.1998, S. 2208, odnośnie do niezgodności art. 233 § 2a ust. 8 zd. 1 EGBGB z art. 14 Ustawy Zasadniczej przez to, że w okresie od 22.07.1992 r. do 31.12.1994 r. nie przyznawał na rzecz właściciela nieruchomości roszczenia o wynagrodzenie za używanie jego nieruchomości przez osobę uprawnioną do nabycia praw do niej.



pomocowe. Kolejnym warunkiem uzyskania kredytu było dokonanie aktualizacji wpisów do księgi wieczystej.

W latach 1990–1992 przeniesienie własności do gruntu na spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego było możliwe, ale zależało od **uznaniowej decyzji gminy**. Do 1992 r. 69% gmin byłej NRD uchwaliło takie przeniesienie. Jednocześnie tylko w przypadku 29% gmin udało się zrealizować przeniesienie własności, z czego prawie we wszystkich przypadkach, czyli 28% gmin, nabyto prawo do gruntu w drodze kupna (sprzedaży), pozostały 1% przypadków dotyczył albo ustanowienia prawa zabudowy<sup>27</sup>, albo przekazania praw do gruntu nieodpłatnie. Jednocześnie tylko 12% gmin dokonało wpisu nabytego prawa do ksiąg wieczystych. W 54% przypadków nie doszło w ogóle do przeniesienia jakichkolwiek praw do zajmowanych gruntów<sup>28</sup>. Sporna pozostawała wysokość ceny sprzedaży – gminy dążyły do uzyskania ceny rynkowej, do czego zresztą motywowała je zasada dyscypliny finansów publicznych i kary za działanie na szkodę mienia publicznego. Jednakże cena rynkowa była trudna do określenia, ponieważ do tej pory nie istniał rynek na nieruchomości używane na podstawie bezterminowego i nieodpłatnego rzeczowego prawa użytkowania (*Nutzungsrecht*), którego wartość zbywcza (jeśli byłoby zbywalne) byłaby bardzo niska<sup>29</sup>.

Porządkowanie stanu prawnego nieruchomości szło bardzo opornie i niezadowalająco. W efekcie wolnego tempa nabywania praw do gruntów, w połowie 1992 r. 3/4 spółdzielni mieszkaniowych nadal nie było właścicielami używanego przez siebie gruntu<sup>30</sup>. Pod koniec 1992 r. tylko połowa spółek komunalnych i tylko 1/3 spółdzielni budownictwa mieszkaniowego było wpisanych do ksiąg wieczystych (*Grundbuch*) jako właściciele swych nieruchomości<sup>31</sup>.

Po trzecie, dopiero po wejściu w życie ustawy *Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz* z 1993 r.<sup>32</sup>, stanowiącej część paktu solidarnościowego, uregulowano jednolicie przeniesienie własności byłych gruntów państwowych na spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, które miały w swej dyspozycji budynki mieszkalne znajdujące się na tych gruntach. Zgodnie z § 1 ust. 1 zd. 1 WGVG **spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego stały się *ex lege* właścicielkami gruntów zajmowanych dotąd na cele mieszkaniowe** („*Die Wohnungsgenossenschaften sind Eigentümer des von ihnen für Wohnzwecke genutzten, ehemals volkseigenen Grund und Bodens*”). Zgodnie z § 4 WGVG od 27.06.1993 r. do nieruchomości nabywanych *ex lege* przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego nie mają dłużej zastosowania art. 22 ust. 4 Traktatu Zjednoczeniowego ani Protokół nr 13 do tego Traktatu, podobnie art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 1 zd. 7 Traktatu Zjednoczeniowego.

<sup>27</sup> Rozporządzenia o opłatach za korzystanie z gruntów (*Grundmietverordnung* z 1991 r. oraz *Grundmietverordnung* z 1992 r.) określiły wyraźnie wysokość stawek.

<sup>28</sup> Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. (red.), *Daten...*, s. 34.

<sup>29</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitisch...*, s. 40.

<sup>30</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitisch...*, s. 45.

<sup>31</sup> B. Sander, *Anpassungsprozesse...*, s. 1.

<sup>32</sup> Ustawa z 23.06.1993 r. *Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaften im Beitrittsgebiet* (*Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz*, WGVG), BGBl I 1993, 944, 989.

Na podstawie § 1 ust. 1 zd. 3 WGVG za uwłaszczane spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego należy uznać były *Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften*, *Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften* oraz istniejące w dniu 2.10.1990 r. pozostałe *Wohnungsbaugenossenschaften*, a także następcy prawni tych podmiotów.

Zgodnie z § 1 ust. 2 WGVG do gruntu zajmowanego na cele mieszkaniowe (a więc uznanego za przedmiot uwłaszczenia) zaliczono powierzchnie zabudowane budynkami, powierzchnie funkcjonalnie związane z budynkami, podwórka, tereny zielone, śmietniki, place zabaw dla dzieci, dostęp do nieruchomości, przypisane do budynków miejsca parkingowe („*Zu dem von den Wohnungsgenossenschaften für Wohnzwecke genutzten Grund und Boden im Sinne des Absatzes 1 gehören die mit Wohngebäuden überbauten Flächen sowie die Flächen, die mit den Wohngebäuden in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Dies sind insbesondere die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, wie gebäudebezogene Grünanlagen, Vorgartenflächen, Hofflächen, Kleinkinderspielplatzflächen, Wäschetrockenplätze, Müllsammelplätze und Zugänge zu den Wohngebäuden, sowie die den Wohngebäuden zuzurechnenden, vorhandenen Stellplätze*”). Zgodnie z § 2 ust. 1 WGVG w celu ustalenia zakresu nabytej własności gruntu zastosowanie ma ustawa *Vermögenszuordnungsgesetz* i przewidziany w niej tryb orzekania na wniosek.

Zgodnie z § 3 ust. 1 WGVG po nabyciu prawa własności spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego miały świadczyć gminom pewną **kwotę wyrównawczą** w gotówce (*Ausgleich in Geld*). Stawka została określona w § 3 ust. 2 WGVG, w wysokości 1, 2 lub 3 DM na metr kwadratowy, w zależności od liczby mieszkańców danej gminy, chyba że kwestia odpłatności została uzgodniona między stronami w wyższej wysokości, także przed wejściem w życie tej ustawy (§ 3 ust. 3 WGVG).

Zgodnie § 1 ust. 4 WGVG do własności budynku przysługującego spółdzielni ma zastosowanie art. 233 § 4 ust. 5 EGBGB.

Po czwarte, dotychczas opisane ustawy nie mierzyły się z jeszcze jednym istotnym problemem – zabudową przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego gruntów osób trzecich bez tytułu prawnego i bez ich zezwolenia. Dla nowych budów bloków wielomieszkaniowych potrzebne nieruchomości były z reguły nabywane przez państwo w drodze wywłaszczenia oraz przekazywane podmiotom państwowym i spółdzielczym<sup>33</sup>. Z problemem zniesienia tego rodzaju rozdzielania własności gruntu oraz własności znajdujących się na nim budynków i urządzeń mierzą się liczne przepisy ustawy związkowej *Sachenrechtsbereinigungsgesetz* z 21.09.1994 r.<sup>34</sup>

Ustawę przyjęto w celu uregulowania stosunków prawnych dotyczących korzystania na cele budowlane z nieruchomości na terenie byłej NRD i dostosowania ich do porządku praw rzeczowych uregulowanego w BGB. Ustawa ta przyznawała użytkownikom takich gruntów prawo żądania ustanowienia prawa zabudowy z czynszem wynoszącym połowę stawki

<sup>33</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitisch...*, s. 29.

<sup>34</sup> BGBl I S. 2457.



rynkowej, a w razie wykupu gruntu za połowę ceny ustalonej w nawiązaniu do wartości zbywczej. Użytkownik (*Nutzer*) może domagać się od właściciela gruntu zawarcia z nim, za odszkodowaniem (wynagrodzeniem zwanym w tej ustawie odszkodowaniem – *Entschädigung*), umowy o ustanowienie prawa zabudowy (*Erbbaurecht*) albo zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Z kolei użytkownicy, którzy nie chcieli ani gruntu wykupić, ani wziąć go w dzierżawę, mieli zapłacić prawowitym właścicielom odszkodowanie. Obecnie przepisy tej ustawy nie odgrywają istotnej roli w obrocie, ponieważ w orzecznictwie związkowego Sądu Najwyższego (*Bundesgerichtshof*) przyjęto, że roszczenia wynikające z tej ustawy przedawniły się w dniu 31.12.2011 r. (zob. wyrok BGH z 21.11.2014 r., sygn. V ZR 32/14<sup>35</sup>).

---

<sup>35</sup> Orzeczenie dostępne na stronie internetowej Związkowego Sądu Najwyższego <http://juris.bundesgerichtshof.de/>

## 4. Stare długi a kwestia praw do gruntu

W ramach reprivatyzacji i restytucji budynków wywłaszczonych lub przejętych z naruszeniem prawa po 1949 r., prawa do gruntów miały być zwracane byłym właścicielom i ich spadkobiercom<sup>36</sup>. W przypadku jednak gruntów zabudowanych budownictwem wysokim wielomieszkaniowym zwrot gruntu został wykluczony<sup>37</sup>.

Po zjednoczeniu Niemiec uwolniono właścicieli zasobów mieszkaniowych w byłej NRD od części zadłużenia z tytułu dawnych kredytów budowlanych (*Altschuldenhilfe*), w tym także osoby prywatne i spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego. Komunalne i spółdzielcze zakłady mieszkaniowe były zadłużone w banku państwowym na 74,8 mld marek wschodniemieckich<sup>38</sup>. W ramach zmiany waluty na marki niemieckie kredyty te przeliczono na nowo w stosunku 2:1, przez co zadłużenie to wyniosło 37,4 mld marek niemieckich. Zadłużenie to zostało także oprocentowane. W 1990 r. uzgodniono ustawowo oprocentowanie starych kredytów na 5% w stosunku rocznym (4% oprocentowanie i 1% spłata raty). Do końca 1995 r. obowiązywało moratorium na spłaty rat kredytu.

Ponadto podmioty uprawnione do końca 2013 r. mogły ubiegać się o wsparcie finansowe na spłatę zadłużenia z tytułu tych kredytów, tj. o przejęcie zobowiązania z tytułu spłaty odsetek przez kraj związkowy. Władze landów wschodnich mogły wydać przepisy określające mieszkania podlegające takiej pomocy na podstawie ustawy *Altschuldenhilfe-Gesetz*<sup>39</sup>, wydanej w ramach paktu solidarnościowego. W 1991 r. około 90% jednostek mieszkaniowych znajdujących się w posiadaniu spółek komunalnych podlegało przepisom ustawy *Altschuldengesetz*<sup>40</sup>, lecz do dzisiaj mają trudności ze sfinansowaniem rosnących kosztów modernizacji zasobów mieszkaniowych, co jest utrudnione przy malejącym popycie na zakup takich mieszkań po akceptowalnych cenach. Na podstawie tej ustawy wszystkie przedsiębiorstwa mieszkaniowe, także spółdzielnie, mogły być zwolnione z części dotychczasowego starego zadłużenia z tytułu kosztów budowy powyżej 150 DM na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej.

<sup>36</sup> J. Donges, W. Engels, W. Hamm, O. Issing, W. Möschel, O. Sievert, *Soziale...*, s. 12.

<sup>37</sup> F. Hubert, H. Tomann, *Wohnungspolitisch...*, s. 31.

<sup>38</sup> B. Bartholomai, M. Melzer i in., *Wohnungsbaufinanzierung und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern*, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Stuttgart 1993, s. 35.

<sup>39</sup> *Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet* z 23.06.1993 r. (BGBl. I S. 944) oraz rozporządzenie do tej ustawy *Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz* z 15.12.2000 r. (BGBl. I S. 1734).

<sup>40</sup> H. Jenkis, *Überführung...*, s. 673-733, na s. 695.

Stare długi pozostawały do spłaty do 150 DM, przewyżkę przejął kraj związkowy, zwalniając spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego z tego ciężaru.

W zamian, do 2003 r. spółdzielnie mieszkaniowe musiały sprzedać (sprywatyzować) 15% swoich zasobów – głównie oferując je swoim własnym najemcom<sup>41</sup>. Akcja prywatyzacji mieszkań spółdzielczych okazała się problematyczna z powodu konstrukcji prawnej spółdzielni, skoncentrowanej na wspieraniu swoich członków. Sprzedaż mieszkań osobom trzecim, czego wymagała np. ustawa o starych długach, wydawała się sprzeczna z tym założeniem. Podnoszono, że spółdzielnia mogła sprzedawać mieszkania, ale tylko swoim członkom. Wywiązała się dyskusja na temat przedmiotu własności członków spółdzielni lokatorskich – czy jest nią jedynie prawo do wniesionego udziału członkowskiego, podczas gdy to spółdzielni przysługują prawa własności do składników jej mienia, a członkowie i tak partycypują ekonomicznie w cenie uzyskanej ze sprzedaży mieszkania? W końcu zaproponowano stanowisko kompromisowe – spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku wspierania członków zarówno, gdy wynajmuje im swoje mieszkania, jak i wtedy, gdy sprzedaje mieszkania osobom trzecim i swoim członkom, jeśli wszyscy członkowie mają zaspokojoną potrzebę mieszkaniową w tej spółdzielni<sup>42</sup>.

*Altschuldenhilfegesetz* zapobiegła upadłościom zrzeszeń mieszkaniowych i dała podstawy do podejmowania nowych inwestycji przez spółdzielnie. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych pod tę ustawę podpadało 854 915 jednostek mieszkalnych (77,4%), w znacznej mierze więc spółdzielnie odniosły korzyść z tej regulacji. Ponadto w ustawie tej państwo związkowe gwarantowało tym przedsiębiorstwom, które jeszcze nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych jako właściciele i nie mogły ustanowić hipoteki, a potrzebowały zabezpieczenia zaciąganych kredytów, poręczenia przejściowe państwa związkowego (*Übergangsbürgschaften*) w wysokości prawie 6 mld DM.

Zadłużenie to pochodziło głównie z kredytów udzielonych do 1990 r. przez państwowy bank NRD na finansowanie programu budowy nowych mieszkań. Zadłużenie to nie stało się przedmiotem Traktatu Zjednoczeniowego; zabrakło w nim postanowień na temat choćby częściowego umorzenia tych zobowiązań, jak uczyniono z zadłużeniem podmiotów w innych obszarach gospodarki byłej NRD. W konsekwencji długi te przeszły bezpośrednio na komunalne spółki mieszkaniowe i spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego. Księgi rachunkowe obsługujące to zadłużenie przejął bank Deutsche Kreditbank i to on do dzisiaj prowadzi obsługę długu. Bank ten przyjmuje wpłaty należnego oprocentowania od olbrzymiego i wciąż rosnącego zadłużenia z tego tytułu, szacowanego obecnie – 30 lat po zjednoczeniu – na około 4 mld euro. Przez długi czas toczyła się dyskusja, czy te stare długi spółdzielni budownictwa

<sup>41</sup> U. Hannig, *Das Altschuldenhilfe-Gesetz*, [w:] H. Jenkis (red.), *Kompendium der Wohnungswirtschaft*, wyd. 3, München/Wien 1996, s. 772–800, na s. 772.

<sup>42</sup> R. Dürre, *Verkauf – an wen? Das Altschuldenhilfe-Gesetz und Rechte der Genossenschaftsmitglieder*, *Die Wohnungswirtschaft* 1993, vol. 46, s. 670–672.

mieszkaniowego stanowią w ogóle dług w rozumieniu prawa cywilnego (zobowiązanie cywilnoprawne)<sup>43</sup>, a zatem czy spółdzielnie te były zobowiązane do wpłacania do tego banku oprocentowania umownego i rat na spłatę kapitału. Chodziło zwłaszcza o stosunki prawne między następcami banku państwowego i następcami kredytobiorców<sup>44</sup>.

Sądy Najwyższe niektórych landów niemieckich uznały te stare długi za pożyczki w rozumieniu prawa cywilnego. Sądy wskazywały jednak, że umowy kredytowe powinny zostać zmodyfikowane przez same strony i dostosowane do aktualnych warunków gospodarczych na zasadzie *rebus sic stantibus*. Należy bowiem wziąć pod uwagę, w jakich warunkach i okolicznościach i na jakie cele udzielono ustawowej pomocy w spłacie starych kredytów (*Altschuldenhilfe*) i czy forma pomocy była wystarczająca. W ocenie sądów nie była. **Wystarczającej pomocy spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego nie przyniosła także akcja przywracania im pełnej własności gruntu, na którym posadowione są budynki i infrastruktura mieszkaniowa.** Ta własność została nabyta odpłatnie przez spółdzielnie i nie stanowi ekwiwalentu za spłacane po 1990 r. przez spółdzielnie oprocentowanie starych kredytów i raty kapitału.

---

<sup>43</sup>W. Harms, *Alt-Verpflichtungen aus dem volkseigenen Wohnungsbau*, Berliner Beiträge zum Wirtschaftsrecht, Nr 10, Kolonia 1992; K. Leciejewski, R. Scholz, *Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus*, Kolonia 1991.

<sup>44</sup>H.P. Westermann, *Die Altschulden aus dem volkseigenen Wohnungsbau*, Berlin 1994.

## **5. Przyznanie legitymacji czynnej pojedynczemu spółdzielcy do wystąpienia z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego gruntu**

Nie odnaleziono norm ani orzeczeń sądowych regulujących omawianą problematykę.

## Bibliografia

- Altrock U., Grunze N., Kabisch S., *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck: Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen*, Springer-Verlag 2018.
- Bartholomai B., Melzer M. i in., *Wohnungsbaufinanzierung und Perspektiven der Wohnungsnachfrage in den neuen Bundesländern*, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Stuttgart 1993.
- Buck H.F., *Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR*, Münster 2004.
- Donges J., Engels W., Hamm W., Issing O., Möschel W., Sievert O., *Soziale Marktwirtschaft in der DDR. Reform der Wohnungswirtschaft*, Schriften des Kronberger Kreises, t. 21, Frankfurter Institut Stiftung Marktwirtschaft und Politik, 1990.
- Dürre R., *Verkauf – an wen? Das Altschuldenhilfe-Gesetz und Rechte der Genossenschaftsmitglieder*, Die Wohnungswirtschaft 1993, vol. 46.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. (red.), *Daten und Fakten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern: Dokumentation der ersten Befragung des GdW*, Kolonia, sierpień 1991.
- Haller Ch., Nelle A., *Stadtumbau im Plattenbau – mehr als Abriss? Reflexion und Ausblick*, [w:] U. Altrock, N. Grunze, S. Kabisch, *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck: Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen*, Springer-Verlag 2018.
- Hannig U., *Das Altschuldenhilfe-Gesetz*, [w:] H. Jenkis (red.), *Kompendium der Wohnungswirtschaft*, wyd. 3, München/Wien 1996.
- Harms W., *Alt-Verpflichtungen aus dem volkseigenen Wohnungsbau*, Berliner Beiträge zum Wirtschaftsrecht, Nr 10, Kolonia 1992.
- Hoffmann M., *Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der DDR*, [w:] *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, t. 187, Stuttgart 1973.
- Hubert F., Tomann H., *Wohnungspolitische Umbruch in Ostdeutschland. Eine Bestandsaufnahme mit Blick auf Osteuropa*, Freie Universität Berlin 1994.
- Jenkis H., *Überführung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft*, [w:] H. Jenkis (red.), *Kompendium der Wohnungswirtschaft*, wyd. 3, München/Wien 1996.

- Leciejewski K., Scholz R., *Rechtsgutachten zur Problematik früherer „Kreditverträge“ in der ehemaligen DDR im Bereich des Wohnungsbaus*, Kolonia 1991.
- Mockenhaupt-Gordon I., *Das Bau- und Wohnungswesen in der DDR*, [w:] *Info-Brief der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages*, Fachbereich VII z 22.11.1990, Reg-Nummer WF VII – 123, 1990.
- Sander B., *Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung*, Kieler Diskussionsbeiträge, Nr. 224/225, Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kolonia 1994.
- Schudrowitz J., *Aufbausparen Ost“ – 30 Jahre Bausparen in der DDR und den neuen Ländern*, [w:] *Wohnen in Deutschland 1990 und heute Erinnerung an die Einführung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vor 30 Jahren*, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin 2020.
- Westermann H.P., *Die Altschulden aus dem volkseigenen Wohnungsbau*, Berlin 1994.