

Warszawa, dnia 19 lipca 2016 rok

Wiesław Ostrowski

Syndyk masy upadłości

Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej

Al. 3-go Maja 12; 00-391 Warszawa

Sygn. akt: X GUp 169/15

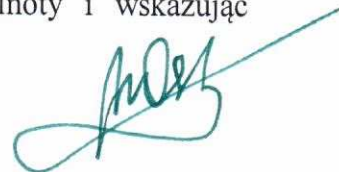
Komunikat syndyka nr 3/07/2016

Szanowni Państwo,

W związku z działaniami podejmowanymi przez Wspólnotę Mieszkaniową Grzybowska 3 przekazuję Państwu szczegółową informację na temat obecnej sytuacji prawnej.

Jak Państwu wiadomo właściciele odrębnych lokali znajdujących się w budynku przy ul. Grzybowskiej 3 zwołali na 10 kwietnia 2015 r. zebranie, na których podjęli uchwałę o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej. Podejmowanie działań w kierunku tworzenia wspólnoty mieszkaniowej jest prawem, które przysługuje właścicielom lokali i co należy podkreślić to w tej sytuacji właściciele skorzystali z tego prawa jeszcze przed ogłoszeniem upadłości spółdzielni. Z uwagi na kierowane do syndyka przez zarząd oraz członków rady nadzorczej informacje z zastrzeżeniami co do prawidłowości ustanowienia wspólnoty syndyk podjął decyzję o skierowaniu tej sprawy na drogę sądową celem weryfikacji ważności podjętej uchwały zwłaszcza w sytuacji gdy wspólnota nie powołała zarządu, co wobec rozpoczynającego się postępowania upadłościowego groziło odcięciem mediów i utratą po stronie mieszkańców możliwości spokojnego korzystania z przysługujących im lokali. W tej bardzo skomplikowanej sytuacji, w celu uchylenia wątpliwości związanych ze stwierdzeniem komu przysługują prawa związane z zarządzaniem nieruchomością syndyk i pełnomocnicy syndyka wystąpili z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie wykonalności uchwały o powołaniu wspólnoty. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 18 czerwca 2015 r. wstrzymał wykonanie uchwały nr 1 Właścicieli lokali w budynku przy ul. Grzybowskiej 3 do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy sądowej o stwierdzenie nieważności w/w uchwały. Powyższe orzeczenie było podstawą sprawowania przez syndyka zarządu nieruchomością i w tym zakresie pobierania opłat, regulowania rachunków związanych z funkcjonowaniem i eksploatacją budynku.

Jednakże z uwagi na działania procesowe podejmowane przez przedstawicieli wspólnoty oraz fakt wyboru zarządu na zebraniu wspólnoty w styczniu 2016 r. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. uchylił wcześniej wydane postanowienie o zabezpieczeniu. Mimo ponowionego wniosku o zabezpieczenie Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 4 lipca 2016 r. oddalił wniosek o zabezpieczenie roszczeń spółdzielni odmawiając wstrzymania wykonalności uchwały o utworzeniu wspólnoty i wskazując



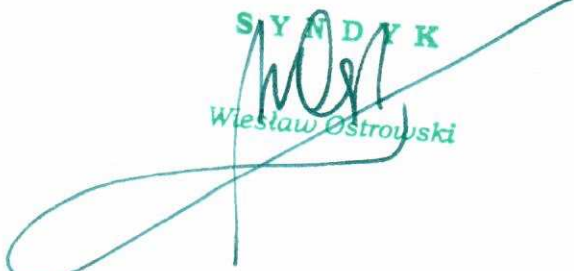
w uzasadnieniu, że „uchwałą nr 1/2015 funkcjonuje nadal w obrocie prawnym, a Wspólnota reprezentowana przez prawidłowo wybrany zarząd ma prawo sprawować zarząd nad nieruchomością wspólną”. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone co oznacza że na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy zabezpieczenia będzie trzeba poczekać jeszcze nawet kilka miesięcy.

W obecnej sytuacji prawnej z uwagi na uchylenie postanowienia o zabezpieczeniu i oddalenie na obecnym etapie wniosku o zabezpieczenie powstało zasadnicze zagrożenie dotyczące możliwości bieżącego pokrywania kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 3. Wskazuję, że z uwagi na spory sądowe toczące się pomiędzy spółdzielnią reprezentowaną przez syndyka, a wspólnotą mieszkaniową część mieszkańców przestała wpłacać należności czynszowe co doprowadziło do bardzo dużych zadłużeń i konieczności przygotowania kolejnych kilkudziesięciu pozwów przeciwko właścicielom lokali zalegającym z opłatami. Z uwagi na żądania wystosowywane przez wspólnotę oraz aktywne działania podejmowane przez zarząd wspólnoty, a prowadzące do jednostronnego przejmowania zarządu nad nieruchomością syndyk podjął w połowie czerwca z pełnomocnikiem wspólnoty rozmowy dotyczące zaistniałej sytuacji. Kolejne spotkanie bezpośrednio z przedstawicielami zarządu odbyło się w dniu 13 lipca 2016 r., a w jego wyniku wspólnota ma przedłożyć formalne stanowisko i wnioski do syndyka, które będą przedmiotem dalszych decyzji zgodnie z procedurami przewidzianym w postępowaniu upadłościowym, mając na celu zabezpieczenie interesów masy upadłości oraz przy możliwym zabezpieczeniu interesu członków spółdzielni.

Wobec kolejnych działań wspólnoty związanych z próbami przejęcia kontroli nad parkingami syndyk podejmował interwencję poprzez pełnomocników, co ma skutkować wstrzymaniem działań wspólnoty do czasu ustalenia wzajemnych stanowisk i decyzji dotyczących aktualnej sytuacji.

Jednocześnie wskazuję, że do czasu nowych decyzji i ustaleń ze wspólnotą należności z tytułu opłaty za przysługujące Państwu lokale należy uiszczać na wskazane konto spółdzielni.

Wraz z rozwojem sytuacji będą Państwo informowani o kolejnych istotnych okolicznościach w następnym komunikacie, a decyzje związane ze dalszym sposobem uiszczania opłat przekazemy Państwu pod koniec następnego tygodnia.

SYNDYK

Wiesław Ostrowski