

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 31/09/2018

Dotyczący przygotowywanego podziału geodezyjnego działki nr 5/15 zlokalizowanej przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuje, że doręczono mu pismo podpisane przez 56 osób, mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 datowane na 22 sierpnia 2018 r. stanowiące kontynuację dotychczasowej korespondencji w przedmiocie podziału geodezyjnego działki nr 5/15, na której zlokalizowany jest budynek przy Al. Jana Pawła II 20. Syndyk publikuje treść pisma bez podpisów mieszkańców.

W związku z w/w pismem syndyk informuje, że:

- 1) Pismem z dnia 6 sierpnia 2018 r. został złożony w imieniu syndyka wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej podział przedmiotowej nieruchomości, który został przedstawiony na mapie sytuacyjnej z projektem podziału przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem ewidencyjnym materiału zasobu P.1465.2018.8958. Podział odpowiada prezentowanym dotychczas założeniom. Syndyk oczekuje na wydanie decyzji.
- 2) Służebność ustanowiona dla działki nr 5/8 (nieruchomość przy ul. Twardej 16A), przebiegająca przez działkę nr 5/15, a w przyszłości przez projektowaną działkę 5/18 wynika wprost z pkt V prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2013 r., sygn. akt II C 143/07. Z wyroku jednoznacznie wynika, że służebność została ustanowiona na prawie własności przysługującym m.st. Warszawa

i przez m.st. Warszawa. Użytkownik wieczysty nieruchomości obciążanej, jakim jest Spółdzielnia, może jedynie znosić taki stan rzeczy. Wyrok ten określa również wysokość wynagrodzenie za ustanowienie służebności na rzecz podmiotu, który służebność ustanowił, czyli m.st. Warszawa. Wyrok powinien być znany mieszkańcom, bowiem był publikowany. Syndyk jest związany jego treścią.

Aktualnie jakakolwiek zmiana lub zniesienie służebności wymaga albo zgody pozostałych współużytkowników wieczystych nieruchomości władnącej, czyli nieruchomości przy ul. Twardej 16A (Spółdzielni Mieszkaniowej Oś Saska, Spółdzielni Mieszkaniowej Żelazna Brama i Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Wolska Żelazna Brama), a także m.st. Warszawy jako podmiotu, który ustanowił służebność, a w braku zgody postępowania sądowego. W każdym wypadku będzie ona wymagała poniesienia przez Spółdzielnię, jako ewentualnego inicjatora postępowania, kosztów wynikających z konieczności wykonania mapy obrazującej przebieg nowej służebności oraz: albo poniesienia kosztów oświadczenia lub umowy w formie aktu notarialnego, albo poniesienia kosztów sądowych.

Syndyk w poprzednim komunikacie informował, że może się okazać, iż w wyniku sprzedaży nieruchomości Spółdzielni wraz z nieruchomością przy ul. Twardej 16A, służebność na rzecz tej ostatniej nieruchomości może stać się jako zbędna, ponieważ sprzedawane w przyszłości nieruchomości będą miały dostęp do drogi publicznej od strony ul. Grzybowskiej. W związku z tym syndyk uważa za niecelowe podejmowanie przed sprzedażą jakichkolwiek czynności zmierzających do zmiany obecnie istniejącego stanu rzeczy, które generowałyby dodatkowe koszty. Koszty te ponieśliby mieszkańcy przy Al. Jana Pawła II 20, skoro dotyczyłyby one nieruchomości, na których położone są ich lokale.

Decyzja syndyka jest uzasadniona także tym, że zarówno dojazd do nieruchomości przy ul. Twardej 16A, jak i sposób funkcjonowania miejsc parkingowych na nieruchomości funkcjonują w sposób niezakłócony od kilku lat i nikt nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek pretensji. Ewentualne zmiany w tym zakresie powinny nastąpić po sprzedaży nieruchomości i o ile będzie to możliwe, bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

- 3) Informacja o aktualnej sytuacji majątkowej Spółdzielni jest na bieżąco przekazywana Sędziemu-komisarzowi w formie sprawozdań z czynności i sprawozdań

rachunkowych. Zobowiązania Spółdzielni za okres po ogłoszeniu upadłości wynikają z tego, że część osób mających różnego rodzaju prawa do lokali w Spółdzielni nie płaci w całości albo w części opłat za lokale, czyli z bieżącej działalności Spółdzielni i nie mają nic wspólnego z kosztami postępowania upadłościowego. O wysokości zobowiązań przypadających na poszczególne nieruchomości mieszkańcy byli informowani w formie osobnych ogłoszeń.

Na marginesie syndyk zauważa, że czynienie mu zarzutu, iż w pierwszej kolejności bierze pod uwagę interes masy upadłości i jej wierzycieli może wynikać wyłącznie z niezrozumienia funkcji, jaką pełni syndyk w postępowaniu upadłościowym.

- 4) Do wszelkich zarzutów o charakterze personalnym lub osobistym, a w szczególności do zarzutu, jakoby syndyk kogokolwiek „oszukiwał” lub „okradał” z czegokolwiek, syndyk konsekwentnie nie zamierza się odnosić, ponieważ są one sformułowane na poziomie wykluczającym polemikę.

Syndyk podtrzymuje stanowisko z którego wynika, że wszystkie działania syndyka podejmowane w stosunku do nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 są transparentne, zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i służą interesowi masy upadłości, ogółu wierzycieli i samej Spółdzielni.

Z poważaniem:

Syndyk

Krzysztof Gólab

Mieszkańcy budynku Jana Pawła II 20

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2018 r.

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w upadłości likwidacyjnej
00-391 Warszawa 2018-08-27
Wpłynęło dnia 4879
L.dz.

Pan Krzysztof Gołąb
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12 00-391 Warszawa

W sprawie propozycji podziału działki 5/15 ze zmianą służebności dla Twardej 16A
oraz naruszenia interesu prawnego mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

My, niżej podpisani, właściciele mieszkań przy al. Jana Pawła II 20, Członkowie Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Osiedla „Za Żelazną Bramą” jesteśmy oburzeni Pana dalszymi działaniami na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

W związku z potrzebą zaspokojenia interesu wszystkich mieszkańców Naszego bloku, wypracowaliśmy wspólne stanowisko satysfakcjonujące wszystkich mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20. W komunikacie nr 29/08/2018 syndyk mija się z prawdą, twierdząc, że nic nie zrobił w tym kierunku, tymczasem na koniec lipca 2018 r. mapa podziału działki 5/15 została wprowadzona do zasobu geodezyjno-kartograficznego PZGiK - potwierdzenie strona internetowa: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>.

Zgadamy się zaproponowany przez Pana podział działki 5/15, tzn. połączenie w ramach działki 5/18 części budynkowej i części parkingowej. Dla dobra mieszkańców Jana Pawła II 20 żądamy jednak, żeby był to parking obsługujący wyłącznie budynek przy Jana Pawła II 20. W ten sposób, zgodnie z prawem, pozostanie przy naszym budynku dostęp do drogi publicznej.

Jednocześnie **nie zgadzamy się na przeprowadzenie przez działkę 5/18 służebności przechodu i przejazdu w obecnym kształcie.** Służebność przechodu i przejazdu zaznaczona na mapie ma szerokość **ponad 8,5 m !!!**, o czym pisaliśmy już wcześniej. Po wydzieleniu działki 5/18 dla naszego budynku zostaje około 80 miejsc parkingowych dla naszych mieszkańców. W przeciwieństwie do stwierdzenia syndyka zawartego w komunikacie nr 29/08/2018, służebność ta ogranicza nam możliwość parkowania około 80 samochodów na naszej działce 5/18. Otóż, zapewne jako prawnik syndyk wie, że niezgodne z prawem będzie parkowanie na terenie objętym taką służebnością, (nowy właściciel działki 5/8 czyli Twardej 16A będzie mógł domagać się wykonywania służebności, a my nie będziemy mogli parkować po wschodniej stronie parkingu. Mieszkańcom pozostanie więc jedynie 35 miejsc parkingowych. Syndyk oszukuje mieszkańców by, jak pisze w komunikacie, zadowolić jedynie masę upadłościową i wierzycieli, mieszkańcy nie są dla niego stroną do rozmów. Obecny przebieg służebności jest dla mieszkańców niedopuszczalny, gdyż korzystanie z działki przez nowego właściciela rodzi utrudnienia, które mieszkańcy będą musieli znieść, tj. samochody i służby obsługujące budynek Twardej 16A czy pojazdy budowy, które pojawią się pod oknami mieszkańców. Ponadto musimy utrzymywać nieruchomość, z której nie skorzystamy bez żadnej gratyfikacji (porządkowanie, ochrona, ubezpieczenie oraz opłata za użytkowanie wieczyste). Przyszłemu nabywcy syndyk chce sprezentować część Naszej nieruchomości i parkingu Naszym kosztem!! Jak to syndyk zwykł mawiać „użyjemy wszelkich prawnych i pozaprawnych” metod, by do tego nie dopuścić. Jedynym rozwiązaniem jest ustanowienie służebności przejścia i przejazdu w innym miejscu. Tym razem proponujemy polubowne rozwiązanie sporu. Przedstawiamy trzy możliwe służebności przejścia i przejazdu do działki przy Twardej 16A:

1. Od wschodniej strony Saturn Tower służebność do ul. Twardej: przez działkę drogową 65 i brzegiem działki 5/7 bo tam jest już droga, która prowadzi do Twardej 16A. Taka służebność nie okradała by żadnych mieszkańców: ani Jana Pawła II 20 ani Grzybowskiej 9, z ich własności.
2. Służebność do ul. Grzybowskiej po istniejącej już jezdni: przez działkę 5/19 i 5/16 do ul. Grzybowskiej 9. Taka służebność też nie okradała by żadnych mieszkańców: ani Jana Pawła II 20 ani Grzybowskiej 9, z ich własności.
3. W ostateczności służebność do al. Jana Pawła II: wzdłuż ogrodzenia budynku Q22 a między budynkiem przy al. Jana Pawła II 20, ale drogi wystarczającej dla służebności przejścia i przejazdu o zwyczajowej

W sprawie propozycji podziału działki 5/15 ze zmianą służebności dla Twardej 16A oraz naruszenia interesu prawnego mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

szerokości 3,5m !!!. Taka służebność zabrała by nam tylko kilka miejsc parkingowych oraz byłaby najmniej uciążliwa dla mieszkańców, gdyż od tej strony nie ma okien do mieszkań.

Jesteśmy zaniepokojeniem dbałością syndyka o wyłączny interes masy upadłości i wierzycieli, co syndyk podkreśla w „każdym zdaniu” komunikatu nr 29/08/2018. Daje do zrozumienia, że mieszkańcy Spółdzielni są tylko po to by „wydoić z nich kasę”. To co pisze jest niegodne prawnika. Jesteśmy oburzeni i uważamy za haniebne oraz niezgodne z prawem szantażowanie mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20 !!! Syndyk w komunikacie nr 29/08/2018 pisze „Ponadto informuję, że jeżeli mieszkańcy kwestionujący podział podejmą próby jego zablokowania lub wstrzymania, najpewniej doprowadzi to do tego, że do końca 2018 r. nie uda się wydzielić nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży do nowej księgi wieczystej. Działanie takie doprowadzi w konsekwencji do naliczenia.. opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2019 r. na dotychczasowych zasadach. Obowiązek jej pokrycia spadnie na wszystkich mieszkańców al. Jana Pawła II”. To również jest niezgodne z prawdą, gdyż od 2019 r. nie będzie opłaty za użytkowanie wieczyste bo przejdzie na naszą własność. Jeżeli nie dojdzie do podziału działki, to mieszkańcy nie mają nic przeciwko temu, gdyż staną się właścicielami wspomianej nieruchomości, którą sprzedadzą i sami spłacą wszystkie wierzytelności.

Otóż oświadczamy, że nie pozwolimy aby pozaprawne działania syndyka krzywdziły mieszkańców Naszego budynku. Nie pozwolimy na niekorzystne rozporządzanie naszym majątkiem. Nie pozwolimy by syndyk zadłużał Naszą Spółdzielnię.

Od kwietnia 2015 bieżący dług ŚSM wzrósł do ok. 9 mln złotych, w tym ok. 8 mln złotych za użytkowanie wieczyste !!!

Syndyk, który generuje koszty i krzywdzi mieszkańców, nie jest Nam potrzebny!!! Syndyk, który miał wyprowadzić Spółdzielnię z zapaści, pogrąża ją w długach równie szybko co postawiony przed Sądem skompromitowany Zarząd. **Karygodne jest pobieranie przez syndyka od mieszkańców opłaty za wieczyste użytkowanie i nieprzekazywanie ich do m.st. Warszawy**, co jest niezgodne z prawem. Gdzie podziały się te pieniądze? Wszystko wskazuje na to, że tyle kosztuje prowadzenie upadłości. Czyli m.in. pensje syndyka i jego prawników. Ponadto zalegając z opłatą za użytkowanie wieczyste pozbawia mieszkańców możliwości uzyskania obniżki o minimum 60% przy przekształceniu gruntów na własność, co już jest działaniem na szkodę mieszkańców i spowoduje wystąpienie na drogę sądową.

Dochodzimy do jedyne logicznego wniosku. Prawda jest taka, że gdyby nie było syndyka już dawno byśmy wyszli z długów. Na dzień dzisiejszy majątku Spółdzielni wystarcza zawiązką aby spłacić wszystkich wierzycieli, nawet po zaniżonych przez syndyka cenach. Syndyk za wszelką cenę chce utrzymać ŚSM w upadłości, bo ma z tego ogromne korzyści. Jednak jeżeli syndyk pozostanie i będzie w takim tempie zadłużał Naszą Spółdzielnię, za dwa, trzy lata zabraknie nam majątku na spłatę wierzytelności.

W związku z tym **ŻADAMY** aby wszystkie decyzje Nas dotyczące, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, następowały po konsultacjach z mieszkańcami budynku przy al. Jana Pawła II 20. Nadal **ŻADAMY** zwrotu poniesionych kosztów na utrzymanie działek przeznaczonych do sprzedania, gdyż są to koszty wytworzenia produktu do sprzedaży. **ŻADAMY** zmiany położenia służebności przejścia i przejazdu dla Twardej 16A !!!

Reasumując, działania podejmowane przez syndyka w stosunku do mieszkańców i nieruchomości przy al. Jana Pawła II 20, w naszej ocenie są niezgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i zdrowym rozsądkiem, a służą jedynie interesowi syndyka, masy upadłościowej i wierzycielom. Działania syndyka jedynie pogłębiają sztucznie wygenerowaną zapaść Spółdzielni i mogą doprowadzić do jej rzeczywistej upadłości.

Apelujemy o podjęcie działań zgodnych z prawem oraz zaprzestania działań na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

PONOWNIE ŻADAMY, ŻEBY NASZE SPRAWY BYŁY ROZSTRZYGANIE ZAWSZE Z NASZYM UDZIAŁEM A NIE NASZYM KOSZTEM !!!

Żądamy o zamieszczenie odpowiedzi na stronie ŚSM w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Niniejsze pismo kierujemy do wiadomości m. in. Zarządu ŚSM i Sędziego Komisarza.

Z poważaniem,

niżej podpisani, mieszkańcy Jana Pawła II 20.