

**Krzysztof Gołąb**

**Syndyk Masy Upadłości**

**Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w upadłości likwidacyjnej**

Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

**KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 34/09/2018**

*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 24 osoby, mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 datowane na 10 września 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) Tak szybko, jak to będzie możliwe, dla działki nr 5/17 zostanie założona nowa, odrębna księga wieczysta, ponieważ nie będzie ona przedmiotem sprzedaży, a służyć ma docelowo obsłudze budynku przy ul. Grzybowskiej 9. Tym samym dla mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20 przeznaczona jest projektowana działka nr 5/18 w kształcie znanym z publikowanej przez syndyka uprzednio mapy. Syndyk nie zamierza wydzielać z działki nr 5/18 żadnych dodatkowych działek gruntu (oznaczonych jako 5/21 lub w jakikolwiek inny sposób) i dzielić dodatkowo powstałej w przyszłości nieruchomości.
- 2) Odnośnie hipotek ustanowionych przed ogłoszeniem upadłości na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA4M/00441910/0 syndyk informuje, że nie zakładał i nie zakłada, by w sytuacji zaistnienia przesłanek do ustanowienia odrębnej własności

lokali i przeniesienia ich własności na poszczególnych uprawnionych, miało dochodzić do obciążania nowopowstałych lokali hipotekami, które obecnie obciążają nieruchomość położoną przy Al. Jana Pawła II 20. W celu wyodrębnienia nowych lokali bez obciążeń hipotecznych, Syndyk zwrócił się do podmiotów, na rzecz których ustanowiono hipoteki, o wyrażenie zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali w nieruchomości. W odpowiedzi na wniosek Syndyka jedynie BMG Invest sp. z o.o. wyraziła gotowość udzielenia takiej zgody. Pozostałe zapytania pozostały bez odpowiedzi.

Syndyk przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia, w sprawie VI C 2892/17, prowadzi już postępowanie procesowe, którego celem jest wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Andrzeja Klewińskiego oraz AK Partner Andrzej Klewiński i Synowie sp.j. Postępowanie jest w toku.

Jeśli chodzi o hipoteki ustanowione na rzecz Gresco sp. z o.o., wobec braku zajęcia przez tą spółkę stanowiska, Syndyk wystąpi przeciwko niej ze stosownym pozwem. Sprawa ma charakter bardzo skomplikowany pod względem faktycznym i prawnym, a prace nad ww. pozwem są w toku.

Jeśli chodzi o hipotekę ustanowioną na rzecz Anieli Brodzikowskiej Syndyk ustalił, że wierzytelność, którą zabezpieczała hipoteka została wyegzekwowana w całości, w związku z czym Syndyk wystąpi z wnioskiem o jej wykreślenie.

Jeśli chodzi o hipotekę ustanowioną na rzecz P. Kaszyńskich, postanowieniem z dnia 5 lipca 2018 r. Sędzia-komisarz określiła, że część wierzytelności jest objęta zabezpieczeniem na przedmiotowej nieruchomości. Syndyk nie widzi podstaw do zaskarżenia w/w postanowienia. Postanowienie nie jest jednak prawomocne, ponieważ prawo do jego zaskarżenia służy jeszcze P. Kaszyńskim. W związku z tym, Syndyk nie ma podstaw do żądania wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz w/w. Hipoteka ta może wygasnąć dopiero po spłaceniu wierzytelności, którą zabezpiecza, a więc po planowanej i przygotowywanej sprzedaży nieruchomości Spółdzielni. Po uprawomocnieniu się postanowienia Syndyk zwróci się do p. Kaszyńskich z wnioskiem o zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali.

Reasumując powyższe, Syndyk wskazuje, iż podejmuje działania związane z umożliwieniem Spółdzielcom uzyskania praw do lokali bez przenoszenia na nich

obciążeń hipotecznych, jednakże skomplikowany stan faktyczny i prawny nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 powoduje, że szybkie uregulowanie powyższych kwestii jest niemożliwe.

- 3) Odnośnie służebności ustanowionej dla działki nr 5/8 (nieruchomość przy ul. Twardej 16A) przebiegającej przez działkę nr 5/15, a w przyszłości przez projektowaną działkę 5/18 Syndyk informuje, że podejmowanie obecnie kroków w kierunku jej ograniczenia jest nieuzasadnione, ponieważ może okazać się, że zostanie ona wykreślona jako zbędna po sprzedaży nieruchomości Spółdzielni wspólnie z nieruchomością przy ul. Twardej 16A (w jednym przetargu jednemu nabywcy). Wszczęcie przez Syndyka postępowania prowadzącego do ograniczenia służebności powodowałoby powstanie dodatkowych kosztów, a samo postępowanie byłoby długotrwałe i zakończyłoby się najpewniej już po rozstrzygnięciu przetargu.

Negocjacje z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości przy ul. Twardej 16A dotyczące wspólnej sprzedaży tej nieruchomości są w toku (chodzi o Spółdzielnię Mieszkaniową Oś Saska, Spółdzielnię Mieszkaniową Żelazna Brama i Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Wolska Żelazna Brama). Syndyk podejmie dalsze czynności w zależności od wyniku negocjacji.

Syndyk czyni wszystko, aby w/w opisane czynności, wraz z rozstrzygnięciem przetargu, zakończyły się w 2019 r., jednak nie jest to uzależnione wyłącznie od woli Syndyka, ale także od tego, kiedy zakończą się postępowania sądowe dotyczące wpisów praw odrębnej własności lokali, dotyczących przedmiotowej nieruchomości, o czym syndyk informował uprzednio (chodzi o wniosek p. Chorzela; ponadto nie jest wykluczone, że BudGroup Sp. z o.o. złoży kasację od korzystanego dla Syndyka wyroku Sądu Okręgowego), a także od daty rozstrzygnięcia wniosku Syndyka o podział nieruchomości.

Z poważaniem:

  
Syndyk  
Krzysztof Gołąb

Mieszkańcy bloku przy Al. Jana Pawła II 20  
Osiedle „Za Żelazną Bramą”  
Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w upadłości likwidacyjnej  
Warszawa

dn.10.09.2018 r.

**Pan Krzysztof Gołąb**  
**Syndyk Masy Upadłościowej**  
**Śródmiejskie Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w upadłości likwidacyjnej**  
**Al. 3-go Maja 12**  
**00-391 Warszawa**

**Dotyczy: propozycji wstępnego podziału geodezyjnego działki 5/15.**

Po zapoznaniu się z komunikatem Syndyka Masy Upadłościowej nr.29/08/2018 informujemy, że zdajemy sobie sprawę z tego, że posiadamy tylko ograniczone prawo rzeczowe w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do naszych lokali i dlatego od kilkudziesięciu lat walczymy bezskutecznie o przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego zajmowanych przez nas lokali w odrębną własność lokali. Niemniej też od kilkudziesięciu lat ponosimy koszty utrzymania tak budynku (wymiana instalacji gazowej, elektrycznej, zakładanie liczników pomiaru zużycia wody, ocieplanie budynku, wymiana okien, częściowa wymiana i modernizacja urządzeń dźwigowych malowanie korytarzy i holu itp.), jak i działki na której znajduje się nasz parking, w tym utrzymywanie drogi dojazdowej. Dlatego sądzimy, że daje nam to prawo do prowadzenia dialogu, przedstawienia naszych sugestii i obaw, tak żeby kolejny raz nie okazało się, że przeprowadzony nowy podział geodezyjny jest dla nas krzywdzący.

Gruntowna analiza komunikatu nr 29/08/2018 pozwoliła nam sprecyzować nasze wątpliwości i obawy, dlatego zwracamy się do Pana Syndyka o wyjaśnienie nam następujących kwestii:

1. Działka 5/17 stanowiąca część parkingu położonego po wschodniej stronie budynku przy ul. Grzybowskiej 9 (na początku w/w komunikatu) ma być przeniesiona do nowej księgi wieczystej, ale już w punkcie 2, w którym jest mowa o przeniesieniu do nowej księgi wieczystej działek przeznaczonych do sprzedaży (działek 5/16, 5/19, 5/20 i 5/8) działka 5/17 jest pominięta i słusznie, ale co dalej z tą działką? Czy pozostaje wraz z działką 5/18 w starej księdze wieczystej? Takie rozwiązanie jest dla nas krzywdzące, bo znaczy, że dalej będziemy płacić za wieczyste użytkowanie tej działki. Chcemy płacić za działkę z której korzystamy tj. działkę 5/18.
2. Stara księga wieczysta o nr. WA4M/00441910/0, w której pozostajemy jest obciążona bezprawnie ustawionymi hipotekami na kwotę około 45 mln. PLN. Tak olbrzymie zadłużenie, uniemożliwia nam przejście z naszymi lokalami na własność wyodrębnioną, co jest celem naszych kilkudziesięciu letnich zmagania. Dlatego apelujemy do Pana Syndyka o podjęcie zdecydowanych kroków, w celu zlikwidowania obciążających nas bezprawnych hipotek. Pozostawienie nas w księdze

wieczyste obciążonej wierzytelnościami Spółdzielni jest dla nas bardzo krzywdzące i może być tragiczne w skutkach.

3. **Zgadamy się, że działka 5/18 jest dla nas działką optymalną. Chcemy mieć na niej miejsca parkingowe oraz uważamy, że droga dojazdowa do ul. Twardej jest niezbędnym jej elementem.** Proponujemy przeniesienie na nią naszych miejsc parkingowych z działek 5/19 oraz 5/20, bo to pozwoli uzyskać przez nas około 80 miejsc postojowych, co zaspokoi potrzeby mieszkańców posiadających samochody. Podnosimy, że budzi nasze obawy służebność bezpłatna przejścia i przejazdu ustanowiona na rzecz nieruchomości udziałowej 5/8 o szerokości 8 metrów. Nadmieniamy, że służebność ta nigdy nie była egzekwowana od nas w praktyce i dlatego możemy mieć miejsca parkingowe usytuowane po obu stronach drogi dojazdowej do ul. Twardej przebiegającej wzdłuż naszego budynku od strony wschodniej. Służebność ta była realizowana poprzez udostępnianie przejazdu samochodom jezdnią o szerokości 3 metrów oraz przejścia chodnikiem o szerokości około 2.5 metra (zaznaczamy, że szerokość udostępnianego przez nas przejazdu i przejścia jest zgodna z obowiązującymi przepisami). Projekt utrzymania służebności w obecnej postaci (o szerokości 8 metrów) powoduje w praktyce likwidację miejsc parkingowych (na działce 5/21 przylegających do działki 5/8 oraz wieżowca przy ul. Twardej) dla mieszkańców naszego budynku i **generuje dla nas tylko koszty.**

W 2018 roku w naszym budynku uaktywniła się grupa osób, które posiadają spółdzielczą własność do jednego lub kilku lokali, nie mieszkają w naszym budynku, zajmują się tylko wynajmem posiadanych lokali. Ludzie ci są w stosunku do nas starych mieszkańców agresywni, niegrzeczni, na spotkaniach mieszkańców gwizdzą, krzyczą na osoby starsze, które ośmielają się mieć inne zdanie niż oni, starają się nas podporządkować sobie i to im zależy na wydzieleniu z działki 5/18 działki 5/21, co jest posunięciem absurdalnym. Niestety grupa ta znalazła też popleczników wśród starszych mieszkańców bardziej zagubionych, nie posiadających samochodów i skuszonych obietnicą niższych czynszów (różnica ta wynosi jak podawaliśmy w poprzednim piśmie około 35 PLN i 24 PLN w zależności od metrażu lokalu).

**Stanowczo nie chcemy utracić działki 5/18 i okrojenia jej o działkę 5/21. Przez kilkadziesiąt lat walczyliśmy o posiadanie takiej działki jak działka 5/18.**

Zdajemy sobie sprawę, że to Syndyk decyduje o podziale i łączeniu działek.

**Zwracamy się jednak do Pana Syndyka Masy Upadłościowej ŚSM w upadłości likwidacyjnej o rozpatrzenie naszego stanowiska przy wydzieleniu ostatecznej działki dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20.**

Poniżej przedstawiamy podpisy mieszkańców bloku przy Al. Jana Pawła II 20.

Do wiadomości:  
Zarząd ŚSM w upadłości likwidacyjnej