

Warszawa, dnia 22 grudnia 2020 r.

**Krzysztof Gołąb - Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej**

Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 9 /2020

Szanowni Państwo,

Działając jako Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie, w związku z działaniami Zarządu Spółdzielni zmierzającymi do przejęcia opłat uiszczanych przez Mieszkańców Spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, które to działania zyskały aprobatę części z Państwa, Syndyk chciałby przedstawić Państwu okoliczności świadczące o braku podstaw do powyższego oraz zaprezentować konsekwencje, jakie powstałyby w przypadku zaaprobowania stanowiska Zarządu. Przyjęcie stanowiska Zarządu wywołałoby bowiem katastrofalne skutki tak dla Spółdzielni jak i dla Państwa, jako jej Mieszkańców.

Na wstępie Syndyk chciałby jednak podziękować tej części z Państwa, którzy nie dali się zwieść złudnym wnioskowi Zarządu Spółdzielni i wnoszą opłaty na rachunki Spółdzielni zarządzane przez Syndyka. Syndyk chciałby zwrócić się także do tej części Mieszkańców Spółdzielni, którzy wahają lub też dali się zwieść działaniom podejmowanym przez Zarząd Spółdzielni, aby zechcieli zapoznać się wnikliwie z treścią niniejszego komunikatu, albowiem zobrazuje on absurdalność wniosków ferowanych aktualnie przez Zarząd.

W tym zakresie Syndyk wskazuje, że niezależnie od stanowiska wyrażonego już w toku postępowania upadłościowego przez Sąd Upadłościowy, który uznał Syndyka za podmiot uprawniony do zarządzania środkami pobieranymi od Mieszkańców Spółdzielni, Syndyk postanowił zasięgnąć opinii prof. KUL dr hab. Piotra Zakrzewskiego, specjalisty w zakresie prawa spółdzielczego, współautora publikacji z serii System Prawa Prywatnego – Prawo Spółdzielcze, Tom 21, a także autora licznych publikacji z zakresu prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Autor przedmiotowej opinii zwrócił uwagę, że opłaty pobierane od Mieszkańców Spółdzielni wchodziły w skład masy upadłości z uwagi na brzmienie przepisu, który pomijany jest tak przez Zarząd jak i inne osoby aprobujące stanowisko prezentowane przez Zarząd. Mianowicie prof. Zakrzewski zwraca uwagę, że z opłat pobieranych od Mieszkańców Spółdzielni nie może być prowadzona egzekucja, a tym samym opłaty te nie mogą wchodzić do masy upadłości, gdy źródłem zobowiązań Spółdzielni są inne rodzaje wydatków niż te związane z utrzymaniem, eksploatacją i zabezpieczeniem nieruchomości. W związku z powyższym, a także wobec tego, że Mieszkańcy Spółdzielni wnoszą opłaty właśnie na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem, eksploatacją i zabezpieczeniem nieruchomości, to opłaty pobierane od Mieszkańców Spółdzielni wchodziły w skład masy upadłości.

Niezależnie od powyższego, autor opinii wskazuje, że nawet gdyby pominąć powyższe rozważania, to i tak Syndyk pozostałby uprawniony do zarządzania i wydatkowania środkami pobieranymi od Mieszkańców Spółdzielni, a to dlatego, że są one bezpośrednio związane z utrzymaniem i zabezpieczeniem nieruchomości, które wchodziły w skład masy upadłości. Nie można bowiem zapomnieć, że lokale, na utrzymanie których Syndyk pobiera opłaty stanowią części składowe nieruchomości Upadłego, a te zaś bezsprzecznie wchodziły w skład masy upadłości, tym samym to Syndyk zobowiązany jest do ich zabezpieczenia i utrzymania stosownie do treści art. 173 puin. Niemożliwym jest zatem oderwanie obowiązków Syndyka do zarządzania nieruchomościami, które stanowią składniki masy upadłości od zarządzania lokalami i opłatami wnoszonymi na utrzymanie tych lokali, do czego bezpardonowo dąży Zarząd. Dokonanie takiego rozdziału zgodnie z oczekiwaniami Zarządu, byłoby nie tylko sprzeczne z przepisami prawa, ale także doprowadziłoby do paraliżu w funkcjonowaniu Spółdzielni. Paraliż ten wywołany byłby:

- pobieraniem przez zarząd spółdzielni od członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni środków, które nie będą mogły być przez zarząd spółdzielni wydatkowane na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości z uwagi na pozbawienie zarządu spółdzielni kompetencji w tym zakresie w toku postępowania upadłościowego, w efekcie czego zarząd spółdzielni mógłby wyłącznie gromadzić środki bez możliwości ich przeznaczenia na potrzeby spółdzielni;
- brakiem możliwości dostawy mediów do nieruchomości spółdzielni, gdyż zarząd spółdzielni w toku postępowania upadłościowego nie ma możliwości zawierania umów dotyczących składników masy upadłości, a takimi są nieruchomości spółdzielni, w których usytuowane są lokalne mieszkalne;
- brakiem możliwości przeprowadzania remontów na nieruchomościach spółdzielni, gdyż w toku postępowania upadłościowego zarząd spółdzielni pozostaje pozbawiony możliwości zarządzania składnikami masy upadłości, a takimi są nieruchomości spółdzielni, w których usytuowane są lokalne mieszkalne;

- pogorszeniem sytuacji finansowej spółdzielni z uwagi na brak dostępu zarządu spółdzielni do dokumentów spółdzielni i ksiąg rachunkowych spółdzielni, które pozostają w toku postępowania upadłościowego w wyłącznej dyspozycji syndyka, a tym samym brakiem możliwości prawidłowego oszacowania wysokości opłat pobieranych od członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których usytuowane są lokalne mieszkalne;
- brakiem możliwości dokonywania przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawo własności, gdyż syndyk pozbawiony zostałby możliwości weryfikacji spełnienia przesłanek koniecznych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności – ustalenia występowania zaległości w regulowaniu opłat przez członków spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że dotychczasowe stanowisko Syndyka, iż to jemu przysługuje prawo do zarządzania i wydatkowania środkami pobieranymi od Mieszkańców Spółdzielni było trafne i prawidłowe. Skoro zatem tak jest, to odrzucić należy możliwość przychylenia się do stanowiska Zarządu, jakoby to właśnie Zarządowi przysługiwać miało prawo do zarządzania tymi opłatami. Przychylenie się do założeń prezentowanych przez Zarząd skutkować może bowiem wyłącznie paraliżem Spółdzielni jako podmiotu prawa, ale także katastrofą dla Państwa, jako Mieszkańców Spółdzielni.

Zaakceptowanie oczekiwań Zarządu doprowadzi do absurdalnej sytuacji, w której Zarząd uzyskawszy prawo do rozporządzania środkami pobieranymi od Mieszkańców Spółdzielni, nie będzie miał prawa ale też możliwości ich wydatkowania, zaś Syndyk pozbawiony zostanie środków i instrumentów by zabezpieczyć nieruchomości i funkcjonowanie Spółdzielni. Skutkiem powyższego będzie brak podmiotu, który realnie mógłby utrzymywać nieruchomości przez Państwa zamieszkiwane w odpowiednim stanie technicznym. To właśnie Państwo mogą zostać najbardziej poszkodowani przyjęciem i aprobowaniem stanowiska Zarządu. Nie trzeba przy tym pogłębionej analizy by dostrzec, że sytuacja taka spowoduje katastrofalne skutki, których przykłady opisane zostały powyżej, co szczególnie dotkliwe będzie dla Mieszkańców Spółdzielni.

Podsumowując, punkt widzenia Zarządu sprowadza się aktualnie do tego, by za wszelką cenę uzyskać prawo pobierania opłat od Mieszkańców Spółdzielni, zapominając przy tym, że prawo do pobierania środków musi wiązać się z możliwością ich wydatkowania na utrzymanie i eksploatację nieruchomości. Tymczasem Zarząd w toku postępowania upadłościowego nie będzie mógł przeznaczyć środków pobranych od Mieszkańców Spółdzielni na te cele, bo nieruchomości, w których znajdują się Państwa lokale wchodzi w skład masy upadłości i zarządzać nimi może wyłącznie Syndyk. To samo dotyczy Państwa lokali.

Syndyk apeluje zatem o rozsądek i wnikliwe rozważenie, do czego może doprowadzić przychylenie się do stanowiska Zarządu Spółdzielni w tym zakresie.

Z pełną opinią prof. Zakrzewskiego, na którą Syndyk powołuje się w niniejszym komunikacie mogą się Państwo zapoznać, pobierając ją ze strony Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej. Syndyk zachęca do lektury przedmiotowej opinii.

Licząc na Państwa rozsądek, pozostaję w poważaniu.

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości

