

Warszawa, dnia 24 maja 2019 r.

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

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR ...09./05/2019

Dotyczy zagadnień związanych z podziałem działki ewidencyjnej nr 5/15

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie w ślad za Komunikatem nr 04/02/2019 z dnia 20 lutego 2019 r. informuje o aktualnym stanie postępowania w sprawie podziału działki ewidencyjnej nr 5/15:

- 1) W dniu 5 kwietnia 2019 r. odbyło się spotkanie z przedstawicielami m.st. Warszawy, Wiceprezydentami Michałem Olszewskim i Robertem Soszyńskim, przedstawicielami Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy oraz Burmistrza Dzielnicy Śródmieście, podczas którego omówione zostały i ustalone warunki zależne od syndyka, jakie powinien spełnić, aby uzyskać zmianę stanowiska Burmistrza Dzielnicy Śródmieście w przedmiocie zgody na podział działki 5/15.
- 2) Chodziło o następujące warunki:
 - a) podjęcie kroków w celu wyjaśnienia sanu wpisów w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - b) złożenie oświadczenia o zamiarze wspólnej sprzedaży działek powstałych w wyniku podziału (5/19 i 5/20) z działką nr 5/16 i działką nr 5/8;
 - c) złożenia oświadczenia o sposobie zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej.
- 3) Pismem z dnia 19 kwietnia 2019 r. wystosowanym do Burmistrza Dzielnicy Śródmieście syndyk spełnił w/w warunki.

4) Niemniej pismem z dnia 25 kwietnia 2019 r. Burmistrz Dzielnicy Śródmieścia wskazał nowe warunki, nie będące ani powodem odmowy wyrażenia zgody na podział w grudniu 2018 r., ani warunkiem, do spełnienia którego zobowiązał się syndyk podczas spotkania z dnia 5 kwietnia 2019 r. Burmistrz zarządził mianowicie:

- a) doprowadzenia do zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;
- b) złożenia oświadczenia przez wszystkie Spółdzielnie będące współużytkownikami wieczystymi nieruchomości przy ul. Twardej 16A i współwłaścicielami posadowionego na niej budynku biurowego (chodzi o działkę ewidencyjną nr 5/8), zgodnie z którym pozostałe spółdzielnie mają zobowiązać się do nabycia planowanej działki 5/20 w celu przyłączenia jej do działki nr 5/8.

5) Odnośnie pierwszego z nowych warunków syndyk informuje, że w sprawach wieczystoksięgowych obowiązuje zasada rozpoznawania wniosków o wpis zgodnie z kolejnością ich wpływu. Oznacza to, że żaden z wniosków o wpis złożonych po wniosku obecnie rozpoznawanym przez Sąd, a mianowicie wniosku p. Chorzela o wpis prawa odrębnej własności lokalu, nie może zostać rozpoznany, zanim zapadnie prawomocne rozstrzygnięcie w tej sprawie. **Syndyk podkreśla, że robi co może, aby wniosek p. Chorzeli był rozpoznany jak najszybciej, ale nie zależy to do syndyka, ale od Sądu wieczystoksięgowego.** W rezultacie żądanie postawione w piśmie Burmistrza – o ile ten nie zmieni zdania – może zamknąć sprawę podziału nieruchomości na dłuższy czas, ponieważ jest wiedzą powszechną, że w warunkach warszawskich terminy oczekiwania na prawomocne orzeczenie w sprawach wieczystoksięgowych są długie.


Dodać w tym miejscu wypada, że aktualnie sprawa jest na etapie korzystnego dla syndyka orzeczenia referendarza sądowego, który odmówił p. Chorzela wpisu prawa do lokalu, na które to orzeczenie p. Chorzela złożyli skargę, która oczekuje na rozpoznanie przez Sąd wieczystoksięgowy.

6) Odnośnie drugiego z nowych warunków, Burmistrz postawił żądanie, które w ogóle nie było poruszane na spotkaniu w dniu 5 kwietnia 2019 r. Co więcej – o ile Burmistrz nie zmieni zdania – jest to żądanie blokujące w praktyce na bliżej nieokreślony czas jakiegokolwiek dalsze decyzje w sprawie podziału działki

5/15, ponieważ pozostałe Spółdzielnie będące współużytkownikami wieczystymi nieruchomości przy ul. Twardej 16A musiałyby uzyskać zgodę ich Walnego Zgromadzenia na nabycie działki 5/20, czego dotychczas nawet nie rozważano. Zatem uzyskanie oświadczenia, którego żąda Burmistrz, musiałyby zostać poprzedzone uchwałą Walnych Zgromadzeń w/w Spółdzielni, co wymaga co najmniej kilku miesięcy czasu. Dodać wypada, że Spółdzielnie musiałyby dysponować środkami na zakup udziału w działce 5/20. **Jest to więc warunek, którego spełnienie w żaden sposób nie zależy od woli syndyka, ale od woli podmiotów wobec niego i Spółdzielni całkowicie niezależnych.**

- 7) Dodać należy, że podczas spotkania w dniu 5 kwietnia 2019 r. przedstawiciele syndyka informowali wyłącznie o tym, że pozostałe Spółdzielnie mające prawa do nieruchomości przy ul. Twardej 16A są zainteresowane wspólnym zbyciem tej nieruchomości w ramach przetargu w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni. W ogóle nie było mowy o tym, że są one zainteresowane nabyciem jakiegokolwiek nieruchomości od Syndyka. **Na spotkaniu, ale też w złożonych dotychczas pismach syndyka, była także mowa o tym, jak istotne jest szybkie załatwienie sprawy. Syndyk informował o bardzo trudnej sytuacji mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20, ale także o istotnym interesie Miasta Stołecznego Warszawy w uzyskaniu zaspokojenia wszystkich roszczeń wobec upadłej Spółdzielni.**
- 8) W odpowiedzi na stanowisko Burmistrza Dzielnicy Śródmieście z dnia 25 kwietnia 2019 r., syndyk wystosował dwa pisma przedstawiające szczegółowo jego stanowisko w sprawie: do samego Burmistrza z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie sprawy i zmianę dotychczasowego stanowiska, oraz do Wiceprezydentów m.st. Warszawy p. Michała Olszewskiego i Roberta Soszyńskiego. Aktualnie syndyk oczekuje na odpowiedź na w/w pisma.
- 9) W zaistniałej sytuacji syndyk rzecz jasna podtrzymuje złożoną wcześniej skargę do SKO w Warszawie na umorzenie postępowania w przedmiocie podziału nieruchomości.

O kolejnych decyzjach i podjętych czynnościach syndyk będzie informował w kolejnych komunikatach.

Krzysztof Gołąb

Syndyk Masy Upadłości