

Warszawa, dnia 10 sierpnia 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 <sup>3</sup>.../2020**  
***Dotyczy zagadnień związanych nieruchomością przy Al. Jana Pawła II 20***

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuje, że:

- 1) Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2020 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie o sygn. akt XXVII Ca 2276/19, wniosek o wpis prawa odrębnej własności lokalu użytkowego na rzecz Agnieszki i Rafała Chorzela został **prawomocnie** załatwiony odmownie. Syndyk złożył wniosek o uzasadnienie postanowienia i doręczenie mu postanowienia Sądu z uzasadnieniem i uzasadnienie takie otrzymał w dniu 22 czerwca 2020 r.. Dzięki temu postanowieniu zostało przesądzone, że **jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 jest Spółdzielnia**, a na nieruchomości nie powstały żadne prawa odrębnej własności lokali użytkowych i współwłasność nieruchomości gruntowej.
- 2) Od ponad roku Syndyk oczekiwał na rozpoznanie przez Prezydenta m.st. Warszawy wniosku Syndyka z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej w/w księgą wieczystą w prawo własności na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2020 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. z dnia 9 stycznia 2020 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 139). Postanowieniem z dnia 3 lipca 2020 r. nr 111/2020, doręczoną Syndykowi w dniu 15 lipca 2020 r., Prezydent m.st. Warszawy (w jego imieniu postanowienie wydał zastępca Burmistrza Dzielnicy Śródmieście w ramach podziału kompetencji) odmówił wydania zaświadczenia dla całej nieruchomości. W uzasadnieniu Prezydent wskazał, że dla działek o nr 5/16, 5/17 i 5/22 nie zachodzą podstawy do ich przekształcenia, ponieważ nie są one zabudowane budynkiem mieszalnym, zaś dla działki nr 5/21, która co do zasady spełnia przesłanki

pozwalające na uzyskanie zaświadczenia, ponieważ na niej posadowiony jest budynek mieszkalny przy Al. Jana Pawła II 20, podstawy takie nie zachodzą z uwagi na to, że:

- a) po pierwsze Urząd miał wątpliwości co do stanu prawnego dotyczącego całej nieruchomości (nie był w stanie samodzielnie wyjaśnić wzmianek umieszczonych w księdze wieczystej, a w toku postępowania nie wzywał o to Syndyka),
  - b) po drugie nie jest dopuszczalne wpisanie w jednej księdze wieczystej zarówno prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dla tego samego podmiotu.
- 3) Po analizie w/w Postanowienia i jego uzasadnienia Syndyk działając w interesie ogółu wierzycieli Spółdzielni i jej mieszkańców postanowił:
- a) odstąpić od złożenia zażalenia na w/w Postanowienie,
  - b) złożyć do Miasta Stołecznego Warszawy będącego właścicielem nieruchomości wnioski o wyrażenie zgody na podział wieczystoksięgowy poprzez wyłączenie do osobnych ksiąg wieczystych działek o numerach ewidencyjnych 5/16, 5/21 i 5/22 wyjaśniając przy okazji bez wezwania wszelkie wątpliwości dotyczące stanu nieruchomości wynikające z treści księgi wieczystej, a sygnalizowane w uzasadnieniu w/w Postanowienia,
  - c) po założeniu księgi wyczystek dla działki nr 5/21 złożyć nowy wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu dla tej działki, będącej już wówczas osobną nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym.

Syndyk ocenił, że opisana wyżej droga postępowania będzie skuteczniejsza i szybsza, niż zaskarżenie Postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy odmawiającego wydania zaświadczenia o przekształceniu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Rozpoznanie zażalenia zajęłoby co najmniej rok, a rozstrzygnięcie nie jest przecież pewne.

Wniosek o podział wieczystoksięgowy został złożony w dniu 10 sierpnia 2020 r.

- 4) W międzyczasie, na posiedzeniu w dniu 5 czerwca 2020 . Rada wierzycieli – bez wniosku syndyka w tym zakresie – podjęła uchwałę o sprzedaży nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 składającej się z działki nr 5/16 z wolnej ręki na podstawie art. 323 Prawa upadłościowego za cenę nie niższą, niż 76 011 000,00 zł netto. Rada wierzycieli określiła jednocześnie warunki przetargu. Sędzia-komisarz postanowieniem z dnia 25 czerwca 2020 r. uchylił uchwałę, stwierdzając w uzasadnieniu postanowienia m.in., że w świetle niepewności co tego, czy nieruchomość stanowi przedmiot użytkowania wieczystego, czy prawa własności jej sprzedaż na obecnym etapie nie jest dopuszczalna.

Reasumując Syndyk złożył wniosek o zgodę na podział wieczystoksięgowy nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA4M/001910/0. Podział wieczystoksięgowy będzie polegał na założeniu osobnych ksiąg wieczystych dla działek nr 5/16, 5/21 i 5/22, przy czym:

- działki 5/16 i 5/22 są w założeniu przeznaczone do sprzedaży, osobno lub łącznie, w zależności od decyzji Rady Wierzycieli i Sędziego-komisarza,
- działka 5/21 ma służyć budynkowi przy Al. Jana Pawła II 20,

W księdze wieczystej nr WA4M/00441910 pozostanie działka nr 5/17 służąca w założeniu mieszkańcom budynku przy ul. Grzybowskiej 9.

Okoliczności te są istotne z punktu widzenia mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w dwóch aspektach:

- po pierwsze w odniesieniu do możliwości wyodrębnienia lokali; jeśli Burmistrz Dzielnicy Śródmieście wyda zgodę na podział wieczystoksięgowy nieruchomości, wówczas po podziale wyda także zaświadczenie o przekształceniu działki nr 5/21 we własność; uruchomi to rozpoczęcie procedury wyodrębnień lokali dla tego budynku; inna sprawa, czy wyodrębnienia będą odbywać się bez obciążenia wpisanymi na nieruchomości hipotekami (na dzień dzisiejszy Andrzej Klewiński nie wyraził zgody na bezobciążeniowe wyodrębnianie lokali mieszkalnych, niemniej w toku jest postępowanie z powództwa Syndyka przeciwko temu wierzycielowi o stwierdzenie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którego celem jest wykreślenie hipotek tego wierzyciela z księgi wieczystej),
- po drugie w odniesieniu do wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynoszącej obecnie ponad 1.300.000 zł rocznie, którą obciążani są mieszkańcy budynku przy Al. Jana Pawła II 20, mimo że nieruchomość składająca się obecnie z działek 5/16, 5/17, 5/21 i 5/22 jest dla tego budynku zbyt duża (wystarczająca jest działka nr 5/21 specjalnie przez Syndyka wydzielona w tym celu); jak Państwu wiadomo z poprzednich komunikatów, podział wieczystoksięgowy umożliwi dostosowanie wysokości opłaty nałożonej na mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20 do powierzchni działki nr 5/21, wyodrębnionej specjalnie dla potrzeb budynku przy Al. Jana Pawła II 20.

Krzysztof Gołąb

Syndyk Masy Upadłości

O kolejnych okolicznościach i decyzjach dotyczących nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 będą Państw informowani w kolejnych komunikatach.