

Komunikat nr 1/02/2021
Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
z dnia 2 lutego 2021 r.

Szanowni Państwo,

Po zapoznaniu się z opinią prawną prof. dr hab. Piotra Zakrzewskiego z dnia 11 grudnia 2020 r., wykonaną na zlecenie syndyka (koszt 10.500 zł!), która w naszej ocenie jest kontrowersyjna i niestaranna (widać to choćby w kontekście wielokrotnego mylenia przez Profesora art. 61 z art. 63 ust. 1 pkt 1 p.u.in.), oraz biorąc pod uwagę stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie, przedstawione w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 września 2020 r. ws. V Ca 526/20, w którym Sąd m.in. negatywnie odniósł się do postanowienia sędziego – komisarza z dnia 29 czerwca 2018 r. wskazując: „Chybione ... jest stwierdzenie sądu I instancji jakoby postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 29 czerwca 2018 r., sygn. akt X GUp 169/15 dotyczące masy upadłości i jej składników było wystarczające do stwierdzenia, iż Syndyk jest niewątpliwie uprawniony do dochodzenia zapłaty środków z tytułu opłat na drodze sądowej”, Zarząd zwrócił się do prof. dr hab. Rafała Adamusa (cieszącego się niekwestionowanym autorytetem w środowisku prawników, eksperta w zakresie prawa upadłościowego) o wskazanie, kto ma kompetencje do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi w upadłej spółdzielni mieszkaniowej.

W opinii prawnej z dnia 9 stycznia 2021 r. prof. dr hab. Rafał Adamus podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 września 2020 r. w sprawie V Ca 526/20 i również uznał, że brak jest kompetencji syndyka do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi oraz ograniczył ją wyłącznie do spraw dot. masy upadłości i czynności dopuszczonych przepisami art. 86 ust. 1 p.u.n., tj. 41–43 u.s.m. W opinii Profesor w szczególności wskazał, co następuje:

1. Jeżeli wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych i zasób tych opłat nie wchodzi do masy upadłości, to syndyk nie ma kompetencji do ustalania ich nowych wysokości.

2. Organy statutowe spółdzielni nie tracą swoich uprawnień i nie nastąpi paraliż działalności spółdzielni w upadłości, syndyk może przecież zwrócić się do zarządu, uprawnionego do dysponowania opłatami eksploatacyjnymi, o przekazanie odpowiednich kwot na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością Spółdzielni. Ryzyko potencjalnych konfliktów **nie może prowadzić do naruszenia bezwzględnie obowiązujących norm prawnych.**

3. Czym innym jest „masa upadłości” a czym innym są „fundusze masy upadłości”. Gdyby ustawodawca chciał zachować kompetencję syndyka do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi, a jednocześnie chciałby je tylko wyłączyć z możliwości przeznaczania na koszty postępowania upadłościowego i zaspokojenie wierzycieli, wówczas odpowiednia regulacja powinna mieć miejsce na poziomie wyłączeń z funduszków masy upadłości.

4. Okoliczność, że syndyk jest właściwy w sprawach roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali, dla których przesłanką jest brak zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych, nie uprawnia syndyka do zarządzania tymi opłatami. Wiedzę o braku zaległości w opłatach syndyk może uzyskać od organów spółdzielni.

Informujemy, że zwróciliśmy się do Syndyka o opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni wszystkich opinii wykonanych na zlecenie Zarządu oraz istotnych dokumentów, z którymi mają Państwo prawo się zapoznać, tj.:

1. Opinii prawnej z dnia 22 lutego 2019 r. radcy prawnego Dariusza Wocióra;
2. Opinii prawnej prof. UO dr hab. Rafała Adamusa z dnia 5 sierpnia 2019 r. zt. „Problem dopuszczalności oświadczenia o zrzeczeniu się wynagrodzenia syndyka ustalonego postanowieniem sądu”;
3. Opinii prawnej prof. UO dr hab. Rafała Adamusa z dnia 12 września 2019 r. w przedmiocie udzielenia odpowiedzi m.in. na pytanie, czy w spółdzielni mieszkaniowej prawidłowe jest wprowadzenie przez syndyka zmiany rozliczenia przychodów i kosztów oraz przeznaczania pożytków wynikających z art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 6 ust. 1 w zw. z art. 54¹ ust. 1 usm, polegającej na ustaleniu, że pożytki i inne przychody uzyskane z utrzymania danej nieruchomości służą pokryciu kosztów masy upadłości, tj. kosztów postępowania upadłościowego, podczas gdy mieszkańcy ponoszą koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości;
4. Opinii prawnej prof. UO dr hab. Rafała Adamusa z dnia 9 stycznia 2021 r. w sprawie kompetencji do zarządzania opłatami eksploatacyjnymi w upadłej spółdzielni mieszkaniowej;
5. Opinii eksperckiej zt. „Ocena zarządzenia nr 11/2017 Zarządcy Tymczasowego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie z dnia 05.04.2017 r. w sprawie polityki rachunkowości” z dnia 5 sierpnia 2020 r. sporządzona przez mgr Helenę Pospieszyską (KZR SM);
6. Pisma Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 kwietnia 2013 r., oraz pisma Ministerstwa Rozwoju z dnia 20 listopada 2020 r. do Małgorzaty Boszko, Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Szanowni Państwo,

Dziękujemy za wsparcie w dążeniu do odzyskanie kontroli nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Jest nam bardzo przykro, że byli członkowie Rady Nadzorczej, wybrani przez Państwa w dniu 14 grudnia 2014 r., którzy w dalszym ciągu z zaangażowaniem działają w Państwa i Spółdzielni interesie, otrzymują od syndyka pisma o „nieprzyjemnej” treści. Prosimy o informowanie nas o każdym takim zdarzeniu.

Prosimy też, **nie dajcie się Państwo sobą manipulować**. Zarząd nie wysłał SMS-ów do Mieszkańców i nie rozrzuca anonimowych ulotek z wezwaniem do zaniechania wnoszenia opłat. To są nieprawdziwe informacje i nie wiadomo czemu one służą.

Kwestią najistotniejszą dla Państwa i dla przyszłości Spółdzielni ale nie tylko, jest odpowiedź na zasadnicze pytanie, **kto od dnia 9 września 2017 r., syndyk czy zarząd, jest uprawniony do rozporządzania opłatami eksploatacyjnymi i do zmiany ich wysokości?** Od odpowiedzi na to pytanie zależą przede wszystkim:

1. Zasady rozliczania przychodów z nieruchomości wspólnych; w 2017 r. syndyk samodzielnie, tj. bez wiedzy i zgody organów Spółdzielni, zmienił te zasady i ustalił, że są one przeznaczane do funduszy masy upadłości;
2. Wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – GZM; syndyk nie wyraża zgody na wgląd do dokumentów GZM, nawet Członkom Spółdzielni; zatem, nie ma jakiegokolwiek kontroli nad rozliczaniem kosztów ponoszonych przez syndyka;
3. Wysokość opłat jakie mają Państwo obowiązek wnosić do Spółdzielni.

Jeszcze raz przypominamy. **Opłaty wnoszą Państwo do Spółdzielni, a nie do syndyka. Zgodnie z art. 6³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mogą być one przeznaczone wyłącznie na cel wskazany w informacji o opłatach. Zatem, nie mogą być one przeznaczone ani na koszty upadłości, ani na spłatę długów Spółdzielni.**

Wedle stanowiska Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie V Ca 526/20 i opinii, którymi dysponujemy, tj. opinii Ministerstwa Rozwoju i opinii prawnej prof. UO dr hab. Rafała Adamusa, **od dnia 9 września 2017 r.** (tj. od zmiany przepisów prawa) **opłaty eksploatacyjne nie należą do funduszy masy upadłości, zaś syndyk nie jest uprawniony do rozporządzania tymi opłatami i do zmiany ich wysokości.**

W naszej ocenie oznacza to, że zarządzenia wydane przez syndyka masy upadłości w sprawie zmiany wnoszonych przez Państwa opłat są nieważne.

Jak jest w istocie? Rozstrzygnięcie tego sporu kompetencyjnego nie należy ani do zarządu, ani do syndyka, a **wyłącznie** do niezawisłego Sądu!

W zaistniałej sytuacji ponownie złożyliśmy do Sądu Upadłościowego wniosek o zwrócenie się do Sądu Najwyższego o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w sprawie kompetencji organów upadłej spółdzielni i syndyka w zakresie rozporządzania opłatami eksploatacyjnymi i ich windykacji oraz zmiany wysokości opłat, bowiem nie może istnieć sprzeczne orzecznictwo Sądów powszechnych w tej sprawie, mającej bardzo istotne znaczenie dla dalszego prowadzenia postępowania upadłościowego, ale też dla kilkuset spraw sądowych dot. zmiany opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., oraz rozliczenia niedoboru na GZM.

Wedle naszej wiedzy, pod koniec grudnia 2020 r. syndyk złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia ok. 250 pozwów przeciwko byłym członkom Spółdzielni (obecnie członkom Wspólnot Mieszkaniowych) o zapłatę niedoboru za lata 2017 – 2018, co wiąże się z poniesieniem przez Spółdzielnię dodatkowych kosztów, np. przygotowania pozwów. Na marginesie, należy wskazać, że wiele osób, które zostały pozwane przez syndyka, kwestionuje legitymację procesową syndyka. Wyjaśnienia wymaga m.in., dlaczego przed powstaniem Wspólnot syndyk wystawił dokumenty, z których nie wynikało, że do rozliczenia pozostał niedobór z tytułu GZM.

Należy pamiętać, że jeżeli zarzut braku legitymacji procesowej syndyka nie zostanie zgłoszony w postępowaniu sądowym, to Sąd z urzędu nie będzie badał kwestii kompetencji syndyka np. do zmiany wysokości opłat, czy wystąpienia z roszczeniem o zapłatę. To w Państwa interesie jest wyjaśnić tę kwestię w Sądzie.

Antoni Marcin Frontczak

Antoni Marcin Frontczak
Członek Zarządu

Małgorzata Boszko

Małgorzata Boszko
Prezes Zarządu
