Kopia

ZARZĄD
ŚRÓDMIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa

Warszawa, dnia 28 czerwca 2021 r.

L. dz. Z/ 182 /2021

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa
BIURO PODAWCZE
Data 2021 -06- 29 zał. 2
Godz. 11[illegible]
Nr ..... podpis .....

SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-ŚRÓDMIEŚCIA
w WARSZAWIE
BIURO PODAWCZE
ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa
Data 2021 -06- 29 zał. 1
Nr ..... podpis ..... godz. .....

SSR Maksymilian Wesołowski
Prezes Sądu Rejonowego
dla m. st. Warszawy, w Warszawie
ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa

SSR Maciej Mitera
Prezes Sądu Rejonowego
dla Warszawy Śródmieścia, w Warszawie
ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa

Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej przedstawia do wiadomości w załączeniu Komunikat nr 1/06/2021 Zarządu z dnia 10 czerwca 2021 r., z uprzejmą prośbą o dołączenie go do akt spraw, z którą ten komunikat pozostaje w związku. A to ze sprawą prowadzoną przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy o sygn. akt XVIII GUp 43/19 (d. XGUp 169/15) oraz z trzystoma znanymi Zarządowi sprawami prowadzonymi przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia, sygn. akt jak w załączniku.

Wszystkie te sprawy mają za tło systemowe konflikty między syndykiem masy upadłości a zarządem Spółdzielni w stanie upadłości. To tło nie jest w dostatecznym stopniu uwzględniane przez organy rozpatrujące spory, o których mowa w Komunikacie.

1) Upadłość jednostki gospodarczej ma na celu zaspokojenie wierzycieli, co wiąże się z realizacją wierzytelności upadłego, nie zaś podtrzymywanie jego aktywności gospodarczej. W wypadku, gdy upadłość dotyczy spółdzielni mieszkaniowej sytuacja jest jednak **szczególna**: spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi typowej działalności gospodarczej, natomiast jest zobowiązana do utrzymywania zasobów mieszkaniowych zamieszkałych przez spółdzielców, w należytym stanie eksploatacyjnym. I to stanowi o specyfice upadłości spółdzielni mieszkaniowej, zwłaszcza, że chodzi tu o realizację prawa do mieszkania (ochrona konstytucyjna). Inaczej mówiąc: **w przeciwieństwie do innych jednostek gospodarczych w upadłości spółdzielnia mieszkaniowa w upadłości z zasady ma kontynuować zasadniczy fragment swej ustawowych, uprzednich obowiązków dotyczących eksploatacji zasobu mieszkaniowego**.

2) Każdy syndyk stara się realizować swoje obowiązki w sposób dla siebie najdogodniejszy i realizować najłatwiejsze do wyegzekwowania wierzytelności. Ta praktyka powinna być znana i sądom, i prokuraturze. W wypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej ta typowa **dewiacja stawia go w nieuchronnym konflikcie interesów z zarządem upadłej spółdzielni, który ma obowiązek zabezpieczyć dalsze funkcjonowanie spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych.** Potwierdza to charakter opłat eksploatacyjnych, które nie stanowią masy upadłości ani funduszy masy (art. 831 § 1 pkt 10 k.p.c. w zw. z art. 63 ust. 1 pkt 1 p.u.i.n.).

3) Styk prawa upadłościowego i prawa spółdzielczego (w zakresie bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni, w zakresie podziału kompetencji syndyka i ciągle funkcjonującego zarządu) nie jest precyzyjnie uregulowany (vide: art. 54^1 § 1 u.s.m.). To stwarza pokusę dla syndyka, aby w swej działalności abuzywnie korzystać z tego statusu. Znacznie łatwiej jest bowiem ściągać powtarzalne opłaty eksploatacyjne, manipulować ich wysokością i przeznaczeniem, niż prowadzić żmudne działania nad uzyskaniem właściwego źródła finansowania kosztów upadłości i nad realizacją wierzytelności spółdzielni, w celu zaspokojenia wierzycieli spółdzielni, co jest działaniem ryzykownym i niepewnym.

4) Fakty przytoczone w Komunikacie 1/06/2021 r. potwierdzają tę prawidłowość - o czym świadczy seria spraw sądowych, cywilnych i karnych, przytoczonych w Komunikacie i wskazanych w wykazie załączonym do niniejszego pisma, w tym seria 198 spraw cywilnych wytoczonych byłym spółdzielcom przez syndyka, z tytułu rzekomo nieuiszczonych należności eksploatacyjnych w okresie poprzedzających ich wyjście ze spółdzielni, a w istocie na skutek bałaganu w spółdzielni i zatrudniania osób niewykwalifikowanych, świadczących jednocześnie pracę na rzecz innych upadłych firm zarządzanych przez syndyka.

5) Tego rodzaju strategia realizuje się jednak; a) kosztem podmiotów trzecich (spółdzielców i byłych spółdzielców); bo oznacza okrojenie funduszy przeznaczonych na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych; b) powoduje brak realizacji obowiązków zarządu spółdzielni; c) **oznacza tolerancję nadużycia funkcji postępowania upadłościowego i roli w nim syndyka.**

6) Intencją niniejszego pisma jest zwrócenie uwagi sądów rozpatrujących te spory, sędziego - komisarza, czuwającego nad prawidłowością pracy syndyka, a także prokuratury, którą problemem zainteresował również Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XII K 67/18, że pojedyncze sprawy wyglądające na realizację przez syndyka interesów chronionych przez prawo, w swym skupisku służą **mechanizmowi nadużycia prawa i jego funkcji**, co powinno być dostrzeżone przy ocenie prawnej tej sytuacji oraz przy ocenie społecznej szkodliwości działania syndyka, zaś skala problemu jest porażająca.
Przy ocenie prawno – społecznej sytuacji w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej należy dodatkowo wziąć pod uwagę przyczynę upadłości (**proceder przestępczy z lat 2011 – 2014**) oraz fakt, że **wartość majątku spółdzielni jest wyższa od sumy jej zobowiązań** (uznanych i spornych),

o czym organy upadłościowe mają wiedzę, ale nie podjęły żadnej akcji w celu zmiany opcji tego postępowania i wręcz uniemożliwiają zarządowi spółdzielni przygotowanie propozycji układowych. **Negatywne skutki ekonomiczno – społeczne tej sytuacji są następujące: a) zadłużenie działalności statutowej; b) zubożenie majątku spółdzielni; c) kilkaset postępowań sądowych prowadzonych na koszt spółdzielców, faktycznie w obronie interesu syndyka.**

Antoni Marcin Frontczak
Członek Zarządu

Małgorzata Boszko
Prezes Zarządu

Załączniki:

1) Komunikat nr 1/06/2021 Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z dnia 10 czerwca 2021 r.;
2) Wykaz spraw prowadzonych przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia z powództwa syndyka i przeciwko syndykowi, mających za przedmiot opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do wiadomości:

Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Legislacyjny Prawa Cywilnego
al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa