

Do mieszkańców nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 72

I.

W nawiązaniu do spotkań z mieszkańcami oraz właścicielami lokali usługowych budynku zlokalizowanego w Warszawie przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości w Warszawie informuje, że suma zaległości w płatności opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe dla budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 na dzień 28.10.2024 wynoszą 4.840.841,40 zł.

Większość zaległości dotyczy zobowiązań Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości w Warszawie, do którego należy lokal niemieszkalny, na który składa się znaczna ilość miejsc postojowych.

Centrum Handlowe Wiatraczna Sp. z o.o. nie płaciło swoich zobowiązań wobec Spółdzielni przed ogłoszeniem upadłości Centrum. Kwota tej wierzytelności wynosząca 700.837,85 zł została zgłoszona do masy upadłości Centrum i do dzisiaj nie została zapłacona w jakiegokolwiek części. Po ogłoszeniu upadłości Centrum także jego Syndyk nie płaci zobowiązań wobec Spółdzielni, ani zaległych ani nowych, a strata dla budynku na dzień 28.10.2024 wynosi 1.369.373,82 zł.

II.

Syndyk informuje, że w zarysowanym powyżej stanie rzeczy wytoczenie powództwa przeciwko Syndykowi Centrum Handlowego „Wiatraczna” Sp. z o.o. nie ma uzasadnienia, ponieważ roszczenie Spółdzielni za okres po ogłoszeniu upadłości Centrum nie jest kwestionowane ani co do zasady ani co do wysokości.

Dodać należy, że przepisy prawa upadłościowego w art. 146 ust. 3 zakazują kierowania egzekucji do majątku masy upadłości. Zatem wyrok zasądający uzyskany przeciwko Syndykowi Centrum Handlowemu „Wiatraczna” Sp. z o.o. gdyby zaszła konieczność wytoczenia powództwa i tak nie mogłyby być skierowane do egzekucji. Wierzytelności te są bowiem zaspokajane na podstawie przepisów prawa upadłościowego.

III.

Syndyk Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” złożył do Sędziego komisarza Centrum Handlowego „Wiatraczna” Sp. z o.o. pismo z wnioskiem o zobowiązanie Syndyka Centrum do szczegółowych wyjaśnień oraz wniosek o ustanowienie Rady wierzycieli w tym postępowaniu, który nie został rozstrzygnięty na datę sporządzenia niniejszej informacji. W odpowiedzi uzyskał od Syndyka Centrum lakoniczne wyjaśnienia z których wynika, że Syndyk Centrum zapłaci po zbyciu miejsc postojowych należących do Centrum z kwoty jaka pozostanie po zaspokojeniu wierzycieli mających zabezpieczenie w postaci hipoteki ustanowionych na tych miejscach. Wyjaśnienia te należy ocenić jako dalece niewystarczające i niepełne, dlatego Syndyk Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” zażądał ich uzupełnienia, jednak można wyciągnąć z nich wniosek, że Spółdzielnia zostanie zaspokojona w minimalnym stopniu albo wcale,

ponieważ z ceny zbycia miejsc postojowych po zaspokojeniu wierzycieli hipotecznych dla pozostałych wierzytelności nie zostanie prawie nic lub zgoła nic.

IV.

Podsumowując w związku z ogłoszeniem upadłości Centrum Handlowego „Wiatraczna” Sp. z o.o. nie ma możliwości dochodzenia roszczeń wobec tych podmiotów za pośrednictwem komornika, nawet dysponując prawomocnym zasadzającym wyrokiem sądowym. Wierzytelności te mogą zostać zapłacone jedynie w toku postępowania upadłościowego tego podmiotu w całości lub – co bardziej prawdopodobne – w drodze podziału funduszu masy upadłości, jeśli nie wystarczy środków na zaspokojenie wszystkich należności stanowiących koszty postępowania upadłościowego w tym postępowaniu. Zatem strata na budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 będzie się niestety dalej powiększać, aż do momentu zbycia przez Syndyka Centrum wszystkich lokali i miejsc postojowych, ponieważ wówczas opłaty zaczną Spółdzielni płacić ich nabywcy.

Na powyższe okoliczności Syndyk Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” nie ma wpływu. Nie jest władny przyspieszyć czynności zmierzających do zbycia lokali i miejsc postojowych generujących stratę, ani do „przymuszenia” Syndyka do zapłaty zobowiązań wobec Spółdzielni w drodze egzekucji i musi oczekiwać na wynik postępowania upadłościowego.

W odpowiedzi na prośby mieszkańców budynku przy al. Stanów Zjednoczonych 72 dotyczące przygotowania przez Syndyka petycji umożliwiającej ich wypowiedzenie się w sprawie procesu postępowania upadłościowego Centrum Handlowego „Wiatraczna” Sp. z o.o. w upadłości, do niniejszego pisma zostaje załączona treść petycji, która po wydrukowaniu i podpisaniu winna zostać przesłana na adres mailowy Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości sekretariat@pax.com.pl lub listownie na adres siedziby ul. Zamieniecka 80 lok. 2.01, 04-158 Warszawa.

Marcin Gałązka

SYNDYK

Marcin Gałązka - Syndyk masy upadłości
Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”
w upadłości w Warszawie

Warszawa, dnia 4 grudnia 2024 roku

SSR Tomasz Pisarski
Przewodniczący XVIII Wydziału Gospodarczego
Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie
ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa

Do wiadomości:

1. SSR Łukasz Grzechnik
Wice Prezes ds. Gospodarczych
Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie
ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa

2. SSR Monika Banasik - Pasterak
Sędzia-komisarz postępowania upadłościowego
Centrum Handlowe Wiatraczna
Sp. z o.o. w upadłości w Warszawie
ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa

Sygn. akt: XVIII GUp 235/20

Szanowni Państwo

PETYCJA

My, niżej podpisani mieszkańcy budynku przy ul. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie, wchodzącego w zasób Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości z siedzibą w Warszawie, zwracamy się z wnioskiem o:

1. objęcie nadzorem postępowania upadłościowego Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. toczącego się przed tutejszym Sądem w sprawie o sygn. akt: Sygn. akt: XVIII GUp 235/20.
2. zwrócenie uwagi syndykowi masy upadłości Centrum Handlowego Wiatraczna sp. z o.o. w upadłości na popełnione uchybienia w zakresie braku bieżącego regulowania kosztów postępowania upadłościowego i doprowadzenia do takiego zadłużenia masy upadłości, że wątpliwym wydaje się jego uregulowanie w istotnej części w trybie art. 152 ust. 1 prawa upadłościowego.
3. Pilne rozstrzygnięcie wniosków syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej PAX i udzielenie wyczerpującej odpowiedzi na pytania przez niego skierowane.

Powyższe wnioski uzasadnione są nie płaceniem przez Syndyka Masy Upadłości Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. bieżących należności za lokale, należące do upadłego Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o., znajdujących się w naszym budynku przy ul. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie.

Syndyk masy upadłość Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. zalega za okres po ogłoszeniu upadłości z opłatami za koszty utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości w Warszawie. Wśród ww. lokali znajdują się m.in. lokal mieszkalny nr 196, lokale użytkowe nr 24, u24, u24A, u24B, u29, u32, u56, garaż położony na poziomie -3 i -4 położone w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie.

Syndyk uporczywie nie płaci opłat za koszty utrzymania lokali, mimo, że powinny one być traktowane jako koszty postępowania upadłościowego, a więc powinny być regulowane na bieżąco. Co istotne, część w/w lokali była wynajmowana przez Syndyka, i syndyk pobierał od najemców w ramach czynszu najmu opłaty eksploatacyjne oraz na fundusz remontowy, które winien przekazywać do Spółdzielni Mieszkaniowej PAX a czego nie czynił. Łącznie Syndyk zalega Spółdzielni już złotych. Dowiedzieliśmy się, że Syndyk w dniu 4 kwietnia 2024 r. zbył na rzecz trzech nabywców lokal niemieszkalny nr 4 o powierzchni 4.696,16 m², znajdujący się w naszym budynku za cenę 690.000 zł, w związku z czym z pewnością posiada on środki do zapłaty chociaż części zobowiązań względem Spółdzielni zwłaszcza, że zobowiązanie z tytułu opłat czynszowych stanowi koszt likwidacji danej nieruchomości (tak jak podatek od nieruchomości, jak koszty ubezpieczenia). Mimo to syndyk ciągle nie spłacił nawet części należności, powodując tym samym u nas dotkliwą stratę i w dalszym ciągu uporczywie nie płaci na bieżąco mimo kierowanych monitów, pism i wniosków.

Odnosimy wrażenie, że Syndyk podchodzi lekceważąco do zobowiązań wobec Spółdzielni, de facto powodując, że finansuje ona postępowanie upadłościowe Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości. Taka postawa nie może pozostać bez reakcji Sądu, dlatego też uważamy, że niezbędne jest podjęcie szerokiej kontroli wobec Syndyka, oraz podjęcie czynności, które spowodują uczciwy zwrot zaległych, oraz regulowanie bieżących kosztów utrzymania lokali. Chcemy podkreślić, że brak tych płatności powoduje bieżące dalsze zadłużanie się budynku i co istotne powoduje jego degradację, albowiem nie posiada on funduszy na bieżącą konserwację, czy koszty jego obsługi, nie wspominając o koniecznych remontach. Sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości nie jest dobra i nie ma ona przychodów, z których mogłaby pokryć stratę finansową wynikającą z niepłacenia opłat czynszowych przez syndyka Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości. Takie działanie syndyka powoduje także wymierną szkodę w wielkich rozmiarach po stronie wierzycieli Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości, bowiem np. opłaty za prąd, centralne ogrzewanie itp. w części przypadającej za lokale wchodzące w skład masy upadłości Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości nie mogą być pokryte z innych funduszy. Jest to działanie na szkodę Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości, zaś syndyk Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. od początku tegoż postępowania upadłościowego kosztem Spółdzielni prowadzi własne postępowanie upadłościowe regulując wybiórczo koszty postępowania według własnego uznania. Bezpośrednie działanie syndyka Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. doprowadziło do powstania zadłużenia Spółdzielni, bowiem jeśli syndyk nie miał środków na prowadzenie postępowania upadłościowego, stanowiło to samodzielna podstawę do umorzenia postępowania 361 ust. 1 pkt. 1 prawa upadłościowego o której syndyk winien niezwłocznie zawiadomić Sędziego Komisarza i Sąd upadłościowy a nie fakt ten zatajać celem osiągnięcia własnej korzyści majątkowej.

Zgodnie z uzyskaną przez nas wiedzą Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości podejmował próby interwencji w niniejszej sprawie, kierując w dniu 15 maja 2024 roku do Sędziego Komisarza, prowadzącego postępowanie upadłościowe Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości pismo, w których domagał się zobowiązania

Syndyka Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości do udzielenia odpowiedzi na szereg pytań i wątpliwości szczegółowo opisanych w w/w piśmie (pismo w aktach sprawy), a także do zobowiązania Syndyka do przeznaczenie w planie podziału maksymalnych kwot na zaspokojenie Spółdzielni. Wobec braku odpowiedzi Sądu na ww. pismo Syndyk skierował wniosek o ustanowienie rady wierzycieli w postępowaniu upadłościowym Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości, jednak również i to pismo pozostało bez odpowiedzi Sędziego Komisarza.

Jeśli Sąd nic z tym nie zrobi to pozostali współwłaściciele będą zmuszeni do wystąpienia do Skarbu Państwa oraz bezpośrednio do Syndyka masy upadłości Centrum Handlowego Wiatraczna o odszkodowanie, albowiem jest to jawne przyzwolenie na działanie nie zgodne z prawem i mogące spowodować degradację budynku a w konsekwencji nawet jakąś katastrofę budowlaną.

Z tych względów zwracamy się z uprzejmą prośbą jak w petitum.

*Mieszkańcy budynku przy ul. Stanów
Zjednoczonych 72 w Warszawie:*

1.
2.
3.
4.
5.

