

Warszawa, dnia 25 lutego 2026 roku

Protokół
z zebrania z Mieszkańcami
budynku przy ulicy Stryjeńskich 19 w Warszawie
z dnia 19 lutego 2026 roku

W dniu 19 lutego 2026 roku o godzinie 18.00 odbyło się spotkanie z Mieszkańcami nieruchomości przy ulicy Stryjeńskich 19 w Warszawie.

W spotkaniu ze strony Spółdzielni uczestniczyli:

- Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor operacyjny,
- Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracji
- Pan Mirosław Powierza – Administrator budynku.

SPRAWA UTWORZENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Z pozyskanych przez Spółdzielnię informacji wynika, że jeden z właścicieli miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym podejmuje działania związane ze zmianą sposobu zarządzania nieruchomością wspólną czyli z wyłączeniem budynku przy ulicy Stryjeńskich 19 w Warszawie ze struktur spółdzielni i dalsze funkcjonowanie jako Wspólnota Mieszkaniowa. Również Mieszkańcy podczas spotkania poinformowali nas, że Właściciel miejsc garażowych prowadzi działania zmierzające do powołania wspólnoty mieszkaniowej, podejmując czynności bez wiedzy i udziału Spółdzielni. W szczególności przekazuje Mieszkańcom dokumenty pełnomocnictw do podpisu, mające umożliwić dalsze formalne kroki związane z powołaniem wspólnoty mieszkaniowej.

W trakcie spotkania przedstawiono Mieszkańcom ogólne informacje dotyczące procedur związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych oraz konsekwencji prawnych i organizacyjnych ewentualnego wyodrębnienia nieruchomości spod zarządu Spółdzielni. Zwrócono uwagę na konieczność podejmowania decyzji w oparciu o pełną wiedzę prawną i finansową oraz



wskazano, że najbezpieczniej jest uczestniczyć bezpośrednio w zebraniu, na którym podejmowane są uchwały dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną.

Co do zasady stanowisko Spółdzielni jest jednoznaczne, a mianowicie Spółdzielnia nie zamierza wskazywać Właścicielom lokali co w tej sytuacji mają zrobić, ponieważ jest to decyzja, którą każdy z Właścicieli lokali musi podjąć w zgodzie z własnymi przekonaniem. Nie mniej jednak przedstawiciele Spółdzielni wskazali, że dostrzegają problem w treści pełnomocnictw, jakie zostają przekazywane do Właścicieli lokali, a których zakres jest na tyle szeroki, że może w przyszłości doprowadzić do ich nadużycia przez posiadacza, co zdaniem Spółdzielni może pociągać negatywne i niebezpieczne konsekwencje dla Właścicieli lokali, obejmujące oddanie wpływu na ich bieżącą sytuację finansową poprzez możliwość kształtowania wysokości opłat, zawierania umów z podmiotami zewnętrznymi jak i zaciągania zobowiązań, których konsekwencje będą ponosić Właściciele lokali.

HIPOTEKI

Jednym z tematów podczas zebrania, jaki podnieśli Mieszkańcy, była sprawa związana z hipotekami dotyczącymi budynku Stryjeńskich 19. Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor operacyjny odczytał notatkę przygotowaną przez Dział Prawny, w której opisano status działań. Skan notatki załączono na stronie internetowej pax.com.pl oraz dodatkowo załączamy go do niniejszego protokołu z zebrania.

Warszawa, dnia 18 lutego 2026 roku

NOTATKA

Przedmiot

Opis przebiegu czynności zmierzających do wykreślenia hipotek ujawnionych na rzecz Macieja Wójcickiego z ksiąg wieczystych: WA2M/004330635/4 oraz WA2M/0210163/6, prowadzonych dla nieruchomości obejmujących budynek (zasoby Spółdzielni) przy ul. Stryjeńskich w Warszawie.

Stan ujawniony w księgach wieczystych

W księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości, ujawnione są hipoteki na rzecz Macieja Wójcickiego w wysokościach: 25.000.000 zł oraz 30.000.000 zł. Hipoteki te zostały ujawnione jako zabezpieczenie zobowiązań, które pierwotnie były

związane z finansowaniem inwestycji „Stryjeńskich” (wobec Banku Pekao S.A., które następnie zostały nabyte przez Macieja Wójcickiego).

Tło sporu i rozstrzygnięcia sądowe

W toku kolejnych czynności prawnych Spółdzielnia uregulowała zadłużenie wobec Macieja Wójcickiego, co było przez niego kwestionowane. Spór doprowadził do prawomocnego rozstrzygnięcia w postaci:

- wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 listopada 2020 r., sygn. XX GC 1077/12,
- utrzymanego w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2023 r., sygn. VII AGa 547/21,

w wyniku których pozbawiono wykonalności tytuł wykonawczy przysługujący Maciejowi Wójcickiemu w postaci aktu notarialnego z dnia 25 maja 2009 r. (obejmującego zobowiązania Spółdzielni wobec niego).

Prawomocne pozbawienie wykonalności wskazanego tytułu wykonawczego stało się podstawą do wykreślenia hipotek ujawnionych w księgach wieczystych Spółdzielni, o ile hipoteki te dawały się jednoznacznie powiązać z tym tytułem.

Istota problemu w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (oraz analogicznie – Aleja Stanów Zjednoczonych)

W odniesieniu do większości nieruchomości Spółdzielni, po dacie aktu notarialnego z 2009 r., ujawniano w księgach wieczystych „zaktualizowaną” podstawę wpisu hipoteki (tj. taką, która wprost nawiązywała do późniejszych czynności prawnych między stronami, odzwierciedlających przekształcenie tytułu zadłużenia). Natomiast w przypadku nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (oraz nieruchomości przy Alei Stanów Zjednoczonych) taka aktualizacja podstawy wpisu nie została ujawniona w księdze. W konsekwencji Sąd wieczystoksięgowy – opierając się wyłącznie na treści wpisów w księdze i dołączonych dokumentach – uznał, że nie jest w stanie bezspornie stwierdzić, iż hipoteka ujawniona w tych księgach jest hipoteką ustanowioną na podstawie tytułu wykonawczego, który został prawomocnie pozbawiony wykonalności. To doprowadziło do sytuacji, w której hipoteki zostały wykreślone ze wszystkich ksiąg Spółdzielni, za wyjątkiem „Stryjeńskich” i Stanów Zjednoczonych.

Przebieg czynności podejmowanych przez syndyka / pełnomocnika

1. 9 stycznia 2024 r. – Syndyk (niezwłocznie po objęciu funkcji w toku postępowania upadłościowego) złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa wnioski o wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych, powołując się na prawomocne orzeczenia pozbawiające wykonalności tytuł wykonawczy (akt notarialny z 25 maja 2009 r.).



2. 23 września 2024 r. – zapadło postanowienie oddalające wniosek w tym zakresie w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Stryjeńskich (i analogicznie – dla wskazanej drugiej nieruchomości), z uzasadnieniem, że na podstawie złożonych dokumentów sąd nie może jednoznacznie ustalić, czy hipoteka ujawniona w księdze wieczystej tej nieruchomości jest hipoteką ustanowioną na podstawie tytułu, który został pozbawiony wykonalności.
3. Po uzyskaniu postanowienia oddalającego – Syndyk zarządził kwerendę dokumentacji Spółdzielni w celu odnalezienia pełnej sekwencji dokumentów urzędowych (w szczególności: aktów notarialnych, wypisów, dokumentów stanowiących podstawy wpisów), które umożliwiłyby precyzyjne powiązanie:
 - o wpisów hipotek ujawnionych w księgach „Stryjeńskich” z
 - o tytułem wykonawczym z 25 maja 2009 r. oraz z
 - o prawomocnymi orzeczeniami z 19 listopada 2020 r. i 8 lutego 2023 r.Kwerenda w zasobach Spółdzielni dała wyniki negatywne – dokumentacja była niepełna, a część materiałów nie miała formy oryginałów.
4. W związku z brakami w dokumentacji konieczne stało się pozyskanie wypisów/odpisów dokumentów z archiwów, w szczególności z Archiwum Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, gdzie – według ustaleń – znajdowała się istotna część aktów notarialnych sporządzanych u notariusza właściwego miejscowo dla czynności między stronami.
5. 29 lipca 2025 r. – Spółdzielnia uzyskała komplet kluczowych wypisów dokumentów urzędowych pozwalających odtworzyć i wykazać ciąg zdarzeń (podstaw wpisu) w sposób umożliwiający jednoznaczne powiązanie hipotek ujawnionych w księgach „Stryjeńskich” z tytułem wykonawczym, który został prawomocnie pozbawiony wykonalności.
6. 5 sierpnia 2025 r. – do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa skierowano kolejne wnioski o wykreślenie hipotek, tym razem oparte na kompletnej dokumentacji i zawierające szczegółowe wywiedzenie związku pomiędzy:
 - o wpisem hipoteki w księdze (konkretne pozycje wpisów),
 - o dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu,
 - o tytułem wykonawczym z 25 maja 2009 r., oraz
 - o prawomocnymi wyrokami z 19 listopada 2020 r. i 8 lutego 2023 r.
7. Z uwagi na czas oczekiwania na rozpoznanie spraw – w styczniu 2026 r. Syndyk skierował do Sądu pismo ponagląjące z wnioskiem o możliwie szybkie rozpoznanie spraw, wskazując na pilny charakter sprawy i interes osób korzystających z lokali oraz potrzebę usunięcia przeszkód w czynnościach dotyczących wyodrębnień i przekształceń praw do lokali.



FUNDUSZ REMONTOWY - PLANY

W dalszej części zebrana, Mieszkańcy poruszali sprawę dotyczącą działań remontowych w ww. budynku, w tym nawiązywali do złego ich zdaniem stanu elewacji budynku i braku działań z tym związanych. Dyrektor ds. Administracji Pan Robert Skwierczyński odniósł się do uwag Mieszkańców informując, iż elewacja jest brudna, gdyż od wielu lat nie była remontowana, nie oznacza to jednak, że budynek jest w złym stanie technicznym. Zgodnie z prawem budowlanym, ww. budynek jest poddawany przeglądom technicznym w zakresie pełnej wymagalności i w każdym z przeglądów są wskazywane zalecenia, które spółdzielnia wdraża w planach krótko bądź długo terminowych. Wracając do sprawy remontu elewacji Pan Robert Skwierczyński poinformował, że na poprzednim spotkaniu z Mieszkańcami jakie miało miejsce na jesieni 2025 roku ze strony Działu Administracji padła propozycja umycia i zabezpieczenia elewacji budynku co jest kosztem kilkukrotnie niższym, niż malowanie elewacji. Wówczas Mieszkańcy stwierdzili, że ich wolą jest jednak pomalowanie elewacji zamiast jej umycia i mając wiedzę, że koszt będzie liczony w milionach złotych, będą w stanie odkładać na funduszu remontowym środki finansowe na powyższy cel. Z kolei podczas spotkania w dniu 19 lutego 2026 roku pojawiła się informacja, że Właściciel garaży zadeklarował, że jeśli powstanie wspólnota, będzie skłonny wykonać remont elewacji natomiast kwota nie została wskazana. Nie wskazano również możliwości finansowania takiego przedsięwzięcia.

Przedstawiciele Spółdzielni zadeklarowali, iż zostaną ogłoszone konkursy ofert na wykonanie najkosztowniejszych remontów tj. na remont elewacji, na remont balkonów, na przeprowadzenie iniekcji w garażach podziemnych i na podstawie kosztorysów przygotowana zostanie kalkulacja oraz propozycja wysokości stawki na fundusz remontowy celowy, który zostanie poddany do dyskusji dla Właścicieli lokali.

Stan funduszu remontowego wynosi aktualnie ok 1,1 mln zł.

Zebranie z Mieszkańcami zakończyło się około godz. 19.30. Szacunkowa liczba osób biorących w nim udział wyniosła 80-100 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skwierczyński

Dyrektor Operacyjny
Jakub Zółtowski