

POSTANOWIENIE

Dnia 1 października 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, Sąd Gospodarczy
XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Naprawczych**

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Bujnowicz-
Tomaszewska (ref.)
Sędziowie: Sędzia Sądu Rejonowego Małgorzata Piotrowska
Sędzia Sądu Rejonowego Elżbieta Jezierska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 roku w Łodzi
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Zakładu Wodociągów i Kanalizacji spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi
o ogłoszenie upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” z siedzibą
w Łodzi obejmującej likwidację majątku dłużnika

oraz z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” z siedzibą
w Łodzi
o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu

postanawia:

1. ogłosić upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” z siedzibą w Łodzi przy ulicy Wigury 15, obejmującą likwidację majątku upadłego, uznając, że siedziba dłużnika jest głównym ośrodkiem jego podstawowej działalności w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady /WE/ Nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000r w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE L z dnia 30 czerwca 2000r, 160.1 z późniejszymi zmianami),
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,
4. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Agnieszki Bujnowicz-Tomaszewskiej,

5. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Dariusza Jędrzejewskiego,
6. przyznać tymczasowemu nadzorcy sądowemu Dariuszowi Jędrzejewskiemu wynagrodzenie za czynności wykonane w ramach zabezpieczenia majątku dłużnika w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) brutto,
7. wypłacić tymczasowemu nadzorcy sądowemu Dariuszowi Jędrzejewskiemu kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) z zaliczki wpłaconej w dniu 3 lipca 2014 roku przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, zaksięgowaną pod pozycją WB 2500127/0008/2014, nr 2411 14/1621,
8. zasądzić od Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” z siedzibą w Łodzi na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi kwotę 12.817 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W dniu 20.06.2014r wierzyciel – Zakład Wodociągów i Kanalizacji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi złożył wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” z siedzibą w Łodzi, obejmującej likwidację majątku dłużnika, a także o zasądzenie od dłużnika na rzecz wierzyciela zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika według norm przepisanych. W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że na mocy umów zawartych ze spółdzielnią świadczył usługę zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, wystawiając z tego tytułu faktury VAT. Faktury nie zostały zapłacone. Obecnie – na dzień 3.06.2014r stan zadłużenia spółdzielni wobec wnioskodawcy wynosi 1.887.239,42 zł. W zakresie części należności wierzyciel uzyskał tytuły wykonawcze. Według informacji posiadanych przez wnioskodawcę Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚRÓDMIEŚCIE” pozostaje dłużnikiem także innych podmiotów, co czyni zasadnym wniosek o niewypłacalności dłużnika.

(Wniosek k. 3-4).

Postanowieniem z dnia 9.07.2014r sąd zabezpieczył z urzędu majątek dłużnika przez ustanowienie tymczasowego nadzorcy sądowego w osobie Dariusza Jędrzejewskiego, zlecając mu sporządzenie opinii o stanie przedsiębiorstwa dłużnika, uwzględniającej w szczególności wartość majątku oraz szacunkowe koszty postępowania upadłościowego (postanowienie k. 332-333).

W dniu 12.08.2014r tymczasowy nadzorca sądowy złożył opinię (k. 337-392) oraz sprawozdanie ze swych czynności (k. 424-425). W tym samym dniu tymczasowy nadzorca sądowy wystąpił z wnioskiem o przyznanie mu wynagrodzenia w kwocie 10.000 zł brutto (k. 446). W dniu 11.09.2014r złożył też sprawozdanie z czynności za kolejny okres pełnienia funkcji (k. 459).

Tymczasowy nadzorca sądowy oszacował łączną wartość majątku spółdzielni, w cenach realnych do uzyskania w postępowaniu upadłościowym - na 24.350.000 zł. Stwierdził też, że rzeczywiste obciążenia na majątku dłużnika z tytułu ustanowionych hipotek wyłącznie na nieruchomościach przeznaczonych do ewentualnej sprzedaży (tj. nieobejmujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi), wynosi łącznie ok. 15.050.000 zł, co powoduje, że jedynie kwota ok. 9.300.000 zł uzyskana z ewentualnej całkowitej likwidacji majątku dłużnika w przypadku ogłoszenia jego upadłości może być przeznaczona na koszty postępowania upadłościowego oraz zaspokojenie wierzycieli nie zabezpieczonych rzeczowo.

Prawdopodobny czas trwania postępowania upadłościowego, może zdaniem nadzorca wynieść nawet około 4-5 lat.

Próbując oszacować ewentualne koszty postępowania upadłościowego Spółdzielni nadzorca przyjął założenie, iż w trakcie trwania postępowania upadłościowego ustawowe koszty zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będą na bieżąco pokrywane przez osoby do tego zobowiązane. Obecne miesięczne koszty funkcjonowania Spółdzielni (tj. utrzymania przedsiębiorstwa) wynoszą ok. 1.910.000 zł i odpowiadają miesięcznym przychodom. Z upływem czasu, w trakcie ewentualnego postępowania upadłościowego, stosownie do art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawdopodobnie mieć będzie miejsce podejmowanie uchwał przez obecnych właścicieli lokali będących w zasobach Spółdzielni, iż w zakresie zarządu nieruchomością zastosowanie mieć będą wyłącznie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali. Skutkować to będzie spadkiem przychodów dla Spółdzielni, ale powinno również mieć miejsce odpowiednie zmniejszenie kosztów jej funkcjonowania.

Właściwe koszty postępowania upadłościowego zdaniem tymczasowego nadzorca sądowego mogą wynieść około 7.000.000 zł, z czego zasadniczą część to podatek VAT od sprzedanych składników masy upadłości. W związku z tym nadzorca stwierdził, że środków z likwidacji składników majątku dłużnika wystarczy zarówno na zaspokojenie w całości kosztów postępowania upadłościowego jak i na częściowe zaspokojenie wierzycieli.

W piśmie z dnia 11.09.2014r tymczasowy nadzorca sądowy przedstawił szczegółowe prognozy odnośnie możliwości pokrywania bieżących wydatków związanych z działalnością Spółdzielni uzyskiwanymi miesięcznymi wpływami (*pismo k. 466-468*).

Wnioskodawca - poza drobnymi uwagami - nie zgłosił zasadniczych zastrzeżeń co do ustaleń i wniosków opinii tymczasowego nadzorca sądowego (*pismo k. 455*).

Uczestnik postępowania - dłużnik nie zajął stanowiska w przedmiocie wniosku wierzyciela ani też nie wypowiedział się odnośnie opinii tymczasowego nadzorca sądowego. Natomiast w dniu 29.08.2014r sam złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości, z możliwością zawarcia układu. Stosownie do art. 273 prawa upadłościowego i naprawczego w przypadku Spółdzielni z układu zostaną wyłączone: składki na ubezpieczenia społeczne w łącznej kwocie 1.145.000 zł, wierzycielności ze stosunku pracy w kwocie

701.000 zł oraz wierzytelności zabezpieczone na mieniu upadłego hipoteką (poza ZUS) w kwocie 21.707.000 zł. Wierzytelności, które mogą być objęte układem wynoszą 3.189.000 zł. Dłużnik przedstawił propozycje układowe obejmujące:

1. w stosunku do wierzycieli układowych (bez UML) – zmniejszenie sumy długów poprzez umorzenie 30% wierzytelności oraz 100% nienaliczonych odsetek,
2. sześciomiesięczną karencję spłat wierzycieli,
3. spłatę pozostałej, nieumorzonej części zobowiązań, w wysokości 2.232.300 zł po okresie karencji, w 24 ratach kwartalnych po 93.000 zł, płatnych na koniec kwartału.

Ponadto dłużnik przewidział, że wystąpi do wierzycieli nie objętych układem z propozycją rozłożenia spłaty wierzytelności bez odsetek na okres analogiczny do przedstawionego wyżej w propozycjach układowych, o nienaliczanie odsetek w okresie spłaty, a także o umorzenie odsetek bądź zawarcie ugody sądowej (np. wobec ŁUS, UML). W założeniach przyjętych przez dłużnika spłata wierzytelności objętych układem ma nastąpić z przyszłego zysku Spółdzielni. W celu osiągnięcia zysku dłużnik ma zamiar przeprowadzić restrukturyzację kosztów. Źródłem sfinansowania układu ma być także sprzedaż części majątku Spółdzielni, która ma nastąpić w ciągu jednego roku. Ponadto dłużnik przewidział – w przypadku przyjęcia układu oszczędności z tytułu narastających odsetek oraz kosztów egzekucji komorniczych.

(Wniosek k. 471-472, propozycje układowe k. 593-616).

Odnosząc się do zaproponowanych przez Spółdzielnię warunków przyszłego układu z wierzycielami tymczasowy nadzorca wskazał, iż jego zdaniem przedstawione uzasadnienie propozycji układowych obarczone jest istotnymi błędami. Założona w okresie jednego roku sprzedaż majątku Spółdzielni w kwocie około 23.350.000 jest całkowicie nierealna. Majątek dłużnika, który miałby być przeznaczony na spłatę zobowiązań zabezpieczonych rzeczowo i nieobjętych z mocy prawa układem jest w przeważającej części trudno zbywalny lub są obiektywne przeszkody faktyczne i prawne uniemożliwiające jego szybkie zbycie np. lokale mieszkalne z lokatorami, garaż wielopoziomowy wydzierżawiony na kilka lat itp. Dłużnik zakładając sprzedaż niezabudowanych nieruchomości całkowicie pominął w swoich założeniach okoliczność, iż w związku z dokonanymi przez niego w latach 2008-2009 przekształceniami posiadanego prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność zobowiązany będzie prawdopodobnie do zwrotu na rzecz Urzędu Miasta Łodzi przyznanej ulgi w kwocie około 7.800.000 zł stosownie do zawartych aktów notarialnych. Ponadto dłużnik przyjął a priori, iż nastąpi całkowite zawieszenie postępowań egzekucyjnych i umorzenie odsetek. Powyższe założenie jest zasadne jedynie, co do niewielkiej części jego zobowiązań, to jest zobowiązań objętych z mocy prawa układem. Zobowiązania pracownicze, tytułu składek na ubezpieczenie społeczne oraz zabezpieczone na mieniu Spółdzielni będą najprawdopodobniej dalej egzekwowane, skutkiem czego podobnie jak obecnie sparaliżowane będzie bieżące funkcjonowanie

Spółdzielni, jak również zagrożona możliwość wykonywania przyszłego układu. W ocenie tymczasowego nadzorca sądowego założona restrukturyzacja kosztów jest w swoich planowanych efektach nadmiernie optymistyczna, a tym samym mało realna.

W związku z powyższym zdaniem tymczasowego nadzorca sądowego najprawdopodobniej nie będzie możliwe zawarcie i wykonanie układu na warunkach proponowanych przez Spółdzielnię w razie ogłoszenia jej upadłości z możliwością zawarcia układu. Ewentualne ogłoszenie upadłości likwidacyjnej dłużnika nie wyklucza natomiast możliwości pojawienia się w przyszłości przesłanek do zmiany sposobu prowadzenia postępowania na postępowanie z możliwością zawarcia układu.

(Pismo k. 779-783).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” w Łodzi Spółdzielnia Mieszkaniowa "Śródmieście" wydzieliła się z Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i prowadzi działalność od 16.09.1986r. W 2003 roku spółdzielnia została przerejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 176235. Obecnie jako osoby uprawnione do reprezentacji dłużnika, zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym są: Bogusław Narzymiski – członek zarządu, oraz Elżbieta Szymańska – członek rady nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji prezesa zarządu. Siedziba Spółdzielni mieści się w Łodzi przy ul. Wigury 15. Podstawowym obszarem działalności Spółdzielni jest działalność gospodarcza w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje najem pomieszczeń i terenów na działalność komercyjną dla innych podmiotów.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w ścisłym centrum miasta Łodzi. Obejmują one obecnie łącznie 19 budynków w tym m.in. budynki o charakterze budownictwa wysokiego i wysokościowego, które położone są przy ulicach: Piotrkowskiej, Sienkiewicza, Wigury, Wólczańskiej, Gdańskiej i al. Piłsudskiego. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” liczy obecnie ogółem 2866 członków. Szacunkowa liczba mieszkańców zamieszkujących w zasobach Spółdzielni wynosi około 5.500 osób.

Ogólna liczba mieszkań będących w zasobach Spółdzielni wynosi 2403, na które składa się (stan na dzień składania opinii):

- 31 mieszkań objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
- 1627 mieszkań objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- 737 mieszkań stanowiących odrębną własność lokalu,
- 6 mieszkań objętych umową najmu lokalu mieszkalnego,
- 2 mieszkania użytkowane bezumownie.

Ponadto w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi znajduje się 711 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 35955,61 m², w tym m. in.: lokale użytkowe będące w najmie, lokale użytkowe objęte

spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub stanowiące odrębną własność lokalu i garażowe miejsca postojowe (w większości stanowiące odrębną własność lub co do których przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo) oraz budynki i budowle techniczne w tym stacje transformatorowe.
(Wniosek Spółdzielni k. 471-472, opinia k. 337-392, odpis z KRS k. 476-479).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” jest dłużnikiem wnioskodawcy – Zakładu Wodociągów i Kanalizacji z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków. Stan zadłużenia na dzień 7.05.2014r wynosił 1.785.550,19 zł. Spółdzielnia uznała swoje długi podpisując porozumienie dotyczące warunków spłaty, jednak nie wywiązała się z poczynionych zobowiązań. Spółdzielnia posiada także innych wierzycieli.
(Porozumienie nr 2 k. 32-33, wniosek k. 3-4, bezsporne).

Obecne zatrudnienie w Spółdzielni wynosi 104 osoby i odpowiada 101,86 etatom. Średniomiesięczne koszty wynagrodzeń za pracę w Spółdzielni wynoszą ok. 415.000 zł brutto, zaś składki na ubezpieczenia społeczne w części odprowadzanej do ZUS-u przez pracodawcę wynoszą ok. 84.000 zł. Obecnie łączne wymagalne zobowiązania pracownicze wynoszą 610.000 zł netto, co odpowiada kwocie ok. 900.000 zł brutto. Dodatkowo Spółdzielnia posiada zaległości wobec 28 osób z tytułu wypłat z bezosobowego funduszu płac (umowy zlecenia itp.) w kwocie ok. 85.000 zł. Wysokość zaległych składek na ubezpieczenie społeczne wynosi łącznie ok. 1.073.000 zł. Szacunkowa kwota odpraw, odszkodowań i ekwiwalentów w przypadku rozwiązania umów o pracę z pracownikami w związku z ogłoszeniem upadłości likwidacyjnej Spółdzielni może wynieść ok. 1.250.000 zł brutto.
(Opinia k. 337-392).

Łączna suma nieuregulowanych i wymagalnych zobowiązań Spółdzielni w kwotach należności głównej według stanu z dnia 30.06.2014r 25,5 mln zł. Struktura zobowiązań przedstawia się następująco:

- zobowiązania publicznoprawne - 3.997 tys. zł (w tym wobec Łódzkiego Urzędu Skarbowego 2.112 tys. zł, wobec Urzędu Miasta Łodzi 812 tys. zł, wobec ZUS Oddział w Łodzi 1.073 tys. zł),
- zobowiązania wobec dostawców towarów i usług - 9.323 tys. zł,
- zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów - 5.174 tys. zł,
- zobowiązania pracownicze, z umów zleceń itp. – 696 tys. zł,
- pozostałe zobowiązania - 6.312 tys. zł.

Termin płatności najstarszego nieuregulowanego przez dłużnika zobowiązania, na kwotę 5.285,63 zł przypadał w maju 2011r.

Na dzień 31.07.2014r zobowiązania spółdzielni zmniejszyły się do 24,9 mln zł, łączna wysokość zobowiązań znacznie przekracza wartość aktywów obrotowych dłużnika, wynoszących 16,1 mln zł.

Dokumenty finansowe dłużnika pokazują, że już co najmniej od połowy 2013 roku działalność Spółdzielni przynosiła straty. Strata wykazana na dzień 31.07.2013r wyniosła 1,85 mln zł, a za pierwsze siedem miesięcy bieżącego roku – 725,6 tys. zł.

(Opinia k. 337-392, bilans na 30.06.2014r i rachunek zysków i strat k. 401-404, bilans na 31.07.2014r i rachunek zysków i strat k. 483-486, spis wierzycieli – kontrahentów k. 635-653).

W stosunku do dłużnika prowadzone są postępowania sądowe i egzekucyjne, dotyczące zaległości publicznoprawnych jak i wobec podmiotów cywilnych.

(Wykaz postępowań egzekucyjnych k. 589, wykaz spraw sądowych o roszczenia majątkowe k. 590-591).

W skład majątku dłużnika wchodzi przede wszystkim prawa do nieruchomości.

Spółdzielnia jest właścicielem 25 nieruchomości, szczegółowo opisanych w opinii tymczasowego nadzorca sądowego na stronach 12-16 (*k. 348-352 akt*). Są to w większości działki gruntu niezabudowane, stanowiące drogi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i zurbanizowane tereny niezabudowane. Za wyjątkiem dwóch działek – wszystkie inne położone są w obrębie ulic Piotrkowskiej, Sienkiewicza, Żwirki i Wigury. Powierzchnie działek są stosunkowo niewielkie – od 0,0035 ha do 0,5873 ha. Wszystkie działki mają założone księgi wieczyste. Na jednej z działek, przy ulicy Sienkiewicza 113A usytuowany jest garaż wielopoziomowy, który został wydzierżawiony na rzecz City Parking Group S.A. z siedzibą w Grudziądzu.

Ponadto Spółdzielnia pozostaje współwłaścicielem 17 nieruchomości, szczegółowo wymienionych w opinii na stronach 17-20 (*k. 353-356 akt*). Są to nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, z których wyodrębniono lokale, w jednym przypadku przedmiotem współwłasności jest nieruchomość stanowiąca drogę. Większość z tych nieruchomości położonych jest przy ul. Piotrkowskiej, pozostałe przy ul. Gdańskiej, Sienkiewicza, Wigury, Wólczańskiej, Nawrot, Al. Kościuszki. Dla wszystkich nieruchomości założone są księgi wieczyste.

SM „ŚRÓDMIEŚCIE” jest także użytkownikiem wieczystym 16 nieruchomości wymienionych w opinii na stronach 20-22 (*k. 356-358 akt*). Większość z tych nieruchomości położonych jest przy ul. Piotrkowskiej, a także po jednej działce przy ul. Sienkiewicza, Nawrot i Al. Kościuszki. Przeważająca część to działki niezabudowane, o niewielkiej powierzchni – od 0,0013 ha do 0,1545 ha.

W trakcie prowadzonego badania stanu prawnego powyższych nieruchomości oraz oszacowania ich wartości rynkowej na potrzeby ewentualnego postępowania upadłościowego, tymczasowy nadzorca ustalił, iż w przypadku ogłoszenia upadłości Spółdzielni stosownie do art. 86 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego, na syndyku ciążyć będzie obowiązek zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, o ile zgłoszone zostaną stosowane żądania przez uprawnione podmioty (tj. przeniesienia własności lokali, do których służy lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu na osobę, której służy prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, przeniesienia własności lokalu

użytkowego na rzecz najemcy lokalu, przeniesienia własności lokalu na rzecz najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej). W związku z powyższym jedynie następujące nieruchomości dłużnika mogą być przeznaczone do sprzedaży w toku postępowania w przypadku ogłoszenia upadłości Spółdzielni:

- 1) Działki gruntu niezabudowane objęte następującymi księgami wieczystymi: LD1M/00246234/9 o pow. 3.619 m², LD1M/00246090/7 o pow. 3.061 m², LD1M/00246225/3 o pow. 2481 m², LD1M/00034105/7 o pow. 591 m², LD1MLD1M/00099680/4 o pow. 732 m², LD1M/00047039/7 o pow. 1666 m².
- 2) Działki gruntu zabudowane objęte następującymi księgami wieczystymi: LD1M/00246153/7 - garaż wielopoziomowy, LD1M/00246179/5 i LD1M 00266058/7 - tzw. dział techniczny.
- 3) Lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu lub będące w bezumownym korzystaniu w ilości 8 lokali o łącznej powierzchni 373,93 m².
- 4) Miejsca postojowe w budynkach w ilości 21 miejsc postojowych.
- 5) Lokale użytkowe w budynkach o łącznej powierzchni 22.955 m².

Po analizie operatów szacunkowych będących w posiadaniu Spółdzielni, tymczasowy nadzorca sądowy uznał, że w ewentualnym postępowaniu upadłościowym z uwagi na konieczność tzw. sprzedaży wymuszonej, stan prawny i faktyczny poszczególnych nieruchomości, aktualną sytuację na łódzkim rynku nieruchomości oraz opierając się na zasadzie ostrożnej wyceny szacunkowa wartość poszczególnych nieruchomości jest następująca:

- Poz. 1 Działki gruntu niezabudowane - szacunkowa wartość łączna ok. 8.000.000 zł,
Poz. 2 Działki gruntu zabudowane - szacunkowa wartość łączna ok. 11.000.000 zł,
Poz. 3 Lokale mieszkalne - szacunkowa wartość łączna ok. 800.000 zł,
Poz. 4 Miejsca postojowe - szacunkowa wartość łączna ok. 550.000 zł,
Poz. 5 Lokale użytkowe - szacunkowa wartość łączna ok. 3.000.000 zł.

Razem szacunkowa wartość nieruchomości wynosi ok. 23.350.000 zł.

Spośród nieruchomości Spółdzielni 23 obciążone są hipotekami umownymi bądź przymusowymi na rzecz wierzycieli. Tymczasowy nadzorca sądowy, stosownie do oświadczenia dłużnika, ustalił, iż rzeczywiste obciążenie (tj. wysokość zobowiązań w kwocie należności głównej) nieruchomości dłużnika wobec niżej wymienionych wierzycieli jest następujące:

- 1) Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Łódź kwota zobowiązania w wysokości 676.915,65 zł objętego zabezpieczeniem odpowiada łącznej kwocie obciążenia hipotecznego.
- 2) Skarb Państwa Łódzki Urząd Skarbowy kwota zobowiązania w wysokości 2.112.000 zł objętego zabezpieczeniem jest niższa od łącznej kwoty obciążenia hipotecznego.

- 3) PKO BP O/Łódź kwota zobowiązania w wysokości 940.042,43 zł objętego zabezpieczeniem jest niższa od łącznej kwoty obciążenia hipotecznego.
- 4) ESBANK Radomsko i GBW S.A. Poznań kwota zobowiązania w wysokości 3.852.000 zł objętego zabezpieczeniem odpowiada łącznej kwocie obciążenia hipotecznego.
- 5) DALIA S.A. w Łodzi kwota zobowiązania wysokości 4.814.182,19 zł objętego zabezpieczeniem odpowiada łącznej kwocie obciążenia hipotecznego.
- 6) Edward Soliński i Jadwiga Becelewska - Solińska kwota zobowiązania w wysokości 3.080.000 zł objętego zabezpieczeniem jest niższa od łącznej kwoty obciążenia hipotecznego.
- 7) Pragma Factoring S.A. w Katowicach kwota zobowiązania w wysokości 280.318,32 zł objętego zabezpieczeniem jest niższa od łącznej kwoty obciążenia hipotecznego.
- 8) City Park Group S.A. w Grudziądzu kwota zobowiązania w wysokości 890.323,88 zł objętego zabezpieczeniem jest niższa od łącznej kwoty obciążenia hipotecznego.

Łączna wysokość wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na majątku Spółdzielni w kwocie należności głównej wynosi ok. 16.650.000 zł, w tym na nieruchomościach przeznaczonych do ewentualnej sprzedaży (tj. nieobejmujących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi) ok. 15.050.000 zł.

(Opinia k. 337-392, wykaz składników majątku nieruchomego k. 405-408, wykaz majątku przeznaczonego do sprzedaży k. 409, wykaz nieruchomości inwestycyjnych k. 410).

Poza nieruchomościami w skład majątku dłużnika wchodzi:

1. Ruchomości - obejmują one m. in. samochód marki LUBLIN3, ciągnik i traktorek gospodarczy, kosiarki, odśnieżarkę, zestawy komputerowe, laptopy, kserokopiarki, drukarki, meble biurowe, sprzęt AGD itp. Szacunkowa wartość ruchomości wynosi ok. 25.000 zł.
2. Zapasy magazynowe - akcesoria i części wod.-kan., akcesoria elektryczne, środki czystości i bhp itp. Szacunkowa wartość zapasów magazynowych wynosi ok 10.000 zł.
3. Należności - dłużnik posiadał wg stanu z miesiąca lipca 2014r należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych od mieszkańców w kwocie 1.556.537,71 zł, z tytułu lokali użytkowych i innej działalności w kwocie 2.858268,42 zł oraz tzw. pozostałe należności w kwocie ok. 3.400.000 zł, uznane za nieściągalne. Liczba dłużników Spółdzielni przekracza 1.000 podmiotów. Szacunkowa wartość należności, w kwotach możliwych do wyegzekwowania w toku postępowania upadłościowego wynosi ok. 800.000 zł.
4. Udziały i akcje - obejmują one udziały w spółce powiązanej VASCO PROJEKT sp. z o.o. o wartości nominalnej udziałów 50.000 zł oraz akcje w spółce UNIQA T.U. S.A. o wartości 12.500 zł. Szacunkowa wartość udziałów i akcji wynosi ok. 12.000 zł.
5. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. Stan środków pieniężnych na dzień 31.07.2014r wynosił 1.193.906,33 zł, natomiast

na dzień 31.08.2014r – już tylko 150.901,26 zł. Sądowi nie jest znany stan środków pieniężnych na chwilę orzekania, gdyż dłużnik nie udzielił odpowiedzi na wezwanie sądu o informację w tym zakresie.

Pozostałe aktywa majątku dłużnika ujęte w jego księgach handlowych m.in. środki trwałe w budowie oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, zdaniem tymczasowego nadzorca sądowego, nie posiadają żadnej realnej wartości rynkowej w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej dłużnika. (Opinia k. 337-392, zestawienie wpływów i wydatków k. 465, pismo k. 631, spis dłużników k. 655 i nast.).

Powyższych ustaleń faktycznych sąd dokonał na podstawie załączonych dowodów z dokumentów a także w oparciu o ustalenia dokonane przez powołanego w sprawie tymczasowego nadzorcę sądowego, odzwierciedlone w opinii o stanie przedsiębiorstwa dłużnika, wartości jego majątku, ustanowionych na nim zabezpieczeniach. Dowody te uznać należy za wiarygodne, przy tym nie kwestionowane i wystarczające do merytorycznej oceny zasadności złożonego wniosku. Z tej przyczyny sąd oddalił wniosek dowodowy wierzyciela o przesłuchanie członka jego zarządu Marcina Długoborskiego. Miałby on zostać przesłuchany na okoliczność istnienia zadłużenia Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” oraz faktu, iż Spółdzielnia posiada poza wnioskodawcą innych jeszcze wierzycieli. Okoliczności te jednak w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozostawały bezsporne i nie zachodziła potrzeba dodatkowego przesłuchania strony w tym zakresie.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 10 puin ustawy z dnia 28 lutego 2003r Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2012r, poz. 1112 z późniejszymi zmianami - dalej puin) przesłanką ogłoszenia upadłości jest stan niewypłacalności dłużnika. Zgodnie z definicją ustawową dłużnik jest niewypłacalny jeżeli nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 cytowanej ustawy). Dotyczy to wszystkich zobowiązań, a zatem zarówno tych cywilnoprawnych jak i publicznoprawnych. Dla określenia stanu niewypłacalności bez znaczenia pozostaje kwestia przyczyn zaprzestania płacenia wymagalnych zobowiązań (zawinione przez dłużnika czy też nie), a także ich rozmiar. Nawet niewykonywanie zobowiązań o niewielkiej wartości oznaczać może niewypłacalność dłużnika.

W rozpatrywanej sprawie dłużnik Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” nie płacił od 2011 roku niektórych swoich wymagalnych zobowiązań. Od drugiej połowy 2013 roku nastąpił gwałtowny wzrost liczby niezaspokojonych zobowiązań, które obecnie narosły już do olbrzymiej sumy około 25 mln zł, znacznie przewyższającej aktywa obrotowe dłużnika i jego możliwości płatnicze. Stan niewypłacalności dłużnika uznać należy za trwały, skoro nie reguluje on swych zobowiązań od ponad roku. Wierzyciele uczestnika postępowania nalegają na spłatę zobowiązań uzyskując przeciwko

niemu tytuły wykonawcze oraz prowadząc postępowania egzekucyjne. Można zatem stwierdzić ponad wszelką wątpliwość, że w rozpoznawanej sprawie występuje przesłanka ogłoszenia upadłości uczestnika postępowania, jaką jest zaprzestanie płacenia wymagalnych zobowiązań pieniężnych.

Ewentualne ogłoszenie upadłości przedsiębiorcy musi być każdorazowo poprzedzone oceną, czy jego majątek jest wystarczający co najmniej na pokrycie kosztów takiego postępowania. W przypadku gdy ocena ta jest negatywna, sąd obowiązany jest wniosek taki oddalić (art. 13 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego). Sąd ma również możliwość oddalenia wniosku gdy dłużnik co prawda posiada majątek, ale taka jego część obciążona jest zabezpieczeniami rzeczowymi, iż pozostały majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania. Postępowanie upadłościowe ma zmierzać, w swych założeniach, do częściowego choćby zaspokojenia wierzycieli. Celem tego postępowania nie może być likwidacja majątku dłużnika dla samej likwidacji. Dlatego też w przypadku stwierdzenia braku majątku służącego na zaspokojenie wierzycieli, a także takie jego obciążenie prawami osób trzecich, że uniemożliwione jest pokrycie kosztów postępowania, nie powinno ono być wszczęte. Przy czym chodzić tutaj musi o majątek, który można spieniężyć bez nadzwyczajnych trudności. W przeciwnym przypadku tj. ogłoszenia upadłości bez zapewnienia środków na koszty, podstawowy cel takiego postępowania, jakim jest zaspokojenie wierzycieli, nie zostanie osiągnięty.

Ustawową definicję kosztów postępowania zawiera art. 230 puin. Do kosztów postępowania upadłościowego zalicza się opłaty sądowe oraz wydatki niezbędne dla osiągnięcia celu postępowania. Kosztami tymi są między innymi wynagrodzenie syndyka, koszty doręczeń, obwieszczeń i ogłoszeń, przypadające za czas po ogłoszeniu upadłości podatki i inne daniny publiczne, wydatki związane z zarządem masy upadłości, wydatki związane z likwidacją masy upadłości, koszt archiwizacji dokumentacji dłużnika.

Przewidywane koszty postępowania biegły ocenił szacunkowo na 7.000.000 zł. Ocena stanu majątkowego dłużnika na podstawie zgromadzonego materiału prowadzi do konkluzji, że mimo przewidywanych olbrzymich kosztów postępowania upadłościowego będzie istniała możliwość pełnego pokrycia tych kosztów z wpływów uzyskanych z likwidacji majątku upadłej spółdzielni, a ponadto uzyskania kwot, które będą mogły być przeznaczone na spłatę wierzycieli. Przede wszystkim niezabezpieczona część majątku dłużnika według bardzo ostrożnej wyceny tymczasowego nadzorca sądowego jest warta 9.300.000 zł. Na sumę tę składa się: kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży nieruchomości wolnych od obciążeń oraz ze sprzedaży nieruchomości obciążonych hipotecznie, jaka po spłaceniu wierzycieli korzystających z zabezpieczeń wejdzie do masy upadłości (łącznie około 8.300.000 zł) a ponadto wierzytelności, ruchomości, udziały i akcje. Należy też przypomnieć, że zasadniczym przewidywanym kosztem postępowania (4.000.000 zł) będzie podatek VAT od sprzedanych składników majątku. Konieczność poniesienia tego rodzaju wydatków będzie się pojawiać sukcesywnie, dopiero po dokonaniu sprzedaży poszczególnych

nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że podatek od towarów i usług będzie zawsze pokrywany z ceny sprzedaży nieruchomości, a udziałowi na wierzycieli posiadających zabezpieczenia hipoteczne podlegać będzie kwota netto uzyskana ze sprzedaży (tj. po potrąceniu podatku VAT). Biorąc też pod uwagę przyjęte i należycie uzasadnione przez tymczasowego nadzorca sądowego założenie, iż bieżące koszty funkcjonowania spółdzielni pokrywane będą z wpływów od lokatorów, najemców i dzierżawców – należy uznać, że wszelkie koszty postępowania upadłościowego znajdą pokrycie w majątku dłużnika wolnym od zabezpieczeń.

Sąd, tak samo jak tymczasowy nadzorca sądowy, krytycznie odniósł się do przedstawionych przez dłużnika propozycji układowych, szczególnie w zakresie możliwości wykonania układu. Przewidywanie, że spłata zobowiązań dłużnika w postępowaniu układowym może okazać się możliwa w większym stopniu niż w postępowaniu obejmującym likwidację majątku dłużnika - opiera się na założeniach, które określić można jako mało realne.

Przed wszystkim dłużnik przewiduje, iż na spłatę zobowiązań przeznaczone zostaną kwoty pochodzące z wypracowanego przezeń zysku. Dane do prognozy opierają się o założenia związane redukcją kosztów – przyszłe i niepewne. Za poprzednie okresy rozliczeniowe (rok 2013, pierwsze 7 miesięcy roku 2014) działalność Spółdzielni nie tylko nie generowała dochodów, ale wręcz przynosiła znaczną stratę. Przewidywane oszczędności mogłyby się urealnić dopiero w perspektywie wielomiesięcznej, zaś w tym czasie długi Spółdzielni w sposób nieuchronny musiałyby narastać.

Po wtóre – pozytywne prognozy odnoszące się do przyszłych zysków uczestnika postępowania opierają się na założeniu, że wierzyciele pozaukładowi będą czekać cierpliwie na dobrowolną spłatę długów przez uczestnika postępowania, pozwalając mu na niezakłócone funkcjonowanie, a nawet rezygnując z prowadzenia egzekucji i naliczania dalszych odsetek. Do przyjęcia tego rodzaju założenia nie ma jednak żadnych podstaw w dokumentach zgromadzonych w aktach rozpoznawanej sprawy. Zobowiązania uczestnika postępowania nie wchodzące do układu przekraczają 21 mln zł. Dłużnik nie przedstawił żadnych dokumentów świadczących o tym, że chociażby zaczął prowadzić z wierzycielami pozaukładowymi rozmowy zmierzające do przesunięcia terminów płatności, nie mówiąc już o uzyskaniu stosownych zgód wierzycieli na zmienione warunki zapłaty. Podkreślenia wymaga, że przeprowadzenie postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu w sytuacji takiej jaka ma miejsce w rozpoznawanej sprawie (tj. gdy należności pozaukładowe są olbrzymie, znacznie przekraczają wysokość należności objętych układem oraz zbliżają się do realnej wartości majątku dłużnika) w ogromnym stopniu uzależnione jest od współpracy z wierzycielami, których należności nie są objęte układem. W razie braku akceptacji tych wierzycieli dla odroczenia płatności ich należności – zawarcie i wykonanie układu jest praktycznie niemożliwe.

Wierzyciele układowi na czas prowadzenia postępowania upadłościowego zostają pozbawieni możliwości dochodzenia swych należności w drodze przymusowego wykonania. Normatywnym tego wyrazem jest przepis art. 140 puin przewidujący m.in. zawieszenie, z mocy ustawy,

postępowań egzekucyjnych dotyczących wierzytelności objętych z mocy prawa układem. Oczywistym jest, że także i nowe postępowania egzekucyjne zmierzające do wyegzekwowania wierzytelności układowych nie mogą być wszczynane. Ograniczenia takie nie obowiązują jednak wierzycieli, których należności nie są objęte układem. Wierzyciele ci bowiem mają prawo kontynuować postępowania egzekucyjne przeciwko dłużnikowi, oraz wszczynać nowe, zaś ewentualne zawieszenie takich postępowań przez sędziego-komisarza jest ograniczone w czasie – jedynie do trzech miesięcy (art. 141 ust. 1 puin). Podkreślić też należy, że wierzycieli pozaukładowych nie obowiązuje ograniczenie w prowadzeniu egzekucji jedynie do składników majątkowych dłużnika stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Egzekucja toczyć się może w stosunku do wszelkich składników majątkowych, zaś doświadczenie pokazuje, że postępowania egzekucyjne w pierwszej kolejności kierowane są do tych składników majątku, z których najłatwiej można uzyskać zaspokojenie, tzn. do środków pieniężnych na rachunkach bankowych dłużnika czy też do jego wierzytelności względem kontrahentów. Natomiast zajęcie rachunków bankowych z reguły uniemożliwia prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej, z której mogłyby być uzyskiwane dochody potrzebne na realizację układu.

Po trzecie - mało realistyczny jest też zamiar dłużnika pokrycia większej części zobowiązań pozaukładowych ze sprzedaży nieruchomości. W ocenie sądu całkowicie trafna jest ocena wyrażona przez tymczasowego nadzorcę sądowego, że majątek dłużnika, który miałby być przeznaczony na spłatę zobowiązań zabezpieczonych rzeczowo i nieobjętych z mocy prawa układem jest w przeważającej części trudno zbywalny lub są obiektywne przeszkody faktyczne i prawne uniemożliwiające jego szybkie zbycie. W ocenie sądu przewidywania nadzorczy co do minimalnej długości trwania postępowania upadłościowego (4-5 lat) wydają się jak najbardziej zasadne, zwłaszcza biorąc pod uwagę realia rynku nieruchomości w Łodzi.

Nie bez znaczenia jest też okoliczność, iż w razie sprzedaży części nieruchomości, w stosunku do których w latach 2008-2009 nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność – dłużnik zobowiązany będzie prawdopodobnie do zwrotu na rzecz Urzędu Miasta Łodzi przyznanej ulgi w kwocie około 7.800.000 zł. Sprzedaż nieruchomości być może więc pozwoli na uregulowanie niektórych długów, lecz doprowadzi do powstania kolejnych, co postawi pod znakiem zapytania możliwość spłaty wierzycieli układowych.

Z uwagi na powyższe Sąd ogłosił upadłość dłużnika, obejmującą likwidację jego majątku, uwzględniając – w zakresie wyboru opcji postępowania – wniosek wierzyciela. Jednocześnie sąd wyznaczył syndyka i sędziego-komisarza oraz dokonał stosownych wezwań, na podstawie art. 51 ust. 1 puin.

Należy przy tym zaznaczyć, że pomimo ogłoszenia upadłości dłużnika obejmującej likwidację jego majątku istnieje możliwość zmiany sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego na postępowanie z możliwością zawarcia układu - o ile propozycje układowe zostaną przedstawione przez upadłego, syndyka albo radę wierzycieli a jednocześnie zaistnieją podstawy

do takiej zmiany (art. 268 puin). Przypomnienia wymaga, że przesłankę wyboru opcji układowej w postępowaniu upadłościowym stanowi zawsze pozytywna prognoza, że w drodze układu wierzyciele zostaną zaspokojeni w wyższym stopniu, niż zostaliby zaspokojeni po przeprowadzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku dłużnika (art. 14 ust. 1 puin).

Jednocześnie sąd przyznał tymczasowemu nadzorcy sądowemu Dariuszowi Jędrzejewskiemu wynagrodzenie z tytułu wykonanych przez niego czynności, wobec złożenia przez niego wniosku w tym zakresie. Stosownie do art. 162 w związku z art. 38 ust. 1 puin wysokość tego wynagrodzenia winna odpowiadać wykonanej pracy tymczasowego nadzorcy sądowego. Należy zatem wziąć pod uwagę zakres powierzonych mu obowiązków, podjętych przez nadzorcę czynności, wysiłków i trudów w ich wykonaniu. Dla oceny wysokości tego wynagrodzenia znaczenie mieć musi również szczegółowość i wnikliwość sporządzonej na żądanie sądu opinii oraz stopień jej wykorzystania na potrzeby oceny zasadności złożonego wniosku o ogłoszenie upadłości. Mieścić się ono przy tym musi w progach ustawowych, określonych art. 162 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego, a więc nie przekroczyć 140-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Zważywszy przy tym, że instytucja tymczasowego nadzorcy jest ustanawiana jedynie dla zabezpieczenia majątku dłużnika, w czasie poprzedzającym rozstrzygnięcie o upadłości, uzasadnionym jest przyjęcie dla ustalenia wysokości żadanego przez niego wynagrodzenia kryterium jedynie wielokrotności przeciętnego wynagrodzenia o którym mowa powyżej, nie zaś kryterium funduszy masy, które pojawiają się już po ogłoszonej upadłości i związane są ze spieniężeniem składników majątkowych upadłego.

W rozpoznawanej sprawie tymczasowy nadzorca sprawował stały nadzór nad majątkiem dłużnika przez prawie trzymiesięczny okres jego powołania. W załączonych sprawozdaniach z czynności podał zakres wykonanych czynności faktycznych. Nadzorca wydawał dłużnikowi zarządzenia zmierzające do ograniczenia kosztów i zwiększenia wpływów z windykacji należności. Wielokrotnie wyrażał zgodę na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, a polegające na ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz lokatorów odrębnej własności lokali. Odbywał spotkania z zarządem spółdzielni jak i z grupą spółdzielców reprezentującą tzw. „nowy zarząd spółdzielni”. Przed wszystkim zaś dokonał oceny majątku dłużnika i sporządził zleconą mu opinię pisemną, która jest szczegółowa i wyczerpująca. Opinia określa aktualny stan majątkowy dłużnika i przewidywane koszty postępowania. Odpowiada na postawione przez sąd pytania. Sporządzona została w sposób prawidłowo i wykorzystana dla oceny zasadności złożonego wniosku o ogłoszenie upadłości. Po złożeniu przez Spółdzielnię własnego wniosku o ogłoszenie upadłości i połączeniu spraw do rozpoznania - nadzorca sądowy dokonał także oceny możliwości wykonania układu na warunkach zaproponowanych przez dłużnika.

Żądanie tymczasowego nadzorcy przyznania mu wynagrodzenia za czas pełnionej funkcji w wysokości 10.000 zł sąd ocenił jako w pełni uzasadnione. Mieści się ono zarazem w podanych powyżej granicach ustawowych.

Sąd uwzględnił także wniosek wierzyciela o zasądzenie na jego rzecz kosztów niniejszego postępowania, a to na podstawie art. 98 kpc. Na zasądzone koszty, w łącznej kwocie 12.817 zł składają się: opłata sądowa (1.000 zł), koszt wynagrodzenia tymczasowego nadzorcy sądowego (10.000 zł), koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika (1.800 zł - § 10 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r, poz. 490), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).



Za zgodność z oryginałem
wydający sekretarz:
Kaupelsha - Gmelny