

Łódź, dnia 9 listopada 2015 r.

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do spotkania z mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Łodzi, które miało miejsce w dniu 3 listopada 2015 r., syndyk masy upadłości przedkłada do wiadomości mieszkańców informację w sprawie trybu postępowania upadłościowego oraz jego skutków dla Spółdzielni.

Nadto, syndyk nadmienia, że informacja poniższa została już udostępniona mieszkańcom w lipcu 2015r. Niemniej jednak z uwagi na okres wakacyjny i duże prawdopodobieństwo, że informacja ta nie dotarła do szerokiego grona odbiorców, syndyk ponownie kieruje do Państwa memorandum zawierające najistotniejsze informacje dotyczące trybu postępowania upadłościowego wobec Spółdzielni. Syndyk ma jednocześnie nadzieję, że informacja ta wyjaśni Państwu ewentualne wątpliwości związane z dalszym tokiem postępowania.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Sąd Gospodarczy XIV Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych z dnia 1 października 2014 r. w sprawie sygn. akt: XIV GU 83/14 ogłoszono upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi obejmującą likwidację majątku dłużnika.

Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej, syndyk przeprowadza likwidację masy upadłości – tj. majątku Spółdzielni (art. 308 PUiN). Likwidacja masy upadłości polega na sprzedaży majątku upadłego (tj. nieruchomości i ruchomości), ściągnięciu wierzytelności od dłużników (np. zaległości w opłatach eksploatacyjnych), wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo ich zbycie (art. 311 ust. 1 PUiN).

Rola syndyka w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku dłużnika nie polega na wykonywaniu obowiązków organów Spółdzielni (Zarządu czy Rady Nadzorczej). Z chwilą ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację, upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym w skład masy upadłości (art. 75 ust. 1 PUiN). Upadłość likwidacyjna nie powoduje zaś utraty bytu, czy rozwiązania organów Spółdzielni. Zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza istnieją nadal i wykonują swoje obowiązki ustawowe - ograniczone jednak do sfery uprawnień organizacyjnych (korporacyjnych) Spółdzielni. Organy nie mogą bowiem podejmować czynności w zakresie prawa zarządu mieniem upadłego, korzystania z jego majątku, czy też rozporządzania tym majątkiem.

Skutki upadłości likwidacyjnej:

1. Sprzedaż wszystkich terenów (nieruchomości) należących do Spółdzielni i wchodzących w skład masy upadłości, które były dotychczas użytkowane przez mieszkańców.
2. Cena sprzedaży uwzględniać będzie tzw. „sprzedaż wymuszona” – a zatem realny spadek wartości rynkowej nieruchomości Spółdzielni spowodowany toczącym się postępowaniem.
3. Realny spadek wartości rynkowej znacznej części nieruchomości lokalowych (zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych), co, do których prawa przysługują mieszkańcom Spółdzielni. Wynika to pośrednio ze sprzedaży nieruchomości przyległych do nieruchomości budynkowych, w których znajdują się lokale – przez co lokale te są mniej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców.
4. Ściągnięcie wierzitelności Spółdzielni z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacyjnych dotyczących poszczególnych nieruchomości spowoduje podniesienie opłat eksploatacyjnych na części budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Jednocześnie osoby wskazane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dalej zobowiązane są do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych (art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
5. W przypadku sprzedaży nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości, na których znajdują się budynki mieszkalne – sprawy związane z ustanowieniem na niej służebności gruntowych (tj. drogi koniecznej, przejazdu i przechodu), **ciężą na właścicielach lokali wyodrębnionych** (mieszkalnych i użytkowych). Obejmuje to w szczególności konieczność wystąpienia do nabywcy nieruchomości sąsiedniej o ustanowienie potrzebnej służebności (ewentualne postępowania sądowe, w przypadku odmowy nabywcy), w celu zapewnienia dostępu do nieruchomości budynkowych.
6. Brak pewności, że w trakcie postępowania upadłościowego w opcji likwidacyjnej zostaną zaspokojeni wszyscy wierzyciele zabezpieczeni hipotecznie, a tym samym część lokali w budynkach na nieruchomościach obciążonych hipoteką może się nie wyodrębnić lub wyodrębnienie nastąpi z obciążeniem hipotecznym stosownie do postanowień ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
7. Koszty postępowania upadłościowego w opcji likwidacyjnej są znacznie wyższe od kosztów postępowania w przypadku zawarcia układu z wierzycielami. Prowadzenie postępowania w opcji likwidacyjnej powoduje, że znaczna część majątku Spółdzielni zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego. W opcji układowej, środki te mogą zostać przeznaczone na zaspokojenie wierzycieli, a ewentualna nadwyżka na potrzeby Spółdzielni i jej mieszkańców.

8. Okoliczność, że toczy się postępowanie upadłościowe powoduje istotne niedogodności dla mieszkańców Spółdzielni (spadek cen lokali, pogorszenie standardu życia poprzez wyłączenie dotychczas użytkowanych przez mieszkańców poszczególnych nieruchomości - terenów do nich przyległych, prawdopodobne konflikty sąsiedzkie z nabywcami nieruchomości odnośnie ustanowienia służebności gruntowych).
9. W przypadku przedłużania się postępowania likwidacyjnego (w założeniu postępowanie zmierza do sprawnego przeprowadzenia likwidacji majątku dłużnika i zaspokojenia wierzycieli – celem nie jest zarządzanie przez syndyka Spółdzielnią), istnieje prawdopodobieństwo jego umorzenia z uwagi na długotrwałe wysokie koszty funkcjonowania Spółdzielni. Umorzenie postępowania upadłościowego może skutkować powrotem do stanu sprzed ogłoszenia upadłości – wierzyciele rozpoczną egzekucję zajmując rachunki bankowe Spółdzielni, co może spowodować zatory płatnicze bieżących zobowiązań Spółdzielni (w tym opłat na rzecz gestorów mediów), a w konsekwencji przerwy w dostawach mediów.
10. W opcji likwidacyjnej – „[...] dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa stoi zasadniczo w sprzeczności z celem postępowania, którym jest likwidacja masy upadłości.” (tak Zimmerman P., Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz. 3. wydanie, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2015, s. 491). Zatem dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa Spółdzielni (zarząd nieruchomościami) dopuszczalne jest stosownie do art. 312 Prawa upadłościowego i naprawczego jeżeli możliwe jest zawarcie układu z wierzycielami lub możliwa jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części. W przypadku upadłości likwidacyjnej prowadzenie przedsiębiorstwa (zarząd nieruchomościami) nie jest celem tej opcji postępowania upadłościowego.

Nadto, tryb prowadzonego postępowania ma bezpośredni wpływ na wierzycieli Spółdzielni będących jej mieszkańcami z tytułu nadpłaty opłat eksploatacyjnych. W przypadku opcji układowej, ta kategoria wierzycieli może liczyć na szybkie zaspokojenie, (jako tzw. „drobni wierzyciele”), dla których możliwe jest ustanowienie szczególnych warunków spłaty. W przypadku opcji likwidacyjnej, prawdopodobieństwo zaspokojenia tej kategorii wierzycieli jest niewielkie. Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając wątpliwości zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni w toku postępowania, wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, syndyk uprzejmie informuje, że planowane są w najbliższym czasie kolejne spotkania z grupami mieszkańców reprezentujących dane nieruchomości, poświęcone kwestii zasadności zmiany trybu postępowania upadłościowego z opcji likwidacyjnej na układową.

SYNDYK

mgr inż. Dariusz Jędrzejewski