

## **Szanowni Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.**

W związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w upadłości likwidacyjnej syndyk masy upadłości przygotował informacje obrazującą skutki ekonomiczne, społeczne i prawne związane z toczącym się postępowaniem upadłościowym Spółdzielni w opcji likwidacyjnej oraz informację na temat alternatywnego sposobu restrukturyzacji zadłużenia Spółdzielni poprzez zawarcie układu z wierzycielami – upadłość układowa.

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 za sygn. akt: XIV GU 83/14 ogłoszono upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi obejmującą likwidację majątku dłużnika.

### **I. Regulacje prawne:**

**Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej** i wykonaniu przez syndyka masy upadłości ciążących na nim obowiązków ustawowych, **syndyk przeprowadza likwidację masy upadłości** (art. 308 PUiN). Likwidacja masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanej części, sprzedaż nieruchomości i  ruchomości, ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo ich zbycie (art. 311 ust. 1 PUiN). W tym kontekście należy przywołać cel postępowania upadłościowego, którym jest **zaspokojenie wierzycieli upadłego w jak najwyższym stopniu** (art. 2 ust. 1 PUiN). Dopiero, w dalszej kolejności, jeżeli racjonalne względy na to pozwolą, dotychczasowe przedsiębiorstwo dłużnika może zostać zachowane.

Jeżeli zostanie uprawdopodobnione, że w drodze układu wierzyciele zostaną zaspokojeni w wyższym stopniu, niż zostaliby zaspokojeniu po przeprowadzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku dłużnika, ogłasza się upadłość dłużnika z możliwością zawarcia układu (art. 14 ust. 1 PUiN). Postępowania upadłościowego

z możliwością zawarcia układu nie prowadzi się, gdy z uwagi na dotychczasowe zachowanie dłużnika nie ma pewności, że układ będzie wykonany (art. 14 ust. 2 PUiN).

**Sąd może zmienić sposób prowadzenia postępowania** upadłościowego z likwidacyjnego na postępowanie z możliwością zawarcia układu, jeżeli podstawy przeprowadzenia takiego postępowania ujawniły się dopiero po ogłoszeniu upadłości (art. 16 PUiN).

Zgodnie z art. 268 PUiN, jeżeli sąd ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, propozycje układowe mogą zgłosić upadły, syndyk i rada wierzycieli.

## **II. Skutki ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika:**

Mając na uwadze powyższe regulacje, likwidacja majątku Spółdzielni będzie polegała na:

1. Sprzedaży 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 z uwagi na toczące się postępowanie upadłościowe.
3. Toczące się postępowanie likwidacyjne powoduje również 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 wierzytelności Spółdzielni będzie obejmowało również rozliczenie kosztów eksploatacyjnych dotyczących poszczególnych nieruchomości, a w rezultacie spowoduje znaczne podniesieniem opłat eksploatacyjnych na części budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.** Jednocześnie, osoby wskazane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponoszą pełną odpowiedzialność za opłaty eksploatacyjne określone w art. 4 usm. Są to zobowiązania samych mieszkańców (osób, którym przysługują określone prawa do

lokali) wobec Spółdzielni, zatem nie znajduje zastosowania zasada, że spółdzielcy nie odpowiadają za zobowiązania Spółdzielni.

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), ciążą na właścicielach lokali mieszkalnych. 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 nieruchomości Spółdzielni, 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 sprawowanie przez syndyka zarządu 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 dłużnika (funkcjonowanie Spółdzielni i zarząd nieruchomościami), stanowi wyjątek od ogólnej zasady i wymaga uzasadnienia w świetle odpowiednich okoliczności występujących w danym postępowaniu. Funkcjonowanie Spółdzielni (w obecnym kształcie), rozumiane jako wykonywanie działalności polegającej na zarządzie nieruchomościami, nie jest zatem bezwzględnie konieczne celem jej likwidacji.

11. **Rola syndyka w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku dłużnika nie polega na wykonywaniu obowiązków organów Spółdzielni (jej 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 PUIŃ). 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.**

### III. Upadłość układowa:

Jak wskazano powyżej, w trakcie trwania postępowania obejmującego likwidację majątku Spółdzielni, Sąd upadłościowy może zmienić tryb na upadłość z możliwością zawarcia układu. W przypadku postępowania z możliwością zawarcia układu:

1. Możliwe jest **zachowanie przedsiębiorstwa dłużnika** – w takim przypadku Spółdzielnia dalej funkcjonuje na dotychczasowych zasadach (sprzed ogłoszenia upadłości), a wierzytelności są zaspokajane z jej bieżącej działalności (w zależności od postanowień układu wynegocjowanego z wierzycielami Spółdzielni).
2. Układ obejmuje wierzytelności powstałe przed dniem ogłoszenia upadłości Spółdzielni, z wyjątkiem m. in. składek na ubezpieczenia społeczne, należności ze stosunku pracy, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką czy zastawem na mieniu upadłego, chyba że wierzyciel wyraził zgodę na objęcie ich układem.
3. Propozycje układowe może zgłosić Upadły (reprezentowany przez Zarząd Spółdzielni), syndyk i rada wierzycieli – należy wykazać istnienie przesłanek do zmiany trybu postępowania upadłościowego i uprawdopodobnić, że wierzyciele Spółdzielni zostaną w ten sposób zaspokojeni w wyższym stopniu niż w przypadku upadłości likwidacyjnej.
4. Propozycje układowe określają **sposób restrukturyzacji** zobowiązań Spółdzielni oraz ich uzasadnienie – co stanowi główny cel układu.
5. Propozycje restrukturyzacji zobowiązań upadłego mogą obejmować w szczególności:
  - a. odroczenie wykonania zobowiązań,
  - b. rozłożenie spłaty długów na raty,
  - c. zmniejszenie sumy długów,
  - d. zmianę, zamianę lub uchylenie prawa zabezpieczającego określoną wierzytelność (art. 270 ust. 1 PUiN).
6. Propozycje układowe mogą wskazywać **jeden lub więcej sposobów restrukturyzacji**. Dopuszczalne jest opracowanie i przyjęcie dowolnych propozycji układowych, co daje również możliwość dopasowania ich do indywidualnej sytuacji Spółdzielni (np. przeniesienie części hipotek na inne nieruchomości Spółdzielni, celem sprzedaży nieruchomości zwolnionych spod zabezpieczenia).
7. W ramach propozycji układowych, możliwe jest uzgodnienie z wierzycielami, że ich zaspokojenie nastąpi z zysku osiąganego przez Spółdzielnię z prowadzonej działalności gospodarczej (art. 276 PUiN) – należy wówczas określić część zysku przeznaczoną na spłatę wierzytelności (sposób i termin realizacji). W takim

- przypadku po zawarciu układu Spółdzielnia funkcjonuje na dotychczasowych zasadach, a część osiąganego zysku jest przekazywana na spłatę wierzycieli.
8. Dopuszczalne są również propozycje układowe polegające na zmianie istniejących stosunków prawnych lub praw, ustanowieniu albo zmianie zabezpieczeń wierzytelności (art. 277 PUiN).
  9. W opcji układowej **możliwe jest zatem zredukowanie sumy zobowiązań obciążających Spółdzielnię**, poprzez „negocjowanie” z wierzycielami warunków restrukturyzacji zobowiązań Spółdzielni.
  10. Również w trakcie trwania układu możliwa jest jego zmiana w razie nadzwyczajnej zmian stosunków gospodarczych, która w sposób istotny wpływa na trwały wzrost lub zmniejszenie dochodów z przedsiębiorstwa upadłego (art. 298 PUiN).
  11. Układ przyjmowany jest przez zgromadzenie wierzycieli w głosowaniu i zostaje przyjęty, jeżeli wypowie się za nim większość uprawnionych do głosowania wierzycieli, mających łącznie co najmniej dwie trzecie ogólnej sumy wierzytelności uprawniających do głosowania (art. 285 ust. 1 PUiN).
  12. Po przyjęciu układu, Sąd upadłościowy dokonuje jego kontroli i podejmuje decyzję w przedmiocie jego zatwierdzenia.
  13. Układ wiąże wszystkich wierzycieli, których wierzytelności według ustawy objęte są układem (art. 290 ust. 1 PUiN).
  14. Po zatwierdzeniu układu, Sąd wydaje postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego. Po zakończeniu postępowania, **Spółdzielnia odzyska prawo do władania i zarządzania swoim majątkiem** w takim zakresie, w jakim wynika to z treści układu.
  15. Z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ z mocy prawa ulegają umorzeniu postępowania zabezpieczające i egzekucyjne prowadzone przeciwko Spółdzielni w celu zaspokojenia wierzytelności objętych układem (a zatem tych wierzycieli, którzy uczestniczą w układzie), a tytuły wykonawcze lub egzekucyjne, które stanowiły podstawę takich postępowań, tracą z mocy prawa wykonalność (art. 295 ust. 1 PUiN).

**Reasumując, optymalnym sposobem przeprowadzenia restrukturyzacji zadłużenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi jest możliwie jak najszybsze**

doprowadzenie do zawarcia układu z wierzycielami Spółdzielni w toku toczącego się obecnie postępowania upadłościowego. Ostateczna treść postanowień układu (a zatem i stopień redukcji wierzytelności Spółdzielni), będzie uzależniona od rozmów prowadzonych z poszczególnymi wierzycielami (ich grupami) oraz od wyniku głosowania nad układem przez zgromadzenie wierzycieli (które wyraża zgodę na ostateczną treść układu). Podkreślić jednak należy, że decyzja co do zmiany trybu postępowania podejmowana jest wyłącznie przez Sąd upadłościowy po przeprowadzeniu badania spełnienia przesłanek ustawowych (uprawdopodobniono, że w wyniku realizacji postanowień układu wierzyciele zostaną zaspokojeni w wyższym stopniu, niż w przypadku upadłości likwidacyjnej). W tym względzie, istotnym jest przygotowanie odpowiednich propozycji układowych (tj. realnych i możliwych do wykonania).

Rekomendowane rozwiązanie poparte jest wieloletnim doświadczeniem syndyka w procesach restrukturyzacji podmiotów gospodarczych.

**S Y N D Y K**

*mgr inż. Dariusz Jędrzejewski*