

7

x 3

Warszawa, 24 marca 1999 roku

Kancelaria Adwokacka
adw. Andrzej Rogoyski
Ul. Polna 24 apt. 7
00-630 Warszawa
tel./fax: +48(22) 826 70 76



Do
Pana Artura Pucha
Zastępcy Dyrektora Zarządu
Dzielnicy Warszawa-Śródmieście

Adwokata
Andrzeja Rogoyskiego

pełnomocnika
Gesler Spółki z o.o.

PISMO ADWOKACKIE - PROPOZYCJA ZAWARCIA UGODY

Niniejszym, jako pełnomocnik Gesler Spółki z o.o., mając na uwadze powagę sytuacji prawnej i faktycznej w jakiej znalazły się obie strony sporu dotyczącego kwestii finansowych związanych z lokalami użytkowymi użytkowymi przez Gesler Spółkę z o.o. (Restauracja przy Rynku Starego Miasta 21/21 oraz była Restauracja w Palacu Błękitnym przy ul. Senatorskiej), a jednocześnie żywiąc przekonanie, iż jest możliwe (zwłaszcza w tej sytuacji) zawarcie kompromisu korzystnego tak dla władz Dzielnicy jak i mojego klienta, pragnę podnieść co następuje:

1. strony od wielu lat ściągają w sporze, który nie przynosi korzyści nikomu, natomiast niewątpliwie obie strony w jego wyniku ponoszą znaczne straty, albowiem:

- a) Gesler Sp. z o.o. nie może prowadzić normalnej działalności z powodu:
 - (i) nieustannego koncentrowania się na sprawach sądowych,
 - (ii) znacznych ograniczeniach administracyjnych jakim została poddana (brak "ogródka", ograniczenia dotyczące pozwolenia na sprzedaż alkoholu, trudności z wjazdem samochodów dostawczych na teren Starego Miasta i inne)
 - (iii) niewyjaśnienia kwestii zwrotu nakładów poniesionych na inwestycje przy ulicy Senatorskiej, co negatywnie odbija się na budżecie firmy,
 - (iv) braku możliwości długofalowego planowania finansowego w związku z niewyjaśnionymi sprawami finansowymi,
 - (v) podważenia reputacji spółki na skutek przedstawiania firmy w złym świetle przez poprzednie władze Dzielnicy (metoda często stosowana poprzez media)
- b) władze Dzielnicy wciągając się w konflikt z moim klientem domaga również uszczerbku, albowiem:
 - (i) z małego, lokalnego sporu powstał konflikt na skalę nie tylko dzielnicy, ale i całego miasta. Spór ten jest coraz bardziej obserwowany przez mieszkańców na co wskazuje nieustanne zainteresowanie tym problemem ze strony mediów. Przeciwny czytelnik gazet może sobie wyrobić różne opinie na ten temat, ale niewątpliwie jedna z nich może być pogląd o nieskuteczności władz, inna pogląd o prześladowaniu przedsiębiorcy, który słusznie stara się odzyskać zamrożowane pieniądze, jeszcze inna pogląd o niedobrym klimacie w Warszawie dla

przedsiębiorców. Oczywiście, trzeba obiektywnie przyznać, iż inna grupa krytyków będzie przekonana, iż to władze mają rację. Jedno jest pewne, że względu na długotrwałość i głośność nierozwiązanego konfliktu bilans "publicy" dla władz dzielnicy nie może być korzystny (nawet jeśli ilość głosów "za" dla władz jest większa niż dla mojego klienta to sądzę, że żadna racjonalnie działająca władza nie może sobie pozwolić na spokojne wyczekiwanie na dalszy rozwój sytuacji przy znacznej ilości głosów "przeciw" - wyrażanych za pośrednictwem mediów i w inny sposób).

(ii) ZDK tkwi w kilku głośnych sporach z moim klientem, jak wspominałem, od kilku lat. Nie widać końca tych sporów. Przykładem na to niech będzie ostatnia sprawa w Sądzie Rejonowym - Gospodarczym w Warszawie, gdzie pełnomocnik ZDK próbował uchylić postanowienie zabezpieczające wydane na wniosek mojego klienta, i niestety, przy całym szacunku dla niego, próba ta okazała się nieudana. Ta sytuacja pokazuje, iż sądowe rozwiązywanie sporów może się okazać paradoksalnie najmniej korzystne dla obu stron. Oddala ono bowiem finał w niepewną a daleką przyszłość, nie przybliżając żadnej ze stron do oczekiwanego rozwiązania.

(iii) ZDK nie uzyskał od mojego klienta kwot wynikających z użytkowania lokalu przy Rynku Starego Miasta 21/21a, a zatem nie może powiększyć majątku na rzecz Dzielnicy. Niewątpliwie kwota ta jest znaczna i potrzebna budżetowi Dzielnicy. W przypadku przedłużającego się sporu sądowego jest wątpliwe aby trafiła ona do kasy ZDK.

2. Powyższy, sądzą, w miarę obiektywny, opis sytuacji, w jakiej znalazły się obie strony pozwala na wyciągnięcie podstawowego wniosku, którym porwałam się podzielić z Panem Dyrektorem:

Spór należy zakończyć jak najszybciej dla dobra obu stron, gdyż, oprócz tego co przedstawiłem powyżej:

- (i) władze dzielnicy chciałyby zapewne spokojnie zakończyć konflikt z największym - jak się do tej pory mówiło - "dłużnikiem" Dzielnicy
- (ii) władze dzielnicy chciałyby spłaty kwot, które w ich przekonaniu winna zapłacić Gessler Spółka z o.o. za najem lokalu przy Ryńku Starego Miasta 21/21a
- (iii) władze Dzielnicy chciałyby być postrzegane za sprawne nie tylko w prowadzeniu ekamiacji, ale również w zachęcaniu i stwarzaniu dobrej atmosfery dla przedsiębiorczości
- (iv) Gessler Sp. z o.o. jest niewątpliwie firmą prowadzącą jedną z najwspanialszych Restauracji w Warszawie. Znane osobistości ze świata nauki, kultury, sportu, polityki, biznesu tak z Polski jak i z zagranicy przewijające się przez ten lokal potwierdzają niepowtarzalną atmosferę tego miejsca. Brak nie tyle tej Restauracji, ale właśnie wspomnianej, wyjątkowej atmosfery stwarzanej przez właściciela - byłby stratą nie tyle dla firmy, ale przede wszystkim dla jej gości, również warszawiaków, z czego mam nadzieję wszyscy zdają sobie sprawę.

3. W związku z tym, przedstawiam poniżej dwie alternatywne propozycje, które mam nadzieję, będą z uwagą przez Pana Dyrektora przestudiowane i wzięte pod uwagę przy oczekiwanych rozmowach:

(a) niewątpliwie jest, iż Gesler Sp. z o.o i Adam Gesler przyporzyli Dzielnicy Śródmieście dodatkowej powierzchni użytkowej w ilości 400m² w najlepszym punkcie Dzielnicy. Niewątpliwie jest również, iż ZDK tą powierzchnię przyjął w całości i przekazał następnie użytkownikowi, który czerpie z tego korzyści, podobnie jak ZDK, który uzyskuje z tytułu najmu tej powierzchni dochody. Oczywiście można o tej kwestii "zapomnieć" zasłaniając się kwestią przedawnienia i potraktować około 800.000,-USD (przyjmując 2.000,-USD jako koszt wytworzenia 1 m² powierzchni użytkowej w tym punkcie według agencji nieruchomości) jako swoisty prezent moich klientów na rzecz Dzielnicy. Sądem jednak, iż obecne władze Dzielnicy, właściwie podchodzą do pojęcia sprawiedliwości i rzetelności i w związku z tym przyjmą nasz punkt widzenia, iż w rozmowach mających zakończyć konflikt, nie można pomijać tego problemu. Dlatego też proponuję uznać - niezależnie od różnic kwotowych (na korzyść moich klientów zresztą) - iż obie strony rezygnują z części roszczeń. Gesler Sp. z o.o. i Adam Gesler nie będą dochodzić jakichkolwiek roszczeń dotyczących Restauracji przy ul. Senatorskiej (czy to wynikających wprost z poniesionych nakładów, czy to z roszczeń odszkodowawczych będących następstwem niezrealizowania porozumienia z 22 kwietnia 1994 roku), w zamian za co ZDK odstąpi od dochodzenia odsetek od kwoty głównej należności z tytułu czynszu najmu za lokal przy Rynku Starego Miasta 21/21a. W rezultacie Gesler Sp. z o.o. będzie musiała spłacić całą kwotę główną. Proponujemy aby spłata nastąpiła w ratach rozłożonych na 10 lat bez naliczania odsetek. Jednocześnie wnosimy aby ZDK zawarł z Gesler Spółką z o.o umowę najmu na okres 10 lat oraz umożliwić zakup lokalu przez mojego klienta.

(b) druga propozycja, pozostawia kwestię nakładów poczynionych przy ulicy Senatorskiej otwartą. Natomiast koncentruje się na finansach związanych z Restauracją przy Rynku Starego Miasta 21/21a. Propozycja opiera się, przy uwzględnieniu powyższego założenia, na zamiarze spłacenia przez Gesler Sp. z o.o całej kwoty dochodzonej przez ZDK (a więc również z odsetkami), ale w stałych ratach w wysokości nie większej niż 40.000,-PLN

miesięcznie (kwota nie indeksowana). Propozycja ta zawiera również wszystkie podniesione w poprzednim wariancie elementy związane z zawarciem 10-letniej umowy najmu i zakupem lokalu.

Obie propozycje, mogą na pierwszy rzut oka, wydawać się trudne do przyjęcia ze względu na odłożenie w czasie spłaty. Proszę jednak wziąć pod uwagę, iż póki co środki finansowe i tak na konto ZDK nie wpływają. Końca sporu jak wspominałem nie widać, zatem zapłaty oczekiwanej przez ZDK również (Gessler Sp. z o.o stoi przecież na stanowisku, iż ma rację w sporze). Przyjęcie propozycji ugody pozwoli na stopniowe odryskiwanie przez ZDK środków finansowych, jasność sytuacji dla obu stron (porozumienie byłoby zawarte aktem notarialnym z rygorem tzw. "siódemek"), wszystkie sprawy sądowe zostałyby wycofane z sądów, nie będzie niekorzystnych dla obu stron materiałów w prasie i TV, wokół Restauracji zapanała dobra atmosfera, władze Dzielnicy zyskają opinię władzy umiejącej rozwiązywać długotrwale, najtrudniejsze konflikty w mieście.

Mając to wszystko na uwadze porwolę sobie zaapelować za Pana pośrednictwem, do Zarządu Dzielnicy, o uważną i rzetelną analizę powyższego pisma, i licząc na pozytywny sygnał

pozostaje z poważaniem,

Andrzej Rogoyski

ADWOKAT