

Sopot, dnia 9 września 2020 roku

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego
ul. Piękna 20
00-549 Warszawa

Zgłaszający:

wraz ze skargą na działanie instytucji finansowej

Działając w imieniu moich Mocodawców, w oparciu o udzielone mi pełnomocnictwa, których uwierzytelnione odpisy przedkładam w załączeniu, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U.2018.870 t.j.) wnoszę o:

- 1) podjęcie przez Komisję Nadzoru Finansowego **czynności z zakresu prowadzonego nadzoru bankowego wobec** _____ zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.2020.180 t.j.) poprzez

- dokonanie weryfikacji dopuszczalności potrącenia na rzecz [] wierzytelności z rachunku bankowego Dewelopera [] w restrukturyzacji;
- 2) wszczęcie i przeprowadzenie **postępowania wyjaśniającego** wobec [] na podstawie art. 18a i nast. ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.2020.180 t.j.);
 - 3) podjęcie przez Komisję Nadzoru Finansowego **działań mających na celu polubowne i pojednawcze rozstrzygnięcie sporu** powstałego między Zgłaszającymi niniejszą petycję, a [] w myśl dyspozycji art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.2020.180 t.j.).

UZASADNIENIE

I. Stan faktyczny

a. Nabycie lokali

Podmioty zgłaszające niniejszą petycję są nabywcami w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.2019.1805 t.j.) oznaczonych lokali mieszkalnych na podstawie zawartych umów deweloperskich w formie aktu notarialnego (dalej: []) w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. [] realizowanego przez [] Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji (dalej: []). Deweloper uzyskał środki pieniężne na przeprowadzenie inwestycji z zawartej z [] umowy kredytu deweloperskiego (umowa nr [] z późn. aneksami, dalej: „Umowa Kredytu”).

W § 12 ust. 2 umów deweloperskich został określony termin końcowy realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z tym postanowieniem (punkt 1) [] zobowiązało się wezwać Klientów do odbioru lokali nie później niż do dnia 31 grudnia 2018 roku. Wydanie lokali miało nastąpić jedynie po uregulowaniu całości świadczeń pieniężnych przez Klientów (punkt 11). W przypadku opóźnienia przez [] w wydaniu Klientom lokali, przysługuje im kara umowna równa odsetkom w wysokości 6 % w skali roku, liczoną od łącznej kwoty świadczenia pieniężnego wskazanego w § 11 ust. 1 umów deweloperskich, za każdy dzień opóźnienia (punkt 14).

Zgodnie z § 14 umów deweloperskich umowy przeniesienia własności lokali miały być zawarte w terminie do dnia 28 czerwca 2019 roku, ale nie wcześniej niż po odbiorze lokali i uregulowaniu wszelkich świadczeń pieniężnych na rzecz []

Nabywcy otrzymali od [] oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezcęgzarowe odłączenie oznaczonych lokali mieszkalnych, którym posłużyli się w bankach udzielających kredytu na zakup mieszkań. Z tego też względu, przed zawarciem umów deweloperskich Zgłaszający nie zauważyli żadnych nieprawidłowości – Deweloper zapewniał o bezpieczeństwie transakcji i realizacji przedsięwzięcia (w tym o nadzorze inwestycji), a sam udzielił powyższej promesy.

Dowód: przykładowe oświadczenie

zastrzegło sobie w § 4 ust. 5 umów deweloperskich prawo zmiany harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jego poszczególnych etapów i Zadań Inwestycyjnych, w szczególności Zadania Inwestycyjnego B3, z zastrzeżeniem, że zmiany te nie będą miały wpływu na końcowy termin odbioru przedmiotu Umowy Deweloperskiej i zakończenie realizacji Zadania Inwestycyjnego B3.

Zgodnie z ww. postanowieniem zmieniano terminy realizacji inwestycji. wskazało wówczas na przyczyny opóźnienia związane w szczególności z zakłóconą współpracą z związaną ze sporem dot. charakteru rachunku bankowego inwestycji.

b. Rachunek powierniczy i spór z

W §4 ust. 1 pkt 16 umów deweloperskich znalazło się oświadczenie Dewelopera, zgodnie z którym „realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie Zadania Inwestycyjnego B3, nie wymaga po stronie Dewelopera zastosowania środków ochrony w postaci mieszkaniowego rachunku powierniczego czy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 4 Ustawy Deweloperskiej, wobec zaistnienia przesłanek określonych w art. 38 Ustawy Deweloperskiej”.

Powyższą kwestia stanowi od 2018 roku oś sporu pomiędzy deweloperem a , który twierdził, że w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia konieczne było zastosowanie rachunku powierniczego. Spór pomiędzy Deweloperem a .. doprowadził do wypowiedzenia Umowy Kredytu stanowiącej podstawę finansowania inwestycji. Skutkowało to brakiem możliwości dalszego finansowania przedsięwzięcia przez Dewelopera i wstrzymaniem jego realizacji.

W konsekwencji Nabywcy do dnia dzisiejszego nie otrzymali oznaczonych lokali mieszkalnych ani zwrotu wpłaconych środków. Aktualny stan zaawansowania prac szacowany jest na ok. 80%.

Dowód: zdjęcie aktualnego stanu budowy.

c. Postępowania dotyczące dewelopera

Wobec Dewelopera na wniosek uprawnionych wierzycieli toczyło się kilka odrębnych postępowań m.in. egzekucyjnych, a także gospodarczych takich jak: rozpoznanie wniosku o ogłoszenie upadłości, czy otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego. Aktualnie deweloper jest stroną m.in. następujących postępowań:

1. Postępowanie wyjaśniające prowadzone przez w sprawie podejrzenia stosowania przez Dewelopera praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na niedopełnieniu obowiązku zapewnienia Nabywcom, co najmniej jednego ze środków ochrony o którym mowa w art. 4 Ustawy Deweloperskiej
2. Postępowanie przygotowawcze prowadzone przez z zawiadomienia na szkodę Nabywców na skutek niezapewnienia ochrony wymaganej przez ustawę deweloperską, a także na szkodę doprowadzając Bank do niekorzystnego rozporządzenia mieniem

3. Postępowanie porządkowe prowadzone przez [redacted] zawiadomienia [redacted] dotyczące możliwości popełnienia przestępstwa przez członka Zarządu Dewelopera na szkodę wierzycieli Spółki polegające na poświadczeniu nieprawdy i oszustwie sądowym ([redacted]).
4. Postępowanie sanacyjne prowadzone przez [redacted] ([redacted]). Sąd oczekuje na złożenie przez Zarządcę Dewelopera spisu wierzytelności.
5. Postępowanie egzekucyjne prowadzone przez [redacted] z wniosku [redacted], które uległo zawieszaniu z mocy prawa w związku z otwarciem postępowania restrukturyzacyjnego o którym mowa w pkt 4 ([redacted]). W trakcie powyższego nastąpiło zajęcie wierzytelności Dewelopera względem Nabywców wynikających z zawartych umów deweloperskich, co skutkowało koniecznością złożenia powództwa przeciwegzekucyjnego przez Zgłaszających.

Głównym wierzycielem Dewelopera jest jednak [redacted]. Należy podkreślić, że wobec [redacted] toczy się również postępowanie karne prowadzone przez [redacted] pod znakiem [redacted] z zawiadomienia Dewelopera. Postępowanie dotyczy możliwości popełnienia przestępstwa przywłaszczenia powierzonego mienia znajdującego się na jego rachunku bankowym o numerze: [redacted] przez osoby działające w imieniu Banku na szkodę Spółki.

W trakcie powyższych postępowań, [redacted] istotnie przyczynił się do ich wydłużenia m.in. wskutek cofnięcia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego względem [redacted], a następnie zgłoszenia wniosku o ogłoszenie jego upadłości, które wraz z dotychczasowymi wnioskami dłużnika doprowadziło do konieczności rozpoznania obu spraw łącznie. Co więcej, postanowieniem z dnia [redacted] postanowił otworzyć postępowanie sanacyjne wobec [redacted] - postanowienie to zostało zaskarżone przez Bank jako niezgodne z interesem wierzycieli. Przedsięwzięcie deweloperskie zostało zaś wstrzymane na czas toczących się postępowań, a budynki do dnia dzisiejszego ulegają stopniowej degradacji.

Na uwagę zasługuje również fakt, że [redacted] w sprawie o sygn. [redacted], zabezpieczył majątek dłużnika: [redacted] tymczasowego nadzorca sądowego w osobie [redacted] z siedzibą w Sopocie w związku z wnioskiem wierzyciela - [redacted] o otwarcie postępowania sanacyjnego. Wniosek ten został jednak wycofany przez [redacted], a obecne postępowanie sanacyjne toczy się z wniosku Dewelopera. Z informacji Zgłaszających wynika, że [redacted] wycofało wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego po otrzymaniu pozytywnego w ocenie banku sprawozdania tymczasowego nadzorca sądowego, co znowu doprowadziło do istotnego wydłużenia sprawy.

II. Działania

[redacted] wielokrotnie podkreślał traktowanie środków wpłaconych przez Nabywców tak, jakby był dla nich założony rachunek powierniczy. Powyższe potwierdza m.in.

stanowisko Banku wskazane we wniosku o ogłoszenie upadłości Dewelopera. Obawiał się wówczas, że aktualna sytuacja finansowa Dewelopera stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa środków powierzonych mu przez Nabywców w przypadku gdyby nie zostały one objęte ochroną jaką może im zapewnić formuła rachunku powierniczego, którego od wielu miesięcy domagał się Bank. Stał również na stanowisku, że środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym nie powinny być uwzględnione jako środki należące do majątku Dewelopera. W ocenie Banku rachunek ten korzystał wówczas z ochrony przewidzianej w art. 59 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2019.2357 t.j.)

podkreślał również, że nie jest uprawniony do podejmowania decyzji w przedmiocie przeznaczenia środków pieniężnych znajdujących się na przedmiotowym rachunku bankowym, podtrzymując przy tym jego powierniczy charakter.

Dowód: wniosek

ogłoszenie upadłości

Aktualna postawa Banku stoi w sprzeczności z powyższymi ustaleniami, gdyż pismem z dnia 20.03.2020 r. złożył oświadczenie Deweloperowi o potrąceniu wierzytelności Banku z wierzytelnością dłużnika w kwocie 1.000.000 zł zgromadzonej na rachunku bankowym prowadzonym w Banku pod numerem: 11111111111111111111. Rachunek ten został wyodrębniony przez Dewelopera wyłącznie w celu dokonywania wpłat przez Nabywców zgodnie z harmonogramem ustalonym w odrębnych umowach deweloperskich.

Dowód: pismo z dnia 31 marca 2020 roku.

Od początku sporu między stronami Bank stał na stanowisku, że wskazany rachunek ma charakter rachunku powierniczego, a środki zgromadzone na tym rachunku są środkami nabywców lokali, a nie dewelopera. Nabywcy nie mają jednak wiedzy w jaki sposób księgowane były i są środki wpłacane na ww. rachunku i w jakiej wysokości zostały one przypisane poszczególnym Nabywcom, w szczególności według stanu przed i po potrąceniu dokonany przez Bank. pomimo interwencji pełnomocnika nie udzielił Nabywcom żadnych konkretnych informacji tłumacząc to powstaniem odrębnej masy sanacyjnej w restrukturyzacji oraz prowadzeniem wszelkich spraw majątkowych przez Zarządcę Dewelopera. wyartykułował również, że jest wierzycielem który dochodzi zaspokojenia swoich roszczeń, a wszelkie sprawy związane z relacjami kontraktowymi podlegają tajemnicy prawnie chronionej.

Dowody:

- pismo pełnomocnika Nabywców do
- odpowiedź

Działanie to jest wysoce krzywdzące dla Nabywców. W ich ocenie stanowisko w zakresie charakteru zgromadzonych na rachunku bankowym środków uległo zmianie na skutek ustanowienia wobec Tymczasowego Nadzorca Sądowego, a następnie Zarządcy. Bank zaniepokojony kondycją finansową dłużnika dokonał więc potrącenia wierzytelności bezpośrednio przed dniem otwarcia postępowania sanacyjnego w celu uniknięcia zaklasyfikowania ww. środków do masy sanacyjnej w restrukturyzacji. Bank przez okres trwania przedmiotowych postępowań podejmował jedynie działania mające na celu „hodowanie długu”.

Istnieją przy tym istotne wątpliwości dotyczące tego, czy bank dochował należytej staranności przy ocenie ryzyka tej transakcji w ramach kredytowania Dewelopera.

Bank jako instytucja zaufania społecznego naruszyła zasady funkcjonowania mającego na celu również zachowanie interesu osób trzecich. Nieprzewidywalna zmiana stanowiska doprowadziła do pozbawienia Dewelopera środków pozwalających na dokończenie inwestycji. Ostatnie działania prowadzą do wyłącznego zaspokojenia interesu Banku i celu jakim jest uzyskiwanie najlepszych wyników finansowych, pomimo umyślnego działania na szkodę Nabywców. Na szczególne uwzględnienie zasługuje fakt, że I ustanowiła wobec

kuratora, celem poprawy sytuacji finansowej, jednak zdarzenie to miało miejsce po dniu złożenia przez Bank oświadczenia o potrąceniu wierzytelności. Bank dysponował więc sposobnością do łatwej poprawy aktualnej sytuacji finansowej nie bacząc na pokrzywdzenie osób trzecich i obowiązek dochowania poczynionych ustaleń.

III. Ocena dopuszczalności potrącenia

W ocenie Nabywców oświadczenie o potrąceniu złożone przez nie było dopuszczalne w związku z powierniczym charakterem rachunku bankowego, na którym zgromadzone były wpłacone przez nich środki. W doktrynie podkreśla się bowiem (por. Zoll Fryderyk (red.), Prawo bankowe. Komentarz, Tom I i II, Zakamycze 2005), że z faktu akceptacji przez bank powierniczego charakteru rachunku bankowego wyciąga się następujące konsekwencje prawne:

- a) bank nie ma prawa potrącenia z wierzytelności posiadacza rachunku swojej wierzytelności do niego z tytułu niezwiązanego z umową rachunku powierniczego (a związanego z innym stosunkiem prawnym pomiędzy bankiem a posiadaczem rachunku powierniczego);
- b) bank nie ma prawa do wszczęcia egzekucji z rachunku powierniczego w celu ściągnięcia takiej wierzytelności;
- c) zgoda banku na otwarcie rachunku powierniczego zawiera w sobie dorozumiane zrzeczenie się uprawnień wymienionych w pkt a i b

Co więcej, z art. 59 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U.2019.2357 t.j.) wynika, że środki te mogą być wypłacone deweloperowi po spełnieniu warunków określonych w umowie. Regulację tę precyzuje art. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.2019.1805 t.j.), który stanowi, że bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym **po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego**. W konsekwencji, nawet gdyby uznać, że potrącenie jest dopuszczalne, należy ustalić, czy spełnione zostały warunki do wypłaty środków deweloperowi – powiernikowi, co otwierałoby dopiero możliwość potrącenia. W ocenie Nabywców w związku z brakiem odpowiednich postępów na budowie, nie sposób uznać, by te warunki były spełnione. Z oświadczenia o potrąceniu nie wynika przy tym, by kwestia ta była poddana przez Bank jakiegokolwiek analizie.

Na ww. rachunku bankowym znajdowały się również środki stanowiące dofinansowanie z budżetu państwa w ramach realizacji programu „Mieszkanie dla młodych”, które nie mogą być przeznaczone na inny cel niż ten wyraźnie wskazany w ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865). Ponadto, wydatkowanie tych środków nadzorowane jest przez

Nieuprawnione zadysponowanie środkami Nabywców zgromadzonymi na rachunku powierniczym powinno skutkować wszczęciem odpowiednich procedur nadzorczych względem Banku.

Nadmienie, że zarządca Dewelopera poinformował Nabywców o utworzeniu nowego rachunku bankowego w . i o zamknięciu rachunku prowadzonego w '1

Dowód: pismo zarządcy

Bank złożył ponadto oświadczenie, w których wskazywał, że wyrazi zgodę na bezziejarowe odłączenie z nieruchomości lokali mieszkalnych nabywanych od dewelopera, pod warunkiem zapłacenia przez Nabywcę danego lokalu wszelkich zobowiązań z tytułu zawartej Umowy Deweloperskiej, Umowy Przedwstępnej na zakup lokalu mieszkalnego, przy czym wpłaty powinny zostać wniesione w na rachunek bankowy Nabywcy posługiwali się tymi oświadczeniami w bankach, które udzieliły im kredytów.

Dowód: przykładowe oświadczenie (promesa).

Pomimo interwencji pełnomocnika Nabywców, Bank nie złożył oświadczenia, czy określone powyżej promesy zachowują swą aktualność w przypadku dokonywania przez nabywców wpłat na inny rachunek – wskazany wyraźnie przez zarządcę . w restrukturyzacji. Ograniczył się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, iż wszelkie sprawy majątkowe Dewelopera prowadzi aktualnie Zarządca.

Dowody:

- pismo pełnomocnika
- odpowiedź

IV. Uzasadnienie wniosków petycji

Niezależnie od powyższego, całokształt działań w toku prowadzonego postępowania sanacyjnego wywołuje uzasadniony niepokój wśród nabywców. Dotychczasowe stanowisko Banku pokrywało się ze stanowiskiem nabywców lokali - m.in. deklarował dalsze postępowanie ze środkami nabywców na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.2019.1805 t.j.) oraz poczuwał się do odpowiedzialności i kontroli właściwego wydatkowania środków przez Dewelopera. Ostatnie działania Banku budzą natomiast poważne wątpliwości co do zamiarów Banku i potencjalnego pokrzywdzenia nabywców lokali.

Z jednej strony przez czas trwania postępowań wobec Dewelopera Bank przetrzymywał środki zgromadzone na jego rachunku tłumacząc powyższe działanie ochroną Nabywców, a z drugiej w momencie procedowania przez Sąd nad wnioskami w sprawie ogłoszenia upadłości i otwarcia postępowania sanacyjnego, zaniepokojony swoją aktualną sytuacją finansowo-organizacyjną złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z ww. rachunku bankowego. Zdaniem Nabywców Bank powyższymi działaniami zastosował nadużycia finansowe mogące prowadzić do możliwości popełnienia przestępstwa na szkodę Nabywców, co uzasadnia wszczęcie postępowania wyjaśniającego. Ponadto, dla Zgłaszających diametralna zmiana stanowiska jest o tyle niezrozumiała, że ponownie prowadzi do wydłużenia postępowania przeciwko

Nabywcy widzą jednak możliwość polubownego i pojednawczego rozwiązania sporu, jednak bez pomocy Komisji Nadzoru Finansowego lub innych stosownych instytucji nie będzie to możliwe. Bank odmawia bowiem jakiegokolwiek współpracy i nie chce złożyć żadnych wyjaśnień.

Podkreślić należy, że wskutek powyższych nieprawidłowości aktualna sytuacja życiowa Zgłaszających jest bardzo trudna. Nabywcy, to w dużej mierze osoby młode, które pozostały z zadłużeniem wynikającym z zawartych umów kredytu oraz bez własnych lokali, gdyż realizacja inwestycji została wstrzymana. Zgłaszający ponoszą obecnie ogrom wydatków na utrzymanie siebie i rodziny, w tym na wsparcie prawne w toczących się postępowaniach. Większość z Nabywców podporządkowało swoje życie pod zakup nowego mieszkania – dokonali zmiany pracy, czy szkół i przedszkoli dla dzieci przez co muszą ponosić dodatkowe koszty dojazdu. Zgłaszający ponoszą również niebagatelny koszt bieżącego najmu mieszkań zastępczych, które miały być jedynie rozwiązaniem tymczasowym. Okoliczności te powodują, że miesięczny koszt utrzymania rodziny wzrósł ponad dwukrotnie. Wskutek powyższego Nabywcy zmuszeni byli podjąć dodatkowe zatrudnienie bądź wydłużyć nadliczbowo czas pracy, co wpływa istotnie na ich zdrowie i codzienne funkcjonowanie. Niektórzy z nich korzystają również z pomocy najbliższych, gdyż nie otrzymują jakiegokolwiek wsparcia od żadnej ze stron sporu.

Wydłużające się postępowania oraz sprzeczne działania Banku doprowadziły do tego, że Zgłaszający tracą nadzieję, czy inwestycja zostanie w ogóle zrealizowana, a wpłacone przez nich transze zwrócone.

Z tych właśnie względów, wnoszę jak na wstępie.

V. Oświadczenia formalne

Oświadczam, że nie wyrażam zgody na upublicznienie danych osobowych Nabywców zgłaszających niniejszą petycję oraz ich pełnomocnika. Dodatkowo wskazuję, że dalszą korespondencję w sprawie proszę kierować na adres Kancelarii Adwokackiej wskazany na początku pisma.

W załączeniu:

1. Uwierzytelnione odpisy pełnomocnictw Nabywców.
2. Przykładowe oświadczenie (promesa).
3. Zdjęcie aktualnego stanu budowy.
4. Wniosek o ogłoszenie upadłości
5. Pismo z dnia 31 marca 2020 roku.
6. Pismo pełnomocnika Nabywców do
7. Odpowiedź
8. Pismo zarządcy z dnia 19.05.2020 r.