

DOK/4PW/736/263/11.2017/MT

RC

Zielona Góra dnia 20.01.2017r.

NPH
numer
cyf
MT

URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO	
(9)	
WPŁYW	ZAL.
2017-02-01	
Nr Kancelaryjny	8110
Przekazano do	DOK Podpis Aliybi

Otrzymano dnia
2017-02-01
Sekretariat DOK

Komisja Nadzoru Finansowego
Departamentu Ochrony Klientów
Plac Powstańców Warszawy 1
00-030 Warszawa
skrytka pocztowa 419

PETYCJA

wraz ze skargą na działanie instytucji finansowej

Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz.U. z 2014r., poz. 1195 ze zm.) w związku z zakresem nadzoru wynikającym z ustawy z dnia 21 lipca 2006r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (t.j. Dz.U. 2016r. poz. 174 ze zm.) wnosimy skargę na działanie

UZASADNIENIE

... w 2008 roku udzieliły kredytu spółce
Sp. z o.o. z ... w kwocie 16 611 700,00zł (słownie: szesnaście milionów sześćset jedenaście tysięcy siedemset złotych) z przeznaczeniem na wybudowanie kompleksu trzech budynków mieszkalnych w Szklarskiej Porębie. Z budynków planowano wyodrębnić 146 lokali.

Inna spółka - inwestor spółka ... sp. z o.o. (powiązana osobowo i kapitałowo z osobą Pana J ... – głównego udziałowca spółek) zawarła szereg umów deweloperskich dotyczących wybudowania i wyodrębnienia własności lokali, w tym z osobami, które niniejszą petycję podpisały. W większości przypadków wpłacone zostały na rzecz inwestora całe kwoty mające stanowić cenę nabycia prawa własności lokali.

Wpłaty zostały dokonane na rachunek bankowy prowadzony przez wyżej wskazane banki udzielające kredytów. Co istotne bank (zwany dalej jako Bank) w imieniu własnym i imieniu j wydawał nabywcom oświadczenia, że w przypadku uiszczenia na rzecz spółki

a całej ceny nabycia wyda zezwolenie na bezobciążeniowe wydzielenie gruntu pod nabywany lokal z nieruchomości.

Termin zakończenia budowy budynku przez inwestora – wskazaną wyżej spółkę (wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) ustalono na miesiąc wrzesień 2012 roku.

Wspomniana inwestycja składa się z trzech budynków mieszkalnych oznaczonych literami A, B, C. Poza budynkiem C, który został oddany do użytkowania w 2014 roku, zakończenie budowy budynków oznaczonych literami A i B wymaga niewielkich nakładów inwestycyjnych rzędu 1 mln zł na dokończenie budowy, w stosunku do nakładów już poniesionych (ponad dwadzieścia milionów złotych).

Niestety pomimo znacznego zaawansowania prac w budynkach (stan na poziomie ponad 90%) inwestor nie zdołał zakończyć inwestycji do dnia dzisiejszego i nie przeniósł prawa własności na rzecz nabywców. Jednocześnie, według wiedzy nabywców, kredytobiorca zaprzestał już w 2012r., spłaty kredytów wobec banków.

W międzyczasie aktem notarialnym z dnia 13.08.2013 roku z o.o. zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz spółka z o.o.

Dnia 02.04.2014 roku o.o. w sprzedały udziały w nieruchomości zabudowanej i lokale niewydzielone Spółce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Szczecinie.

Ostatecznie nieruchomość została zbyta na rzecz spółki z siedzibą w Szczecinie (głównym udziałowcem wskazanych spółek był także Pan).

Do dnia dzisiejszego, pomimo wielu prób zakończenia procesu inwestycyjnego, nie udało się podpisać aktów notarialnych przenoszących własność

lokali. Problemy finansowe właściciela spółek p. oraz brak współdziałania Banku spowodował, że do dnia dzisiejszego kwestia zakończenia inwestycji pozostaje w martwym punkcie.

Nabywcy w większości wywiązali się z obowiązujących umów i pozostało im do dopłaty łącznie około 800 tys. zł. W międzyczasie, w związku z brakiem możliwości i chęci porozumienia się Banku i Inwestora nabywcy lokali wielokrotnie podejmowali się mediacji pomiędzy stronami, deklarowali sfinansowanie dokończenia inwestycji, oraz wyrażali gotowość do rozmów, aby wspólnymi siłami dokończyć tę inwestycję. Niestety działania i deklaracje, zwłaszcza Banku były pozorne i nie przyczyniły się do rozwiązania sytuacji – zakończenia inwestycji, uzyskania prawa własności lokali oraz spłat kredytu na rzecz banku. Próby przeprowadzenia restrukturyzacji długu kredytobiorców i dłużników hipotecznych (kolejnych spółek które przejmowały nieruchomość) przy udziale pracowników Banku doprowadziły do skomplikowania stanu prawnego, w wyniku czego zarówno Bank jak i nabywcy lokali nie są w stanie doprowadzić do skutecznej egzekucji przysługujących im uprawnień.

Należy zwrócić na uwagę, że Bank nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń, nie wykazywał żadnej aktywności i nie podejmował żadnych czynności pomimo zaprzestania spłacania kredytu przez kredytobiorcę oraz kiedy podmioty związane z Panem przeprowadzały szereg niepokojących transakcji (zmiana właściciela nieruchomości, emisji obligacji, etc). Bezczynność Banku i brak podejmowania działań mających na celu odzyskanie niespłaconego kredytu, doprowadził do sytuacji że Bank ma niewielki wpływ na pomyślnie zakończenie kwestii realizacji inwestycji, pomimo, że inwestycja była finansowana praktycznie poprzez kredyt i w części poprzez wpłaty nabywców lokali.

Według aktualnej wiedzy działalność Pana i spółek z nim powiązanych znajduje się obecnie pod kontrolą Urzędu Kontroli Skarbowej w Szczecinie i prokuratury.

W ostatnim czasie nabywcy otrzymali informację, że Bank byłby zainteresowany sprzedażą wierzytelności, która jest zabezpieczona hipotecznie na nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie. Nabywcy znaleźli potencjalnego inwestora, posiadającego bardzo duże doświadczenie budowlane, deweloperskie,

oraz mającego na swoim koncie kilka skutecznie przeprowadzonych restrukturyzacji projektów budowlanych, ze znaczącym zapleczem finansowym. Inwestor był gotowy nabyć wierzytelność na warunkach rynkowych, zabezpieczyć interes nabywców lokali. Pomiedzy Bankiem _____ e i potencjalnym inwestorem zostały zawarte umowy o zachowaniu poufności oraz złożone zostały listy intencyjne.

Niestety gotowość Banku do jakichkolwiek rozmów była tylko i wyłącznie pozorna i pozbawiona dobrych intencji.

Bank w świetle posiadanych informacji, nie chąc narazić się organom nadzoru nad instytucjami finansowymi, planuje przenieść wierzytelności kredytowe do jednego z powiązanych funduszy inwestycyjnych. W ocenie nabywców takie działanie jest wyraźnym działaniem zmierzającym wyłącznie pozbawić praw pierwotnego inwestora oraz narazić nabywców na utratę znacznych kwot zainwestowanych środków pieniężnych, które w części były wpłacane na rachunki Banku a w części na konta bankowe inwestora.

Należy wskazać, że inwestycja była od początku zagrożona, a jedyny majątek inwestora to nieruchomość, na której budował apartamentowiec, obciążona hipotekami na rzecz Banku. Każda wpłata dokonywana przez niedoszłych właścicieli lokali poprawiała więc sytuację finansową banku.

Bank, który do dnia dzisiejszego uzyskał od spółek Pana _____ kilka milionów różnego rodzaju opłat manipulacyjnych, pozostawał bezczynny i bierny w sytuacji kilkuletniego braku spłat rat i narastania znacznych odsetek.

Takie zaniechanie miało wyłącznie na celu „hodowanie długu” dla maksymalizacji zysków banku wobec posiadania zabezpieczenia hipotecznego na inwestycji. W świetle wiedzy nabywców aktualny poziom zadłużenia wobec Banku wynosi około 27 milionów, co powoduje że nawet w sytuacji egzekucji nieruchomości, podmiotem, który uzyska po sprzedaży zwrot należnych kwot będzie wyłącznie Bank, a nabywcy lokali nie uzyskają już zaspokojenia.

W tym wypadku bank, jako instytucji zaufania społecznego, naruszyła zasady funkcjonowania mającego na celu również zachowanie interesu osób trzecich. Brak zainteresowania sprawą przez okres ponad 4 lat od zaprzestania spłaty kredytu doprowadził do stanu w którym, zarówno Bank jak i nabywcy mogą ponieść znaczne straty. Tymczasem działalność Banku nie może polegać wyłącznie na zabezpieczeniu jego interesów i celu jakim jest uzyskiwanie najlepszych wyników finansowych, przy pomijaniu praw innych osób i działaniu na ich szkodę.

Gwarancja dobrych praktyk Banku powinna mieć na względzie również interesy klientów, którzy *de facto* przyczynili się do spłaty kredytu (spłata ceny nabycia lokali na rachunki bankowe SA).

Wina Banku polega nie tylko na naruszeniu zasad współzycia społecznego, ale także na ogólnie pojętym braku nadzoru nad kredytowaną inwestycją. Bank, jako profesjonalny gracz rynku finansowego, posiadał wszelkie informacje i wreszcie narzędzia, aby nie dopuścić do zamrożenia będącej prawie na ukończeniu inwestycji i powinien w odpowiednim czasie powziąć działania zmierzające do ochrony własnego interesu oraz nabywców.

Nabywcy kilkakrotnie wnosili prośby do Banku o bezobciążeniowe umożliwienie wydzielienia mieszkań w oddanym do użytkowania budynku C na co była zgoda właściciela nieruchomości. Mimo, że Bank wyraził zgodę i udzielił promesy co do zgody na bezobciążeniowe zbycie nieruchomości (kopia oświadczenia z dnia 18.01.2011r. to obecnie uchyla się od realizacji tych zobowiązań i nie podejmuje rozmów. Dlatego zaniechania banku, narażają zarówno samą instytucję finansową, jak i nabywców lokali na wielomilionowe straty.

W związku z tym, jako nabywcy nieruchomości i osoby które przyczyniły się do zmniejszenia zadłużenia kredytobiorcy wnosimy o przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego zgodnie z przepisami ustawy o nadzorze finansowym, czy działania Banku przy kredytowaniu wspomnianej inwestycji były zgodne z przepisami prawa oraz dobrymi praktykami bankowymi.

Jednocześnie wnosimy zgodnie z uprawnieniami o podjęcie działań w celu stworzenia możliwości polubownego i pojednawczego rozstrzygnięcia wskazanego

problemu pomiędzy uczestnikami występującymi przy finansowaniu inwestycji wskazanej na wstępie.

Wskazujemy, że korespondencję w sprawie prosimy o kierowanie na adres pełnomocnika radcy prawnego, adres – Kancelaria Radców Prawnych

Z poważaniem