



dnia 26 października 2020 roku

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

URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO	
(9)	
WPLÝW	ZAŁ.
2020 -11- 05	
Nr Kancelaryjny	
Przekazano do	Podpis

pełnomocnik pokrzywdzonych  
jak w załączniku nr 1 do niniejszego zawiadomienia

## SKARGA

### na działanie instytucji finansowej

Działając jako pełnomocnik pokrzywdzonych (lista pokrzywdzonych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zawiadomienia), w powołaniu na udzielone mi pełnomocnictwa, których uwierzytelnione kopie składałam w załączeniu, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku 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 roku o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.2020.180 t.j.) poprzez dokonanie weryfikacji zrealizowanej przez Bank nieuprawnionej wypłaty dwóch transz środków zgromadzonych na mieszkaniowym otwartym rachunku powierniczym numer

utworzonym dla przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w , dla której prowadzona jest księga wieczysta

pomimo

nie spełnienia przez dewelopera warunków uprawniających do udostępnienia mu środków zgromadzonych na rachunku powierniczym, tj. nie ukończenia danych etapów przedsięwzięcia oraz wbrew ustawowemu obowiązkowi

wynikającemu z art. 34 w zw. z art. 12 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) stwierdzenia przez Bank zakończenia prac z danego etapu oraz dokonania inspekcji samej budowy w celu skontrolowania autentyczności wpisów dokonanych w dzienniku budowy,

2. wszczęcie i przeprowadzenie wobec postępowania wyjaśniającego na podstawie art. 18a i nast. ustawy z dnia 21 lipca 2006 roku 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 roku o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U.2020.180.t.j.)

## Uzasadnienie

### I. Stan faktyczny

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. z 2011r. poz. 1805) oznaczonych lokali mieszkalnych na podstawie zawartych umów deweloperskich w formie aktu notarialnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. wybudowania na nieruchomości położonej w dla której prowadzona jest księga wieczysta zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jedno i dwulokalowych o nazwie przez dewelopera – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, numer wpisu w Krajowego Rejestru Sądowego, numer wpisu w

Lokale znajdujące się w tych budynkach miały zostać wyodrębnione i sprzedane głównie osobom fizycznym – w tym Zgłaszającym, którzy począwszy o lipca 2017 roku zawierali z Deweloperem umowy deweloperskie. Zgodnie z pierwotnymi ustaleniami, umowy wyodrębniania lokali miały być zawarte do końca 2018 roku.

W związku z rozpoczęciem przez spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kaliszu przedsięwzięcia deweloperskiego na ww. nieruchomości położonej w przy zastosowaniu mieszkaniowych rachunków powierniczych, tj. wg. rozwiązania wynikającego z ustawy z dnia 16 września 2011 r. o

---

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego, Deweloper zawarł **umowę rachunku powierniczego otwartego z** Zgodnie z umową takiego rachunku Spółka - Deweloper jest posiadaczem rachunku (powiernikiem), a właścicielem środków zgromadzonych na rachunku są pokrzywdzeni, którzy dokonali wpłat na rachunek.

Wypłata środków zdeponowanych na ww. rachunku winna następować stosownie do przedstawionego przez Dewelopera harmonogramu prac.

Budowa „ ” nie przebiegała jednak w sposób umożliwiający jej zakończenie w planowanym terminie. W czerwcu 2019 roku prace na budowie ustały, podwykonawcy, z uwagi na zaległości z zapłatą wynagrodzeń przez Dewelopera zeszli z placu budowy. Ostatecznie budowa nie została ukończona, Zawiadani nie otrzymali należnych im mieszkań do dnia dzisiejszego a w Prokuraturze Okręgowej (Prezesowi Zarządu dewelopera) prowadzone jest śledztwo przeciwko Panu (Prezesowi Zarządu dewelopera) podejrzanemu o to, że pełniąc obowiązki prezesa zarządu wprowadził pokrzywdzonych w błąd, co do swoich możliwości finansowych, organizacyjnych i technicznych w zakresie przyjętego przez siebie zobowiązania do wybudowania na nieruchomości położonej w zespole budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, przy czym zataił swoją rzeczywistą sytuację finansową kierowanego przez siebie podmiotu.

Zgromadzony w toku postępowania karnego materiał dowodowy pozwolił na zastosowanie wobec środka zapobiegawczego w postaci zakazu wykonywania funkcji członka zarządu w spółce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przedstawione postanowienie prokuratury zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego

Finałnie Prezes Zarządu spółki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w wykorzystując prawdziwość danych zamieszczonych w rejestrze przedsiębiorców KRS, wbrew postanowieniom wspomnianego środka zapobiegawczego. podpisał z nowym wykonawcą firmą umowę na dokończenie prac W dniu 25 lutego 2020 roku odbyło się spotkanie Zgłaszających z nowym wykonawcą, który oświadczył, że **uzyskał zgodę na cesję środków zdeponowanych na otwartym rachunku powierniczym**. Równoległe Zgłaszający uzyskali od nowego wykonawcy firmy siedzibą w Warszawie informację, iż wpisy w dzienniku budowy nie korespondują z faktycznym stanem zaawansowania robót. W szczególności zgodnie z harmonogramem prac zawartym w prospekcie informacyjnym prace miały zostać podzielone na 9 etapów:

1. Prace przygotowawcze i projektowe, roboty ziemne, roboty fundamentowe, ławy fundamentowe do 2017-08-31 (20%),
  2. Ściany parteru, strop nad parterem do 2017-11-30 (10%),
  3. Ściany I piętro, strop nad I piętrzem – do 2018-01-30 (10%),
  4. Stropodach, zakończenie stanu surowego otwartego – do 2018-02-28 (10%),
-

- 
5. Stolarka drzwiowa i okienna – do 2018-02-28 (10%),
  6. Instalacje elektryczne podtynkowe, instalacje sanitarne,
  7. Tynki, posadzki do 2018-05-15 (10%)
  8. Ocieplenie, zagospodarowanie terenu bez kostki i montażu małej architektury do 2018-06-10 (10%),
  9. Stan deweloperski, zakończenie prac do 2018-06-30 (10%).

Co więcej, zgodnie z wypłatami dokonany przez Bank z rachunku powierniczego, do wypłaty pozostała kwota za pracę w pkt 8 i 9. Jednakże prace w zakresie chociażby położenia tynków i posadzek (pkt 7) czy instalacji sanitarnej (pkt 6) nie zostały zakończone, a pomimo tego środki za ich wykonanie zostały przekazane deweloperowi przez Bank. Tak więc **stan zaawansowania robót w żadnej mierze nie koresponduje z wysokością środków pozostałych na rachunku powierniczym co pozwala suponować, że Bank dokonał ich nieuzasadnionej wypłaty mimo nie spełnienia przez dewelopera ustawowo-kontraktowych wymagań otrzymania części należnej kwoty, a nadto powstrzymał się z dokonaniem jakiegokolwiek kontroli ukończenia danego etapu wynikającego z harmonogramu przedsięwzięcia.**

## II. Postępowania dotyczące dewelopera

Wobec dewelopera na wniosek Zgłaszających toczy się obecnie kilka odrębnych postępowań, tj.

- 1) postępowanie przygotowawcze prowadzone przez Prokuraturę Okręgową  
w sprawie uzasadnionego podejrzenia  
popelnienia przestępstwa oszustwa oraz nie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości  
przez działającego jako  
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
- 2) postępowanie upadłościowe – postanowieniem z dnia 25 września 2020 r. Sąd Rejonowy  
V Wydział Gospodarczy, Sekcja dla spraw Upadłościowych i  
Restrukturyzacyjnych, postanowił ogłosić upadłość dewelopera spółki  
pod numerem

## III. Stan prawny

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, iż uruchomienie środków z rachunku powierniczego powinno nastąpić dopiero po zakończeniu każdego z etapów budowy czego potwierdzeniem powinna być kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną, współpracującą w tym zakresie z ING

---

---

Bankiem           Jeżeli Bank prowadzi otwarty rachunek powierniczy, będzie ponosił odpowiedzialność za dokonanie kontroli ukończenia danego etapu wynikającego z harmonogramu przedsięwzięcia, mimo że w jego imieniu sprawdzenia powinna dokonać osoba posiadająca uprawnienia budowlane.

Udział Banku w przedsięwzięciu deweloperskim na podstawie umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego sprowadza się bowiem do kontrolowania postępu prac deweloperskich (stosownie do przedstawionego przez dewelopera harmonogramu prac) oraz do kontroli wydatkowania środków przez dewelopera. Zgodnie z dyspozycją art. 12 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przy wypłacie deweloperowi środków w związku z ukończeniem określonego etapu prac budowlanych, Bank zobligowany jest tę okoliczność potwierdzić. To co wchodzi w zakres danego etapu wynika z harmonogramu ustalonego dla całego przedsięwzięcia deweloperskiego. Owa kontrola dotyczy zatem dokumentu urzędowego –dziennika budowy, z którego powinno wynikać jakie prace zostały wykonane oraz przeprowadzonej przez Bank inspekcji samej budowy, by dokonać autentyczności tych wpisów. Wskazane zobowiązanie winno zatem być zrealizowane poprzez sprawdzenie postępu robót oraz wpisu w dzienniku budowy, sporządzeniu przez przedstawiciela banku raportu z inspekcji wskazującego w szczególności poziom zaawansowania robót i zgodności treści wpisu z harmonogramem. Dopiero w przypadku pozytywnej weryfikacji i niewystępowania żadnego z dodatkowych warunków blokujących wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego, Bank może dokonać wypłaty na rachunek wskazany przez dewelopera.

Co więcej, również z dyspozycji art. 59 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 2357) 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 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, który stanowi, że bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym **po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego**. W konsekwencji należało ustalić, czy spełnione zostały warunki do wypłaty środków deweloperowi.

W razie nieuzasadnionych wypłat z otwartego rachunku powierniczego, Ustawa Deweloperska przewiduje odpowiedzialność karną dla osoby, która podjęła decyzję o dokonaniu takiego nieuzasadnionego wynagrodzenia (art. 34 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

Na płaszczyźnie ww. stanu faktycznego w sposób bezsprzeczny wynika, iż Bank zaniechał dokonania kontroli ukończenia przez Dewelopera dwóch etapów wynikających z harmonogramu przedsięwzięcia i w następstwie wymienionego uchylenia, wbrew przepisom ustawy dokonał wypłaty Deweloperowi środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Co równie istotne, Bank nie poinformował Pokrzywdzonych o dokonanej przez Dewelopera z firmą cesji środków zdeponowanych na otwartym rachunku powierniczym.

---

---

Powyżej przytoczone okoliczności rodzą zatem uzasadnione **podejrzanie, że**  
**.. z siedzibą w** , **popęniła przestępstwo, którego znamiona określono w**  
**art. 34 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tj.**  
wbrew przepisom ustawy wypłacił deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym  
rachunku powierniczym.

Pomimo interwencji pełnomocnika Zgłaszających, Bank nie udzielił żadnego wyjaśnienia w  
zakresie nieuzasadnionej oraz bezprawnej wypłaty deweloperowi środków zgromadzonych na rachunku  
powierniczym, zasłaniając się tajemnicą bankową. Tymczasem brak odpowiednich postępów na  
budowie powoduje, że omawiane warunki po pierwsze nie zostały spełnione, po wtóre z oświadczenia  
Banku nie wynika, by kwestia ta była przez Bank poddana jakiegokolwiek analizie.

**Nieuprawnione rozdysponowanie środkami Zgłaszających zgromadzonymi na**  
**rachunku powierniczym powinno skutkować wszczęciem odpowiednich procedur nadzorczych**  
**względem Banku.**

Zdaniem Zgłaszających Bank powyższymi działaniami zastosował nadużycia finansowe  
mogące prowadzić do możliwości popełnienia przestępstwa na szkodę Zgłaszających, co uzasadnia  
wszczęcie postępowania wyjaśniającego.

#### **IV. Oświadczenia formalne**

Oświadczam, że nie wyrażam zgody na upublicznienie danych osobowych Zgłaszających  
niniejszą petycją oraz ich pełnomocnika. Dodatkowo wskazuje, że dalszą korespondencję w sprawie  
proszę kierować na adres

#### **Załączniki:**

1. uwierzytelniona kopia pełnomocnictw,
2. wydruk odpowiadający odpisowi aktualnemu z KRS
3. postanowienia Prokuratora Prokuratury Rejonowej  
roku wydanego w sprawie o

zastosowaniu wobec

---

---

; środków zapobiegawczych w postaci dozoru policji, poręczenia majątkowego, zakazu opuszczania kraju oraz zakazu wykonywania funkcji członka zarządu w spółce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

4. postanowieniem Sądu Rejonowego V Wydział Gospodarczy, Sekcja dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 25 września 2020 r. o ogłoszeniu upadłości z siedzibą w , wpisanej pod numerem
  5. prospekt informacyjny zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jedno i dwulokalowych –
-

Lp.	Imie nazwisko	Adres
-----	---------------	-------



---

|

