

Oświadczenie złożone przez senatora Kazimierza Kleinę na 51. posiedzeniu Senatu w dniu 27 października 2022 r.

Oświadczenie skierowane do przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego Jacka Jastrzębskiego oraz do prezesa Zarządu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego Piotra Tomaszewskiego

Szanowny Panie Przewodniczący! Szanowny Panie Prezesie!

Sprawa dotyczy inwestycji w budowę hotelu (...), która była realizowana przez spółkę (...) Sp.j. z siedzibą w Ł., przekształconą następnie w spółkę (...) Sp. z o.o.” – dalej jako „Deweloper”, na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w W.

Hotel (...) był przedsięwzięciem realizowanym jako condohotel, miał się składać z kilku części (skrzydeł), realizowanych sukcesywnie, tj. części lokalowej, przeznaczonej do sprzedaży, oraz części hotelowej, służącej do wspólnego użytku, w której miały powstać restauracje, sale konferencyjne, SPA i inne pomieszczenia zapewniające funkcjonowanie hotelu (...) jako obiektu całorocznego. Docelowo kompleks hotelowy miał obejmować nawet 1 tysiąc jednostek lokalowych.

Od kwietnia 2010 r. sprzedaż lokali w hotelu (...) była prowadzona przez powiązane ze sobą podmioty należące do Grupy (...) SA, tj. (...) Bank SA, dalej także jako „(...)” oraz (...) SA, dalej także jako „(...)”. Deweloper nie dysponował własną siecią sprzedaży i nie był w stanie zorganizować sprzedaży lokali na szeroką skalę. Formalnie umowę pośrednictwa w sprzedaży lokali zawarł (...) SA zajmujący się w Grupie (...) pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości. Według poszkodowanych nabywców lokali (...) był formalnym wykonawcą sprzedaży, jednak to (...) Bank nadzorował i kontrolował ich sprzedaż, miał wpływ na decyzje o tempie i poziomie sprzedaży, a także jej wstrzymywanie w niektórych okresach.

(...) Bank SA oraz (...) SA od kwietnia 2010 r. do sierpnia 2013 r. prowadziły intensywną sprzedaż, wykorzystując do tego swoje oddziały na terenie całego kraju. Akcja sprzedażowa była prowadzona przy ścisłej współpracy pomiędzy (...) a (...), co było możliwe z uwagi na powiązania kapitałowe oraz personalne pomiędzy (...) Bank SA oraz (...) SA, zarówno na poziomie organów zarządzających i nadzorczych tych spółek, jak i szeregowych pracowników. W Grupie (...) praktyką było bowiem zatrudnianie osób na podwójnych stanowiskach, wskutek czego przepływ informacji, a także klientów między tymi podmiotami był praktycznie nieograniczony. Umożliwiało to oferowanie lokali w hotelu (...) jako „produktu inwestycyjnego” zarówno klientom (...), jak i klientom (...). (...) Bank SA także bezpośrednio oferował lokale swoim dotychczasowym klientom.

Od stycznia 2011 r. (...) Bank SA i (...) SA, dalej także jako „(...)” uruchomiły dla nabywców kredyty przeznaczone na finansowanie zakupu lokali w hotelu (...), co spowodowało zdecydowany wzrost sprzedaży. Dzięki ofercie kredytów indywidualnych, udzielanych przez (...) i (...) na uproszczonych zasadach, do nabycia lokali zostało namówionych wiele osób, które zaciągnęły na ten cel kredyt.

Lokale w hotelu (...) były oferowane jako „produkt inwestycyjny” z gwarantowanym zyskiem na poziomie 10% rocznie. W ofercie sprzedaży zapewniano, że inwestycja w hotel (...) jest pewna, bezpieczna i pozbawiona ryzyka, ponieważ została sprawdzona przez banki kredytujące Dewelopera, tj. (...) Bank SA oraz (...) Bank SA. Wpłaty na poczet lokali miały być dokonywane zgodnie z postępem robót budowlanych. Zapewniano też, że Deweloper ma doświadczenie w inwestycjach typu condohotel, ponieważ wybudował w tym systemie świetnie prosperujący hotel (...) w W.

Oferowanie lokali w hotelu (...) przez (...) i (...) oraz jednocześnie udzielanie kredytów na sfinansowanie nabycia tych lokali przez (...) i (...) wytwarzało u nabywców lokali przeświadczenie, że inwestycja jest pewna i bezpieczna, pomimo istniejących od samego początku, a następnie pogłębiających się problemów finansowych Dewelopera oraz ryzyka związanego z inwestycją. Nabywców nie informowano o jakimkolwiek ryzyku związanym z inwestycją, w szczególności o tym, że Deweloper był zadłużony i miał trudności finansowe. Podobnie też nabywcy nie byli informowani, że hotel (...) w W., przedstawiany jako dowód na doświadczenie Dewelopera w tego typu inwestycjach, jest zadłużony, a Deweloper zalega z wypłatami czynszów na rzecz właścicieli lokali. Zapewnienia, że Deweloper jest podmiotem rzetelnym i sprawdzonym przez banki (...) i (...), były składane także przy oferowaniu lokali w trakcie realizacji inwestycji, gdy problemy finansowe Dewelopera się pogłębiały, a zagrożenie inwestycji było już coraz bardziej realne.

Od stycznia 2011 r. wpłaty nabywców na poczet lokali były dokonywane w części na specjalny rachunek

utworzony w (...) Bank SA. Następnie, w dniu 22 czerwca 2012 r., (...) oraz (...) udzieliły Deweloperowi kredytu konsorcjalnego, z którego wybrane środki miały być przeznaczone na finansowanie będącej już w toku budowy hotelu (...), ale według wiedzy poszkodowanych nabywców lokali ich wypłata była przez bank wstrzymywana, co spowodowało okresowo wstrzymanie budowy oraz znaczne jej opóźnienia. Po dniu 22 czerwca 2012 r. do nabywców docierały informacje, że od tego momentu wszystkie napływające od nabywców wpłaty były kierowane na wymieniony rachunek, którego dysponentem miał być wyłącznie (...) Bank SA.

Zdaniem poszkodowanych nabywców lokali w hotelu (...) (...) Bank SA poprzez szereg swoich działań, przy pomocy (...) SA oraz (...) Bank SA, stworzył, a następnie kontrolował przebieg inwestycji będącej faktycznie tzw. piramidą finansową ukierunkowaną na sprzedaż jak największej liczby lokali, w której kolejni nabywcy mieli finansować spłaty roszczeń wcześniejszych nabywców.

Ponadto (...) SA, dysponując umową pośrednictwa na wyłączność, okresowo wstrzymywał sprzedaż lokali w hotelu (...), a tym samym dopływ płynących z tego środków na finansowanie budowy.

Inwestycja Hotel (...) nie powiodła się. Budowy tego hotelu nie ukończono. Nabywcy lokali, pomimo dokonanych wpłat, nie uzyskali i nigdy już nie uzyskają aktów własności lokali, w wyniku czego doznali szkody finansowej. Łącznie około 400 nabywców lokali poniosło szkodę o łącznej wartości ponad 77 milionów zł. Zobowiązania z umów przedwstępnych i umów dzierżawy nie zostały wykonane. W rezultacie poszkodowani nabywcy lokali utracili środki pieniężne wpłacone na zakup lokali, a także spodziewane zyski z tytułu dzierżawy tychże lokali. Dodatkowo część z nich została obciążona koniecznością spłaty kredytów zaciągniętych na zakup lokali przede wszystkim w (...) oraz (...).

W dniu 19 września 2014 r. ogłoszono upadłość likwidacyjną Dewelopera. W postępowaniu upadłościowym poszkodowani nabywcy lokali, pomimo uznania ich wierzytelności, nie uzyskali zaspokojenia. Zgodnie z ostatecznym planem podziału poszkodowanym nabywcom lokali przypadło zaledwie około 0,67% wartości wierzytelności z tytułu wpłat dokonanych na zakup lokali.

Zdaniem poszkodowanych nabywców lokali, (...) Bank SA z wpłat pochodzących od nabywców lokali najpierw zaspokoił swoje wierzytelności z tytułu pożyczki hipotecznej (udzielonej przez ten bank reprezentantowi i współwłaścicielowi Dewelopera), a w dalszej kolejności (...) oraz (...) zaspokoiły swoje wierzytelności z kredytu konsorcjalnego, kosztem nabywców lokali.

W dniu 28 października 2015 r. prezes UOKiK wydał decyzję nr (...) uznającą działania (...) SA związane z oferowaniem i sprzedażą lokali w hotelu (...) za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nałożył na (...) karę pieniężną z tego tytułu. W uzasadnieniu decyzji UOKiK podkreślono, że nabywcy lokali byli wprowadzani w błąd odnośnie do inwestycji w hotel (...), która była przedstawiana jako pewna, uwiarygodniona autorytetem banków (...), które miały ją finansować i nadzorować. Nie informowano klientów o ryzykach, trudnościach finansowych Dewelopera i zadłużeniu jego wcześniejszej inwestycji, hotelu (...). Wskutek tego prezes UOKiK uznał, że klienci podejmowali decyzje o nabyciu lokalu, których by nie podjęli, gdyby mieli rzeczywisty obraz sytuacji. Nabywcy lokali przeznaczali na zakup lokali niejednokrotnie wszystkie swoje oszczędności lub zaciągali na ten cel kredyt, który nadal spłacają.

Następnie Sąd Okręgowy w W. – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 4 lutego 2019 r., sygn. akt (...) utrzymał w mocy w/w decyzję UOKiK, uznając odwołanie (...) SA za bezzasadne. Sąd Okręgowy potwierdził, że (...) SA stosował praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Ponadto w związku ze sprzedażą lokali w hotelu (...) Prokuratura Regionalna w G. Wydział I ds. Prześiępczości Gospodarczej prowadzi śledztwo, ostatnio pod sygn. (...). Poszkodowani nabywcy lokali mieli w tym postępowaniu przygotowanym status pokrzywdzonych.

Część poszkodowanych nabywców lokali, opierając swoje roszczenia na powyżej opisanych okolicznościach, wniosła do Sądu Okręgowego w W. powództwo o zapłatę przeciwko (...) Bank SA, (...) Bank SA oraz (...) SA.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o udzielenie informacji w poniższych kwestiach.

1. Czy w związku z dokonującą się obecnie przymusową restrukturyzacją (...) Bank SA roszczenia poszkodowanych nabywców lokali wobec (...) Bank SA zostaną objęte restrukturyzacją?

2. Czy do Komisji Nadzoru Finansowego oraz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego docierały informacje o wyżej opisanej inwestycji i udziale w niej (...) Bank SA oraz (...) Bank SA? A także czy w związku z tym wyżej wspomniane podmioty wykryły jakiegokolwiek nieprawidłowości w postępowaniu banków?

Kazimierz Kleina