

Nielegalne przejmowanie kamienic

Artykuł był publikowany w „Myśli Polskiej” nr 8 z dnia 20 lutego 2000 r.

Ostatnio w Krakowie prowadzonych jest kilkanaście dochodzeń dotyczących przestępczego obrotu nieruchomościami. "Zmiana stosunków społeczno-politycznych w Polsce po 1989 roku spowodowała wzmożone zainteresowanie kamienicami. Przez ponad pół wieku w księgach hipotecznych nie ujawnili się właściciele ani spadkobiercy wielu kamienic usytuowanych głównie w centrum Krakowa" - mówiła prokurator Barbara Jasińska.

Wielu właścicieli lub ich spadkobierców odzyskało po udokumentowaniu praw własności nieruchomości zarządzane dotychczas przez PGM-y. Lokatorzy o zmianie właściciela dowiadują się dopiero wtedy, gdy żąda on zapłacenia nowo wyliczonego czynszu.

Okres PRL-u nie sprzyjał udowadnianiu praw własności, poza tym wielu właścicieli pozostało po wojnie za granicą, wielu zginęło lub zmarło nie pozostawiając spadkobierców.

Zatem brak właścicieli lub ich nieobecność spowodowała zainteresowanie rozmaitych grup przestępczych kamienicami z okresu międzywojennego lub nabytymi jeszcze przed I wojną światową. W toczącym się w 2000 roku przed Sądem Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy procesie postawiono zarzuty trzem uczestnikom kupna - sprzedaży kamienicy oraz pani notariusz. Jak ustaliła prokuratura, 4 listopada 1998 roku przed notariuszem stawili się Jan K. i Maria E-B. w celu dokonania transakcji kupna - sprzedaży części kamienicy przy ulicy Lelewela Borelowskiego w Krakowie. Jan K. urodzony w 1932 roku, oświadczył, że jest właścicielem i przedłożył wypis z księgi wieczystej, z którego wynikało, że w 1933 roku nabył część kamienicy, będąc już wtedy dyplomowanym lekarzem medycyny (zdolna bestia, ma zaledwie 1 rok, a już lekarz z dyplomem!). Mało tego, gdyby pani notariusz przyjęła, że Jan K. jest jednak tym lekarzem, który w 1933 roku nabył kamienicę, to teraz przed panią notariusz winien stanąć 106 letni staruszek.

Pani prokurator Barbara Jasińska nawiązując do zamieszczonego w dniu 4.01.2000 roku w "Rzeczpospolitej" wywiadu z Prezesem Izby Notarialnej powiedziała: "Zgodnie z ustawą o notariuszach rejent jest osobą zaufania publicznego i korzysta z ochrony prawnej, ale również jako osoba zaufania ponosi odpowiedzialność z art.231 KK za niedopełnienie obowiązków, za brak dbałości i działanie na szkodę faktycznego właściciela".

Istnieje kilka metod tego przestępczego procederu:

1. Podstawienie osoby o tych samych danych personalnych, co właściciel nieruchomości. Jeśli właściciel nazywa się Nowak, to do transakcji staje również Nowak z prawdziwym dokumentem tożsamości. Zdaniem znawców problemu jest to metoda sprowadzona z zagranicy. W ten sposób uzyskiwano w Izraelu dokumenty od osób noszących to samo nazwisko, co właściciel, tam dokonywano odpisów tych dokumentów i uwierzytelniano w polskich placówkach dyplomatycznych i przywożono do Polski.
2. Kolejny sposób to wyrabianie fałszywych dokumentów poza granicami kraju i uwierzytelnianie ich w placówkach różnych krajów. W jednej sprawie dokumenty, aby utrudnić ich weryfikację mogą być uwierzytelnione w Austrii, Szwajcarii lub Izraelu. Taki system powoduje istotną trudność, bo wymaga pomocy prawnej trzech państw, a dobrze wiemy, że Izrael odmawia pomocy prawnej w sprawie swoich obywateli. Paradoksalne jest to, że prawdziwe na takim dokumencie są tylko pieczęcie placówek dyplomatycznych w różnych krajach.
3. Wyrabianie fałszywych dokumentów na nazwisko właściciela i podstawianie do transakcji tzw. "słupa".

Zdaniem Pani Prokurator Barbary Jasińskiej, przestępcy wykorzystują niedoskonałości systemu prawnego, który nie jest przygotowany na taką zmianę prawa własności. "Art.1138 KPC mówi, że zagraniczne dokumenty z mocy prawa mają taką samą moc urzędową jak polskie dokumenty urzędowe. Gdy ma być przeniesiona własność nieruchomości, to do dopuszczenia takiego dokumentu dla celów dowodowych niezbędne jest dokonanie legalizacji takiego dokumentu przez Polskie Przedstawicielstwo Dyplomatyczne lub Urząd Konsularny. Z obowiązku takiej legalizacji zwolnione są dokumenty sporządzone na terenie Państwa, z którym Polska ma podpisaną umowę dwustronną o zwolnieniu takich dokumentów z obowiązku legalizacji" - powiedziała Pani Prokurator Jasińska.

Wychwycenie tych nieprawidłowości jest bardzo trudne. Najczęściej informacja o dokonanej przestępstwie dociera do organów ścigania wtedy, gdy nowy właściciel podnosi lokatorom czynsz lub wymawia najem. Wyjaśnieniu wielu spraw pomaga fakt, że w starych krakowskich kamienicach mieszkają ludzie, którzy znali właścicieli, korespondowali

z nimi lub posiadają nawet dokumenty, że właściciele byli bezdzietni, nie mają spadkobierców lub nie żyją. Dwa lata temu w krakowskiej prasie głośna była sprawa kamienicy przy ul. Długiej. Lokatorzy ze zdziwieniem poznali nowego właściciela kamienicy. Po gorączkowych próbach wyjaśnienia sprawy okazało się, że właścicielka mieszka obecnie w Hamburgu i do załatwienia swoich spraw majątkowych ustanowiła pełnomocnika. Lokatorzy wiedząc, że właścicielka była niezamężna i bezdzietna, nie posiadała żadnej rodziny, oraz to, że zmarła w 1965 roku i pochowana została na cmentarzu Rakowickim jako katoliczka, zawiadomili prokuraturę. Ponadto okazało się, że w Hamburgu nigdy nie była zameldowana osoba o nazwisku faktycznej właścicielki i co ciekawsze nie istnieje adres, pod którym miała mieszkać. Z przedstawionych Sądowi dokumentów wynikało, że nie dość, że właścicielka żyje, to na domiar zmieniła wyznanie. Pikanterii tej sprawie dodaje fakt, że w chwili udzielania pełnomocnictwa, pani ta powinna mieć 118 lat. W sprawę zamieszani byli trzej mieszkańcy Bielska-Białej związani luźno z pewną fundacją międzynarodową. Inny kuriozalny przypadek dotyczył właścicielki, która w 1946 roku została sądownie uznana za zmarłą w 1942 roku w Oświęcimiu, ale.... w 1998 roku udzieliła pełnomocnictw do zbycia swojej kamienicy.

Prawnikom badającym sprawy transakcji nasuwa się szereg wniosków dotyczących zabezpieczenia obrotu nieruchomości. Pani Prokurator Jasińska mówi: "Nawet przy kupnie telefonu komórkowego należy posiadać kilka dokumentów, a sprzedawca oprócz dokumentu tożsamości żąda informacji o zatrudnieniu, wysokości zarobków a nawet posuwa się do żądania o podanie numeru konta i karty kredytowej. W przypadku transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości wystarczy przynieść wyciąg komputerowy z księgi wieczystej i wyrazić chęć zawarcia transakcji. Należałoby obieg dokumentów tak zabezpieczyć, aby udaremnić przestępcze transakcje a jednocześnie nie ograniczać swobody zawierania umów cywilnoprawnych."

Nabywcy kamienic, w sprawie których toczą się postępowania, są w świetle prawa ich właścicielami. W przypadku wszystkich badanych w Krakowie kamienic prokuratura złożyła wnioski o wpis ostrzeżeń do ich ksiąg wieczystych. W jednej ze spraw sąd wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania dotyczącego wpisu takiej transakcji ze względu na toczące się w sprawie postępowanie karne. Doniesienia prasowe sygnalizują o tym procederze, który ma miejsce w całej Polsce. Przypadki nielegalnych transakcji zanotowano w Poznaniu, Bielsku-Białej, Oświęcimiu, Warszawie. Trzeba z naciskiem podkreślić, że duży wpływ na ten proceder mają również niektóre publiczne media, które utrwalają w społeczeństwie obraz, że byli obywatele polscy pochodzenia żydowskiego posiadali praktycznie wszystkie kamienice. Jest to z gruntu nieprawda, ale kłamstwo jest bardzo skuteczne. W dyskusji na forum Onetu dotyczącej sprawy Jedwabnego pojawił się głos w dyskusji pt. "Zarządcy mienia żydowskiego". W takiej atmosferze jest znakomite pole do nadużyć wszelkiej maści oszustów, bez względu na ich narodowość.

Innym, ale za to bardzo cynicznym sposobem wyłudzenia nieruchomości jest sprawa wypłaty odszkodowań za mienie pozostawione w Polsce. W 1969 roku Polska podpisała z 12 krajami niejawne umowy dwustronne dotyczące wypłaty rekompensat za mienie pozostawione w Polsce przez byłych obywateli Polski. W Krakowie kilka takich wypłat znalazło odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach. Środki na rekompensaty miały pochodzić z części kredytów udzielanych Polsce w latach 70-tych. Rekompensaty były wypłacane, o czym świadczą nieliczne wpisy w księgach wieczystych. Informacje o wypłaconych rekompensatach docierały z poszczególnych krajów do MSZ. Czemu należy przypisać, że tylko nieliczne z nich znalazły w okresie PRL-u odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach w księgach wieczystych? Czy było to niechlujstwo i niekompetencja urzędników różnych szczebli? Czy też jest to wynik świadomego działania urzędników ministerialnych średniego i niższego szczebla? A może był to wynik przekonania ministerialnych urzędników, że wpisy nie mają znaczenia, bo i tak Państwo będzie właścicielem wszystkiego? Ale ten ostatni sposób myślenia nie miał już w latach 70-tych racjonalnych podstaw, bo wiemy, że budownictwo indywidualne i własność prywatna, wolno, ale rozwijały się. W połowie lat 90-tych, krakowska prasa donosiła o kilku przypadkach odzyskania przez adwokatów będących pełnomocnikami byłych właścicieli, kamienic, które według dokumentów były na mocy zawartych umów międzynarodowych, wykupione przez Polskę. Głośny pozew Żydów nowojorskich i z Chicago ujawnił również przypadku żądania tego, za co odebrano rekompensatę finansową. Posługiwano się frazeologią, że otrzymana rekompensata dotyczyła zapłaty za użytkowanie. Dziwny to sposób myślenia, jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, iż w latach 70-tych nawet największym optymistom nie śniły się takie zmiany, jakich jesteśmy uczestnikami i świadkami, a obecne "elyty" szukały drogi do socjalizmu z ludzką twarzą a dla siebie jakiejś władzy w socjalistycznej rzeczywistości. Dla mnie niezrozumiałym jest to, że pomimo bezpodstawnych ataków środowisk żydowskich, próby wyłudzenia nienależnych kwot, władze polskie nie robią nic, aby ten proceder ukrócić. Mam tu na myśli działania podobne do działań Czechów lub Węgrów, których placówki dyplomatyczne natychmiast powiadomiły prokuraturę stanową o próbie oszustwa, przedstawiając odpowiednie porozumienia (podobnie jak Polska, były umowy o rekompensacie na fali pewnej odwilży w stosunkach wschód-zachód) i okazało się, że wszczęcie postępowania prokuratorskiego ostudziło chciwość i chęć kradzieży w majestacie prawa. Dociekliwi czytelnicy tego tekstu mogą znaleźć bardziej szczegółowe informacje na stronach wirtualnej poloni.

Reasumując, musimy dojść do smutnego wniosku, że funkcjonowanie takich grup przestępczych jest możliwe dzięki doskonałej informacji o obiektach, które mogą być przedmiotem przestępczych transakcji. W przypadku rozpatrywanej przez sąd sprawy kamienicy przy ul. Lelewela Borelowskiego biegły stwierdził, że błąd w wyciągu z

ewidencji gruntu z wydziału geodezji nastąpił w wyniku błędu oprogramowania lub świadomego działania urzędnika. Wśród podejrzewanych o nielegalny obrót nieruchomościami znajdują się ludzie ludzie wykształceni, jak i prości. Trudno jednak przypuszczać, że bez pomocy prawników taki proceder mógłby się rozwijać. Nie wiem czy drobny złodziejask w kilka dni po wyjściu z więzienia, nabywając kamienicę, posiada tak rozległą wiedzę prawniczą, żeby wiedzieć jak uzyskać pełnomocnictwo, jaki plik dokumentów zebrać, jak przygotować nową mapkę geodezyjną, nowe numery działek i w końcu jak uzyskać wpis do księgi wieczystej w kilka dni, gdy przeciętnie oczekiwanie na wpis trwa kilka miesięcy a nie rzadko i cały rok. Dość niefrasobliwie działają rejenci, którym trudno zrozumieć, że 106, albo 118 albo 124 albo 134 latek udzielający pełnomocnictwa albo przystępujący do transakcji, to rzeczywiście kuriozalny przypadek długowieczności i ta długowieczność dotyczy wyłącznie właścicieli nieruchomości.

Zdaniem prokuratury potrzebne są regulacje prawne zabezpieczające interes właścicieli. Dziś nielegalnie nabyta sprzedana natychmiast drugiemu i trzeciemu kupcowi jest nie do odzyskania po dokonaniu wszystkich wpisów do księgi wieczystej. Informowałem się w kilku biurach notarialnych w Krakowie, Zakopanem, Nowym Targu, Bielsku-Białej jak długo trzeba czekać na wpis do księgi wieczystej. Najkrótszy okres to 6 miesięcy. A kamienice zakupione w "przekręcie" mają w tym czasie już dwa wpisy w księgach i prokuraturę czeka trudne zadanie, mimo że dowody przestępstwa są widoczne gołym okiem np. niewspółmiernie niska cena sprzedaży.

Czy płynące z kręgów prawniczych wnioski skłonią władzę ustawodawczą do takiego rozwiązania prawnego, który by bronił własności prywatnej i położył tamę nieuczciwym wyłudzeniom. Obawiam się, że ten parlament, podobnie zresztą jak poprzedni, takiej woli nie ma.

Ireneusz Lisiak

www.patriota.pl/?dzial=publicystyka&nr=10