

Krzysztof Kabaj

"Prawnokarne aspekty przestępstw w obrocie nieruchomościami", napisana pod kierunkiem prof. dr hab. Piotra Kardasa, Uniwersytet Jagielloński.

## STRESZCZENIE

Rynek nieruchomości jest jedną z najdynamiczniej rozwijających się dziedzin gospodarki, a corocznie w Polsce realizuje się miliony umów przeniesienia praw do nieruchomości oraz umów najmu. Tematyka ta jest głównie przedmiotem zainteresowań prawa cywilnego, a zdecydowanie rzadziej administracyjnego. W pracy podjęto natomiast próbę analizy zagadnienia z perspektywy prawa karnego, ponieważ obrót nieruchomościami jednocześnie zasługuje na specjalną ochronę prawnokarną, ze względu na wartość dóbr materialnych, które swoim działaniem mogą naruszać sprawcy przestępstw. Poza dobrami o charakterze materialnym, przepisy chronią także dobra o charakterze osobistym, a przestępstwa w obrocie nieruchomościami mogą wypełniać wiele typów przestępstw scharakteryzowanych w najróżniejszych przepisach, podlegających lub nie podlegających realnym zbiegom. Są to zarówno przestępstwa oszustwa, jak również poświadczenia nieprawdy, fałszu materialnego i intelektualnego dokumentów, nękania lokatorów i wiele innych. Jednocześnie rozwój technologiczny stawia coraz to nowsze wyzwania dla doktryny i orzecznictwa w wykładni literalnej przepisów prawa karnego materialnego, które niejednokrotnie nie są dostosowane do obowiązujących realiów.

Podmiotami przestępstw w obrocie nieruchomościami mogą być zarówno same strony stosunków cywilnoprawnych (np. umowy przeniesienia własności nieruchomości), a także osoby takie jak pełnomocnicy, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, funkcjonariusze publiczni oraz osoby całkowicie postronne. Duża część przepisów odnoszących się do tego typu przestępstw znajduje się w ustawie karnej, jednakże istnieją również odniesienia do kodeksu karnego skarbowego oraz innych ustaw

szczególnych.

W pracy zostaną przedstawione głównie przepisy kodeksu karnego, jednakże prawnie relewantne dla przedmiotu i tematyki tej rozprawy. Praca ta ma na celu przedstawienie głównych kategorii czynów zabronionych, do jakich może dochodzić w ramach obrotu na rynku nieruchomości oraz przybliżenie metodyki działań sprawców tych przestępstw. W sposób uproszczony wyjaśnia schematy i zasady obowiązujące w obrocie nieruchomościami, charakterystykę dokumentacji niezbędnej do transakcji przeniesienia własności nieruchomości oraz zagrożenia wynikające na poszczególnych etapach ich stosowania w odniesieniu do poszczególnych zachowań uczestników tego obrotu. Przedstawia orzecznictwo sądów w ujęciu historycznym, obrazując zakres zmian wynikających z rozwijającego się rynku, pojawiania się nowych technologii i związanych z tym problemami. W sposób obiektywny zostaną też przedstawione różnice w doktrynie karnej, w odniesieniu do poszczególnych zagadnień związanych z wykładnią literalną przepisów, choć przedstawiona ich część jest oczywiście bezzasadna ze względu na upływ czasu, a tym samym zmianę sytuacji faktycznej do jakiej się odnosiły.

Część wniosków pochodzących z tej pracy zostanie odniesiona do konkretnych przypadków mających miejsce w obrocie nieruchomościami; pozostała ich część zostanie przedstawiona w ujęciu abstrakcyjnym. Dogłębna analiza zawartej w pracy treści oraz naniesionych przypisów pozwoli poznać zagrożenia wynikające na rynku nieruchomości oraz zagłębić wiedzę na ten temat.

