

ZASTĘPCA PROKURATORA GENERALNEGO

PK IV Koc 53.2016

Pan(i)

Prokurator Regionalny

(wszyscy)

\

Kierując się potrzebą zapewnienia i usystematyzowania aktywności prokuratorów w sprawach dotyczących osób, które z różnych, a zwykle niezawinionych przez siebie przyczyn utraciły prawo własności nieruchomości (np. mieszkania) wskutek wadliwie lub podstępnie zawartych umów w formie aktów notarialnych przypominam, że w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym w tych sprawach na podstawie art. 69 § 1 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. Prawo o prokuraturze (Dz. U. z 2016 r., poz. 177), jak i ewentualnej dalszej aktywności procesowej w sferze prawa cywilnego prokurator powinien uwzględnić w odpowiednim zakresie materiał dowodowy zebrany w toku postępowania przygotowawczego.

Realizując czynności z zakresu pozakarnej pragmatyki uwzględnić należy w szczególności przesłuchanie osoby pokrzywdzonej w charakterze zawiadamiającego o przestępstwie i świadka, nie tylko co do okoliczności faktycznych mających znaczenie dla sprawy, ale również jej sytuacji życiowej i zdrowotnej. Sytuacja życiowa, w tym wiek i związane z tym ewentualne obniżenie sprawności intelektualnej, zmiany demencyjne, korzystanie ze świadczeń z pomocy społecznej - tu z uwzględnieniem rodzaju świadczeń i przyczyn, z jakich dana osoba z nich korzysta - mogą mieć niewątpliwy wpływ przy zawieranej umowie na wadliwą ocenę okoliczności skłaniających do jej zawarcia.

Wnikliwej analizie poświęcić należy również okoliczności odnoszące się do stanu zdrowia osoby pokrzywdzonej przez zawarcie umowy, w szczególności z uwagi

na ewentualne choroby psychiczne, upośledzenie umysłowe, chorobę Alzheimera, inne zaburzenia czynności psychicznych mogące mieć wpływ na ocenę okoliczności zawarcia umowy, szczególnie pod kątem wad oświadczenia woli (art. 82 k.c. i nast.). Zwrócić należy uwagę na przyjmowane leki, choroby i wady wzroku (akty notarialne są sporządzane w formie pisemnej i przed ich podpisaniem strony czynności prawnej mogą je przeczytać).

Badanie przesłanek uzasadniających wniesienie pozwu, zważywszy na treść § 360 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 kwietnia 2016 r. Regulamin wewnętrznego urzędowania powszechnych jednostek organizacyjnych prokuratury (Dz. U. z 2016 r., poz. 508) powinno objąć również nieosobowy materiał dowodowy, a to informacje z ośrodka pomocy społecznej (wraz z decyzjami o przyznaniu świadczeń), dokumentację dotyczącą stanu zdrowia pokrzywdzonego oraz osoby kupującej nieruchomości, o ile taka w toku postępowania przygotowawczego została zebrana, informacje z księgi wieczystej, informację od notariusza co do wykonania obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 299 ze zm.).

W postępowaniu wyjaśniającym oraz w razie wniesienia powództwa skorzystać należy w równym stopniu ze złożonych w toku postępowania przygotowawczego zeznań osoby pokrzywdzonej, jak i jej opiekuna faktycznego lub prawnego, małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym gospodarstwie domowym.

Natomiast w stosunku do strony umowy przejmującej lub nabywającej nieruchomości należy wziąć pod uwagę możliwości finansowe wykonania umowy. Właściwej ocenie realnych możliwości pozwanego powinna służyć analiza zeznań podatkowych za ostatnie 5 lat, wielokrotność i powtarzalność podobnych transakcji, szczególnie w różnych miejscach kraju (w tym, gdy osoba taka była stroną transakcji oraz wtedy, gdy była pełnomocnikiem strony) - w szczególności, gdy w wyniku realizacji umowy dochodzi do rozliczeń związanych z inną umową lub gdy transakcja dokonywana jest w gotówce albo dotyczy transakcji spełniającej wymogi przewidziane w art. 8 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 16 listopada 2000 r.

o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu oraz historia rachunków bankowych (w szczególności do stanu posiadania i przepływu środków pieniężnych).

Przy ocenie możliwości finansowych zawarcia umowy przez ewentualnego pozwanego uwzględnić należy ponadto skuteczność prowadzonych przeciwko niemu postępowań egzekucyjnych (informacje od komorników) oraz dane z rejestrów i ewidencji wskazujące np. nie niespłacone zobowiązania (w tym podatkowe), prowadzenie działalności gospodarczej, itp.

W razie braku właściwych informacji w aktach sprawy karnej, powinny zostać podjęte starania, by odpowiednie dowody uzyskać w drodze inicjatywy dowodowej prokuratora w postępowaniu przed sądem. W razie potrzeby należy rozważyć wniosek o przesłuchanie pozwanego w warunkach przewidzianych w art. 304 k.p.c.

W każdej tego rodzaju sprawie należy, zważywszy na możliwość dalszego obrotu nieruchomością i wpływ publicznej wiary ksiąg wieczystych na możliwość podważenia transakcji, rozważyć wniesienie powództwa przed zakończeniem postępowania przygotowawczego. Oczywistym jest, że należy również wziąć pod uwagę zawarcie w pozwie wniosku o zabezpieczenie roszczenia. W razie wniesienia powództwa przed zakończeniem postępowania przygotowawczego, po zabezpieczeniu roszczenia poprzez np. wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej możliwe jest zwrócenie się do sądu z wnioskiem o zawieszenie postępowania, do czasu zakończenia postępowania karnego.

Za właściwą współpracę prokuratorów i przepływ niezbędnych informacji, w tym kopii materiałów odpowiadają odpowiednio prokuratorzy regionalni, okręgowi i rejonowi.

Jednocześnie informuję, iż ewentualnemu wykorzystaniu dowodów zebranych w toku postępowania przygotowawczego w postępowaniu cywilnym poświęcone zostanie odrębne pismo.

