



## Przygotowania do wydzierżawienia Kompleksu

Natychmiast po potwierdzeniu przejęcia własności od Państwa, Arcybiskup Joasaf przystępuje do kolejnego etapu: wydzierżawienie Kompleksu w Psarach spółce "Zahid Trading", założonej specjalnie w tym celu półtora miesiąca wcześniej i reprezentowanej przez jej Dyrektora, Andrija Bihuna.

Pismem nr 91 z 9 sierpnia 2005 r. do Naczelnika Zarządu Kultury Obwodowej Administracji Państwowej, Romana Iwanickiego, Arcybiskup Joasaf zwraca się o zgodę na zawarcie umowy dzierżawy Kompleksu na rzecz spółki "Zahid Trading":



dokument źródłowy

- wniosek o zezwolenie na wydzierżawienie do Zarządu Kultury Obwodowej Administracji Państwowej

## Zgoda Administracji Obwodowej na wydzierżawienie Kompleksu spółce "Zahid Trading"

Oddział Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Zarządzie Kultury Obwodowej Administracji Państwowej natychmiast (między 9 sierpnia a 12 sierpnia 2005 r.) udziela zgody na wydzierżawienie Kompleksu spółce "Zahid Trading", pod warunkiem wykonania przez nią wszystkich warunków umowy konserwatorskiej wiążącej Ukrainką Cerkiew Prawosławną Kijowskiego Patriarchatu z Administracją oraz uzyskania zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego. Zgody udziela Roman Iwanickij.

dokument źródłowy

- zezwolenie na wydzierżawienie od Zarządu Kultury Obwodowej Administracji Państwowej

Ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego" z 8 czerwca 2000 r., w punkcie 2 artykułu 18 poświęconego przekształceniom własnościowym dotyczącym zabytków, stanowi przecież, że:

cytat

*"Osobie, która nabyła prawa władania, użytkowania czy zarządu zabytkiem, z wyjątkiem najemcy państwowego albo komunalnego mieszkania (budynku), zabrania się przekazywać ten zabytek innym osobom we władanie, użytkowanie czy zarząd."*

dokument źródłowy

- ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego"

Warto zauważyć, że artykuł 3 wcześniejszej umowy konserwatorskiej przewidywał obowiązek zawarcia kolejnej umowy z ewentualnym nowym użytkownikiem. Jednak Roman Iwanickij ograniczył się do nakazania przestrzegania już zatwierdzonej umowy konserwatorskiej pomiędzy Iwano-Frankiwskim Zarządem Eparchialnym Ukrainkiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu a Obwodową Administracją Państwową.

Nie było to zgodne z przepisami, o czym świadczy choćby fakt, że aż dwa lata później, 14 września 2007 r., spółka "Zahid Trading" taką umowę w końcu jednak zawarła z Obwodową Administracją Państwową (w osobie Andrija Dawydiuka), kiedy musiała uporządkować własną sytuację prawną przed rozpoczęciem sporu sądowego w obronie swojej umowy dzierżawy.

Zgoda Romana Iwanickiego wskazuje "rekreacyjny" cel wykorzystania Kompleksu, a nie – jak we wcześniejszej decyzji Naczelnika Obwodowej Administracji Państwowej Mychajły Wyszywaniuka z 2001 r. – "szkołę dyrygentów chóralnych i psalmistów", czy monastyr.

## Zezwolenie Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego na wydzierżawienie

Dodatkowo, zezwolenia na wydzierżawienie Kompleksu udziela Państwowa Służba Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Kijowie, pismem nr 22-2597/19 z 12 sierpnia 2005 r., o którym jest mowa w punkcie 1.8 umowy dzierżawy.

## Zatwierdzenie umowy konserwatorskiej przez Państwową Służbę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego

Także 12 sierpnia 2005 r. umowa konserwatorska pomiędzy Iwano-Frankiwskim Zarządem Eparchialnym Ukrainkiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu a Obwodową Administracją Państwową zostaje zatwierdzona przez Służbę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego. Chodzi o umowę konserwatorską zawartą w dniu otrzymania świadectwa prawa własności przez Iwano-Frankiwskim Zarząd Eparchialny Ukrainkiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu, czyli 25 lipca 2005 r.

Nie wiadomo, czy umowę zatwierdziła obwodowa, czy krajowa Służba Ochrony Dziedzictwa Kulturowego. Zastanawiająca jest szybkość załatwienia sprawy – umowa i komplet zezwoleń w ciągu czterech dni od 9 do 12 sierpnia. Uwagę zwraca też sprzeczność pomiędzy zezwoleniem na wydzierżawienie Kompleksu przez Arcybiskupa Joasafa a zatwierdzeniem jego umowy konserwatorskiej z Obwodową Administracją Państwową, i to w tym samym dniu 12 sierpnia 2005 r.

## Wydzierżawienie prywatnej spółce powiązanej z Arcybiskupem i założonej w tym celu

25 sierpnia 2005 r., czyli dokładnie miesiąc po wystawieniu świadectwa prawa własności finalizującego przekazanie Kompleksu przez Państwo, Arcybiskup Joasaf zawiera umowę dzierżawy ze spółką "Zahid Trading", założoną specjalnie w tym celu dwa miesiące wcześniej.

- umowa dzierżawy pomiędzy spółką "Zahid Trading" a Iwano-Frankiwskim Zarządem Eparchialnym Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu

### Wycena Kompleksu: 138684 hrywien

Umowa dzierżawy wskazuje, że według rejestru praw własności wartość Kompleksu na dzień umowy wynosi 138684 hrywien (22341 euro albo 27462 dolarów według ówczesnych kursów walut). Oznacza to, że powierzchnię 2496,2 m<sup>2</sup> wskazaną w umowie wyceniono na 27462 USD co daje 11 USD za m<sup>2</sup>, czyli 100 razy mniej niż cena mieszkań w stolicy obwodu Iwano-Frankiwsku, która oscyluje obecnie wokół 1000 USD za m<sup>2</sup>. Tak zaniżonej wyceny nie da się uzasadnić nawet złym stanem technicznym budowli.

### 4 dolary czynszu miesięcznie za 3000 m<sup>2</sup> i 29,6 ha parku

Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 20 hrywien (równowartość 4 dolarów) miesięcznie za duży XIX-wieczny pałac, późnobarokową bramę i 29,6 ha parku, rozliczane rocznie do 31 grudnia. Umowa stanowi nawet, iż wartość czynszu pomniejsza się o wartość robót wykonanych przez dzierżawcę.

### Niedotrzymanie warunków konserwatorskich

Umowa dzierżawy zawiera szereg postanowień przenoszących na dzierżawcę obowiązki konserwatorskie, remontowe, sanitarne itd. – oraz inne postanowienia przewidziane w umowie konserwatorskiej zawartej przez Arcybiskupa Joasafa z Obwodową Administracją Państwową. Analizować ich szczegółów nie warto: wystarczy stwierdzić, że spółka "Zahid Trading" przez dwa lata nie wykonała żadnego z tych obowiązków.

Przypomnijmy, że artykuł 21 ustawy "o ochronie dziedzictwa kulturowego" daje możliwość administracyjno-sądowego wywłaszczenia przymusowego w przypadku zaniedbania obiektu zabytkowego przez gospodarza.

- ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego"

### Niedostateczna ochrona i brak zabezpieczenia Kompleksu

Ponadto umowa zobowiązuje dzierżawcę do zapewnienia ochrony Kompleksu. Faktycznie, Kompleksu strzegą na zmianę trzej mieszkańcy najbliższych domów, zatrudnieni za pośrednictwem firmy ochroniarskiej z miasta rejonowego Rohatyn. Jednak wejście na teren Kompleksu dla osoby postronnej nie stanowi żadnego problemu – na danej zmianie pracuje tylko jeden strażnik, który nie jest w stanie objąć nadzorem tak dużego terenu. Kompleks jest ogrodzony tylko od strony drogi, brak jakiegokolwiek alarmu włamaniowego czy pożarowego. Zniszczonej instalacji odgromowej nikt nie naprawia.

### Prawo pierwokupu dla dzierżawcy

Najważniejszym elementem umowy dzierżawy z punktu widzenia dalszych wydarzeń jest jednak to, że przewiduje ona prawo pierwokupu dla dzierżawcy (art. 6.1.5). I rzeczywiście: pod koniec sierpnia Arcybiskup Joasaf i spółka "Zahid Trading" razem przystępują do kolejnego etapu operacji – poszukiwania klienta gotowego kupić Kompleks. Można przypuszczać, że spółka "Zahid Trading" miała najpierw skorzystać z prawa pierwokupu, a następnie odsprzedać obiekt za wyższą cenę i zarobić różnicę.

### Wyłudzenie materiałów od Reyów do oferty dla Reyów

Na przełomie sierpnia i września niejaka Iryna Matiasz, współpracownica Dyrektora spółki "Zahid Trading" Andrija Bihuna, podstępem wyłudza kopie materiałów historycznych ze zbiorów Rodziny Reyów, przedwojennych właścicieli, pisząc do Jana Reya z Warszawy na adres poczty elektronicznej, który pozostawił klerykowi prawosławnemu podczas pobytu w Psarach dwa tygodnie wcześniej.

Warto szczegółowo prześledzić tę korespondencję, stanowi ona bowiem dowód na to, że Arcybiskup Joasaf – wbrew późniejszym zaprzeczeniom w korespondencji z Obwodową Administracją Państwową – nie tylko miał pełną świadomość, że Kompleks jest wystawiany na sprzedaż przez spółkę "Zahid Trading", lecz był tej próby sprzedaży organizatorem. Materiały otrzymane od Reyów wykorzystano do stworzenia strony internetowej ilustrującej ofertę sprzedaży Kompleksu, którą skierowano ... do tych samych Reyów!

27 i 29 sierpnia 2005 r. do Jana Reya trafiają listy elektroniczne od Iryny Matiasz, w których, podając się za przedstawicielkę Arcybiskupa Iwano-Frankiwskiego Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu, informuje ona o przejęciu własności nad Kompleksem i o zamiarach przeprowadzenia rekonstrukcji i konserwacji, prosząc o przekazanie materiałów źródłowych ilustrujących historię Kompleksu.

- list elektroniczny Iryny Matiasz do Jana Reya z 27 sierpnia 2005 r.

W drugim liście z 29 sierpnia 2005 r., Iryna Matiasz prosi Jana Reya o przedstawienie swojej genealogii oraz proponuje swój przyjazd do Polski na spotkanie.

- list elektroniczny Iryny Matiasz do Jana Reya z 29 sierpnia 2005 r.

Tego samego dnia Jan Rey odpowiada, że przygotowuje materiały i – o ironio, w świetle posiadanych obecnie informacji – przekazuje nawet "wyrazy wdzięczności dla Eparchii Stanisławowskiej Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej za podjęcie trudu konserwacji zamku". Prosi o

podanie adresu pocztowego do przesłania materiałów.

dokument źródłowy

- list elektroniczny Jana Reya do Iryny Matiasz z 29 sierpnia 2005 r.

30 sierpnia 2005 r., dwoma listami, Iryna Matiasz sugeruje przekazanie materiałów pocztą elektroniczną, prosząc jednak o kierowanie ewentualnych przesyłek pocztowych na adres przy ulicy Dowżenki 3 m. 8 w Iwano-Frankiwsku, wskazując jako adresata Andrija Bihuna, Dyrektora spółki "Zahid Trading".

dokument źródłowy

- pierwszy list elektroniczny Iryny Matiasz do Jana Reya z 30 sierpnia 2005 r.

dokument źródłowy

- drugi list elektroniczny Iryny Matiasz do Jana Reya z 30 sierpnia 2005 r.

3 września 2005 r., Jan Rey przesyła pocztą elektroniczną szereg materiałów źródłowych, w tym zdjęcia, pliki ze skanowania Encyklopedii Ptaszyckiego, drzewo genealogiczne itd.

dokument źródłowy

- list elektroniczny Jana Reya do Iryny Matiasz z 3 września 2005 r.

Wreszcie 5 września 2005 r. Iryna Matiasz potwierdza odbiór materiałów:

dokument źródłowy

- list elektroniczny Iryny Matiasz do Jana Reya z 5 września 2005 r.

### **Wniosek Arcybiskupa Joasafa do Kijowa o zezwolenie na sprzedaż**

5 września 2005 r., czyli w dniu, w którym Iryna Matiasz potwierdza odbiór materiałów wyludzonych od Jana Reya, Arcybiskup Joasaf pismem nr 104 występuje do Naczelnika Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Kijowie, Mykoły Kuczeruka, o zezwolenie na zbycie Kompleksu:

cytat

*"Iwano-Frankiwski Eparchialny Zarząd Ukrainińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu informuje o zbyciu zabytku architektury rangi krajowej "Siedziba Reya", zlokalizowanego pod adresem: Obwód Iwano-Frankiwski, Rejon Rohatyński, wieś Pryozerne ul. Uczhosp (przysiółek Uczhosp, ul. Zawodzka), bud. 2.*

*Zabytek należy do Eparchialnego Zarządu Ukrainińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu na prawach kolektywnej własności na podstawie świadectwa prawa własności na nieruchomości nr 192166, wydanego 25 lipca 2005 roku. Cena sprzedaży 200.000 hrywien. Wartość z wyceny obiektu przez rzeczoznawcę 138 000 hrywien.*

*Przyjętą decyzję o sprzedaży obiektu uzasadnia się awaryjnym stanem zabytku i koniecznością poniesienia znacznych nakładów na jego restaurację, a także pilną potrzebą zgromadzenia niezbędnych środków finansowych na odnowienie Monasteru Podwyższenia Krzyża w Maniawie – Duchowego Centrum Przykarpacia.*

*Wobec powyższego, prosimy o zgodę na sprzedaż kompleksu "Siedziba Reya".*

*Z głębokim poważaniem*

*Arcybiskup Iwano-Frankiwski i Halicki"*

dokument źródłowy

- wniosek do Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego o zezwolenie na zbycie Kompleksu

### **Wycena nadal zaniżona: 138 tysięcy hrywien**

Z umowy dzierżawy z "Zahid Trading" wynikało, że według rejestru praw własności, wartość Kompleksu na dzień umowy wynosi 138684 hrywien, czyli niezmiernie mało jak na obiekt tej klasy i tej wielkości. Teraz identyczną w zasadzie kwotę, 138000 hrywien (27327 dolarów według ówczesnego kursu) Arcybiskup Joasaf nazywa już "wartością z wyceny obiektu przez rzeczoznawcę".

Powierzchnię 2496,2 m<sup>2</sup> wyceniono na 27327 USD co daje 10,95 USD za m<sup>2</sup>, czyli 100 razy mniej niż cena mieszkań w stolicy obwodu Iwano-Frankiwsku, która oscyluje obecnie wokół 1000 USD za m<sup>2</sup>. Nie da się tego uzasadnić faktem, że budynki są w złym stanie technicznym. Podobne obliczenie dla podanej ceny transakcji 200000 hrywien daje cenę 15,87 USD za m<sup>2</sup> zabytkowego pałacu. Na skutek pośpiesznego chyba zaokrąglenia ceny rejestrowej w dół, "wycena" jest nawet niższa o 684 hrywiny od i tak zapewne od bardzo dawna nieaktualizowanej wartości rejestrowej.

Narzuca się przypuszczenie, że żadnej wyceny rzeczoznawcy nie było, a podawanie minimalnych kwot miało na celu unikanie podatków. Faktyczna wartość zamierzonej sprzedaży miała raczej wynosić prawie pół miliona euro, które już za parę tygodni miano zaoferować w ogłoszeniach internetowych i bezpośrednio Rodzinie Reyów.

### Jak otrzymać pomoc publiczną na remont zabytku? Ukraść drugi i sprzedać!

Z logiki wniosku Arcybiskupa Joasafa do Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego wyłania się zaiste specyficzna metoda pozyskania finansowania publicznego na remont obiektu sakralnego, w tym przypadku Monasteru w Maniawie: przejąć od Państwa inny obiekt (w tym przypadku Psary) za darmo, pod fałszywym pretekstem jego zagospodarowania na cele cerkiewne, i natychmiast go sprzedać za niemałe pieniądze.

Czy Arcybiskup Joasaf nie mógł normalnie wystąpić do Państwa Ukraińskiego o dofinansowanie remontu Monasteru w Maniawie? Owszem mógł, zresztą otrzymał 400 tysięcy hrywien na podstawie postanowienia Rady Ministrów Ukrainy nr 870 z 5 lipca 2004 r., w którym dofinansowanie Monasteru w Maniawie występuje wiersz poniżej dofinansowania na remont Kompleksu w Psarach (którego nigdy nie przeprowadzono).

dokument źródłowy

- postanowienie Rady Ministrów Ukrainy nr 870 z 2004 r. (strona 54, pozycja w języku ukraińskim p.t. "Садиба Рея та парк"
  - cały tekst postanowienia
  - część dotycząca Kompleksu w Psarach i Monasteru w Maniawie

Nie chodziło jednak o zarobienie pół miliona hrywien, lecz pół miliona euro. Ukraińskie władze powinny skontrolować, czy środki ze sprzedaży Kompleksu w Psarach, do której ostatecznie doszło po dwóch latach wysiłków 15 sierpnia 2007 r., faktycznie trafiły na remont Monasteru w Maniawie. Według niektórych świadectw, z Psar do Maniawy trafiły natomiast materiały budowlane.

### Zgoda Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego na sprzedaż

Nie skontrolował tego natomiast Naczelnik Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego, Mykoła Kuczeruk. Nie zdziwiły go ani wycena Kompleksu, ani cena sprzedaży, ani to, że Arcybiskup Joasaf prosi go o zgodę na zbycie obiektu, na wydzierżawienie którego temuż Arcybiskupowi Joasafowi ten sam urzędnik zezwolił trzy tygodnie wcześniej (12 sierpnia 2005 r.). 15 września 2005 r. Naczelnik Mykoła Kuczeruk udziela wnioskowanej zgody na zbycie Kompleksu. Czytamy:

cytat

*"Państwowa Służba Ochrony Dziedzictwa Kulturowego, rozpatrzywszy Wasz list z dnia 05.09.2005 r. nr 104, nie przeciwstawia się zbyciu zabytku architektury rangi krajowej – "Siedziba Reya", zlokalizowanego pod adresem ul. Uczhosp (przysiółek Uczhosp, ul. Zawodzka), bud. nr 2 we wsi Pryozerne w Rejonie Rohatyńskim, w Obwodzie Iwano-Frankińskim, pod warunkiem zawarcia przez właściciela zabytku umowy konserwatorskiej oraz realizacji przez niego robót rehabilitacyjnych i restauracyjnych na podstawie dokumentacji naukowo-projektowej, zatwierdzonej zgodnie z ustanowionym porządkiem prawnym, w tym z Państwową Służbą Ochrony Dziedzictwa Kulturowego, po otrzymaniu stosownego pozwolenia na prowadzenie przedmiotowych robót w tym zabytku."*

dokument źródłowy

- zezwolenie na zbycie od Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego

Przypomnijmy, że artykuł 18 punkt 2 ustawy "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego" z 8 czerwca 2000 r. zakazuje dalszego zbywania zabytków przekazanych przez Państwo. Zarówno Sprzedaż Kompleksu, jak jego wcześniejsze wydzierżawienie, stanowią naruszenie tego przepisu.

dokument źródłowy

- ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego"

### Brak remontów...

Nie wiadomo, czy podjęto postępowanie związane z opracowaniem i uzgodnieniem dokumentacji naukowo-projektowej i otrzymaniem pozwolenia na roboty. Na pewno natomiast do dzisiaj nie doszło do jakichkolwiek poważnych robót rehabilitacyjnych czy konserwatorskich, wymaganych w zezwoleniu wydanym przez Naczelnika Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Mykoła Kuczeruka.

Przypomnijmy, że artykuł 21 ustawy "o ochronie dziedzictwa kulturowego" daje możliwość administracyjno-sądowego wywłaszczenia przymusowego w przypadku zaniedbania obiektu zabytkowego przez gospodarza.

dokument źródłowy

- ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego"