



Wiktorija Werheles i Iwan Odosij wkraczają na scenę

8 sierpnia 2007 r., Wiktorija Anatolijwna Werheles – czyli osoba, która ostatecznie kupi Kompleks od Iwano-Frankiwskiego Zarządu Eparchialnego Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu – udziela pełnomocnictw do założenia spółki i reprezentowania jej przed sądem niejakiemu Iwanowi Wasylowyczowi Odosijowi, prowadzącemu Agencję Nieruchomości "Karpaty-Kyiv" (www.karpaty-property.com.ua) w mieście Kosiw w Obwodzie Iwano-Frankiwskim. Agencja specjalizuje się w handlu nieruchomościami i przygotowaniu budynków do rozbiórki.

dokument źródłowy

- pełnomocnictwo Wiktorii Werheles dla Iwana Odosija na założenie spółki

dokument źródłowy

- pełnomocnictwo Wiktorii Werheles dla Iwana Odosija na reprezentację sądową

Sprzedaż Kompleksu za 70 tysięcy dolarów

15 sierpnia 2007 r., dochodzi w końcu do zawarcia umowy kupna sprzedaży Kompleksu w Psarach przez Iwano-Frankiwski Zarząd Eparchialny Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu na rzecz Wiktorii Werheles. Umowę podpisuje Arcybiskup Joasaf. Przedmiotem umowy są tylko budynki Kompleksu, bez działki gruntu.

dokument źródłowy

- umowa kupna sprzedaży Kompleksu na rzecz Wiktorii Werheles

Oficjalna, umowna cena sprzedaży pozostaje drastycznie zaniżona: 349640 hrywien, jako równowartość 70 tysięcy dolarów za 2496,2 m², czyli 28 USD za m². Przypomnijmy ponownie, że cena mieszkań w stolicy obwodu Iwano-Frankiwsku oscyluje obecnie wokół 1000 USD za m².

Cena sprzedaży jest 7,5 razy mniejsza od kwoty, za którą chciano sprzedać Kompleks Rodzinie Reyów (420000 euro czyli 2603916 hrywien), 2,5 razy większa od "wyceny eksperckiej" z wniosku o zgodę na sprzedaż skierowanego przez Arcybiskupa Joasafa z 5 września 2005 r. (138684 hrywien), ale co do hrywiny równa nowej wartości rejestrowej widniejącej w wyciągu z rejestru nieruchomości nr 15160595 wydanym 9 lipca 2007 r. przez Obwodowe Biuro Techniczno-Inwentaryzacyjne.

Cena sprzedaży zaniżona dla uniknięcia opodatkowania

Po prostu przyjęto najniższą możliwą kwotę dopuszczoną przez przepisy, czyli wartość rejestrową. Podczas rozmowy dnia 29 lipca 2008 r. w samych Psarach z Marcinem Reyem i Janem Piekło, przedstawiciel Wiktorii Werheles, Andrew Fazakerley, otwarcie przyznał, że faktyczna cena transakcji zapłacona Arcybiskupowi Joasafowi przez Wiktorię Werheles była wielokrotnie wyższa od minimalnych 349640 hrywien / 70000 dolarów, które zapisano w umowie dla uniknięcia opodatkowania. Służba Podatkowa Ukrainy powinna się przyjrzeć zarówno tej transakcji, jak i poprzednim.

Postanowienia umowy kupna sprzedaży

Wróćmy jednak do analizy umowy kupna sprzedaży. W artykule 4.1 sprzedający (Arcybiskup Joasaf) stwierdza, że nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich. Na dzień zawarcia umowy nie było to prawdą, gdyż Kompleks był wydzierżawiony przez spółkę "Zahid Trading". Złamanie przysługującego jej prawa pierwokupu stało się przyczyną późniejszego procesu sądowego.

W artykule 4.4 Arcybiskup Joasaf stwierdza z kolei, że jego prawo zbycia Kompleksu nie jest niczym ograniczone. Przypomnijmy, że zgodnie z punktem 2 artykułu 18 ustawy "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego" z 8 czerwca 2000 r., odsprzedaż zabytku jest zakazana.

dokument źródłowy

- ustawa "w sprawie ochrony dziedzictwa kulturowego"

W myśl art. 6.1 kupująca zobowiązuje się zawrzeć umowę konserwatorską z Państwową Służbą Ochrony Dziedzictwa Kulturowego. W

późniejszym piśmie do Prokuratury w Iwano-Frankiwsku, na przełomie listopada i grudnia 2007 r., Naczelnik Głównego Zarządu Turystyki i Kultury Obwodowej Administracji Państwowej Wołodymyr Fedorak stwierdza, że nie otrzymał wniosku w tej sprawie. Jednak Wiktorija Werheles mogła się zwrócić bezpośrednio do Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Kijowie. Nie wiadomo, czy to uczyniła. Jej pełnomocnik Andrew Fazakerley twierdzi, że tak.

Czy pozwolenie Naczelnika Kuczeruka obowiązuje?

Umowa powołuje się na zezwolenie na zbycie od Naczelnika Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Mykoły Kuczeruka z 15 września 2005 r., które zawiera zobowiązanie kupującego do przeprowadzenia prac remontowych.

dokument źródłowy

- zezwolenie na zbycie od Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego

Powstaje jednak pytanie: czy to zezwolenie może mieć zastosowanie do transakcji z Wiktorią Werheles, skoro zostało udzielone na podstawie wniosku Arcybiskupa Joasafa z 5 września 2005 r. do Naczelnika Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Kijowie, Mykoły Kuczeruka, w którym Arcybiskup Joasaf wskazywał niższą cenę transakcji i niższą wycenę Kompleksu (odpowiednio 200000 i 138000 hrywien wobec obecnych 349640 hrywien)?

dokument źródłowy

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

Czy pieniądze ze sprzedaży Kompleksu w Psarach przeznaczone na remont Monastynu w Maniawie?

Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego powinny skontrolować, czy kwota z tej sprzedaży trafiła faktycznie na remont Monastynu w Maniawie, co Arcybiskup Joasaf obiecał w tym samym wniosku o zezwolenie na sprzedaż z 5 września 2005 r. do Naczelnika Państwowej Służby Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Kijowie, Mykoły Kuczeruka.

Biskup oświadcza, że przyjął pieniądze

W dniu zawarcia umowy kupna sprzedaży Kompleksu, Arcybiskup Joasaf składa oświadczenie, w którym stwierdza, że Wiktorija Werheles dokonała pełnego rozliczenia z tytułu umowy kupna sprzedaży, a Iwano-Frankiwski Zarząd Eparchialny Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu nie ma już do niej jakichkolwiek roszczeń – w związku z czym prawo własności Kompleksu "Siedziba Reya" przechodzi na Wiktorię Werheles. Jak przyznał jej pełnomocnik Andrew Fazakerley, Arcybiskup Joasaf otrzymał wielokrotnie więcej, niż 349640 hrywien / 70000 dolarów zapisane w umowie dla uniknięcia opodatkowania.

dokument źródłowy

- oświadczenie Arcybiskupa Joasafa o braku roszczeń wobec Wiktorii Werheles i przejściu prawa własności

Sprawa działki gruntu pozostaje do załatwienia

Działka gruntu nie jest przedmiotem umowy (1.2). Artykuł 1.5 podaje jednak, że działkę gruntu o powierzchni 29,6 ha "przydzielono" Arcybiskupowi Joasafowi, lecz nie ustanowiono jeszcze dokumentów własnościowych. Artykuł 5.2 przewiduje, że jeśli do przejęcia działki gruntu nie dojdzie, umowa podlega rozwiązaniu. Zgodnie z artykułem 1.8, uregulowanie spraw gruntowych jest obowiązkiem sprzedającego, czyli Arcybiskupa Joasafa.

Jednak 19 sierpnia 2007 r. to Wiktorija Werheles udziela swojemu przedstawicielowi Iwanowi Odosijowi kolejnego pełnomocnictwa, właśnie na przejęcie i korzystanie z gruntu Kompleksu w Psarach. Ta decyzja leży w kompetencjach Rady Wiejskiej, na którą w tej sprawie naciskał Iwan Odosij.

dokument źródłowy

- pełnomocnictwo Wiktorii Werheles dla Iwana Odosija na przejęcie działki gruntu

dokument źródłowy

- mapa ewidencyjną działki gruntu przynależnej do Kompleksu

Administracja rejestruje sfinalizowanie dokończenie nielegalnej prywatyzacji

Na podstawie umowy kupna sprzedaży, 20 sierpnia 2007 r. Obwodowe Biuro Techniczno-Inwentaryzacyjne (Naczelnik M. W. Onufrak i Rejent P. Z. Pawlyszyn) wydaje świadectwo prawa własności prywatnej Kompleksu na rzecz Wiktorii Werheles i dokonuje zapisu za numerem 11497784 (tym samym, co umowę dzierżawy) pod pozycją 196 w księdze 3.

dokument źródłowy

- artykuł prawniczy o prywatyzacji zabytków

Tym samym dobiegł końca proces nielegalnej prywatyzacji majątku państwowego – bez żadnych korzyści dla Państwa Ukraińskiego. W pierwszym etapie polegał on na bezpłatnym przekazaniu Kompleksu Iwano-Frankiwskiemu Zarządowi Eparchialnemu Ukraińskiej Cerkwi Prawosławnej Kijowskiego Patriarchatu, z przekształceniem formy własności z "komunalnej" na "kolektywną", a w etapie drugim zakończył się sprzedażą poprzez przekształcenie formy własności z "kolektywnej" na "prywatną". Warto ponownie przytoczyć definicję prywatyzacji w

orzecznictwie ukraińskim:

cytat

"Znamiona prywatyzacji wyczerpuje sytuacja, w której stosuje się szereg ustaw, które określają podstawy i tryb zamiany własności państwowej bądź komunalnej obiektów na własność prywatną."

dokument źródłowy

- artykuł prawniczy o prywatyzacji zabytków

Wiadomo już, że nowa właścicielka ma zamiar dokonać kolejnej transakcji, za pośrednictwem agencji nieruchomości ze Lwowa kontrolowanej przez obywatela brytyjskiego Andrewa Fazakerleya, o czym będzie mowa w dalszej części opracowania.

UKRAIŃSKO-POLSKA FUNDACJA PSARY

Ulica Marwin 31 - 32410 Dobczyce koło Krakowa - Polska - telefon PL +48-602293087 - telefon UA +380-672-617601