

# PRANIE BRUDNYCH PIENIĘDZY POPRZEZ INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI – WPROWADZENIE DO ANALIZY ZJAWISKA

Piotr Mirowski\*



<https://doi.org/10.18778/2391-6478.2.34.07>

## MONEY LAUNDERING THROUGH REAL ESTATE INVESTMENTS – AN INTRODUCTION TO THE ANALYSIS OF THE PHENOMENON

### Abstract

**Objective:** An overview of the basic, practical and theoretical issues related to money laundering, including real estate investment as one of the ways to legalize money from legally sanctioned sources. The aim of the article is also to introduce concepts related to money laundering and issues related to this process that may be the subject of further research.

**Methodology/research approach:** In the study, the author used a classic analysis of the literature, including traditional and internet sources, and a review of legal regulations.

**Results:** Money laundering is one of the common, though undesirable, aspects of economic life. Obtaining funds from illegal sources is associated with difficulty of legalizing them, which means that criminal organizations are constantly looking for ways to make it possible. One of these ways is real estate investment. A preliminary overview of the issues related to the discussed topic allows to get to know the essence of the phenomenon and the problems associated with it from the theoretical and practical side, and also indicates the need for further research and its possible direction.

**Originality/value:** Money laundering is not very often analyzed in the scientific literature, especially in Poland. The analysis of this phenomenon and related concepts can contribute to a more effective fight against it thanks to the understanding of its mechanisms. Like any other economic phenomena, those of a criminal and pathological nature should be investigated, if only because of the selection of institutions and methods to combat them.

**Keywords:** money laundering, economic crime, real estate investments, combating financial and economic crime, financial law.

**JEL Class:** K14, K19, K22, K42, O17, R39.

\* Magister, Katedra Procesu Zarządzania, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie e-mail: [p.mirowski@mapcash.pl](mailto:p.mirowski@mapcash.pl)  
<https://orcid.org/0000-0002-6866-3439>

## WSTĘP

Współczesny świat finansów w swym legalnym wymiarze jest skomplikowany i niezmiernie bogaty, zarówno w instrumenty finansowe, organizacje przepływów finansowych, źródła finansowania jak i struktury, w jakich działają organizacje. Jest on przedmiotem szczegółowych badań zarówno w aspekcie praktycznym, jak i teoretycznym, których wynikiem są liczne publikacje krajowe i zagraniczne. Z kolei obszar finansów znajdujących się poza legalnym obiegiem i zwalczany przez systemy prawne, nie jest tak bogaty w analizy, co też wynika z jego istoty, którą jest pozostawanie w cieniu legalnego obrotu. Utrudnia to jego badania oraz prowadzi do jeszcze większego skomplikowania w stosunku do legalnej części świata finansów (np. ze względu na budowę skomplikowanych sieci powiązań systemów gospodarczych, finansowych, ale też organizacji o różnym charakterze, nie tylko gospodarczym). Problem wynika również z tego, iż jednym z celów zarządzania nielegalnie zdobytymi lub posiadanymi środkami pieniężnymi jest ich „przesunięcie” do świata legalnego, co również komplikuje analizę zjawiska ekonomicznego, jakim jest pranie brudnych pieniędzy. Celem artykułu jest wskazanie podstawowych, teoretycznych i praktycznych problemów związanych ze zjawiskiem prania brudnych pieniędzy oraz zaprezentowanie jednego ze sposobów jego legalizacji, którym mogą być inwestycje w nieruchomości. Artykuł przyczynia się do poznania mało zbadanego zjawiska prania brudnych pieniędzy. Wpływa także na poprawę obecnych i powstanie nowych środków walki z tym zjawiskiem. Artykuł wskazuje również kolejne aspekty związane z praniem brudnych pieniędzy, które będą przedmiotem dalszych badań.

### 1. ZJAWISKO PRANIA BRUDNYCH PIENIĘDZY – DEFINICJE

Organizacje o charakterze kryminalnym i osoby z nimi związane, aby móc korzystać ze zdobytych wbrew prawu środków pieniężnych, w celu zaspokojenia swoich potrzeb zarówno konsumpcyjnych, jak i ekonomicznych, stosują lub próbują stosować instrument w postaci prania brudnych pieniędzy. Brak możliwości zalegalizowania funduszy pochodzących z przestępstw powoduje, że osoby ich się dopuszczające nie są w stanie osiągnąć korzyści, których oczekiwali (Gilmour, 2015:1). W związku z powyższym poszukuje się sposobów ich zalegalizowania. Podstawowym celem prania brudnych pieniędzy jest przekształcenie nielegalnie zdobytych funduszy tak, aby były efektywną siłą nabywczą (Masciandro 2007: 1).

Problemy związane z praniem brudnych pieniędzy w rozbudowany sposób przedstawia model celowy prania brudnych pieniędzy. W modelu tym cele prania brudnych pieniędzy można podzielić na cele główne, drugorzędne i poboczne.

Do celów głównych zalicza się (Chodnicka, 2015: 59):

- uniemożliwienie odebrania środków finansowych, jak i mienia pochodzącego z działalności przestępczej;
- przeprowadzenie maskowania i legalizacji dochodów;
- stworzenie stałego i prostego dostępu do pranych pieniędzy dla korzystających przy jednoczesnym utrudnieniu organom ścigania dotarcia do tych zasobów;
- optymalizacja kosztów przeprowadzania legalizacji dochodów pochodzących z pierwotnej działalności niezgodnej z literą prawa.

Cele drugorzędne to (Chodnicka, 2015: 59):

- opodatkowanie środków finansowych pochodzących z przestępstwa;
- inwestowanie dochodów na rynku finansowym;
- finansowanie kolejnych przestępstw;
- integracja dochodów, podczas której ma miejsce:
  - faza zamiany - zamiana środków finansowych na instrumenty finansowe łatwe do uplasowania na rynku finansowym;
  - faza maskowania - ukrywanie przestępczego pochodzenia majątku.

Celem pobocznym dla sprawcy jest uniknięcie kary za prowadzone działania (Chodnicka, 2015: 59).

Pojęcie prania brudnych pieniędzy jest tłumaczeniem anglojęzycznego terminu *money laundering*. Pojęcie to oznacza czynności związane z przenoszeniem posiadania lub przenoszeniem własności wartości majątkowych pochodzących z korzyści, związanych z popełnieniem czynu zabronionego (przestępstwa bazowego, źródłowego), w tym także pomocnictwo, usiłowanie jego popełnienia oraz podżeganie do niego (*Krajowa Ocena Ryzyka...*, 2019: 53).

Ratyfikowana przez Polskę *Konwencja Rady Europy z dnia 16 maja 2005 r. o praniu, ujawnianiu, zajmowaniu i konfiskacie dochodów pochodzących z przestępstwa oraz o finansowaniu terroryzmu* (Konwencja Warszawska) zdefiniowała pranie pieniędzy jako świadome działanie mające na celu (*Konwencja Rady Europy z dnia 16 maja 2005 r. o praniu...*, art. 9 ust. 1):

- konwersję lub transfer mienia - stanowiącego korzyść ekonomiczną pochodzącą lub uzyskaną, bezpośrednio lub pośrednio, z przestępstw w celu zatajenia lub ukrycia jego nielegalnego pochodzenia lub udzielenia pomocy osobie, która uczestniczy w popełnieniu przestępstwa bazowego, dla umożliwienia jej uniknięcia prawnych konsekwencji swego czynu;
- zatajenie lub ukrycie prawdziwej natury w/w mienia, źródła jego pochodzenia, miejsca położenia, rozporządzania nim, przemieszczania, własności lub praw do takiego mienia;

- nabycie, posiadanie lub korzystanie z w/w mienia;
- współdziałanie w popełnieniu któregośkolwiek z w/w czynów, pomocnictwo, podżeganie, ułatwianie oraz doradzanie przy jego popełnieniu.

Ze względu na powyższe definicje oraz dalszą analizę warto również zdefiniować przestępstwo bazowe. Według w/w Konwencji przestępstwo bazowe to każde przestępstwo, wskutek którego zostały uzyskane dochody, mogące być przedmiotem przestępstwa prania pieniędzy (*Konwencja Rady Europy z 16 maja 2005 r. o praniu...*, art. 1 lit. e).

Treść powyższej definicji w syntetycznym i uproszczonym ujęciu można podsumować w ten sposób, iż istotą zjawiska prania brudnych pieniędzy jest zamiana dochodów pochodzących z przestępstwa w taki sposób i na taki majątek, aby analiza tego majątku i sposobu jego pozyskania nie doprowadziła do wykrycia przestępstwa (przestępstwo pierwotne), będącego podstawą osiągnięcia tego dochodu (Reuter i Truman, 2004: 1). Jest to więc proces polegający na takim umiejscowieniu w systemie finansowym (gospodarczym) środków pieniężnych pochodzących z działalności przestępczej, aby wydawało się, że pochodzą z legalnych źródeł (Villányi, 2021: 1). Powyższe podejście do badanego zjawiska jest **podejściem ekonomicznym**.

Z kolei **podejście prawne** skupia się na 4 odrębnych grupach czynności (UNODC, czyli *United Nations Office on Drugs and Crime*, 1988):

- przekształceniu lub przekazaniu mienia ze świadomością jego nielegalnego (bezprawnego) pochodzenia;
- zatajenie lub ukrycie nielegalnego (bezprawnego) pochodzenia;
- nabycie, posiadanie lub korzystanie z mienia zdobytego w nielegalny (bezprawny) sposób;
- udział w nielegalnych (bezprawnych) działaniach, o których mowa w 3 powyższych grupach.

Powyższa definicja wynikająca z podejścia prawnego stała się standardową, wyjściową definicją zarówno dla organizacji międzynarodowych jak i legislacji wielu krajów zajmujących się zagadnieniem prania brudnych pieniędzy (Levi, 2020: 7). W polskim porządku prawnym definicja omawianego zjawiska zawarta jest w ustawie z dnia 01 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, która za pranie brudnych pieniędzy uznaje czynności określone w art. 299 Kodeksu Karnego (*Ustawa o przeciwdziałaniu praniu...*, art. 2 ust. 2 pkt. 14) to jest przyjmowanie, posiadanie, używanie, przekazywanie, wywożenie za granicę, ukrywanie, dokonywanie transferu lub konwersji, a także pomocnictwo w tych działaniach, środków płatniczych, instrumentów finansowych, papierów wartościowych, wartości dewizowych, praw majątkowych, innego mienia ruchomego lub nieruchomości, pochodzących z korzyści związanych z popełnieniem czynu zabronionego (*Kodeks karny*, art. 299).

## 2. TEORIE WYJAŚNIAJĄCA ZJAWISKO PRANIA BRUDNYCH PIENIĘDZY

Podstawowe znaczenie w wyjaśnianiu zjawiska prania brudnych pieniędzy mają teorie kryminologiczne, którą łączą teorie ekonomiczne z psychologicznymi i socjologicznymi. Wśród tej grupy teorii można wyróżnić teorię racjonalnego wyboru, teorię działań rutynowych, teorię samokontroli oraz teorię cech indywidualnych.

Teorią umożliwiającą zrozumienie zjawiska prania brudnych pieniędzy jest **teoria racjonalnego wyboru** (Gilmour, 2015: 2). Jest to jedna z kluczowych teorii kryminologicznych, która pozwala na wyjaśnienie decyzji, co do popełniania przestępstw. W oparciu o teorię racjonalnego wyboru decyzje podejmowane są w oparciu o analizę kosztów i korzyści danych działań, z których wynika dość intuicyjna preferencja do popełniania przestępstw charakteryzujących się łatwością w przeprowadzeniu, satysfakcjonującymi korzyściami i stosunkowym bezpieczeństwem. Podejmujący decyzje, co do działań przestępczych biorą pod uwagę ryzyko, wysiłek i potencjalną nagrodę (Clarke, 1997: 1-43). Przestępczość ukierunkowana na zysk nigdy nie jest zdarzeniem losowym (Hobbs i in., 2005: 89-102), a decyzja co do popełnienia tego typu przestępstw zapada wtedy, gdy korzyści równoważą lub przewyższają zidentyfikowane ryzyko. Teoria racjonalnego wyboru stara się wyjaśnić przestępstwo na poziomie indywidualnym, co oznacza, że jej celem jest wyjaśnienie zarówno motywów osób popełniających przestępstwa jak i wzajemnych interakcji osób biorących udział w przestępstwie oraz procesie decyzyjnym prowadzącym do zdarzenia o charakterze nielegalnym (Chiu, 2011: 355-374). Jest to podejście nowoczesne, gdyż tradycyjne mówiło o tym, że skłonność do popełniania przestępstw wywodziło się z uwarunkowań socjologicznych, czyli podatność do popełniania przestępstw wynikała ze środowiska życia i pracy potencjalnych oraz faktycznych przestępców. Teoria racjonalnego wyboru wyjaśnia przestępstwa zakładając, iż jest to racjonalny i świadomy wybór popełniającego (Gilmour, 2015: 3). Wybierając cel i metody jego realizacji popełniający przestępstwa dokonują szczegółowej analizy potencjalnych korzyści *versus* koszty z uwzględnieniem ryzyka i analizy scenariuszowej (Gilmour, 2015: 3). Według tej teorii z punktu widzenia popełniającego przestępstwo jego działanie jest racjonalne, nawet jeśli przez otoczenie, obiektywnie, trudno je za takie uznać (Tierney, 2009: 13).

Inną teorią wyjaśniającą działania przestępcze jest **teoria działań rutynowych**, która wyjaśnia przestępstwo jako następstwo tzw. triady sytuacyjnej, czyli jednoczesnego wystąpienia trzech czynników: potencjalnego przestępcy, odpowiedniego dla niego celu i braku osoby, która mogłaby zapobiec przestępstwu (Cohen i Felson, 1979: 588-608).

Z kolei **teoria samokontroli** wyjaśnia przestępstwo jako następstwo braku samokontroli u osoby je popełniającej. Według niej im mniejsza samokontrola jednostki, tym większa skłonności do działań przestępczych.

Natomiast **teoria cech indywidualnych** skupia się na wyjaśnieniu skłonności do popełniania przestępstw poprzez wskazanie indywidualnych cech osobowości, które sprawiają, że jednostka jest skłonna podejmować działania przestępcze.

Teoria działań rutynowych, samokontroli oraz cech indywidualnych koncentrują się jednak na osobie sprawcy lub jego otoczeniu, natomiast nie na metodach popełniania przestępstw. W związku z tym teorie te nie są przydatne do wyjaśnienia zjawiska prania brudnych pieniędzy. Wyjaśnienie tego zjawiska umożliwia natomiast opisana wyżej **teoria racjonalnego wyboru**. Pozwala ona bowiem wyjaśnić, dlaczego konkretne metody prania brudnych pieniędzy są stosowane, a to umożliwia określenie sposobów walki z nimi, co jest głównym celem zajmowania się zagadnieniem prania brudnych pieniędzy (Gilmour, 2015: 4). Według teorii racjonalnego wyboru droga przestępcza jest wybierana dlatego, iż w najskuteczniejszy sposób pozwala osiągnąć planowane korzyści (oczywiście z perspektywy przestępcy), a inne drogi dla sprawcy nie są tak efektywne (Clarke i Cornish, 1985: 147-185). Podobnie jest z zagospodarowaniem efektu przestępstwa, czyli praniem brudnych pieniędzy. Przestępcy wybierają najbardziej racjonalne z ich punktu widzenia ku temu metody, czyli te, które wiążą się z maksymalnym efektem, przy minimalizowanych kosztach i ryzyku.

Wskazać również należy na to, że pranie brudnych pieniędzy jest czynnością techniczną, następuje po przestępstwie źródłowym, a w związku z tym emocje towarzyszące tej nielegalnej czynności, nie mają wpływu na jej dokonanie lub nie. Nie mają też na to wpływu uwarunkowania socjologiczne (środowiskowe) i inne, niż emocje, uwarunkowania psychologiczne.

Teorie indywidualistyczne oparte na skali mikro, czyli poziomu samego przestępcy, nie wyjaśniają zjawiska prania brudnych pieniędzy. Natomiast teorie makro, które oparte są na analizie konkretnych zdarzeń i ich uwarunkowań, są w stanie wyjaśniać omawiane zjawisko.

Teorie indywidualistyczne (analizujące motywację przestępcy) skupiają się na motywie i od niego rozpoczynają proces wyjaśnienia przestępstwa, natomiast cel działania (motyw) w przypadku prania brudnych pieniędzy jest zawsze ten sam (Gilmour, 2015: 11) to jest legalizacja środków pieniężnych pozyskanych w wyniku innych przestępstw. Analizując zjawisko prania brudnych pieniędzy należy więc skupić się nie na celu tego działania, ale na poznaniu metod prania brudnych pieniędzy. Na podstawie wniosków z tych badań należy konstruować i planować metody oraz środki walki z tym zjawiskiem. Popełniając przestępstwa źródłowe sprawcy często postępują irracjonalnie, natomiast dokonując prania brudnych pieniędzy decyzje te są niemal zawsze dokładnie przemyślane, z uwzględnieniem typowego planowania przy podejmowaniu decyzji gospodarczych i zarządczych

(Clarke, 1983: 225-256) oraz kosztów transakcyjnych związanych z procederem, a więc nietrywialnej analizy finansowej. Koszty transakcyjne w tym przypadku to (Chodnicka, 2015: 9):

- koszty ujęcia, oskarżenia oraz utraty wolności przez sprawców prania brudnych pieniędzy (w szczególności koszty obsługi prawnej);
- koszty alternatywne wynikającej z możliwości funkcjonowania w legalnej gospodarce;
- koszty straconego czasu;
- koszty legalizacji (utrzymywania struktury umożliwiającej pranie brudnych pieniędzy, np. sieci spółek; łąpówki, itp.).

### **3. WSPÓŁCZESNE SPOSOBY PRANIA BRUDNYCH PIENIĘDZY**

Proces prania brudnych pieniędzy najczęściej składa się z trzech kolejnych etapów (*Sandcastles...*, 2018: 7):

- 1) umieszczenie - to sposób, w jaki środki pochodzące z nielegalnych źródeł są po raz pierwszy wprowadzane do systemu finansowego;
- 2) nakładanie warstw - to etap dokonywania kilkukrotnego obrotu umieszczonymi w etapie pierwszym środkami pieniężnymi w celu oddalenia ich od źródła pochodzenia, w rozumieniu utrudnienia dotarcia do tego źródła;
- 3) integracja - swobodne korzystanie z zalegalizowanych środków pieniężnych.

Z reguły, transakcje związane z nieruchomościami wykorzystywane są w ostatniej fazie cyklu, czyli integracji (Remeur, 2019: 2).

Sposoby prania brudnych pieniędzy nieustannie się zmieniają, gdy jedno przestają funkcjonować na ich miejsce pojawiają się nowe. Jest to związane zarówno z rozwojem sposobów, technik i legislacji umożliwiających walkę ze zjawiskiem prania brudnych pieniędzy (zanikanie metod), jaki i z rozwojem nauki o finansach, osiągnięciami informatyki oraz legislacji (pojawienie się nowych metod).

Do legalnych źródeł pochodzenia środków pieniężnych, które później służą do działalności nielegalnej można zaliczyć:

- wykorzystanie środków pochodzących z legalnych zbiorów prowadzonych przez organizacje charytatywne, pozostałe organizacje trzeciego sektora i kościoły, do finansowania, czy to organizacji przestępczych, czy też terrorystycznych;
- wykorzystanie zgodnie z prawem funkcjonujących przedsiębiorstw i innych organizacji gospodarczych (kontrolowanych przez organizacje o charakterze kryminalnym) do zatrudniania osób (członków organizacji o charakterze kryminalnym), którzy otrzymywane wynagrodzenia wykorzystują do finansowania sankcjonowanych prawnie celów.



Do wybranych sposobów legalizacji środków pochodzących z nielegalnych źródeł można zaliczyć (Unger, 2009: 195-196):

- dokonywanie darowizn na rzecz organizacji charytatywnych i należących do trzeciego sektora (kontrolowanych przez organizacje o charakterze kryminalnym) środków pochodzących z sankcjonowanych źródeł;
- wpłaty dużych sum na rachunki bankowe, poprzez wiele mniejszych wpłat, rozłożonych w czasie, co wynika z faktu, że wiele jurysdykcji obliuguje instytucje finansowe do raportowania wpłat przekraczających ustalone wartości, a wpłaty poniżej tych wartości nie są raportowane. Takie działania nosi nazwę „smerfowania”;
- przesyłanie za pomocą przedsiębiorstw kurierskich oraz nielegalny przewóz (przemyt) gotówki do krajów o łagodniejszych rygorach obrotu gotówkowego i o mniej restrykcyjnych systemach raportowania, w celu wprowadzenia ich do obrotu bankowego w tych państwach, a następnie dokonywanie transferu zalegalizowanych już środków pieniężnych do krajów o bardziej restrykcyjnej jurysdykcji;
- wykorzystywanie alternatywnych systemów transferu pieniędzy (IVTS, czyli *Informal Value Transfer System*), jak hawala, czy hundi, które dopuszczalne są prawnie w wielu krajach Bliskiego Wschodu. System ten polega na poza bankowym przepływie środków od przekazujących do odbiorców bez zbierania o nich danych osobowych. Opiera się ona na zaufaniu do pośredników w przekazach, którzy poprzez system haseł umożliwiają wpłaty środków pieniężnych jednym osobom i natychmiastowy odbiór innym, nawet w zupełnie innej części świata. Uzgodnione hasła, często podawane są w rzadkich dialektach, co dodatkowo zabezpiecza przepływ. System ten opiera się tylko i wyłącznie na zaufaniu, nie występuje żadna dokumentacja. W praktyce osoba chcącą dostarczyć daną ilość gotówki, np. swojej rodzinie w odległym miejscu na świecie składa stosowaną sumę gotówki i ustną dyspozycję pośrednikowi (znanemu w danym kręgu kulturowym, czy etnicznym), a ten wydaje telefonicznie dyspozycję kolejnemu pośrednikowi w kraju docelowym, który to przekazuje gotówkę odbiorcy. Gotówka nie opuszcza więc kraju źródła, a mimo to, bez jakichkolwiek dokumentów następuje jej odbiór nawet w najodleglejszym zakątku świata. System ten powstał jeszcze przed erą bankowości i służył bezpieczeństwu kupców, którzy nie musieli przewozić gotówki. Jego renesans nastąpił w latach 60. i 70. pozwalając licznym emigrantom, głównie z Bliskiego Wschodu i Azji, na przesyłanie rodzinom dochodów z pracy, czy działalności w krajach, w których byli emigrantami ekonomicznymi. Niestety brak jakichkolwiek dokumentów



- i oparcie się wyłącznie na zaufaniu powodują, że obecnie system ten może być wykorzystywany do prania brudnych pieniędzy;
- hazard, czyli nabywanie za udokumentowane środki pieniężne „zwycięskich” kuponów i biletów. „Zwycięstwo” jest tylko pozornie przypadkowe, a w rzeczywistości jest zaplanowane, co umożliwi udokumentowanie (legalizację) sum otrzymanych w wyniku posiadania „zwycięskich” walorów;
  - wykorzystanie przedsiębiorstw z dominującym obrotem gotówkowym albo gdzie obrót gotówkowy nie jest niczym nietypowym, jak: restauracje czy hotele, solaria, punkty pralnicze, automaty sprzedażowe, kluby nocne, myjnie samochodowe, parkingi, warsztaty samochodowe, lombardy, parki rozrywki lub gdzie obrót faktyczny ze zrealizowanych usług, jest sumowany z obrotem generowanym sztucznie w celu zalegalizowania środków pieniężnych zdobytych w sposób nielegalny. Dodatkowo ilość takich podmiotów na rynku powoduje, iż te służące do omawianych nielegalnych czynów łatwo mogą się ukryć w masie podobnych. Masowość tego typu przedsiębiorstw oraz pojedynczy mały udział jednego podmiotu w całości obrotu gospodarczego, czyni zainteresowanie nim niewielkim. Dopiero więc doniesienia lub przypadkowy trop budują zainteresowanie, a nie celowe działania prewencyjne;
  - wykorzystanie spółek fasadowych (*shell corporations*), które są spółkami tworzonymi nie po to, aby prowadzić faktyczną działalność, ale aby generować przepływy pieniężne umożliwiające poprzez system takich spółek ukrycie źródeł pochodzenia i przeznaczenia środków pieniężnych.

#### **4. WYKORZYSTANIE NIERUCHOMOŚCI DO PRANIA BRUDNYCH PIENIĘDZY – PRZYKŁADY MECHANIZMÓW**

Definicja prawna prania brudnych pieniędzy zawiera już wskazanie, że proceder ten może się odbywać poprzez inwestycje w nieruchomości, które mogą być nośnikiem nielegalnie zdobytych środków pieniężnych (prezentowany powyżej art. 299 Kodeksu karnego).

Charakterystyczne dla transakcji na rynku nieruchomości służących praniu brudnych pieniędzy jest to, iż same w sobie formalnie nie różnią się od transakcji w pełni legalnych, a ich przestępczy charakter wynika z celu tych transakcji i charakteru działalności, z których pochodzą środki finansowe biorące udział w transakcji (*Money Laundering & ...*, 2007: 28).

Atrakcyjność nieruchomości w tym zakresie wynika z następujących cech tego rynku (*Sandcastles...*, 2018: 57):

- w wielu jurysdykcjach istnieje luka regulacyjna polegająca na tym, że pośredników w obrocie nieruchomościami nie poddaje się regulacjom dotyczących procedur prania brudnych pieniędzy i obowiązkom raportowania z nich wynikających. Regulacje i obowiązki, które są już normą w działalności bankowej i finansowej, nie obowiązują na rynku nieruchomości;
- ceny nieruchomości są znaczne, co umożliwia jednostkowe lokowanie środków o dużej wartości;
- w wielu jurysdykcjach brak konieczności raportowania, kim są osoby fizyczne będące na końcu łańcucha własności nieruchomości.

To, czy dana inwestycja w nieruchomości stała się narzędziem legalizacji środków pieniężnych pochodzących z nielegalnych źródeł można próbować rozpoznać po cechach danej nieruchomości. Cechy mogące świadczyć o prawdopodobieństwie wykorzystania jej do takich celów (występujące łącznie lub w dowolnych konfiguracjach tych cech) są następujące (*Sandcastles...*, 2018: 3):

- bezpośrednio właścicielami nieruchomości nie są osoby fizyczne, a organizacje o charakterze gospodarczym lub niegospodarczym, których struktura własnościowa jest bardzo skomplikowana i znacznie utrudnia lub wręcz uniemożliwia dotarcie do osób fizycznych będących ostatecznymi beneficjentami własności;
- wyżej wymienione struktury o charakterze sieci korporacyjnych są transgraniczne, czyli tworzą je podmioty z różnych państw (a co za tym idzie różnych jurysdykcji);
- zarządzanie, nadzór w podmiotach tworzących powyższe struktury pełniony jest przez osoby świadczące tego typu jak prawnicy czy księgowi.

Badania dotyczące prania brudnych pieniędzy poprzez rynek nieruchomości pozwoliły określić katalog najbardziej typowych metod, które do tego służą i należą do nich (*Money Laundering & ...*, 2007: 7):

- 1) korzystanie ze złożonych struktur finansowania dłużnego;
- 2) korzystanie z usług specjalistów z sektora pozafinansowego;
- 3) korzystanie ze skomplikowanych wehikułów inwestycyjnych;
- 4) manipulacje wyceną nieruchomości;
- 5) korzystanie w specyficzny sposób ze schematów inwestycyjnych i usług instytucji finansowych.

#### Ad. 1.

W tej grupie zostały wyróżnione dwa podstawowe schematy:

- a) pożyczki bez zabezpieczenia (*Loan-Back Schemes*) w celu finansowania instrumentów na rynku nieruchomości. Schemat polega na udzielaniu pożyczek bez udziału instytucji finansowych (pożyczki prywatne) bez

zabezpieczeń, ze środków pozyskanych w nielegalny sposób osobom fizycznym lub prawnym, które:

- znajdują się poza podejrzeniem nielegalnej działalności, po to aby osoby te dokonywały inwestycji bezpośrednich w nieruchomości lub też pośrednich poprzez zakup, np. certyfikatów funduszy inwestycyjnych lokujących środki w nieruchomości;
  - tworzą skomplikowane struktury kapitałowe i dotarcie do rzeczywistych właścicieli (beneficjentów) podmiotów jest znacznie utrudnione lub niemal niemożliwe bez działań służb specjalnych, prowokacji, bądź sygnalistów, co wynika z umiędzynarodowienia tego typu struktur i częściowo lub całkowicie oparcie ich na mało przejrzystych jurysdykcjach. Często wykorzystywane są spółki *offshore*, czyli spółki zakładane w jurysdykcjach korzystnych ze względów podatkowych lub/i zachowania tajemnicy w zakresie dokumentacji własności lub/i braków ograniczeń administracyjnych albo ich znacznym zminimalizowaniu;
- b) pożyczki (kredyty) z zabezpieczeniem (*Back-to-Back Loan Schemes*) - są to pożyczki lub kredyty udzielane przez instytucje finansowe, co odróżnia je od pożyczek w konwencji *Loan-Back Schemes*. Są one zabezpieczone nieruchomościami nabytymi za środki pochodzące z nielegalnych źródeł lub też są zabezpieczone depozytami utworzonymi ze środków z nielegalnych źródeł. Środki z udzielonej pożyczki (kredytu) służą zakupie nieruchomości. Niektóre jurysdykcje pozwalają blokować jawność zabezpieczeń w umowach pożyczek (kredytów), co umożliwia opisany proceder. Zabezpieczenie często udzielane jest przez podmiot trzeci, którego pochodzenie w wielu jurysdykcjach nie podlega badaniu. Znaczenie ma jedynie jego wartość. Brak spłaty (celowy) tak udzielonej pożyczki (kredytu) i realizacja zabezpieczenia powoduje zalegalizowanie środków pochodzących z nielegalnej działalności.

Ad. 2.

W tej grupie zostały wyróżnione trzy podstawowe schematy:

- a) pośrednictwo profesjonalistów w przeprowadzaniu transakcji - pozyskiwanie nieruchomości lub/i finansowania na ich zakup nie bezpośrednio przez beneficjentów tego zakupu lub/i finansowania, ale przez pośredników, powierników, pełnomocników, którymi są często osoby wykonujące wolne zawody, jak prawnicy, księgowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, co ma na celu ukrycie beneficjentów rzeczywistych;
- b) rachunki powiernicze - strona lub strony transakcji polecają założenie rachunków bankowych przez powiernika (umowa powiernictwa często jest

niejawna, co uniemożliwia identyfikację beneficjentów transakcji). Transakcje, np. zakupu nieruchomości są opłacane przez powiernika z rachunku powierniczego wg instrukcji beneficjentów. Powiernikami są najczęściej niefinansowi profesjonalści, jak prawnicy, księgowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami;

- c) administrowanie lub zarządzanie podmiotami przez powierników i pełnomocników - w celu ukrycia swojej tożsamości faktyczni beneficjenci powierzają zakładanie, administrowanie, czy też zarządzanie podmiotami powoływanymi w celu zakupu nieruchomości, osobom wykonującym, np. wolne zawody, jak prawnicy czy księgowi.

### Ad. 3.

Stosowanie wehikułów inwestycyjnych może być dokonywane w następujących formach:

- a) spółki *offshore* - spółki, o cechach, jak wskazano w Ad. 1. zakładane przez osoby, które podlegają innej jurysdykcji, niż zakładana spółka, co znacznie utrudnia dotarcie do nich. Spółki takie formalnie stają się właścicielami nieruchomości;
- b) porozumienia prawne - ich przykładem może być *trust*, który jest umową, na mocy, której jedna osoba lub grupa osób powierza w zarządzanie majątkiem osobie trzeciej (np. nieruchomości zakupione za środki pochodzące z nielegalnych źródeł, udziały lub akcje spółek posiadających nieruchomości), tak aby beneficjentami tego majątku były wskazane osoby. Tego typu konstrukcje pozwalają ukryć lub znacznie utrudnić dotarcie zarówno do powierzających majątek, jak i z niego korzystających (niektóre jurysdykcje gwarantują pełną anonimowość donatorom, jak i beneficjentom *trustu*);
- c) spółki fasadowe, przykrywki (*shell companies*) - spółki, które istnieją tylko w dokumentach, tzn. nie posiadają faktycznego miejsca prowadzenia działalności (posiadają tylko adres rejestrowy, skrzynkę pocztową), nie prowadzą działalności operacyjnej, nikogo nie zatrudniają, a ich zadaniem jest posiadanie aktywów, np. nieruchomości. Często są to spółki, których kapitał tworzą akcje lub udziały na okaziciela, co umożliwiając niektóre jurysdykcje.

### Ad. 4.

Może się odbywać poprzez zawyżenie bądź zaniżenie wartości nieruchomości (*Money Laundering & ...*, 2007: 7-27):

- a) zawyżenie wartości - korumpowanie rzeczoznawców majątkowych wyceniających nieruchomości na cele zabezpieczeń hipotecznych lub transakcji odkupu nieruchomości, np. na potrzeby odkupu od właścicieli

w ramach transakcji leasingowych. Dzięki temu udzielone finansowanie w postaci kredytów, bądź leasingu zwrotnego nieruchomości jest wyższe, niż mogłoby być przy rzetelnej wycenie, a to powoduje, że spłata tak udzielonego finansowania powoduje zalegalizowanie znacznych środków pieniężnych zdobytych w nielegalny sposób;

- b) zaniżenie wartości - manipulacja wyceną w ten sposób może służyć nabywcy nieruchomości oficjalnie taniej, niż ich wartość rynkowa. Metoda ta nie polega na bazowaniu na niewiedzy zbywcy nieruchomości, co do faktycznej wartości, ale na rozliczeniu transakcji częściowo gotówką poza oficjalnym obiegiem. Powoduje to, iż gospodarujący środkami pochodzącymi z przestępstw stają się właścicielami nieruchomości o dużo większej wartości, niż oficjalnie zapłacona cena, a to z kolei powoduje, że dalsze transakcje związane z tą nieruchomością, jak ich dalsza sprzedaż już po wartościach rynkowych legalizuje wcześniej wykorzystane do rozliczenia, nielegalnie zdobyte walory.

## PODSUMOWANIE

Wstępny przegląd literatury krajowej i zagranicznej pozwala stwierdzić, iż zjawisko prania brudnych pieniędzy nie jest dostatecznie zbadane i wymaga dalszych studiów. Szkodliwość tego procederu dla gospodarki i społeczeństwa jest nie mniejsza, niż przestępstw źródłowych. Pranie brudnych pieniędzy jest efektem przestępstw o dużej szkodliwości społecznej, co wynika z faktu, że przestępstwa te generują nierzadko ogromne sumy środków pieniężnych. Nielegalna działalność skutkująca pozyskiwaniem niewielkich sum nie wymaga zaawansowanych metod legalizacji tych środków. Znaczna szkodliwość społeczna badanego procederu wynika również z tego, iż możliwość prania brudnych pieniędzy zwiększa motywację do popełniania przestępstw źródłowych (bazowych).

Powyższe cechy zjawiska prania brudnych pieniędzy powodują, że wymaga ono badań naukowych, zarówno teoretycznych, jak i praktycznych oraz ilościowych, jak i jakościowych. Przykładowe problemy badawcze związane z tym procesem to analiza wpływu prania brudnych pieniędzy na gospodarkę i społeczeństwo, próba zrozumienia metod prania brudnych pieniędzy oraz czynników sprzyjających występowaniu tego zjawiska jego natężenia, a także budowa systemów wykrywania i zwalczania omawianego procederu, jak też systemu jego penalizacji. Złożoność procesów występujących we współczesnej gospodarce powoduje też komplikację procesu prania brudnych pieniędzy, co między innymi determinuje tworzenie coraz bardziej wyrafinowanych sposobów dokonywania tego przestępstwa, które coraz trudniej analizować i badać. Jedną z metod prania brudnych pieniędzy są inwestycje w nieruchomości. Aspekt ten został przedstawiony

w niniejszym artykule, co jest o tyle ważne, że w literaturze zagadnienie to nie zostało jeszcze dostatecznie zbadane. Opracowanie to jest przyczynkiem do szerszego zbadania zjawiska prania brudnych pieniędzy zarówno od strony teoretycznej i praktycznej oraz wskazuje potrzebę i kierunki dalszych badań w tym obszarze.

## BIBLIOGRAFIA

- Chiu Y. N., Leclerc B., Townsley M. (2011), *Crime script analysis of drug manufacturing in Clandestine Laboratories: implications for prevention*, The British Journal of Criminology, 51 (2), <http://dx.doi.org/10.1093/bjc/azr005>.
- Chodnicka P. (2015), *Pranie pieniędzy. Regulacje i ryzyko sektora bankowego*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Clarke R. V. (1983), *Situational Crime Prevention: Its Theoretical Basis and Practical Scope*, Crime and Justice, vol. 4, The University of Chicago Press, <http://dx.doi.org/10.1086/449090>.
- Clarke R. V. (1997), *Situational Crime Prevention: Successful Case Studies*, Harrow and Heston, Guilderland.
- Clarke R. V., Cornish D. B. (1985), *Modeling offenders' decisions: A framework for research and policy* w: red. Tonry M., Morris N., Crime and Justice: An annual review of research vol. 6, The University of Chicago Press.
- Cohen L. E., Felson M. (1979), *Social change and crime rate trends: a routine activity approach*, American Sociological Review, 44 (4), <http://dx.doi.org/10.2307/2094589>.
- Gilmour N. (2015), *Understanding the practices behind money laundering – A rational choice interpretation*, Interantional Journal of Law, Crime and Justice, 1-13, <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijlcrj.2015.03.002>.
- Hobbs D., Hadfield P., Lister S., Winlow S. (2005), *Violence and control in the nighttime economy*, European Journal of Crime, Law Crime and Justice, 13 (1), *Konwencja Rady Europy z 16 maja 2005 r. o praniu, ujawnianiu, zajmowaniu i konfiskacie dochodów pochodzących z przestępstwa oraz o finansowaniu terroryzmu*, Dz. U. z 2008 r., Nr 165, poz. 1028.
- Krajowa ocena ryzyka prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu* (2019), Ministerstwo Finansów, Warszawa.
- Levi M., Soudijn M. (2020), *Understanding the laundering of organized crime money*, Crime and Justice 49(1), <http://dx.doi.org/10.1086/708047>.
- Masciandaro D. (2007), *Economics of money laundering: A primer*, Working Paper No 171, Paolo Baffi Centre, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.970184>.
- Money Laundering & Terrorist Financing Through The Real Estate Sector* (2007), Financial Action Task Force.
- Reuter P., Truman E. M. (2004), *Chasing dirty money: The fight against money laundering*, Petersen Institute for International Economics, Waszyngton.
- Remeur C. (2019), *Understanding money laundering through real estate transactions*, European Parliamentary Research Service.

*Sandcastles. Tracing Sanctions Evasion Through Dubai's Luxury Real Estate Market (2018)*, C4ADS.

Tierney J. (2009), *Key Perspectives in Criminology*, Open Univesity Press, Berkshire.

Unger B. (2009), *Money Laundering. A Newly Emerging Topic on the International Agenda*, Review of Law and Economics, vol. 5, no 2, <http://dx.doi.org/10.2202/1555-5879.1417>.

*United Nations Convention against Illicit Traffic in Narcotic Drugs and Psychotropic Substances* (1988), United Nations Office on Drugs and Crime (UNODC), <https://www.unodc.org/unodc/en/commissions/CND/conventions.html> [dostęp 06.12.2021]

*Ustawa z dnia 06 czerwca 1997 r. Kodeks Karny*, Dz. U. z 2020 r., poz. 1444, art. 299.

*Ustawa z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu*, Dz. U. z 2018 r., poz. 723, art. 2 ust. 2 pkt. 14).

Villányi B. (2021), *Money Laundering: History, Regualtions, and Techniques*, Bar-Ilan University, Ramat Gan, <http://dx.doi.org/10.1093/acrefore/9780190264079.013.708>.

## PRANIE BRUDNYCH PIENIĘDZY POPRZEZ INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI – WPROWADZENIE DO ANALIZY ZJAWISKA

### Streszczenie

**Cel:** Przegląd podstawowych, tak praktycznych, jak i teoretycznych zagadnień związanych z praniem brudnych pieniędzy, z uwzględnieniem inwestycji w nieruchomości jako jednego ze sposobów legalizacji środków pieniężnych pochodzących z prawnie sankcjonowanych źródeł. Celem artykułu jest również przybliżenie pojęć związanych z praniem brudnych pieniędzy i zagadnień z tym procesem związanych, które mogą być przedmiotem dalszych badań.

**Metodyka/podejście badawcze:** W opracowaniu autor posłużył się klasyczną analizą literatury obejmującą źródła tradycyjne i internetowe oraz przeglądem przepisów prawa.

**Wyniki:** Pranie brudnych pieniędzy jest jednym z powszechnie występujących, choć niepożądanych, aspektów życia gospodarczego. Zdobycie środków pieniężnych z nielegalnych źródeł wiąże się z trudnością ich legalizacji, a to powoduje, że organizacje przestępcze nieustannie poszukują sposobów, które to umożliwią. Jednym z tych sposobów są inwestycje na rynku nieruchomości. Wstępny przegląd zagadnień dotyczących omawianego tematu pozwala poznać istotę zjawiska i problemy z nim związane od strony teoretycznej jak i praktycznej, a także wskazuje na potrzebę dalszych badań oraz na ich możliwy kierunek.



**Oryginalność/wartość:** Niezbyt często, szczególnie w Polsce, w literaturze naukowej analizowane jest zjawisko prania brudnych pieniędzy. Analiza tego zjawiska i związanych z nim pojęć, może przyczynić się do skuteczniejszej walki z praniem brudnych pieniędzy, dzięki zrozumieniu jego mechanizmów. Jak każde inne zjawiska gospodarcze również te o charakterze kryminalnym i patologicznym powinny być badane, choćby ze względu na dobór instytucji i metod do walki z nimi.

**Słowa kluczowe:** pranie brudnych pieniędzy, przestępczość gospodarcza, inwestycje w nieruchomości, zwalczanie przestępczości finansowej i gospodarczej, prawo finansowe.

**Kody JEL:** K14, K19, K22, K42, O17, R39.

Zakończenie recenzji/ End of review: 06.06.2022 r.

Przyjęto/Accepted: 13.06.2022 r.

Opublikowano/Published: 20.06.2022 r.