

Krakowski patodeweloper przed sądem!



Kulisy krakowskiej inwestycji, która z czterech mieszkań zrobiła dwanaście - i wciągnęła w grę ludzi z pogranicza deweloperki i przestępczości.

Patodeweloperka w Krakowie: oszustwo przy sprzedaży 12 mieszkań

Najnowszy akt oskarżenia ujawnia kulisy krakowskiej afery deweloperskiej i pokazuje, jak nieuczciwy inwestor wykorzystał prawo budowlane i notarialne.

Jesienią 2011 roku w cichej dzielnicy Krakowa rozpoczęła się budowa dwóch niepozornych domów bliźniaczych. W zamyśle projektanta miały one pomieścić cztery mieszkania. Tak przynajmniej wynikało z oficjalnej dokumentacji budowlanej, zatwierdzonej przez urząd. Jednak rzeczywistość okazała się znacznie bardziej skomplikowana - i mroczna.

W czerwcu 2025 roku Prokuratura Krajowa opublikowała akt oskarżenia przeciwko pięciu osobom zamieszkanym w jedną z najbardziej spektakularnych afer deweloperskich ostatnich lat. Na pozór była to niewielka inwestycja przy ul. Siarczanej. W rzeczywistości - modelowy przykład tzw. patodeweloperki, w którym główną rolę odegrały nie tylko nieuczciwe praktyki budowlane, ale też zorganizowana przestępczość.

Jak powstało 12 mieszkań z 4?

Zamiast czterech lokali, zgodnych z projektem, inwestor Wojciech K. postanowił wybudować dwanaście. Niby niewiele – trzy razy więcej. Ale to właśnie ta „nadwyżka” lokali pozwoliła mu zarobić ponad 2,2 mln zł. Jak to możliwe, że nikt nie zauważył oszustwa?

Wszystko opierało się na fałszywych zaświadczeniach, dokumentach i manipulacjach w księgach wieczystych. Wojciech K., przy wsparciu architekta Krzysztofa W. i notariusza Roberta L., przedstawił urzędnikom dokumentację sugerującą, że wszystko odbywa się zgodnie z planem. W 2018 roku PINB wydał pozwolenie na użytkowanie. Sąd Rejonowy zakładał kolejne księgi wieczyste. Kupujący, zachęceni atrakcyjną ceną – około 160 tys. zł za 42-metrowy lokal – nie mieli pojęcia, że kupują coś, co formalnie nie istnieje.

Wielu z nich to byli inwestorzy – liczyli na wynajem, zwrot z inwestycji, stabilność rynku nieruchomości w Krakowie. Zamiast tego trafili w sam środek mafijnej układanki.

Gang „Zielonych” i pranie pieniędzy

Jak ujawnili dziennikarze LoveKraków.pl, za całym przedsięwzięciem mogła stać zorganizowana grupa przestępcza – tzw. gang „Zielonych”, powiązany z krakowskimi pseudokibicami Cracovii. Bracia Z., kierujący gangiem, mieli finansować inwestycje deweloperskie, wykorzystując do tego środki z przemytu narkotyków. Deweloperka służyła im jako narzędzie do prania brudnych pieniędzy.

Jeden z braci zginął podczas akcji policyjnej. Drugi od lat przebywa w areszcie. Jednak ślady ich działalności nadal prowadzą do krakowskiego rynku nieruchomości.

Fałszerstwa i decyzje urzędowe

Oskarżeni złożyli fałszywe dokumenty do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, fałszując zarówno dane projektowe, jak i załączniki graficzne. Dzięki temu PINB zatwierdził budynek, który – według dokumentów – miał cztery mieszkania, a w rzeczywistości zawierał ich dwanaście. Notariusz Robert L. sporządził akty notarialne dla wszystkich lokali i doprowadził do ich rejestracji w sądzie wieczystoksięgowym, mimo że znał skalę nieprawidłowości.

Samowola budowlana i reakcja urzędów

PINB, po ujawnieniu nieprawidłowości, nakazał w 2019 roku zamurowanie nielegalnych połączeń między lokalami. W 2021 roku Miasto Kraków uchyliło pozwolenie na budowę. Od tej pory inwestor bezskutecznie próbował zalegalizować obiekt jako budynek wielorodzinny – urząd trzykrotnie odmówił wydania warunków zabudowy. Sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i pozostaje nierozstrzygnięta.

Krakowska walka z patodeweloperką

Kraków od lat mierzy się z problemem patodeweloperki. Głośne przypadki – jak inwestycje na ul. Rokietniańskiej czy rejonie Zakopiańskiej – pokazują skalę zjawiska. Mieszkańcy skarżą się na mikrokawalerki, nadmierne zagęszczenie zabudowy i brak infrastruktury. W odpowiedzi miasto przyjęło „Standardy odpowiedzialnego budownictwa” i zapowiedziało kontrole z użyciem dronów.

Prezydent Aleksander Miszański i jego zastępca Stanisław Mazur otwarcie mówią: „Stop patodeweloperce”. Jednak bez reform prawa budowlanego i większej odpowiedzialności notariuszy, urzędników i sądów wieczystoksięgowych – takie historie mogą się powtarzać.

Jak nie dać się oszukać?

Kupując mieszkanie w Krakowie, pamiętaj o kilku zasadach:

- Zawsze sprawdzaj, czy liczba mieszkań odpowiada projektowi budowlanemu.
- Żądaj wglądu do decyzji o pozwoleniu na budowę i użytkowanie.
- Porównuj dokumentację projektową z rzeczywistością – najlepiej z pomocą prawnika lub architekta.
- Unikaj ofert „okazji” z podejrzanie niską ceną.
- Zwracaj uwagę, czy deweloper działa w oparciu o ustawę deweloperską i rachunek powierniczy.
- Sprawdź, czy notariusz współpracuje z renomowanymi kancelariami i nie pomija kluczowych zapisów w akcie notarialnym.

Podsumowanie

Afera przy ul. Siarczanej to przykład, jak głęboko mogą sięgać patologie na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy bez skrupułów, powiązani z przestępczością zorganizowaną, potrafią omijać prawo i żerować na nieświadomych nabywcach.

Nie chodzi tylko o pieniądze. Chodzi o bezpieczeństwo, zaufanie i uczciwość. Dlatego każda osoba planująca zakup mieszkania – czy to na własne potrzeby, czy na wynajem – musi być świadoma ryzyka i dokładnie weryfikować każdą inwestycję. W Krakowie szczególnie – bo tu, jak pokazuje ten przypadek, nawet zwykły dom bliźniaczy może mieć drugie dno.

Źródła:

- [Prokuratura Krajowa – "Akt oskarżenia w sprawie tzw. patodeweloperki w Krakowie"](#)
- [LoveKraków.pl – „Drugie dno krakowskiej patodeweloperki. Stoją za nią również kibole Cracovii”](#)
- [Interia.pl – „Patodeweloperka w Krakowie: dom przerobiony na 16 mikrokawalerek”](#)
- [Gazeta Wyborcza Kraków – „Kraków idzie na wojnę z mikrokawalerkami i patodeweloperką”](#)



+48 698 650 656
www.ekspertnieruchomosci.eu