

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w Wydziale III Karnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Borowczak

Protokolant: st. prot. sąd Marcin Kotlicki

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej Poznań - Stare Miasto w Poznaniu Moniki Rutkowskiej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniach: 5 i 26 marca, 11 sierpnia,
1 października, 26 listopada 2015r.; 27 stycznia, 18 lutego, 1 kwietnia oraz 19 maja 2016r.

sprawy:

a) **K. P.**, syna L. i M., urodzonego w dniu (...) w P.

b) **B. J. (1)**, syna J. i T., urodzonego w dniu
(...) w G.

oskarżonych o to, że:

w okresie od 24 września 2010r. do 13 grudnia 2010r. w P., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, wspólnie i w porozumieniu oraz wspólnie i w porozumieniu z ustaloną osobą, zatajając fakt, że trudnią się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, za pomocą wprowadzenia B. i S. Z. w błąd co do działania w imieniu Zarządu (...), a nadto w błąd co do tego, że wartość prawa do lokalu to (...) złotych oraz w błąd co do wysokości kwoty, którą otrzymają w przypadku sprzedaży mieszkania, w szczególność zaś w błąd co do kwoty ewentualnych potrąceń, a następnie zawarciu z nimi w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy kupna – sprzedaży, zobowiązującej ich do zbycia przysługującego prawa za kwotę (...) złotych oraz uzyskaniu pełnomocnictwa do zbycia w ich imieniu ale za cenę i na wszelkich warunkach oraz według uznania pełnomocnika, a dalej przeniesieniu przysługującego im prawa na rzecz P. W. (1), doprowadzili B. i S. Z. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego położonego w P. na (...) mającego wartość (...) złotych

tj. o przestępstwo z art. 286§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k.k.

1) Oskarżonych uniewinnia od popełnienia zarzucanego im czynu.

2) Na podstawie art. 632 pkt. 2 k.p.k. kosztami procesu obciąża Skarb Państwa.

SSO Tomasz Borowczak

UZASADNIENIE

W 2010r. J. K. (1) miała zarejestrowaną działalność gospodarczą pod nazwą (...). W rzeczywistości działalność ta była prowadzona przez męża J. T. K., formalnie występującego w charakterze pełnomocnika. W przedsiębiorstwie tym występowało wówczas jeszcze dwóch innych pełnomocników: R. K. oraz P. W. (1), przy czym ich zakres pełnomocnictwa był węższy niż T. K. T. K. podejmował wszelkie istotne decyzje w firmie, a bez jego wiedzy i zgody nie mogły zostać podjęte praktycznie żadne istotne dla działalności przedsiębiorstwa czynności. Biuro (...) zajmowało się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, a zatrudnionymi byli w nim (jako pośrednicy w obrocie nieruchomościami) m.in. oskarżeni B. J. (1) oraz K. P..

W 2010r. (...) na mocy porozumienia z dnia 27 lipca 2000r. (k.164-165) stale współpracowała z (...) w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu spółdzielczego w zasobach spółdzielni. Nadto współpraca pomiędzy (...) a biurem (...) polegała na pomocy świadczonej przez (...) w przypadku mieszkań zadłużonych. Z punktu widzenia (...) było to bardzo korzystne, gdyż pozbywała się ona problemu istniejącego zadłużenia. Próby windykacji należności były bowiem na ogół nieskuteczne, a w przypadku uzyskania wyroku eksmisyjnego z przyznanym prawem do lokalu socjalnego wyrok ten w realiach (...) był praktycznie niewykonalny (zdarzyło się, iż czas oczekiwania na lokal socjalny trwał nawet 13 lat – vide: zeznania J. N. (1)). Usługa świadczona przez biuro (...) w tego rodzaju przypadkach była różnego rodzaju - w zależności od danej, konkretnej sytuacji. Przykładowo mogła to być pomoc w sprzedaży mieszkania i zakupie innego – mniejszego (różnica w cenie pozwalała na spłatę zadłużenia i zapłatę prowizji biura (...)), mogła to być usługa polegająca na znalezieniu lokalu podlegającego zamianie. Na przestrzeni lat tej współpracy niejednokrotnie w ten sposób, przy udziale biura (...), dochodziło do rozwiązania problemów zadłużonych lokali w (...). Często z ramienia biura (...) brali w tym udział oskarżeni, którzy są wykwalifikowanymi pośrednikami w obrocie nieruchomości, a których skuteczne działania w tym zakresie były doceniane przez zarząd (...) (vide: list gratulacyjny zarządu (...) skierowany do biura (...) k.445).

W zasobach (...) znajduje się m.in. lokal mieszkalny położony w P., (...). Własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu mieszkalnego zostało przydzielone na rzecz S. Z. (k.107). W połowie 2010r. w mieszkaniu tym zamieszkiwała B. Z. wraz z córką P. G. (1), zięciem M. G. oraz ich małoletnie dzieci. S. Z. w tym czasie w mieszkaniu tym nie zamieszkiwał na stałe, albowiem pozostawał w konflikcie ze swoją małżonką, planował rozstanie z nią i jednocześnie był już związany z inną kobietą, z którą zamieszkiwał. Mieszkanie małżonków Z. było od wielu lat, permanentnie zadłużone w (...). Od wielu też lat (...) podejmowała kroki, by na drodze postępowania egzekucyjnego odzyskać swe należności. W takich sytuacjach lokatorzy mieszkania przy (...) spłacali swe zaległości, by po kilku miesiącach znowu do nich doprowadzić. Wielokrotnie komornik sądowy prowadzący egzekucję na wniosek (...) kierował ją również do prawa do lokalu małżonków Z.. Taka sytuacja miała też miejsce latem 2010r., kiedy to na skutek zaległości względem (...) (w kwocie około (...) złotych), na jej wniosek komornik prowadził postępowanie egzekucyjne również wobec własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) tj. mieszkania małżonków Z..

Informacja o sytuacji małżonków Z. oraz ich zadłużeniu została przekazana z (...) do biura (...). W biurze (...) zapadła z kolei decyzja o przydzieleniu sprawy małżonków Z. oskarżonemu B. J. (1) i K. P.. Oskarżonym przekazano podstawowe informacje o lokalu położonym w P. na (...) oraz osobach tam zamieszkujących (vide: k.692). Oskarżeni wiedzieli wówczas, jakie zadłużenie wobec (...) posiadają małżonkowie Z., o prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym, a także o konflikcie pomiędzy małżonkami Z..

Na przełomie lipca i sierpnia 2010r. B. J. (1) oraz K. P. udali się do mieszkania na (...). W mieszkaniu zastali wówczas B. Z., którą poinformowali, że zjawili się w związku z zadłużeniem względem (...). Oskarżeni nie zatajali, że pracują jako pośrednicy w obrocie nieruchomościami – wskazywali, iż zatrudniająca ich biuro (...) współpracuje z (...) i zachęcali do osobistego sprawdzenia przez B. Z. tego faktu w biurze spółdzielni. B. J. (1) i K. P. zaproponowali wówczas B. Z. pomoc w uregulowaniu zaistniałego problemu mieszkaniowego. Z uwagi na fakt, iż w mieszkaniu nie było podczas tej wizyty S. Z., na którego osobę wystawiony był przydział na mieszkanie (S. Z. w owym czasie jedynie bywał w mieszkaniu na (...), na stałe bowiem mieszkał ze swoją konkubiną) B. J. (1) i K. P. zaproponowali kolejne spotkanie – już w obecności S. Z.. Do spotkania tego doszło w niedługim czasie, a B. J. (1) i K. P. wskazując na współpracę reprezentowanego przez nich biura (...) z (...) zaproponowali pomoc w uregulowaniu problemu. Dowiedzieli się wówczas, że małżonkowie Z. nie planują już wspólnego życia – zamierzają się rozstać, wobec czego po wyprowadzce z mieszkania na (...) oczekiwali oni możliwości zamieszkania w dwóch odrębnych mieszkaniach (córka małżonków Z. wraz ze swoją rodziną miała zamieszkać z B. Z.). B. J. (1) i K. P. zaoferowali wówczas, że biuro (...) przez nich reprezentowane podejmie się próby zbycia mieszkania na (...), a także znalezienia dwóch mieszkań, które zostałyby wynajęte małżonkom Z.. Ponieważ małżonkowie Z. nie dysponowali wystarczającymi środkami finansowymi, biuro (...) miało również wyłożyć środki na spłatę zadłużenia względem (...) i na uiszczenie kosztów komorniczych - celem doprowadzenia do zakończenia toczącego się postępowania egzekucyjnego. Z uwagi na to, że małżonków Z. nie było stać na to, by wynająć w P. dwa mieszkania po cenach rynkowych, oskarżeni jako reprezentanci biura (...) zaoferowali wyszukanie dwóch

mieszkań, które zostałyby wynajęte po stawkach zdecydowanie niższych niż wolnorynkowe, co jednak związane było z koniecznością sfinansowania przez małżonków Z. kosztów remontów tych lokali, a także uiszczeniem kosztów związanych z możliwością wynajęcia lokali po takich preferencyjnych stawkach oraz z możliwością zameldowania się w wynajętych lokalach. Z uwagi na fakt, iż małżonkowie Z. nie posiadali środków finansowych niezbędnych na te cele, środki te również miało wyłożyć biuro (...), a następnie wszystko to miało zostać potrącone z ceny uzyskanej ze sprzedaży mieszkania na (...). Małżonkowie Z. zaakceptowali złożoną im propozycję.

W konsekwencji tych uzgodnień B. J. (1) i K. P. podjęli działania celem znalezienia nabywcy mieszkania małżonków Z. na (...), a z drugiej strony - celem znalezienia dwóch lokali mieszkalnych, które zostałyby wynajęte, a do których przeprowadziliby się S. Z. oraz B. Z. wraz z rodziną swej córki.

W zakresie poszukiwań lokali, do których mieli się wyprowadzić małżonkowie Z., B. J. (1) oraz K. P. skorzystali z zasobów mieszkań pozostających w dyspozycji biura (...). Biuro (...) jako działające na rynku nieruchomości prowadziło bowiem współpracę z wieloma właścicielami / zarządcami nieruchomości na terenie P., częstokroć wykładając środki finansowe na remonty lokali, które potem były wynajmowane klientom biura (...) (oczywiście w przypadku zaakceptowania danego najemcy również przez właściciela/ zarządcę nieruchomości). W strukturach biura (...) szczególnie aktywny w tym zakresie był P. W. (1), mający szerokie kontakty z właścicielami/zarządcami nieruchomości na terenie P..

Na skutek działań P. W. (1), który już kilka miesięcy wcześniej uzgodnił z zarządcami nieruchomości R. M. oraz J. W. (1) i D. F. (1), iż sfinansuje koszty remontów lokali w nieruchomościach zarządzanych przez w/w (odpowiednio: w P. przy ul. (...) oraz przy ul. (...)), w dyspozycji biura (...) pozostawały we wrześniu 2010r. lokale mieszkalne znajdujące się na tych nieruchomościach.

Oskarżeni B. J. (2) i K. P. zaczęli pokazywać małżonkom Z. różne lokale mieszkalne, które mogliby oni wynająć. Do spotkań z małżonkami Z. (którym towarzyszył zięć – M. G.) dochodziło w biurze (...) na ul. (...) w P., skąd pobierano klucze do lokali. Ostateczny wybór S. Z. padł na lokal mieszkalny położony przy ul. (...) (znajdujący się w nieruchomości zarządzanej przez R. M.; remont tego lokalu zbliżał się już wówczas do końca), zaś B. Z. na lokal mieszkalny znajdujący się na ul. (...) (w nieruchomości zarządzanej przez J. W. (1) i D. F. (2)). P. W. (1) przekazał wówczas bez pokwitowania zarządcom nieruchomości kwoty odstępne ((...)zł oraz (...)zł) tj. środki finansowe przekazywane nieformalnie w zamian za wynajęcie lokalu po preferencyjnych stawkach (niższych niż rynkowe) z prawem zameldowania. W odniesieniu do lokalu na ul. (...) rozpoczęto jego remont, przy czym uwzględniano w miarę możliwości sugestie B. Z. czy też jej zięcia i córki co do zakresu prac remontowych oraz wyposażenia lokalu.

Celem zabezpieczenia kosztów ponoszonych przez biuro (...) (tj. kosztów uiszczanego odstepnego, kosztów poniesionych na spłatę zadłużenia w (...) oraz poniesionych celem zakończenia postępowania egzekucyjnego, kosztów przeprowadzki małżonków Z. do nowych mieszkań) T. K. zdecydował, iż z małżonkami Z. ma zostać podpisana w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży mieszkania na (...), przy czym nabywcą miał być P. W. (1) (wspólnik biura (...)). Cena mieszkania została ustalona z małżonkami Z. na kwotę (...) złotych, a na cenę taką istotny wpływ miała sytuacja rodzinna małżonków Z. (konieczność ich wyprowadzenia się do dwóch odrębnych mieszkań), a także toczące się jeszcze postępowanie egzekucyjne działające odstraszająco na potencjalnych klientów. P. W. (1) jako nabywca nie zamierzał bowiem zamieszkiwać w tym mieszkaniu – podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania miało jedynie zabezpieczać interesy biura (...), które to biuro wykladało kilkadziesiąt tysięcy złotych na koszty związane z uregulowaniem sytuacji małżonków Z.. Małżonkowie Z. zaakceptowali zarówno cenę zbycia mieszkania za (...) złotych, jak też to, że z ceny tej zostaną potrącone liczne koszty związane z uregulowaniem należności wobec (...), zamknięciem postępowania egzekucyjnego, znalezieniem odpowiednich dwóch mieszkań, ich remontem, nabyciem prawa do wynajęcia ich za preferencyjną stawkę i z przeprowadzką.

Po dokonaniu powyższych ustnych uzgodnień, a także po dokonaniu przez małżonków Z. wyboru mieszkań, do których mieli się przeprowadzić, w dniu 24 września 2010r. B. i S. Z., B. J. (1) i K. P. oraz P. W. (1) udali się do kancelarii

notarialnej prowadzonej przez notariusza J. K. (2) w P.. Z jego udziałem doszło wówczas do sporządzenia dwóch aktów notarialnych:

- umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. a P. W. (1) działającym również w imieniu i na rzecz swej małżonki P. W. (2) (k.12-16; 64-68; 401-409, 962-970); w umowie tej małżonkowie Z. zobowiązali się sprzedać małżonkom W. przedmiotowy lokal za kwotę (...) złotych w terminie do dnia 23 listopada 2010r.; w umowie zawarto stwierdzenie, że przedmiotowy lokal jest objęty postępowaniem egzekucyjnym;
- pełnomocnictwa z dnia 24 września 2010r. udzielonego przez S. i B. małżonków Z. K. P. oraz B. J. (1) (k.17-19, 70-72, 410-415, 971-975) m.in. do rozwiązania w ich imieniu wyżej opisanej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz do zbycia w drodze umowy sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) „osobom, za cenę i na wszelkich warunkach według uznania pełnomocnika”; strony czynności zostały poinformowane przez notariusza (§4 aktu notarialnego), że pełnomocnictwo to może być odwołane w każdym czasie; prawo do rozwiązania umowy przedwstępnej zostało zawarte w pełnomocnictwie z tego względu, że ustalono z małżonkami Z., iż B. J. (1) i K. P. cały czas, mimo zawarcia umowy przedwstępnej, będą podejmowali kroki celem sprzedaży w imieniu małżonków Z. (a nie w imieniu P. W. (1)) mieszkania na (...) za jak najwyższą kwotę.

Nadto podczas tej samej wizyty w kancelarii notarialnej w dniu 24 września 2010r. notariusz J. K. (2) dokonał notarialnego poświadczenia podpisów S. Z. i B. Z. na dokumencie tytułowanym „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”, który to dokument był dokumentem trzystronicowym (k.396-398 i k.399-400). W dokumencie tym, zaakceptowanym i podpisanym przez małżonków Z., szczegółowo został opisany sposób rozliczenia ceny sprzedaży mieszkania położonego w P. (...). W szczególności małżonkowie Z. zaakceptowali wówczas, że z ceny tej ((...)) złotych) zostaną pokryte nie tylko zadłużenie wobec (...), ale również kwotowo opisane koszty związane z nabyciem praw do lokali, w których mieli zamieszkać tj. położonych w P. na ul. (...) oraz przy ul. (...) (koszty tzw. odstępnego) oraz koszty remontów tychże mieszkań.

Celem znalezienia nabywcy mieszkania na (...) B. J. (1) i K. P., działając z ramienia biura (...), umieścili szereg ogłoszeń z ofertą sprzedaży tego lokalu (w prasie oraz internecie – w ogłoszeniach wskazywano biuro (...) jako kontakt), a także podjęli działania celem uregulowania zaległości małżonków Z. w (...) oraz należności u komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne również w stosunku do prawa do tego lokalu.

Małżonkowie Z. wiedzieli o tym, że to oni poniosą koszty remontów mieszkań, do których się przeprowadzą, znali wysokość tych kosztów (wyszczególnionych w dokumencie podpisanym przez nich, a podpisy te zostały notarialnie poświadczone w dniu 24 września 2010r.) i godzili się na to, że zostaną one potrącone z ceny sprzedaży mieszkania na (...). Godzili się również na to, że z ceny tej zostaną potrącone poza kosztami remontów również inne należności - szczególnie opisane w dokumencie z dnia 24 września 2010r. tytułowanym „wstępne rozliczenie ceny sprzedaży” - takie jak prowizja biura (...), koszty przeprowadzek oraz kwoty tzw. odstępnego określonego jako „koszty nabycia prawa do lokalu”.

W październiku 2010r., w związku z ofertą biura (...) sprzedaży mieszkania małżonków Z., do biura tego zgłosiła się A. K., która poszukiwała wówczas lokalu mieszkalnego w celach inwestycyjnych. Wraz z B. J. (1) i K. P. udała się ona wówczas do mieszkania w P. (...) celem jego obejrzenia. Obecna wówczas w mieszkaniu B. Z. zachęcała ją do zakupu zachwalając lokalizację mieszkania. A. K. wstępnie wyraziła chęć zakupu mieszkania za kwotę (...) złotych. W dniu 14 października 2010r. została nawet zawarta przedwstępna umowy sprzedaży (w zwykłej formie pisemnej) lokalu pomiędzy A. K. a B. J. (1) działającym jako pełnomocnik małżonków Z. (k.424-426). Mimo, że miało to miejsce już po podpisaniu umowy przedwstępnej z P. W. (1) B. J. (1) działał jako pełnomocnik małżonków Z. (a nie P. W. (1)), albowiem w przypadku dojścia transakcji z A. K. do skutku zbywającym mieli być małżonkowie Z. (B. J. (1) skorzystałby w takim wypadku z zastrzeżonego prawa do zerwania przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz P. W. (1), albowiem cena oferowana przez A. K. była korzystniejsza niż cena (...) złotych ustalona z P. W. (1)). Po

konsultacjach z małżonkiem, mając na uwadze katastrofalny stan techniczny lokalu i potrzebny nakład pracy oraz środków finansowych A. K. zrezygnowała jednak z zakupu.

Po wyborze przez małżonków Z. lokali, do których mieli się oni przeprowadzić, oraz po przeprowadzeniu remontów w tych mieszkaniach (które to remonty były przeprowadzane przez T. W. współpracującego z biurem (...) zarządcy poszczególnych nieruchomości podpisali z małżonkami Z. stosowne umowy najmu lokali. Stawki czynszu najmu w tych umowach, w związku ze sfinansowaniem przez najemców kosztów remontów oraz uiszczeniem kwot odstępnego, były zdecydowanie niższe niż stawki rynkowe funkcjonujące na (...) rynku nieruchomości, nadto najemcy zyskiwali prawo do zameldowania. Następnie małżonkowie Z. przeprowadzili się: S. Z. do mieszkania w kamienicy przy ul. (...) zarządzanej przez R. M. (gdzie zamieszkał wraz ze swoją partnerką), a B. Z. wraz z córką, zięciem i ich dziećmi do mieszkania w kamienicy przy ul. (...) zarządzanej przez J. W. (1) i D. F. (1).

Po dniu 24 września 2010r. na rzecz małżonków Z., na ich prośby, biuro (...) kilkakrotnie, za pokwitowaniem (k.79, 418-422, 470-471), wypłacało różnej wysokości kwoty pieniężne, które następnie miały zostać potrącone wraz z innymi kosztami z ceny sprzedaży mieszkania na (...) przy ostatecznym rozliczeniu. Do wypłat tych często dochodziło w siedzibie biura (...) na ul. (...).

W przeciwieństwie do S. Z., który był zadowolony z wynajętego lokalu, B. Z. i zamieszkująca z nią rodzina jej córki po przeprowadzce zaczęli zgłaszać liczne pretensje w związku ze stanem wynajętego lokalu – mieszkanie okazało się być dla nich za małe, kwestionowali też brak wanny w łazience (zamontowany został prysznic). Pretensje swe zgłaszali zarówno zarządcy nieruchomości – D. F. (1), jak też B. J. (1) i K. P.. W szczególności wyrażali swe głębokie niezadowolenie z tego, iż mimo upływu terminu wskazanego w umowie przedwstępnej z dnia 24 września 2010r. tj. dnia 23 listopada 2010r. nadal nie została sfinalizowana kwestia sprzedaży mieszkania na (...) oraz kwestia ostatecznego rozliczenia się z ceny sprzedaży.

Wobec takich oznak niezadowolenia oraz nacisków na ostateczne sfinalizowanie sprzedaży mieszkania, a jednocześnie wobec niepowodzeń w znalezieniu nabywcy mieszkania (vide: niedoszła do skutku transakcja z A. K.) T. K. zdecydował, iż B. J. (1) i K. P. winni w tej sytuacji zawrzeć ostateczną umowę sprzedaży mieszkania z P. W. (1). W konsekwencji oskarżeni umówili wówczas termin wizyty w kancelarii notarialnej rejenta J. K. (2) – na dzień 13 grudnia 2010r..

Jednocześnie mieszkanie na (...) cały czas było oferowane przez biuro (...) do sprzedaży. W pierwszych dniach grudnia 2013r. do biura (...) zgłosiła się D. B. – pośrednik w obrocie nieruchomościami, która działając w imieniu swojej klientki A. G. wyraziła zainteresowanie dokonaniem oględzin mieszkania oferowanego w internecie do sprzedaży tj. mieszkania położonego w P., (...). W czasie dokładnie nieustalonym, w okresie od 10 do 12 grudnia 2010r., A. G. wraz ze swym ówczesnym narzeczonym M. Z., przy udziale D. B. jako pośrednika, dokonali oględzin mieszkania i wyrazili wstępne zainteresowanie jego kupnem (jednak bez żadnych wiążących ustaleń). Z uwagi na fakt, iż zakup mieszkania miał być sfinansowany przez ojca A. G., liczyła się ona bardzo ze stanowiskiem swego ojca w tym zakresie. W konsekwencji w dniu 13 grudnia 2010r. doszło do kolejnego spotkania – tym razem już z udziałem ojca A. G., który w tym celu przyjechał do P.. W tych drugich oględzinach mieszkania brał udział także oskarżony K. P., a nadto D. B. jako pośrednik. Wstępnie ustalono wówczas możliwość obniżenia ceny mieszkania do kwoty (...) złotych, jednakże także wówczas nie doszło do jednoznacznego zadeklarowania chęci zakupu mieszkania. Po spotkaniu D. B. odwiozła ojca A. G. na dworzec, wyjeżdżał on bowiem z P..

Bezpośrednio po tym spotkaniu K. P. zdał o nim relację T. K.. Ten zdecydował wówczas, iż z uwagi na brak klientów jednoznacznie zdecydowanych na zakup mieszkania, a także z uwagi na dopominanie się przez małżonków Z. o ostateczne rozliczenie finansowe, K. P. (działając jako pełnomocnik małżonków Z.) winien zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży mieszkania na rzecz P. W. (3) (działającego również w imieniu i na rzecz swej małżonki P. W. (2)). Otrzymałszy takie polecenie K. P. wraz z P. W. (1) w dniu 13 grudnia 2010r. w godzinach popołudniowych udali się do notariusza J. K. (2) na umówioną już kilka dni wcześniej wizytę i zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P., (...) za kwotę (...) złotych (k.73-77), przy czym nabywcy przejęli dodatkowo

zobowiązanie finansowe małżonków Z. jako zbywców względem (...) z tytułu nieuzupełnionego wkładu budowlanego w kwocie 3.254,67 złotych w związku z dociepleniem budynku (§5 umowy - k.76).

Już po podpisaniu tego aktu notarialnego - umowy sprzedaży mieszkania, w godzinach wieczornych dnia 13 grudnia 2010r. ojciec A. G. skontaktował się telefonicznie z D. B. i oświadczył, iż w przypadku obniżenia ceny mieszkania do kwoty (...)złoty jego córka zakupi mieszkanie położone w P. na (...). D. B. skontaktowała się wówczas z oskarżonym K. P., poinformowała go o ofercie A. G., a ten zaakceptował ją pod warunkiem podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania.

Następnego dnia tj. 14 grudnia 2010r. w biurze (...) na ul. (...) doszło do spotkania, podczas którego doszło do podpisania pomiędzy A. G. a P. W. (1) (jako nowym właścicielem działającym również w imieniu swej małżonki) przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) (k.368-369).

Dwa dni później tj. 16 grudnia 2010r. pomiędzy A. G. a P. W. (1) (działającym również w imieniu i na rzecz swej małżonki P. W. (2)) doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) za kwotę (...)złoty (k.248-251). Po nabyciu mieszkania A. G. wykonała jego zdjęcia (k.252-267).

Następnie w dniu 20 grudnia 2010r. w siedzibie biura (...) doszło do ostatecznego rozliczenia z małżonkami Z. ceny uzyskanej ze sprzedaży mieszkania na (...) – zgodnie z dokumentem podpisanym w kancelarii notarialnej J. K. (2) w dniu 24 września 2010r..

Oskarżony K. P. urodził się w dniu (...) w P. jako syn L. i M.. Oskarżony jest żonaty, ma jedno małoletnie dziecko. Oskarżony posiada wykształcenie wyższe – z zawodu jest inżynierem technologiemi chemicznym. Pozostaje zatrudniony w spółce (...) na stanowisku pracownika biurowego za wynagrodzeniem (...)złoty netto. Oskarżony posiada 50% udziałów w spółce (...), nadto jest właścicielem dwóch samochodów (...)(rocznik 2006) oraz(...)(rocznik 2008). Oskarżony nie był nigdy karany za przestępstwa.

Oskarżony B. J. (1) urodził się w dniu (...) w G. jako syn J. i T.. Oskarżony jest żonaty, ma dwoje małoletnich dzieci. B. J. (1) posiada wykształcenie wyższe – z zawodu jest prawnikiem. Pozostaje zatrudniony w spółce (...) na stanowisku pracownika biurowego za wynagrodzeniem (...) złotych netto. Oskarżony posiada 50% udziałów w spółce (...), nadto jest właścicielem samochodu (...)(rocznik 2008), oraz nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...). Oskarżony nie był nigdy karany za przestępstwa.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie następujących dowodów:

- wyjaśnień oskarżonych: K. P. (k.698-708 w zw. z k.277-279, 375-384, 559-561; 716; 845-846; 848; 890), B. J. (1) (k.708 -717 w zw. z k.271-273, 431-439, 555-557; 846-848; 849; 987-988),

- zeznań świadków: A. G. (k.839-841 w zw. z k.244-247, 365-367, 447-450), M. Z. (k.841-842 w zw. z k.371-374), D. B. (k.842-844 w zw. z k.479-485), A. K. (k.844-845 w zw. z k.494-497), R. K. (k.880-888 w zw. z k.635-639), J. N. (2) (k.888-890 w zw. z k.101-105), S. K. (1) (k.893-894), J. K. (1) (k.979-980 w zw. z k.625-627), J. K. (2) (k.988-992), J. G. (k.1014-1018), T. W. (k.1018-1023), S. K. (2) (k.1023-1029)

- częściowo zeznań świadków: B. Z. (k.722a-741 w zw. z k.1-6, 20-24, 30-32, 239-242, 463-469), M. G. (k.803-810 w zw. z k.90, 456-462), R. M. (k.823-831 w zw. k.167-169, 182-186; 859-861), J. W. (1) (k.832-835 w zw. z k.188-192; 862-863), D. F. (1) (835-839 w zw. z k.201-205; 862-867), P. G. (1) (k.891-893 w zw. z k.89, 451-455), T. K. (k.980-987 w zw. z k.628-634), S. Z. (k., 48-53, 235-238, 472-476, 501-503, 790-798 w zw. z k.810),

- opinii biegłego J. W. (2) pisemnych (k.1029 w zw. z k.294-307, 308-321, 329-346) oraz ustnej k.1030-1035);

- opinii biegłej psycholog K. S. (k.1029 w zw. z k.83-89),

- sprawozdania z dnia 12 lutego 2016r. z zakresu utrwalenia odsłuchowego nagrań zakłóconych wykonanego w Laboratorium Kryminalistycznym KWP w P. (k.1029 w zw. z k.902-946),

- dokumentów w postaci: umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 24 września 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. a P. W. (1) (k.1029 w zw. z k.12-16; 64-68; 401-409, 962-970), pełnomocnictwa z dnia 24 września 2010r. udzielonego przez S. i B. małżonków Z. K. P. oraz B. J. (1) (k.1029 w zw. z k.17-19, 70-72, 410-415, 971-975), dwóch stron trzystronicowego dokumentu z dnia 24 września 2010r. tytułowanego „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży” przedłożonych przez B. Z. (k.1029 w zw. z k.25-26), dokumentów pokwitowań (k.1029 w zw. z k.27, 78-80, 416, 417-423, 470-471), postanowienia komornika z dnia 21 października 2010r. w sprawie (...) o ukończeniu postępowania egzekucyjnego (k.1029 w zw. z k.28), postanowienia komornika z dnia 29 lipca 2010r. w sprawie(...)o ukończeniu postępowania egzekucyjnego (k.1029 w zw. z k.29), zarządzenia z dnia 26 marca 2012r. o zwrocie pozwu B. Z. w sprawie XII C 524/12 (k.1029 w zw. z k.33), dokumentu z dnia 23 grudnia 2010r. tytułowanego „Opinia prawna dotycząca odwołania pełnomocnictwa” uzyskanego przez B. Z. ze (...) (k.1029 w zw. z k.34-45), dwóch stron trzystronicowego dokumentu z dnia 24 września 2010r. tytułowanego „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży” przedłożonych przez S. Z. (k.1029 w zw. z k.58-59), umowy z dnia 7 października 2010r. najmu lokalu mieszkalnego położonego w P., ul. (...)zawartej ze S. Z. (k.1029 w zw. z k.60-63, 193-194), protokołu dot. stanu lokalu mieszkalnego położonego w P., ul. (...) (k.1029 w zw. z k.69, 198), umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. reprezentowanymi przez pełnomocnika w osobie K. P. a P. W. (1) (k.1029 w zw. z k.73-77), dokumentów dot. windykacji i egzekucji prowadzonych względem S. i B. małżonków Z. przez (...) (k.1029 w zw. z k.107-157), wykazu wpłat w okresie od stycznia do listopada 2010r. na rachunek lokalu mieszkalnego położonego w P., (...) (k.1029 w zw. z k.161-163), porozumienia z dnia 27 lipca 2000r. zawartego pomiędzy (...) a Biurem (...) (k.1029 w zw. z k.164-165), dokumentacji dot. lokalu mieszkalnego położonego w P., ul. (...) (k.1029 w zw. z k.206-234), umowy sprzedaży z dnia 16 grudnia 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy A. G. a P. W. (1) (k.1029 w zw. z k.248-251), zdjęć lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) wykonanych przez A. G. po nabyciu lokalu (k.1029 w zw. z k.252-267), przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy A. G. a P. W. (1) (k.1029 w zw. z k.368-369), faktury VAT nr (...) z dnia 16 grudnia 2010r. wystawionej przez D. B. jako pośrednika nieruchomości na rzecz A. G. (k.1029 w zw. z k.370), dokumentacji dot. ogłoszeń o ofercie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) (k.1029 w zw. z k.385-395), kopii dokumentu z dnia 24 września 2010r. tytułowanego „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży” z podpisami notarialnie poświadczonymi (k.1029 w zw. z k.396-398, 399-400), przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 października 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy małżonkami Z. reprezentowanymi przez pełnomocnika B. J. (1) a A. K. (k.1029 w zw. z k.424-426), pisma z dnia 17 listopada 2010r. pełnomocnika małżonków Z. - B. J. (1) do (...) (k.1029 w zw. z k.427), zaświadczenia z dnia 18 listopada 2010r. wydanego przez (...) co do lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) (k.1029 w zw. z k.428), pisma z dnia 15 lipca 2013r. (...) (k.1029 w zw. z k.478), pism notariusza J. K. (2) do Prokuratury wraz z wydrukiem z repertorium A Kancelarii Notarialnej (k.1029 w zw. z k.493, 505-507, 551), pisma B. Z. tytułowana (...) oraz protokołu ze spotkania w Biurze (...) w dniu 9 marca 2012r. (k.1029 w zw. z k.528-531, 694-695), faktury VAT nr (...) z dnia 13 grudnia 2010r. wystawionej przez (...) J. K. (1) jako pośrednika nieruchomości na rzecz S. Z. (k.1029 w zw. z k.569), odpisu skróconego aktu zgonu P. W. (1) (k.594), dokumentu (...)z dnia 24 lutego 2010r. poświadczającego wypłatę na rzecz P. W. (1) kwoty łącznie (...)zł z Biura (...) tytułem zwrotu nakładów na lokale na ul. (...) (k.1029 w zw. z k.690, 693, 996-997), dokumentu (...) z dnia 10 grudnia 2010r. poświadczającego wypłatę na rzecz P. W. (1) kwoty (...)zł z Biura (...) tytułem „ostatecznego rozliczenia nakładów na lokal na ul. (...) (k.1029 w zw. z k.691, 995), kopii dokumentu zawierającego dane mieszkania położonego w P., (...) (k.1029 w zw. z k.692), dokumentów przedłożonych przez B. Z. na rozprawie (k.1029 w zw. z k.719-720), płyt z nagraniami rozmów (k.1029 w zw. z k.814), wydruków ogłoszeń - ofert wynajmu lokali (k.1029 w zw. z k.815-821), korespondencji oskarżonych z Urzędem Skarbowym (...)dot. ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) (k.1029 w zw. z k.876-879), świadectwa pracy K. P. wystawionego przez Biuro (...) (k.1029 w zw. z k.998), dokumentacji dotyczącej rozwiązania współpracy pomiędzy B. J. (1) a T. K. (k.1029 w zw. z k.999-1003), pełnomocnictwa J. K. (1) dla T. K. (k.1029 w zw. z k.1004-1011) oraz dokumentów znajdujących się w aktach Sądu Okręgowego w Poznaniu XII C 524/12 z powództwa B. Z. przeciwko (...) Biuro (...), P. W. (1), J. K. (2), B. J. (1), K. P..

W toku całego postępowania oskarżeni B. J. (1) i K. P. konsekwentnie nie przyznawali się do popełnienia zarzucanego im czynu. Odnosząc się do stawianego zarzutu oskarżeni zaprzeczyli, by wprowadzali w błąd któregośkolwiek z małżonków Z. co do okoliczności wskazywanych w opisie zarzucanego im czynu. W swych logicznych, konsekwentnych, spójnych wewnętrznie oraz korelujących ze sobą wyjaśnieniach B. J. (1) i K. P. szczegółowo opisali przebieg zdarzeń, w których uczestniczyli, tłumacząc poszczególne swe zachowania i wskazując na czystość swych intencji względem B. i S. Z.. Wyjaśnienia oskarżonych pozostawały wprawdzie w sprzeczności z zeznaniem B. Z. i S. Z. jednakże nie było to w ocenie Sądu wystarczające do ich zanegowania, albowiem w przeciwieństwie do zeznań pokrzywdzonych znajdowały one wsparcie w szeregu innych dowodach – zarówno w zeznaniach świadków, jak też przede wszystkim w dowodach z dokumentów. W tej sytuacji negacji wymagały w ocenie Sądu nie wyjaśnienia oskarżonych, ale zeznania pokrzywdzonych, którzy nie potrafili nieraz w sposób zgodny z zasadami logicznego rozumowania wytłumaczyć treści swych wypowiedzi.

Oceniając wyjaśnienia oskarżonych do poszczególnych tez zarzutu aktu oskarżenia stwierdzić należy, co następuje:

Nie sposób zanegować wyjaśnień oskarżonych zaprzeczających temu, iż mieliby oni zataić przed małżonkami Z. fakt, że trudnią się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i by mieli ich wprowadzić w błąd co do działania w imieniu zarządu (...). Podkreślić na wstępie należy, iż wyjaśnienia oskarżonych w tym zakresie były kategoryczne i konsekwentne. Nie sposób znaleźć też żadnego racjonalnego argumentu, dla którego oskarżeni mieliby zachować się w sposób zarzucany im w akcie oskarżenia. W świetle zasad logiki oczywistym jest w ocenie Sądu, że żaden pracownik (...) nie dysponował takimi możliwościami udzielenia pomocy w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego małżonków Z., jakie zostały im zaprezentowane przez B. J. (1) i K. P. działających z ramienia biura (...). Twierdzenia małżonków Z. o rzekomym braku ich wiedzy o profesji oskarżonych zostają też obalone w zestawieniu z przyznaną przez tych świadków okolicznością, iż niejednokrotnie bywali oni w siedzibie biura (...) przy ul. (...), skąd były pobierane klucze do mieszkań oglądanych przez nich, a w których mieli zamieszkać po wyprowadzce z mieszkania na os. (...), czy też kiedy to przychodzili oni do tego biura celem pobrania zaliczek na poczet przyszłego rozliczenia ceny tego mieszkania. Podkreślenia przy tym wymaga, że zeznania pokrzywdzonych o rzekomym braku ich wiedzy co do profesji oskarżonych oraz o zaangażowaniu biura (...) jako biura pośrednictwa nieruchomościami w rozwiązanie zaistniałej, problematycznej stacji mieszkaniowej pozostawały w rażącej sprzeczności również z dokumentami – pokwitowaniami odbioru gotówki (podpisanych przez małżonków Z.), z których jednoznacznie przecież wynika, że zaliczki wypłacane im w biurze (...) nie pochodziły bynajmniej z prywatnych zasobów finansowych K. P. czy B. J. (1), ale były wypłacane właśnie przez biuro (...). Również ta okoliczność uwiarygadniała zatem wyjaśnienia oskarżonych, a nakazywała zanegować zeznania małżonków Z..

Nie sposób również zanegować wyjaśnień oskarżonych zaprzeczających wprowadzeniu w błąd małżonków Z. co do wartości rynkowej ich prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...). Formułując zarzut aktu oskarżenia w tym zakresie Prokurator oparł swe twierdzenie na pisemnej opinii biegłego J. W. (2) określającej wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego położonego w P. na Osiedlu (...) na kwotę (...) złotych (k.1029 w zw. z k.294-307, 308-321). W pierwszym rzędzie należy zaznaczyć, iż na rozprawie biegły J. W. (2) zmodyfikował swą opinię co do określenia wartości rynkowej tegoż prawa - obniżając ją (vide: k.1031 „korekta in minus rzędu 5-7%, czyli w granicach (...) złotych”), a stało się to po tym, jak okazano mu zdjęcia wykonane i przedłożone już na etapie śledztwa przez świadka A. G., a które to zdjęcia - z przyczyn dla Sądu niezrozumiałych - nie zostały przez Prokuratora udostępnione w toku śledztwa biegłemu J. W. (2). Tymczasem zdjęcia te pozwoliły na zweryfikowanie zeznań B. Z. i S. Z. (na których to opierał się biegły W. w pisemnej opinii) co do stanu lokalu mieszkalnego, pozwalając na zobiektywizowanie twierdzeń małżonków Z. co do rzekomego stanu ich mieszkania. Przede wszystkim jednak omawiana teza aktu oskarżenia nie mogła się ostać z uwagi na fakt, iż ustalona w zawartej w dniu 24 września 2010r. w formie aktu notarialnego umowie przedwstępnej sprzedaży kwota (...) złotych nie była przecież kwotą odpowiadającą rynkowej wartości prawa do lokalu położonego w P. na os (...), lecz ceną transakcyjną – która może, ale wcale nie musi przecież być równa wartości rynkowej. Nie musi zwłaszcza w sytuacji, gdy na cenę transakcyjną wpływa bardzo wiele niekorzystnych okoliczności, które nie wpływają na wartość rynkową. W niniejszej sprawie występowały zaś takie okoliczności jak zadłużenie małżonków Z. względem (...) i prowadzenie egzekucji komorniczej względem nich (i to

również w odniesieniu do przysługującego im prawa do lokalu) czy też sytuacja osobista małżonków Z. związana z ówczesnym konfliktem pomiędzy nimi oraz faktem, iż po wyprowadzce z mieszkania na (...) chcieli oni koniecznie zamieszkać w dwóch odrębnych lokalach, przy czym w dniu 24 września 2010r. nie mieli oni jeszcze żadnego prawa do innych lokali. Okoliczności te z oczywistych przyczyn wpływają negatywnie na cenę danego lokalu mieszkalnego – jak to obrazowo określił biegły J. W. (2) na rozprawie każda rozsądna osoba (nabywca) unika potencjalnych kłopotów. Nie sposób też nie zauważyć, iż na ustaloną cenę transakcyjną (...) złotych wpływ miała również okoliczność, iż wszelkie problemy związane ze zbyciem tegoż lokalu, zwróceniem się następnie do prowadzącego egzekucję komornika czy do (...) o zakończenie postępowania egzekucyjnego czy w końcu z załatwieniem kwestii przeprowadzki małżonków Z. załatwiane były bynajmniej nie samodzielnie przez małżonków Z., ale przez biuro (...). W konsekwencji powyższego nie sposób w ocenie Sądu twierdzić, iż ustalona w przedwstępnej umowie sprzedaży cena transakcyjna (...) złotych byłaby ustalona w sposób rażąco niski – była ona okazyjna, niemniej uwzględniała szereg wyżej wymienionych okoliczności (które nie wpływały na wartość rynkową zbywanego prawa do lokalu mieszkalnego). Nie sposób też zapominać o tym, iż tak określona cena została ustalona w drodze negocjacji z małżonkami Z., którzy taką cenę transakcyjną zaakceptowali i nie sposób w ocenie Sądu odbierać im prawa do skorzystania z zasady swobody umów. Ceny tej nie zakwestionował również urząd skarbowy.

W ocenie Sądu brak też było podstaw do zanegowania wyjaśnień B. J. (1) i K. P. wskazujących, iż nie wprowadzili oni w błąd B. i S. Z. „co do wysokości kwoty, którą otrzymają w przypadku sprzedaży mieszkania, w szczególność zaś w błąd co do kwoty ewentualnych potrąceń”. W przeciwieństwie do zeznań małżonków Z. wyjaśnienia oskarżonych w pełni korespondowały z dowodem z dokumentu z dnia 24 września 2010r. tytułowanym „wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”, w którym to dokumencie w sposób precyzyjny wskazano, jakie kwoty (i na jakie cele) zostaną potrącone z ceny sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego małżonków Z., a jakie kwoty zostaną wypłacone w końcowym rozliczeniu małżonkom Z.. Wobec ustalenia, iż podpisy małżonków Z. na stronie trzeciej tego dokumentu (vide: k.378) zostały przez nich złożone (autentyczności tych podpisów nigdy oni zresztą nie podważali), a uczynili to oni w dniu 24 września 2010r. w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusza J. K. (2), który to rejent dokonał notarialnego poświadczenia ich podpisów, nie sposób w ocenie Sądu twierdzić - jak czyni to prokurator dając wiarę małżonkom Z. - jakoby B. Z. i S. Z. nie mieli świadomości „co do wysokości kwoty, którą otrzymają w przypadku sprzedaży mieszkania, w szczególność zaś (...) co do kwot ewentualnych potrąceń”. Wręcz przeciwnie – na podstawie omawianego podpisanego przez małżonków Z. dokumentu (które to podpisy zostały notarialnie poświadczone), który to dokument wspiera wyjaśnienia B. J. (1) i K. P. należało uznać za niewiarygodne twierdzenia małżonków Z. w tym zakresie, albowiem doskonale zdawali oni sobie sprawę z tego, jakie konkretnie kwoty zostaną potrącone z ceny mieszkania i jaka ostatecznie kwota zostanie im wypłacona – i godzili się na to. Nie sposób przy ocenie zeznań małżonków Z. w tym zakresie pominąć okoliczności, iż przedłożona przez nich podczas przesłuchań „wersja” omawianego dokumentu była niekompletna – nie zawierała bowiem trzeciej jego strony, na której to stronie umieszczone były podpisy małżonków Z., jak też zawarte było stwierdzenie co do ostatecznej kwoty podlegającej wypłacie (po dokonaniu potrąceń). To „wybiórcze” przedstawianie przez małżonków dokumentacji dotyczącej transakcji zbycia mieszkania, zatajenie fragmentu dokumentu, który podważał ich twierdzenia nakazywał zdyskredytowanie zeznań małżonków Z. również w tym zakresie.

W konsekwencji powyższego w ocenie Sądu negacji wymagały zeznania świadków B. Z. i S. Z. co do rzekomego wprowadzenia ich w błąd co do okoliczności wymienionych wyżej, a wyjaśnienia B. J. (1) i K. P. musiały zostać uznane za wiarygodne.

Nie zmienia takiej oceny zeznań pokrzywdzonych oraz wyjaśnień oskarżonych opinia biegłej psycholog K. S. wskazującej – co bardzo podkreślał autor aktu oskarżenia - iż B. Z. „prezentuje osobowość charakterystyczną dla jednostek o syndromie wyuczonej bezradności, osób które bezkrytycznie zawierają innym, że uzyskają pomoc, wsparcie, zrozumienie i właściwe pokierowanie w zaspokajaniu ich potrzeb”. Biegła S. w konsekwencji tych spostrzeżeń przyjęła, iż taka „postawa jest łatwo rozpoznawalna przez osoby, które chcą wykorzystać innych”. Nie kwestionując tej opinii biegłej K. S. nie sposób nie zauważyć, iż nie można przecież w sposób logiczny wnioskować z niej o tym, iż B. J. (1) i K. P. mieliby być osobami, „które chcą wykorzystać innych”. Wręcz przeciwnie – całokształt działań

podejmowanych przez oskarżonych celem rozwiązania zaistniałego problemu mieszkaniowego małżonków Z. w ocenie Sądu świadczy o tym, iż dopełnili oni starań, by odbyło się to wszystko możliwie jak najkorzystniej dla małżonków Z., a jednocześnie dopełnili oni starań, by dochować wszelkich wymaganych w tym zakresie formalności. W tym kontekście na podkreślenie wymaga - w ocenie Sądu błędnie interpretowana przez Prokuratora - okoliczność uzyskania przez B. J. (1) i K. P. pełnomocnictwa od małżonków Z. z dnia 24 września 2010r. (k.17-19, 70-72, 410-415, 971-975) m.in. do rozwiązania w ich imieniu zawartej 24 września 2010r. przedwstępnej umowy sprzedaży oraz do zbycia w drodze umowy sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) „osobom, za cenę i na wszelkich warunkach według uznania pełnomocnika”. Podkreślenia wymaga, iż małżonkowie Z. jako strony dokonanej wówczas czynności zostały poinformowani przez notariusza (§4 aktu notarialnego), że pełnomocnictwo to może być odwołane w każdym czasie. Zgodne z zasadami logicznego rozumowania pozostają twierdzenia oskarżonych, iż prawo do rozwiązania umowy przedwstępnej zostało zawarte w pełnomocnictwie z tego względu, że ustalono z małżonkami Z., iż B. J. (1) i K. P. cały czas, mimo zawarcia umowy przedwstępnej, będą podejmowali kroki celem sprzedaży w imieniu małżonków Z. (a nie w imieniu P. W. (1)) mieszkania na (...) za jak najwyższą kwotę. Prokurator formułując tezy aktu oskarżenia w sposób nieuzasadniony pomija okoliczność, iż w późniejszym czasie – w dniu 14 października 2010r. przy zawieraniu umowy przedwstępnej z A. K. B. J. (1) działał jako pełnomocnik małżonków Z., a nie P. W. (1) (a miało to miejsce już po podpisaniu umowy przedwstępnej z P. W. (1)). Miało to miejsce właśnie z tego powodu, iż w przypadku dojścia do skutku transakcji z A. K. zbywającym mieli być małżonkowie Z. (B. J. (1) skorzystałby w takim wypadku z zastrzeżonego prawa do zerwania przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz P. W. (1), albowiem cena oferowana przez A. K. była korzystniejsza niż cena (...) złotych ustalona z P. W. (1)), a to wszystko celem uzyskania jak najkorzystniejszego dla małżonków Z. rozwiązania. Dowodzi to, iż bynajmniej B. J. (1) ani K. P. nie należeli do „osób, które chcą wykorzystać innych”, a na które wskazywała biegła K. S..

Brak było podstaw do odmowy wiary zeznaniom świadka J. N. (1) – pełnomocnika zarządu (...) do spraw windykacji. Zeznania te cechowała logiczność, zgodność z zasadami doświadczenia życiowego, a przede wszystkich korelacja z zebraną w sprawie dokumentacją dotyczącą współpracy pomiędzy (...) oraz biurem (...), a także w zakresie dotyczącym lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...). Zeznania te pozwoliły na ustalenie, iż pojawienie się oskarżonych w mieszkaniu małżonków Z. nie było żadnym nadzwyczajnym wydarzeniem, albowiem (...) na stałe współpracowała z biurem (...) w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych członków tej spółdzielni – biuro (...) (w tym oskarżeni) niejednokrotnie pomagało uwolnić się zadłużonym mieszkańcom od zobowiązań uczestnicząc w procesie sprzedaży czy zamiany mieszkań. Z oczywistych względów było to korzystne również dla (...), która odzyskiwała należne jej środki finansowe, a problem zadłużenia mieszkańców był rozwiązany. Zeznania J. N. (1) w połączeniu z dokumentacją przez niego dostarczoną pozwalały też na odtworzenie historii zadłużenia związanego z lokalem mieszkalnym małżonków Z. oraz związanych z tym zadłużeniem licznych postępowań egzekucyjnych (prowadzonych również do własnościowego spółdzielczego prawa do tego lokalu mieszkalnego).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka R. K. – pracownika biura (...), który dysponował również pełnomocnictwem do reprezentacji J. K. (1) (choć nie tak szerokim jak T. K.). Wprawdzie wiedza R. K. dotycząca zdarzeń będących przedmiotem postępowania była wiedzą wtórną (R. K. o zaistniałym „problemie” dotyczącym transakcji zbycia mieszkania małżonków Z. dowiedział się już po fakcie – w 2012r.), niemniej zeznania te były przydatne dla zweryfikowania (pozytywnego) wyjaśnień oskarżonych opisujących sposób zarządzania przedsiębiorstwem (...) przez T. K. oraz zasady rozdzielania zadań w tym biurze. Zeznania R. K. w tym zakresie w pełni korelowały z wyjaśnieniami oskarżonych, a także zeznaniami J. K. (1) - prowadząc do ustalenia, iż T. K. był właściwie jedyną osobą, która de facto zarządzała biurem (...), a bez jego wiedzy i zgody w zakresie istotnym finansowo nie mogło się nic wydarzyć. Zeznania R. K. potwierdzały jednocześnie wyjaśnienia oskarżonych, iż P. W. (1) przekazał zarządcom nieruchomości, w których zostały wynajęte przez S. Z. i B. Z. mieszkania, kwoty tzw. odstępnego. Wiedza świadka K. w tym zakresie, pochodząca ze spotkań z J. W. (1) i D. F. (1) oraz R. M., potwierdzona została przedłożonymi przez oskarżonych nagraniami rozmów z tymi osobami. Jednocześnie świadek w sposób logiczny wytłumaczył przyczyny, dla których przekazanie kwot tzw. odstępnego odbywa się w praktyce bez pokwitowania dokumentem, a jego twierdzenia w tym zakresie w pełni korelowały z wyjaśnieniami oskarżonych. Świadek K. potwierdził też swe autorstwo zapisów na dokumencie przedłożonym przez oskarżonych (k.692), potwierdzając tym samym opisywany przez oskarżonych, a

funkcjonujący w biurze (...), sposób rozdzielania zadań pomiędzy poszczególnych pracowników - pośredników w obrocie nieruchomościami.

Brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania zeznań świadka A. K., która w październiku 2010r. wyraziła zainteresowanie zakupem mieszkania od małżonków Z., jednak z uwagi na stan techniczny tego lokalu mieszkalnego odstąpiła od zamiaru zakupu. Zeznania te w pełni korelowały z wyjaśnieniami oskarżonych, znajdowały też potwierdzenie w dokumencie w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 października 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy małżonkami Z. reprezentowanymi przez pełnomocnika B. J. (1) a A. K. (k.424-426).

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków A. G. i jej małżonka M. Z., które cechowały się konsekwencją, logicznością oraz pełną korelacją wzajemną, a także z zeznaniami świadka D. B. (pośrednika w obrocie nieruchomościami) oraz wyjaśnieniami oskarżonego K. P.. Małżonkowie A. G. i M. Z. precyzyjnie opisali okoliczności nabycia w dniu 16 grudnia 2010r. od P. W. (1) mieszkania położonego w P. na (...), zaś zeznania te znajdowały potwierdzenie w dokumentacji w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2010r. zawartej pomiędzy A. G. a P. W. (1) (k.1029 w zw. z k.368-369) oraz umowy sprzedaży z dnia 16 grudnia 2010r. zawartej w formie aktu notarialnego (k.1029 w zw. z k.248-251), a także faktury VAT nr (...) z dnia 16 grudnia 2010r. wystawionej przez D. B. jako pośrednika nieruchomości biorącego udział w transakcji (k.1029 w zw. z k.370). Zeznania A. G. i M. Z. były też przydatne dla ustalenia katastrofalnego stanu technicznego przedmiotowego lokalu, który to stan został zilustrowany wykonanymi przez A. G. i dołączonymi przez nią do akt zdjęciami (k.1029 w zw. z k.252-267). Podkreślenia wymaga przydatność tych zdjęć, które z przyczyn dla Sądu niezrozumiałych nie zostały przez Prokuratora udostępnione w toku śledztwa biegłemu J. W. (2), albowiem pozwoliły one Sądowi na zweryfikowanie zeznań B. Z. i S. Z. co do stanu lokalu mieszkalnego, a biegłemu J. W. (2), po okazaniu mu zdjęć podczas przesłuchania na rozprawie, na zmianę swej opinii co do wartości rynkowej przedmiotowego mieszkania poprzez obniżenie kwoty wskazywanej w opinii pisemnej. Zeznania A. G. jako najbardziej precyzyjne były również przydatne dla ustalenia momentu, kiedy to oglądała ona zakupione później mieszkanie, a także zakresu porozumienia co do warunków jego nabycia. W szczególności na podstawie tych zeznań możliwe było ustalenie, iż nawet podczas drugich (ostatnich) oględzin mieszkania, w których uczestniczył również ojciec A. G. jako finansujący zakup, a które to oględziny miały miejsce w dniu 13 grudnia 2010r. (gdy właścicielami mieszkania byli jeszcze małżonkowie Z.) nie zapadła ostateczna decyzja zakupu mieszkania. Nawet bowiem podczas tych drugich oględzin, mimo składanych deklaracji, A. G. nie podjęła ostatecznej decyzji o zakupie. Co więcej, już pod wyjeździe ojca A. G. z P., podjął on próbę obniżenia ceny oferowanego mieszkania o (...) złotych (z (...) złotych do (...) złotych), którą to informację przekazał D. B. jako pośrednikowi, a ta oskarżonemu K. P. jako reprezentującemu P. W. (1), a po akceptacji przez tegoż takiej ceny i zażądaniu podpisania umowy przedwstępnej wraz z uiszczeniem zadatku w dniu następnym tj. 14 grudnia 2010r. doszło do podpisania takiej umowy przedwstępnej (k.1029 w zw. z k.368-369) w biurze (...) na ul. (...). Wszystkie te okoliczności potwierdzają wyjaśnienia oskarżonych, iż przed zawarciem umowy kupna mieszkania przez P. W. (1), która to umowa została zawarta 13 grudnia 2010r. w godzinach popołudniowych, nie doszło do ostatecznej, jednoznacznej deklaracji zakupu mieszkania przez A. G.. W konsekwencji, nawet jeśli by można rozważać, czy K. P. jako pełnomocnik małżonków Z. zbywając ich mieszkanie na rzecz P. W. (1) dochował należytej staranności i należyście rozważył czystość intencji T. K. polecającego w zaistniałej sytuacji podpisanie umowy zbycia mieszkania na rzecz P. W. (1), to z całą pewnością nie można zakwestionować wyjaśnień oskarżonego negującego swoją świadomość i celowość w dążeniu do pokrzywdzenia małżonków Z..

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadka J. K. (2), gdyż cechowała je logiczność, zgodność z zasadami doświadczenia życiowego, a nade wszystko pełna korelacja z dokumentacją zgromadzoną w sprawie. J. K. (2) jako notariusz, w ramach swych czynności zawodowych sporządził w swej kancelarii następujące akty notarialne:

- umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 24 września 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. a P. W. (1) (k.12-16; 64-68; 401-409, 962-970),
- pełnomocnictwa z dnia 24 września 2010r. udzielonego przez S. i B. małżonków Z. K. P. (k.17-19, 70-72, 410-415, 971-975),

- umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 2010r. lokalu mieszkalnego położonego w P. (...) zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. reprezentowanymi przez pełnomocnika w osobie K. P. a P. W. (1) (k.73-77),

Nadto w dniu 24 września 2010r. notariusz J. K. (2) dokonał notarialnego poświadczenia podpisów S. Z. i B. Z. na dokumencie tytułowanym „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”, który to dokument był dokumentem trzystronicowym (k.396-398 i k.399-400). Zeznania J. K. (2) potwierdzały wyjaśnienia oskarżonych, a stały w opozycji do zeznań małżonków Z., jakoby o istnieniu dokumentu tytułowanego „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży” dowiedzieli się oni dopiero w grudniu 2010r.. Zeznania świadka K. wsparte dokumentacją nakazywały zakwestionować te twierdzenia małżonków Z., którzy przecież podpisali ten dokument w dniu 24 września 2010r. w kancelarii notarialnej, a podpisy ich zostały wówczas notarialnie poświadczone. Zeznania J. K. (2) pozwalały też na ustalenie, iż czynności notarialne wykonywane przez niego w dniu 24 września 2010r. były czynnościami dla niego typowymi, nic szczególnego wówczas nie wydarzyło się, w szczególności nie dostrzegł on żadnego udawania przez oskarżonych oraz P. W. (1), jakoby nie znali się oni. Świadek K. na rozprawie precyzyjnie wyjaśnił okoliczności dokonywania czynności notarialnych, a także sposób odczytywania zapisów z wydruku repertorium jego kancelarii, w tym znaczenie poszczególnych zapisów.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków J. G. (referenta administracyjnego w biurze (...)), T. W. (prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie usług remontowych i w tym zakresie współpracującego z biurem (...)) oraz S. K. (2) (pośrednika nieruchomości zatrudnionego w biurze (...)). Zeznania te charakteryzowała logiczność, wzajemna korelacja, a także zgodność z wyjaśnieniami oskarżonych. Zeznania J. G. i S. K. (2) potwierdzały wyjaśnienia oskarżonych (a także zeznania świadka K.), że jedyną osobą decyzyjną w biurze (...) był T. K., bez którego wiedzy i zgody nie mogło się nic istotnego w działalności biura (...) wydarzyć. Zeznania te potwierdziły również sposób wydatkowania pieniędzy w biurze (...), jak również sposób dokumentowania tego w sytuacji, gdy - jak w niniejszej sprawie - dany pośrednik wydatkował środki na uzyskanie praw do danego lokalu czy też jego remont, który to lokal był następnie w dyspozycji biura (...). Zeznania T. W. potwierdzały natomiast wyjaśnienia oskarżonych, iż to on właśnie i podlegli mu pracownicy wykonywali remonty mieszkań zlecone im przez biuro (...) w tym remonty mieszkań, do których przeprowadzili się małżonkowie Z..

Jedynie za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków - zarządców nieruchomości, w których znajdują się mieszkania wynajęte przez S. Z. i B. Z. po wyprowadzeniu się z mieszkania na (...) tj. świadków R. M. oraz J. W. (1) i D. F. (1). Świadców ci zeznawali na temat okoliczności zawarcia ze S. Z. (R. M.) oraz B. Z. (J. W. (1) i D. F. (1)) umów najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w P., odpowiednio przy ul. (...) oraz ul. (...). Każdy z tych świadków podkreślał, iż osobą, z którą kontaktowali się jako odpowiedzialną z ramienia biura (...) był P. W. (1), zaś B. J. (1) i K. P. pojawili się jako przedstawiciele biura (...) dopiero później - wraz z małżonkami Z. jako przyszłymi najemcami. Nie budziła wątpliwości wiarygodność omawianych zeznań świadków w zakresie, w którym potwierdzili oni wynajęcie lokali mieszkalnych małżonkom Z. za preferencyjną stawkę (niższą niż rynkową), co było związane z przeprowadzeniem remontu wynajętych lokali bynajmniej nie na koszt właścicieli tych nieruchomości. Ani właściciele, ani zarządcy tych nieruchomości nie finansowali bowiem tych remontów, a koszty te wydatkował P. W. (1), który z kolei z tego tytułu otrzymał z biura (...) stosowne środki (co potwierdziła świadek G. oraz dokumentacja przedłożona przez oskarżonych).

Zeznania świadków R. M., J. W. (1) i D. F. (2) nie zasługiwały jednak na wiarę w tych ich fragmentach, w którym nie potwierdzili oni (R. M.) czy też zaprzeczyli (J. W. (1), D. F. (1)) otrzymaniu od P. W. (1) kwot tzw. odstępnego w związku z zawarciem ze S. Z. oraz B. Z. umów najmu, w których czynsz najmu był zdecydowanie niższy niż rynkowy. Kwestia ta warta jest podkreślenia, albowiem analizując przebieg śledztwa wydaje się, że ów brak potwierdzenia przez tychże świadków tej okoliczności zdecydował o tym, iż Prokurator pierwotnie decydujący o umorzeniu śledztwa w swej następnej decyzji skierował akt oskarżenia w niniejszej sprawie. W tej sytuacji zaakcentować należy, iż wbrew twierdzeniom np. R. M. „instytucja odstępnego” nie jest bynajmniej przeszłością na rynku nieruchomości, ale ciągle funkcjonuje - jednoznacznym potwierdzeniem wyjaśnień oskarżonych w tym zakresie jest podjęcie na rozprawie skutecznej próby wyszukania w internecie tzw. mieszkań za odstępne. Odstępne, czyli środki finansowe

przekazywane najczęściej w sposób nieformalny (pozwalający na ukrycie tegoż przychodu przed urzędem skarbowym) właścicielom czy też częściej zarządcom nieruchomości (częstokroć ukrywającym ten fakt przed właścicielami) w zamian za wynajęcie lokalu po preferencyjnych stawkach (częstokroć jest to połączone dodatkowo z poniesieniem przez przyszłego najemcę kosztów remontu lokalu) cały czas funkcjonuje na (...) rynku nieruchomości. Trudno jednak zgodzić się z oskarżycielem publicznym, by występujący w sprawie w charakterze świadków zarządcy nieruchomości, w których położone są lokale wynajęte małżonkom Z., byli wiarygodnym źródłem informacji pozwalającym na zanegowanie wyjaśnień oskarżonych. Trudno, albowiem świadkowie M., W. i F. byli przecież ewidentnie, osobiście zainteresowani tym, by nie potwierdzić uzyskania takich środków od P. W. (1). Nawet tego, że uzyskali przychód w postaci wyremontowania wynajętych małżonkom Z. lokali nie uznali oni za stosowne zgłosić urzędowi skarbowym (tłumacząc to bardzo mało oryginalnie problemami w rozliczeniu), tym bardziej zatem trudno oczekiwać, by przyznali oni pobranie od P. W. (1) odstępnego w gotówce po kilkanaście tysięcy złotych od każdego z tych mieszkań, gdyż w tym zakresie brak zgłoszenia tegoż przychodu do właściwego urzędu skarbowego nie sposób byłoby już tłumaczyć „trudnościami w rozliczeniu”. Wyjaśnienia B. J. (1) i K. P., przeciwnie w tym zakresie wobec zeznań omawianych świadków, były więc zgodne z zasadami logicznego rozumowania, a nadto wsparte przedstawionymi przez oskarżonych i odtworzonymi na rozprawie nagraniami rozmów ze świadkami R. M., a także J. W. (1) i D. F. (2), które to rozmowy miały miejsce już w toku postępowania przygotowawczego, a miały na celu uzyskanie przez oskarżonych informacji o tym, jakie wydarzenia miały miejsce bez udziału oskarżonych, a z udziałem P. W. (1) i świadków. Nagrania te zostały odtworzone na rozprawie w obecności tychże świadków i żaden z nich nie zaprzeczył udziałowi w nich. Treść tych rozmów neguje zaś tezę Prokuratora, iż do przekazania odstępnego przez P. W. (1) nie doszło. Na podstawie treści tychże nagrań należy zdaniem Sądu wnioskować dokładnie przeciwnie, a dodatkowo – iż świadkowie R. M., J. W. (1) i D. F. (1) nie przyznają tego nigdy, lecz nie są wiarygodnym źródłem informacji w tym zakresie (vide: przykładowo wypowiedzi takie jak: „takich rzeczy się nie dokumentuje;” „ja tych pieniędzy nie kwitowałem”). Nie są wiarygodnym źródłem, gdyż są ewidentnie, osobiście zainteresowani zatajeniem tych faktów (choćby przed urzędem skarbowym).

Mimo dużej dozy emocjonalności oraz braku obiektywizmu świadków małżonków M. i P. G. (1) (zięcia i córki małżonków Z.) Sąd uznał, iż - pomijając kwestię oceny przez świadków zachowania oskarżonych - zeznania małżonków G. są cenne dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a co znamienne w poszczególnych swych fragmentach potwierdzają one wyjaśnienia oskarżonych.

I tak, M. G., mimo że nie był obecny przy pierwszych rozmowach B. J. (1) i K. P. z małżonkami Z., ani też przy podpisywaniu przez swych teściów dokumentacji dotyczącej lokalu na (...), a „włączył się” w przebieg zdarzeń dopiero na etapie oglądania mieszkań, w których małżonkowie Z. mieli zamieszkać (a z B. Z. nadto małżonkowie G. z dziećmi) przekazał w swych zeznaniach istotne informacje potwierdzające wyjaśnienia oskarżonych, iż klucze do okazywanych mieszkań były pobierane w biurze (...), w którym oskarżeni pracowali, a nadto o naciskach na oskarżonych co do ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży mieszkania na (...) do których to nacisków doszło po spotkaniu w dniu 6 grudnia 2010r.. Zeznania te potwierdziły więc wyjaśnienia oskarżonych co do okoliczności zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży mieszkania na (...) na rzecz małżonków W. w dniu 13 grudnia 2010r.. Odnośnie pozostałej części zeznań M. G. wskazać należy, iż była ona w zasadzie wiedzą wtórną i bardzo fragmentaryczną (świadek nie orientował się przykładowo, jakie dokumenty podpisali jego teściowie – małżonkowie Z.), zaś tezy świadka o zawyżonych kosztach remontów mieszkań, do których przeprowadzili się małżonkowie Z., pozostawały w sprzeczności z dowodami w postaci opinii biegłego J. W. (2). Podobna dawka emocji i rozżalenia cechowała zeznania P. G. (2), która jednak nie posiadała wiedzy mogącej przyczynić się do ustalenia istotnych okoliczności niniejszej sprawy. Córka małżonków Z. również nie orientowała się precyzyjnie jakiej treści dokumenty podpisałi jej rodzice. Oceniając zeznania świadków G. nie sposób też zauważyć, iż nie przykładali oni zbyt wiele wagi do kwestii tytułów prawnych do poszczególnych lokali mieszkalnych, a także do kwestii istnienia zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (świadek M. G. z rozbrajającą wręcz szczerością wskazywał: „w ostatnich miesiącach nikt się nie zajmował się płaceniem czynszu na (...) (...) nie kontrolowałem tego jak ten czynsz narasta” (k.807).

Jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. K. – faktycznie prowadzącego biuro (...) w inkryminowanym okresie. Niewątpliwym było w świetle nie tylko wyjaśnień oskarżonych, ale również zeznań licznych świadków (R. K., J. N. (2), J. K. (1), J. G., T. W., S. K. (2)), iż de facto to właśnie T. K. zarządzał działalnością biura (...), a bez jego wiedzy i zgody nie mogło dojść do jakichkolwiek zdarzeń mających mieć wpływ na działalność tego przedsiębiorstwa. W tym kontekście zaledwie szczątkowa wręcz wiedza świadka odnośnie transakcji dotyczącej mieszkania małżonków Z. może dziwić, aczkolwiek pozostaje to bez wpływu na ocenę wiarygodności wyjaśnień B. J. i K. P.. Negacji natomiast wymagało twierdzenie świadka, jakoby nie rozpoznał on swego głosu na odtworzonym w jego obecności nagraniu ze spotkania – w ocenie Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego należy przyjąć, iż odtworzenie nagrania z takiego spotkania każdemu przypominałoby fakt uczestniczenia w nim, zaś udział T. K. w nagraniu spotkania wynikał niezbiecie nie tylko z wyjaśnień oskarżonych, ale również z zeznań pozostałych jego uczestników (D. F. (1), J. W. (1)).

Przydatna w sprawie okazały się opinie biegłego J. W. (2) określające wartość rynkową własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...) oraz określające zakres nakładów remontowych oraz oszacowanie ich kosztów w odniesieniu do lokali położonych w P. przy ul. (...) oraz ul. (...) Odnośnie opinii dotyczącej zakresu nakładów remontowych oraz oszacowania ich kosztów w odniesieniu do wymienionych lokali opinia biegłego pozwalała na ustalenie, iż zakres ten oraz ich koszty korespondowały z zestawieniem wymienionym w dokumencie „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”, co skutkowało odstąpieniem przez Prokuratora od sformułowania zarzutu w tym zakresie. W odniesieniu do opinii J. W. (2) określającej wartość rynkową własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...) przypomnieć należy, iż na rozprawie biegły zmodyfikował swą opinię, przy czym nastąpiło to w reakcji na ujawnione przez Sąd biegłemu zdjęcia mieszkania (których to zdjęć nie udostępnił biegłemu Prokurator na etapie śledztwa mimo, że zostały one dostarczone przez świadka A. G.). Owa modyfikacja opinii biegłego została przez J. W. (2) w sposób logiczny wytłumaczona, świadczyła w ocenie Sądu o obiektywizmie biegłego, a jednocześnie nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. Jednocześnie warto w tym miejscu podkreślić, iż biegły J. W. (2) w sposób jednoznaczny podkreślił, iż wartość rynkowa nie jest tożsama z ceną transakcyjną, na którą to cenę wpływa bardzo wiele dodatkowych czynników, które wystąpiły w niniejszej sprawie.

Za przydatne dla celów postępowania Sąd uznał sprawozdanie z dnia 12 lutego 2016r. z zakresu utrwalenia odsłuchowego nagrań zakłóconych wykonane w Laboratorium Kryminalistycznym KWP w P. (k.1029 w zw. z k.902-946), które pozwoliło na możliwie precyzyjne odtworzenie treści nagrania przedłożonego przez oskarżycieli posiłkowych.

Brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadka S. K. (1), aczkolwiek okazały się one nieprzydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadek, jako najemca mieszkania w kamienicy administrowanej przez R. M., potwierdził jedynie zeznania świadka M., iż w przypadku tego mieszkania nie została pobrana żadna kwota tytułem tzw. odstępnego, z czego jednak nie sposób w żaden sposób wnioskować, czy odstępne zostało pobrane przy wynajmie mieszkania użytkowanego obecnie przez S. Z..

Nie kwestionując wiarygodności zeznań świadka J. K. (1) podkreślić należy ich nieprzydatność dla poczynienia ustaleń faktycznych istotnych w sprawie, albowiem świadek nie dysponował praktycznie żadną wiedzą na temat zdarzeń będących przedmiotem postępowania, a nawet o działalności biura (...), co tylko potwierdzało wyjaśnienia oskarżonych oraz zeznania części świadków, iż J. K. (1) była typowym „figurantem”, na którego tylko formalnie była zarejestrowana działalność gospodarcza, w rzeczywistości prowadzona przez jej męża T. K..

Sąd uznał za w pełni przydatne zgromadzone w sprawie dokumenty. W szczególności podkreślenia wymaga przydatność dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie dokumentacji powstałej/podpisanej w kancelarii notarialnej J. K. (2) w dniu 24 września 2010r. (umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy S. i B. małżonkami Z. a P. W. (1); pełnomocnictwa udzielonego przez S. i B. małżonków Z. K. P. oraz B. J. (1); podpisanego w tym dniu przez małżonków Z. dokumentu tytułowanego „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”), które to dokumenty pozwalały na zweryfikowanie wyjaśnień B. J. (1) i K. P. oraz zeznań B. Z. i S. Z.. Istotna dla precyzyjnego ustalenia

sytuacji finansowej małżonków Z. była również dokumentacja uzyskana z (...) – w tym dotycząca prowadzonych postępowań egzekucyjnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził zasadności zarzutu popełnienia przestępstwa z art.286§1 k.k. w zw. z art.294§1 k.k. przedstawionego oskarżonym B. J. (1) i K. P..

Przepis art.286§1 k.k. określa odpowiedzialność za przestępstwo oszustwa polegające na doprowadzeniu innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania w celu osiągnięcia korzyści majątkowej.

Zachowanie sprawcy może polegać na wprowadzeniu w błąd innej osoby poprzez wywołanie u niej wyobrażenia o istniejącej rzeczywistości, która jest w istocie inna niż przedstawia sprawca (oszustwo czynne), względnie wyzyskaniu błędu innej osoby tj. jej subiektywnego wyobrażenia o rzeczywistości, która jest w istocie inna, o czym sprawca wie lub też wyzyskaniu jej niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania (oszustwo bierne). Kodeks karny nie określa przy tym sposobu ani formy wprowadzenia innej osoby w błąd – należy więc przyjąć, że zachowanie sprawcy w tym zakresie może przybrać dowolną formę, jeżeli tylko finalnie doprowadzi do powstania rozbieżności między świadomością osoby rozporządzającej mieniem, a rzeczywistym stanem rzeczy. Dla przykładu, może to nastąpić za pomocą słów, pisma, gestu, przedłożenia stwierdzających nieprawdę lub fałszywych dokumentów itp. Jednocześnie wprowadzenie w błąd musi skutkować niekorzystnym rozporządzeniem mieniem, dlatego też niezbędne jest ustalenie związku przyczynowego między wprowadzeniem w błąd lub wyzyskaniem błędu, a owym niekorzystnym rozporządzeniem. W tym miejscu należy jedynie uczynić zastrzeżenie, że owo wprowadzanie w błąd winno odnosić się do aktualnie istniejącej rzeczywistości, nie zaś do przyszłych, potencjalnych stanów rzeczy. Jego celem jest skłonienie konkretnej osoby do rozporządzenia mieniem w oparciu o uświadomiony i zarazem nieprawdziwy obraz rzeczywistości – stany przyszłe i niepewne, nie mogą zaś stanowić podstawy błędu. Jednocześnie wprowadzenie w błąd musi dotyczyć okoliczności istotnych, a więc takich, które faktycznie mogą mieć wpływ na podjęcie przez pokrzywdzonego decyzji o rozporządzeniu mieniem, w tym zwłaszcza okoliczności powodującej, że dokonane przez niego rozporządzenie mieniem ma dlań charakter niekorzystny. Dalej, między wprowadzeniem w błąd a następującym po nim niekorzystnym rozporządzeniem mieniem, musi zachodzić związek przyczynowy. Oszustwo jest przestępstwem kierunkowym, gdyż warunkiem odpowiedzialności jest działanie lub zaniechanie sprawcy w celu osiągnięcia korzyści majątkowej. Wymagana jest więc szczególna postać zamiaru bezpośredniego – kierunkowego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2008r., sygn. akt V KK 363/2007, LEX nr 370263 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2007r., sygn. akt V KK 384/2006, LEX nr 299205). Elementy przedmiotowe przestępstwa oszustwa z art.286§1 k.k. muszą mieścić się w świadomości sprawcy i muszą być objęte jego wolą. Sprawca oszustwa nie tylko musi chcieć uzyskać korzyść majątkową, lecz musi także chcieć użyć w tym celu określonego sposobu działania, czy zaniechania. W związku z tym do przestępstwa oszustwa nie dochodzi zarówno wtedy, gdy jeden z przedstawionych elementów nie jest objęty świadomością sprawcy, jak i wówczas, gdy któregoś z nich sprawca nie chce, lecz tylko się godzi. W przypadku działania sprawcy w zamiarze ewentualnym nie dochodzi więc do popełnienia występku oszustwa przewidzianego w art.286§1 k.k. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2007r., sygn. akt III KK 362/06, LEX nr 296749, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2003r., sygn. akt V KK 67/2003, LEX nr 152085). W art.294§1 k.k. określony został typ kwalifikowany określonych w tym przepisie przestępstw przeciwko mieniu – w tym również przestępstwa z art.286§1 k.k.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie istnieją dowody pozwalające na uznanie, iż oskarżeni wypełnili znamiona przedmiotowe i podmiotowe zarzucanego im przestępstwa.

Jak już była mowa o tym wyżej w ocenie Sądu materiał dowodowy pozwalał na ustalenie, iż oskarżeni K. P. i B. J. (1):

- nie zatajali przed małżonkami Z. faktu, iż trudnią się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i nie wprowadzali małżonków Z. w błąd co do działania w imieniu zarządu (...) – w przeciwieństwie do zeznań B. Z. i S. Z. w tym zakresie wyjaśnienia B. J. (1) i K. P. były konsekwentne i spójne, zgodne z zasadami logicznego

rozumowania, a przede wszystkim korelowały z dowodami z dokumentów podpisanymi przez małżonków Z., z których niezbitnie wynika, iż zdawali sobie oni sprawę z zaangażowania biura (...) w rozwiązanie ich problemu mieszkaniowego;

- nie wprowadzali w błąd małżonków Z. co do wartości rynkowej ich prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...) – teza aktu oskarżenia w tym zakresie oparta była na pisemnej opinii biegłego J. W. (2) określającej wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego położonego w P. na (...) na kwotę (...) złotych, która to opinia uległa modyfikacji na rozprawie (in minus – czego prokurator nie zakwestionował na rozprawie), a przede wszystkim Prokurator w sposób bezpodstawny utożsamiał wartość rynkową tego prawa (ustaloną przez biegłego) z ceną transakcyjną ustaloną w dniu 24 września 2010r. w drodze rozmów pomiędzy stronami umowy cywilnoprawnej na kwotę (...) złotych, na którą to cenę wpłynęło szereg „niekorzystnych” okoliczności związanych z zadłużeniem małżonków Z. względem (...) i prowadzeniem egzekucji komorniczej względem nich (i to również w odniesieniu do przysługującego im prawa do lokalu) czy też sytuacja osobista małżonków Z. związana z ówczesnym konfliktem pomiędzy nimi oraz faktem, iż po wyprowadzce z mieszkania na (...) chcieli oni koniecznie zamieszkać w dwóch odrębnych lokalach, przy czym w dniu 24 września 2010r. nie mieli oni jeszcze żadnego prawa do innych lokali. Warto w tym miejscu podkreślić, iż w dniu 16 grudnia 2010r., kiedy to zbywającym lokal mieszkalny na rzecz A. G. był już nowy właściciel tj. P. W. (1) i jego małżonka, owe niekorzystne okoliczności obniżające cenę zbywanego prawa do lokalu już nie istniały, albowiem mieszkanie było już niezasiedlone, a zadłużenie względem (...) uregulowane. W konsekwencji nie sposób w ocenie Sądu wnioskować negatywnie dla oskarżonych z samego tylko faktu sprzedaży prawa do lokalu na rzecz A. G. za kwotę wyższą niż ustalona w umowie przedwstępnej w dniu 24 września 2010r.;
- nie wprowadzili w błąd B. i S. Z. „co do wysokości kwoty, którą otrzymają w przypadku sprzedaży mieszkania, w szczególności zaś w błąd co do kwoty ewentualnych potrąceń” – jak już była o tym mowa w przeciwieństwie do zeznań małżonków Z. wyjaśnienia oskarżonych w tym zakresie w pełni korespondowały z dowodem z dokumentu z dnia 24 września 2010r. tytułowanym „Wstępne rozliczenie ceny sprzedaży”, w którym to dokumencie w sposób precyzyjny wskazano, jakie kwoty (i na jakie cele) zostaną potrącone z ceny sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego małżonków Z., a jakie kwoty zostaną wypłacone w końcowym rozliczeniu małżonkom Z. – dokument ten został podpisany przez małżonków Z. w dniu 24 września 2010r., a ich podpisy zostały notarialnie poświadczane przez notariusza J. K. (2).

Materiał dowodowy nie pozwalał również na ustalenie, by B. J. (1) i K. P. działali z zamiarem bezpośrednim doprowadzenia małżonków Z. do niekorzystnego rozporządzenia ich mieniem w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na (...). W tym zakresie przypomnieć należy, iż pełnomocnictwo udzielone oskarżonym przez małżonków Z. mogło zostać w każdym czasie odwołane, a jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego (w szczególności zaś z treści aktu notarialnego) strony czynności notarialnej czyli m.in. B. Z. i S. Z. zostali o możliwości odwołania pełnomocnictwa pouczeni przez notariusza. Analizując treść uzyskanego przez oskarżonych pełnomocnictwa oraz zachowanie B. J. (1) i K. P. w dniu 14 października 2010r., kiedy to została zawarta przedwstępna umowy sprzedaży lokalu pomiędzy A. K. a B. J. (1) działającym jako pełnomocnik małżonków Z. (a nie pomiędzy A. K. a P. W. (1) – a miało to miejsce już po podpisaniu umowy przedwstępnej z P. W. (1)) stwierdzić należy stanowczo, iż oskarżeni w relacjach z małżonkami Z. nie podejmowali działań mających na celu ich pokrzywdzenie - w przypadku dojścia transakcji z A. K. do skutku (zawarcia umowy przyrzeczonej) zbywającym mieszkanie na jej rzecz mieli być bowiem małżonkowie Z., a B. J. (1) jako ich pełnomocnik skorzystałby w takim wypadku z zastrzeżonego w pełnomocnictwie prawa do zerwania przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz P. W. (1), albowiem cena oferowana przez A. K. była korzystniejsza niż cena (...) złotych ustalona z P. W. (1).

Podstawę prawną decyzji o uniewinnieniu od zarzucanego oskarżonym czynu stanowił art.414§1 k.p.k. w zw. z art.17§1 pkt 2 k.p.k. Przepis art.414§1 k.p.k. stanowi, że w razie stwierdzenia po rozpoczęciu przewodu sądowego okoliczności wyłączającej ściganie lub danych przemawiających za warunkowym umorzeniem postępowania, sąd wyrokiem umarza postępowanie albo umarza je warunkowo. Jednakże w razie stwierdzenia okoliczności wymienionych w art.17§1 pkt 1 i 2 sąd wydaje wyrok uniewinniający, chyba że sprawca w chwili czynu był niepoczytalny. Po

przeprowadzeniu przewodu sądowego okazało się, że zachowanie B. J. (1) i K. P. nie wyczerpało znamion zarzucanego im przestępstwa, wobec czego Sąd wydał wyrok uniewinniający.

Wobec uniewinnienia oskarżonych, zgodnie z art.632 pkt 2 k.p.k. koszty procesu winien ponieść Skarb Państwa.

SSO Tomasz Borowczak

ZARZĄDZENIE

1) odnotować w kontrolce uzasadnień (w okresie od 13 czerwca do 3 lipca 2016r. korzystałem z urlopu wypoczynkowego; termin do sporządzenia uzasadnienia przedłużony zarządzeniem nr (...) Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu do dnia 29 lipca 2016r.

2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- prokuratorowi
- obrońcy oskarżonych adw. M. W.

3) przedłożyć za 14 dni od doręczenia lub z apelacją.

P., dnia 20 lipca 2016r.

SSO Tomasz Borowczak