

Sygn. akt III K 615/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2016 r

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w III Wydziale Karnym w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Karol Przybysz

Protokolant: Justyna Piusińska

w obecności Prokuratora Bartłomieja Laskowskiego

po rozpoznaniu w dniach

16.01.2014r, 5.03.2014r, 17.04.2014r, 28.05.2014r, 17.07.2014r, 28.08.2014r, 23.10.2014r, 16.12.2014 r, 3.03.2015r, 14.04.2015r , 16.06.2015r, 10.09.2015r., 4.11.2015r, 22.12.2015r, 26.01.2016r, 2.03.2016r, 26.04.2016r, 31.05.2016r, 29.06.2016r., 26.07.2016r., 6.09.2016r, 12.09.2016r, 17.10.2016 r, 4.11.2016r, 22.12.2016r

sprawy:

**A. G. s. Z.**, ur. (...) w B.,

oskarżonego o to, że:

I. w dniu 16 grudnia 2010 r. na terenie miasta B. zawarł umowę przedwstępną z J. A. W. (1) dotyczącą sprzedaży nieruchomości znajdującej się w B. przy ul. (...) – nr księgi wieczystej (...), w której to w celu osiągnięcia korzyści majątkowej z góry powziętym zamiarem, zataił fakt zadłużenia lokalu w sytuacji, gdy w dniu 4 stycznia 2010 r. w B. przy ul. (...) w oddziale nr (...) S.A. na całą nieruchomość został zaciągnięty kredyt inwestycyjny na remont lokali w kwocie 366705 zł, następnie w dniu 22 lutego 2011 r. w B. przy ul. (...) w kancelarii notarialnej przed notariuszem M. P. (1) oraz kupującymi J. A. W. (1) ponownie zataił fakt zadłużenia nieruchomości przez co doprowadził J. A. W. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem działając na ich szkodę

***tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k.***

II. w dniu 27 maja 2010 r. na terenie miasta B. zawarł umowę przedwstępną z A. A. (1) i K. K. (1) dotyczącą sprzedaży nieruchomości znajdującej się w B. przy ul. (...) – nr księgi wieczystej (...), w której to w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, z góry powziętym zamiarem zataił fakt zadłużenia lokalu w sytuacji, gdy w dniu 4 stycznia 2010 r. w B. przy ul. (...) w oddziale nr (...) S.A. na całą nieruchomość został zaciągnięty kredyt inwestycyjny na remont lokali w kwocie 366705 zł, następnie w dniu 28 września 2010 r. w B. przy ul. (...) w kancelarii notarialnej przed notariuszem M. M. (1) oraz kupującymi A. A. (1) i K. K. (1) ponownie zataił fakt zadłużenia nieruchomości przez co doprowadził A. A. (1) i K. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem działając na ich szkodę

***tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k.***

III. w dniu 7 lutego 2011 r. na terenie miasta B. zawarł umowę przedwstępną z A. W. (2) i K. Z. (1) dotyczącą sprzedaży nieruchomości znajdującej się w B. przy ul. (...) – nr księgi wieczystej (...), w której to w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, z góry powziętym zamiarem zataił fakt zadłużenia lokalu w sytuacji, gdy w dniu 4 stycznia 2010 r. w B. przy ul. (...) w oddziale nr (...) S.A. na całą nieruchomość został zaciągnięty kredyt inwestycyjny na remont lokali w kwocie 366705 zł, następnie w dniu 7 kwietnia 2011 r. w B. przy ul. (...) w kancelarii notarialnej przed notariuszem A.

S. oraz kupującymi A. W. (2) i K. Z. (1) ponownie zataił fakt zadłużenia nieruchomości przez co doprowadził A. W. (2) i K. Z. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem działając na ich szkodę

***tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k.***

IV. w dniu 23 grudnia 2010 r. na terenie miasta B. zawarł umowę przedwstępną z J. B. dotyczącą sprzedaży nieruchomości znajdującej się w B. przy ul. (...) – nr księgi wieczystej (...), w której to w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, z góry powziętym zamiarem, zataił fakt zadłużenia lokalu w sytuacji, gdy w dniu 4 stycznia 2010 r. w B. przy ul. (...) w oddziale nr (...) S.A. na całą nieruchomość został zaciągnięty kredyt inwestycyjny na remont lokali w kwocie 366705 zł, następnie w dniu 7 lutego 2011r. w B. przy ul. (...) w kancelarii notarialnej przez notariuszem A. S. oraz kupującymi J. B. ponownie zataił fakt zadłużenia nieruchomości przez co doprowadził J. B. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem działając na jej szkodę

***tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 k.k.***

**orzeka**

1. A. G. uznaje za winnego tego, że w okresie od bliżej nieustalonego dnia kwietnia 2010 roku do 28 września 2010 r. w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem A. A. (1) i K. K. (1) w kwotach po 6 427,63 zł każdego z nich, w ten sposób, że wprowadził w błąd wyżej wymienione osoby i W. A. co do istnienia zobowiązań finansowych spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy, i sprzedał A. A. (1) i K. K. (1) prawo własności lokalu numer (...), skutkiem czego A. A. (1) i K. K. (1) zobowiązani zostali do partycypacji, w wyżej wskazanych kwotach, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) (...)w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...) w B., w kwocie 366 705 zł, tj. przestępstwa z art. 286 § 1 kk,

2. A. G. uznaje za winnego tego, że w okresie od bliżej nie ustalonego dnia grudnia 2010 r. do 22 lutego 2011 r. w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem J. W. (1) i A. W. (1) w kwocie 20 064, 16 zł w ten sposób, że wprowadził ich w błąd, co do istnienia zobowiązań finansowych, spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...) w B., obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy i sprzedał J. A. W. (1) prawo własności lokalu numer (...) przy ul. (...), skutkiem czego zostali oni zobowiązani do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) (...)w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...) w B., w kwocie 366 705 zł, tj. przestępstwa z art. 286 § 1 kk,

3. A. G. uznaje za winnego tego, że w okresie od 1 grudnia 2010 roku do 7 lutego 2011 r. w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził J. B. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 13 247, 65 zł w ten sposób, że wprowadził ją w błąd, co do istnienia zobowiązań finansowych, spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy, i sprzedał J. B. (1) prawo własności lokalu numer (...), skutkiem czego została ona zobowiązana do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) (...)w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...) w B., w kwocie 366 705 zł, tj. przestępstwa z art. 286 § 1 kk,

4. A. G. (1) uznaje za winnego tego, że w okresie od bliżej nieustalonego dnia 2011 r. do 7 kwietnia 2011 r. w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem A. W. (2) i K. Z. (1) w kwocie 13 045, 58 zł w ten sposób, że wprowadził wyżej wymienione osoby w błąd, co do istnienia zobowiązań finansowych spowodowanych remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy i sprzedał A. W. i K. Z. (1) prawo własności lokalu numer 5a, skutkiem czego zostali oni zobowiązani do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia

2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...) w B., w kwocie 366 705 zł, tj. przestępstwa z art. 286 § 1 kk,

5. ustalając, że czyny przypisane oskarżonemu A. G. (1) powyżej – w punktach 1. do 4. sentencji wyroku – stanowią ciąg przestępstw w rozumieniu art. 91 § 1 kk, na podstawie art. 286 § 1 kk w zw. z art. 37 a kk sąd wymierza za te czyny jedną karę grzywny w wymiarze 300 stawek dziennych przy ustaleniu wysokości jednej stawki dziennej na 700 złotych,

6. na podstawie art. 46 § 1 kk zobowiązuje oskarżonego A. G. do naprawienia szkody wyrządzonej czynami z punktów 1. do 4. sentencji wyroku poprzez zapłatę na rzecz:

- J. A. W. (1) – uprawnionych solidarnie - kwoty 20 064, 16 zł,

- A. K. kwoty 6 427,63 zł,

- K. K. (1) kwoty 6 427, 63 zł

- J. B. kwoty 13 247, 65 zł,

- A. i K. Z. (1) – uprawnionych solidarnie - kwoty 13 045, 58 zł

7. wymierza oskarżonemu opłatę w wysokości 21 000 zł i obciąża go pozostałymi kosztami sądowymi.

## UZASADNIENIE

A. G. (1) od samego początku istnienia spółki, to jest od 28 maja 2001 roku, jest prezesem zarządu spółki z o.o. (...)(...). Spółka ta do dnia 18.05.2012 roku nosiła nazwę Biuro (...). Kapitał zakładowy tej spółki to pierwotnie 500 000 zł a obecnie 10 000 000 zł. A. G. (1) jest właścicielem udziałów o wartości 9 850 000 zł. Wspólnikiem w tej spółce jest także, od samego początku jej istnienia, R. W. (1), który posiada udziały o wartości 75 000 zł i sprawuje w niej funkcje wiceprezesa zarządu. Siedziba spółki mieści się na ul. (...) w B..

Przedmiot działalności spółki został wskazany w rejestrze w 53 pozycjach i są to pozycje głównie związane z obrotem, zarządzaniem, wynajmem, obsługą, budowaniem, burzeniem i remontowaniem nieruchomości.

***(dowody: odpis pełny z KRS spod numeru (...) na k. 819, wyjaśnienia oskarżonego na k. 774-775).***

A. G. (1) jest także właścicielem 80 % udziałów w spółce z o.o. (...) zarejestrowanej 1.04.2009 roku mającej siedzibę także pod adresem ul. (...) w B.. Wspólnikami tej spółki są, także od początku jej istnienia, T. S. (1) (prezes zarządu) i R. W. (1). E. M. jest członkiem zarządu tej spółki.

Przedmiot działalności spółki został wskazany w rejestrze w 31 pozycjach i są to pozycje głównie związane z obrotem, zarządzaniem, wynajmem, obsługą, budowaniem i remontowaniem nieruchomości.

***(dowody: odpis pełny z KRS spod numeru (...) na k. 819, wyjaśnienia oskarżonego na k. 774-775).***

R. W. (1) jest zastępcą A. G. (1) jako prezesa zarządu spółki (...), mniejszościowym właścicielem udziałów w spółkach (...) oraz pełnomocnikiem A. G. (1) jako osoby fizycznej od 1998 roku.

***(dowody: odpis pełny z KRS spod numeru (...) na k. 819, odpis pełny z KRS spod numeru (...) na k. 819, pełnomocnictwo na k. 106 segregatora (...)).***

Niezależnie od majątku opisanych wyżej spółek (...) osobiście jest właścicielem wielu nieruchomości. Na dzień 1 grudnia 2016 roku zadeklarował się jako właściciel, położonych w B., ponad 22 000 m<sup>2</sup> gruntów i ponad 13 000 m<sup>2</sup> budynków.

**(dowody: informacja od Prezydenta Miasta B. na k. 808).**

Kamienica położona przy ul. (...) w B. ma łączną powierzchnię użytkową 1 560, 40 m<sup>2</sup>. Mieszkańcy tej kamienicy od 2002 roku tworzą wspólnotę mieszkaniową F..

A. G. (1) i spółka (...) sukcesywnie kupowali lokale w kamienicy, aby w listopadzie 2009 roku posiadać, spośród powierzchni wszystkich lokali - 1 560, 40 m<sup>2</sup>, łącznie 1 397, 60 m<sup>2</sup> (w tym spółka 644, 80 m<sup>2</sup> a A. G. 753, 12 m<sup>2</sup>). Pozostałe udziały należały do właścicieli dwóch lokali A. D. (51, 88 m<sup>2</sup>) i M. J. (1) (111, 16 m<sup>2</sup>).

**(dowód: kopia uchwały na k. 19 akt; dokumenty z segregatora „(...)”)**

Celem A. G. (1) było wykupienie niemal wszystkich lokali w celu ich odsprzedaży z zyskiem. Plan ten zamierzał zrealizować poprzez działania osobiste oraz spółek (...). Chcąc uzyskać wyższą cenę sprzedaży mieszkań postanowił wyremontować część z nich (miały służyć za mieszkania demonstracyjne) oraz wyremontować widoczne elementy całego budynku, tak aby robił on wrażenie gruntownie wyremontowanego.

W celu sfinansowania remontu części wspólnych budynku A. G. (1) postanowił wykorzystać kredyt dla wspólnot mieszkaniowych, którego spłata obciąży przyszłych nabywców lokali w kamienicy. Aby uzyskać wyższą cenę za sprzedawane lokale i zwiększyć swoje zyski, postanowił nie informować potencjalnych nabywców o istnieniu zobowiązania finansowego wspólnoty mieszkaniowej w postaci kredytu. Informacja o kredycie mogłaby dla potencjalnych nabywców być podstawą do negocjowania ceny zakupu. W celu odwrócenia uwagi potencjalnych nabywców od ewentualnych zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej związanych z remontem kamienicy A. G. (1) postanowił wywołać u nabywców mylne przekonanie, że spółka (...) jest właścicielem całej kamienicy i to ona, a nie wspólnota mieszkaniowa, prowadzi jej remont.

**(dowody: zeznania A. W. (3) na k. 355, R. W. (1) na k. 225-226, 735-736; W. A. na k. k. 46-47, 210-211, 439, M. A. na k. 563-567; K. K. (1) na k. 537-539, A. K. na k. 533-537; zeznania A. W. (1) na k. 11-13, 177-179, 400-402, 523v, 567, 687-688, 725-726; zeznania J. W. (1) na k. 15-16, 179, 402; A. Z. (1) na k. 58-59, 179-180; zeznania K. Z. (2) na k. 72-73, 180; zeznania L. W. (1) na k. 356-357)**

Wspólnota mieszkaniowa wybrała zarząd w osobie M. J. (1). Od 1 sierpnia 2009 roku zarząd wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) powierzył zarządzanie (...) spółce (...), w której czynności zarządcy wykonywał wówczas R. W. (1) a której współnikami byli, jak wskazano wyżej, m.in. A. G. (1) i R. W. (1).

**(dowód: umowa na k. 24-29 akt, odpis z KRS na k. 819; zeznania M. J. (1) na k. 279-280)**

W dniu 24.11.2009 roku wspólnota głosami spółki (...), A. G. (1) i M. J. (1) podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zaciągnięcie przez zarządcę wspólnoty, dla wspólnoty, kredytu inwestorskiego na przeprowadzenie w kamienicy remontu dachu i elewacji.

**(dowód: kopia uchwały na k. 19 akt)**

W dniu 4 stycznia 2010 roku T. S. (1) i E. M. jako zarząd spółki I. zaciągnął w imieniu i dla wspólnoty mieszkaniowej kredyt (...), w Banku (...) S.A., środki z którego przeznaczone zostały na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł. Kredyt miał zostać spłacony w ciągu 20 lat. Spłata kredytu obciąża każdego z właścicieli mieszkań w takim zakresie w jakim jest on właścicielem części wspólnych nieruchomości.

**(dowód: umowa kredytu na k. 38-45, 240-241; zeznania Ż. B. na k. 355-356 i T. K. na k. 356; tabela na k. 532 akt)**

Do 2012 roku zasadą było, że kupujący mieszkania na ul. (...) nie byli informowani o tym, że wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła ww. kredyt inwestorski. Potencjalni nabywcy nie mogli dowiedzieć się o istnieniu kredytu z żadnego innego źródła niż sprzedający.

**(dowody: zeznania E. M. na k. 723 -725; A. S. na k. 489-491; B. S. (1) na k. 328-329; H. W. na k. 329-330; J. G. na k. 281; J. E. na k. 281)**

W 2010 roku A. A. (1) i K. K. (1) pracowali w S.. Ponieważ planowali powrót do Polski, byli zainteresowani zakupem mieszkania. Trafili do pośrednika w obrocie nieruchomościami – spółki (...). W spółce zajęła się nimi J. W., która pokazywała im różne mieszkania w kamienicach. Nabywcom spodobało się mieszkanie nr (...) przy ul. (...) i postanowili je kupić. Pokazując im mieszkanie J. W. podkreślała, że mieszkanie jest w wyremontowanej kamienicy, nie informowała ich jednak o źródłach finansowania remontu a w szczególności o zaciągniętym przez wspólnotę kredycie Nasz Remont. Informowała oglądających, że spółka (...) wyremontuje także klatki schodowe ale dopiero po wprowadzeniu się lokatorów aby nie uległy one zniszczeniu przy przeprowadzkach. Potencjalni nabywcy nie domyślali się, że remont kamienicy nie został dotąd spleacony.

Ponieważ nabywcy musieli wracać do S. A. A. (1) upoważniła w dniu 29.04.2010 roku swoją matkę – W. A. do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej zakupu mieszkania.

W dniu 27.05.2010 roku A. G. (1) zawarł z W. A., działającą w imieniu A. A. (1), umowę przedwstępną sprzedaży. W § 1 umowy A. G. (1) oświadczył m.in., że „nieruchomości nie obciążają żadne ograniczone prawa rzeczowe, ciężary i ograniczenia w rozporządzaniu – nie wpisane do księgi wieczystej...”.

W. A. słyszała pogłoski o jakimś kredycie związanym z tą nieruchomością ale ponieważ w księdze wieczystej nie było ujawnionych obciążeń a A. G. (1) zapewnił ją, że nie ma żadnych obciążeń mieszkania postanowiła zawrzeć umowę.

W dniu 9.06. 2010 roku lokal został wydany W. A. w celu przeprowadzenia remontu. Od przekazania była ona zobowiązana do opłacania czynszu. Informację o jego wysokości otrzymała jednak dopiero po zakupie mieszkania przez córkę i zięcia.

Ani A. G. (1) ani żadna inna osoba nie poinformowała nabywców o istnieniu kredytu Nasz Remont zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową w dniu 4 .01.2010 roku. Nabywcy nie mieli możliwości uzyskania informacji o kredycie wspólnoty z żadnego innego źródła, gdyż informacja ta nie była ogólnodostępna. Poinformować o tym mógł ich tylko sprzedający, który miał taką wiedzę.

W dniu 28.09.2010 roku A. A. (1) i K. K. (1) nabyli od A. G. (1) wyodrębniony lokal nr (...) o powierzchni 54,71 m<sup>2</sup> oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości. W umowie sprzedaży powtórzono oświadczenie A. G. (1) o braku obciążeń (§ 1 ust. 2 pkt 4) zawarte w umowie przedwstępnej

Informacja dla nabywców o opłatach związanych z zakupionym lokalem za okres VI – IX 2010 roku została sporządzona w spółce (...) w dniu 29.09.2010 roku a więc dzień po zawarciu umowy kupna i nie zawierała także informacji o kredycie.

O obowiązku spłaty kredytu zarówno W. i M. A. jak i małżeństwo K. dowiedzieli się po zakupie mieszkania w ten sposób, że W. A. po uzyskaniu ww. informacji o opłatach zapytała zarządcę – pracowników I. z czego wynika wysokość składki na fundusz remontowy i wówczas poinformowano ją zaciągniętym na 20 lat kredycie Nasz Remont.

W związku z przysługującym, po nabyciu mieszkania, każdemu z obecnych małżonków K. prawem własności lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej, w rozmiarze (...) 040, przez okres splecania kredytu będą oni partycypować w splecaniu kapitału w wielkości po 6 427, 63 zł każde z nich.

**(dowody: zeznania W. A. na k. k. 46-47, 210-211, 439, M. A. na k. 563-567; K. K. (1) na k. 537-539, A. K. na k. 533-537; pełnomocnictwo i umowy na k. 49-57; protokół na k. 156 akt; informacja o opłatach na k. 207; tabela – udział w racie kredytowej na k. 532 akt)**

Małżeństwo J. A. W. (4) byli zainteresowani zakupem mieszkania. Znaleźli ofertę sprzedaży mieszkań w kamienicy na ul. (...) w B. i zwrócili się do spółki (...), gdzie pośrednik J. W. pokazała im lokal nr (...) w kamienicy na ul. (...). J. W. pokazywała im mieszkanie i wskazywała, że przyszłe opłaty z nim związane będą wynosiły około 200- 250 zł a także, że jest w ty wliczona opłata za wodę. W zakresie opłaty za wodę wypowiedź pośrednika sprostował później R. W. (1), który jednak tożsamo wypowiadał się co do wysokości przyszłych opłat. R. W. (1) informował ponadto, że po wprowadzeniu kilku lokatorów klatki schodowe zostaną wyremontowane.

Ponieważ mieszkanie spodobało się małżonkom W., zawarli oni w dniu 16 grudnia 2010 roku z A. G. (1) umowę przedwstępną zakupu mieszkania nr (...) o powierzchni 72,69 m<sup>2</sup> i zapłacili zadatek w kwocie 3 000 zł. Notariusz M. P. (1) dopytywał A. G. czy nie ma żadnych obciążeń na budynku a ten mówił wówczas, że opłaty wynoszą 200-250 zł. W § 7 umowy A. G. (1) oświadczył, że zbywana rzecz jest wolna od wszelkich długów i obciążeń nieujawnionych w księdze wieczystej.

Ani A. G. (1) ani żadna inna osoba nie poinformowała nabywców o istnieniu kredytu Nasz Remont zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową w dniu 4 .01.2010 roku. Nabywcy nie mieli możliwości uzyskania informacji o kredycie wspólnoty z żadnego innego źródła, gdyż informacja ta nie była ogólnodostępna. Poinformować o tym mógł ich tylko sprzedający, który miał taką wiedzę.

W dniu 22 lutego 2011 roku (k. 30-36) przed notariuszem M. P. (1) J. i A. W. (1) zawarli z A. G. (1) umowę na mocy której nabyli prawo własności ww. lokalu oraz własność udziału wynoszącego (...) w nieruchomości wspólnej.

W treści umowy A G. oświadczył, w § 1, że lokal nie jest obciążony długami ani prawami osób trzecich ani hipotekami (k. 31)...

W związku z nabyciem ww. prawa własności J. A. W. (1) będą partycypować, w kwocie 20 064, 16 zł, w spłacie kredytu „Nasz Remont” zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł.

O istnieniu ww. kredytu J. A. W. (1) dowiedzieli się dopiero po zakupie mieszkania.

**(dowody: zeznania A. W. (1) na k. 11-13,177-179, 400-402, 523v, 567, 687-688, 725-726; zeznania J. W. (1) na k. 15-16, 179, 402v; zeznania S. C. na k. 754-756; umowy i dokumenty na k. 21-23 i 30-36; informacja z I. na k. 389 akt; tabela – udział w racie kredytowej na k. 532 akt)**

A. W. (1) kupując mieszkanie od A. G. (1), oprócz ceny mieszkania, zapłacił spółce (...) kwotę 6 365, 25 zł za pośrednictwo w sprzedaży lokalu. Mimo pobranego od nich wynagrodzenia pośrednik nie chronił interesów nabywców. Według treści § 9 umowy o pośrednictwo „pośrednik mógł działać na rzecz sprzedającego”.

**(dowody: faktura na k. 23 akt, umowa na k.619)**

W grudniu 2010 roku J. B. była zainteresowana zakupem mieszkania w kamienicy w B.. Usłyszała od znajomego, że spółka (...) dysponuje mieszkaniami na ul. (...). Pośrednik J. W. – pracownik spółki (...) pokazała J. B. mieszkanie i poinformowała ją o wysokości opłat związanych z mieszkaniem. Pośrednik nie poinformowała, że część opłat stanowi spłatę rat kredytu Nasz Remont zaciągniętego przez wspólnotę. W toku negocjacji J. B. rozmawiała także z R. W. (1) i A. G. (1). Żadna z ww. osób nie poinformowała J. B. o tym, że wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła kredyt inwestorski. Poinformowano nabywcę, że koszty związane z eksploatacją mieszkania to jedynie fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne oraz, że kamienica jest po gruntownym remoncie. Dodano także, że wysoka cena za metr kwadratowy wynika z jednej strony z lokalizacji domu a z drugiej z jego wyremontowania i odnowienia przez spółkę

(...). (...) miał także w przyszłości wykonać remont klatek schodowych po wprowadzeniu się wszystkich mieszkańców. Informując nabywcę, że kamienica jest „pięknie odrestaurowana” nikt nie dodał, że koszty tej restauracji ponosić będą właściciele mieszkań przez kolejnych 20 lat, czyli przez czas spłaty kredytu Nasz Remont.

W dniu 23 grudnia 2010 roku J. B. zawarła z A. G. (1) umowę przedwstępną sprzedaży lokalu wraz z miejscem parkingowym dla samochodu (§ 1) zlokalizowanym na terenie podwórza kamienicy. W § 7 umowy A. G. (1) oświadczył, że zbywana rzecz jest wolna od wszelkich długów i obciążeń nie ujawnionych w księdze wieczystej.

Ani A. G. (1) ani żadna inna osoba nie poinformowała J. B. o istnieniu kredytu Nasz Remont zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową w dniu 4 .01.2010 roku. Nabywca nie miała możliwości uzyskania informacji o kredycie wspólnoty z żadnego innego źródła, gdyż informacja ta nie była ogólnodostępna. Poinformować o tym mógł ją tylko sprzedający, który miał taką wiedzę.

W dniu 7 lutego 2011 roku strony zawarły umowę przyrzeczoną, według treści której J. B. nabyła prawo własności lokalu nr 4a o powierzchni 56,38 m<sup>2</sup> oraz udziału w części wspólnej nieruchomości w rozmiarze (...). Na podstawie treści księgi wieczystej oraz zapewnień stron umowy notariusz stwierdził, że nieruchomości tej nie obciążają długi, prawa osobiste i roszczenia oraz inne ograniczenia w rozporządzaniu własnością (§ 1).

W związku z zakupem lokalu J. B. będzie partycypować, w kwocie 13 247, 65 zł, w spłacie kredytu „Nasz Remont” zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł.

O istnieniu kredytu J. B. dowiedziała się dopiero po zakupie mieszkania.

**(dowody: zeznania J. B. na k.78-79, 208-210, 439-443, 772-774 zeznania S. C. na k. 754-756; umowy i dokumenty na k. 81-91 akt; tabelka – udział w racie kredytowej na k. 532 akt; oferta na k. 206 akt)**

A. i K. Z. (1) byli zainteresowani zakupem mieszkania. Spółkę (...) poleciła A. Z. jej koleżanka będąca jednocześnie bratową A. G. (1). Z tego względu A. i jej mąż K. byli priorytetowymi klientami spółki i obsługiwał je w znacznej części A. G. (1). Z uwagi na to polecenie nabywcy mieli bardzo duże zaufanie do A. G. (1). Mieszkanie w na ul. (...) pokazywała im pracownik spółki (...) - J. W.. Rozmowy z klientami prowadziła także pośrednik M. K. (1). Wcześniej nabywcy mieli dwa spotkania z A. G. w sprawie remontu mieszkania, który dla nich wykonywała spółka (...). Przy próbach negocjacji ceny z A. G. (1) informował on ich że nie jest to możliwe, bo mieszkanie jest o podwyższonym standardzie i w wyremontowanej kamienicy. Nie dodał, że to oni w przyszłości sfinansują ten remont. A. G. (1) zapewniał nabywców, że wyremontuje on klatki schodowe w kamienicy, i że zrobiliby to już dawno, gdyby nie przeprowadzki, które mogą spowodować zniszczenia. O wyremontowaniu klatek schodowych przez spółkę (...) informowała także J. W. podczas prezentacji mieszkania

Podczas prezentacji mieszkania w towarzystwie m.in. L. W. (1), J. W. informowała nabywców, że wysokość opłat za mieszkanie to około 200 zł i że w tym jest także opłata za wodę. Pośrednik nie wskazała, że część opłat stanowi spłata kredytu inwestycyjnego wspólnoty.

Ani A. G. (1) ani żadna inna osoba nie poinformowała nabywców o istnieniu kredytu Nasz Remont zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową w dniu 4 .01.2010 roku. Nabywcy nie mieli możliwości uzyskania informacji o kredycie wspólnoty z żadnego innego źródła, gdyż informacja ta nie była ogólnodostępna. Poinformować o tym mógł ich tylko sprzedający, który miał taką wiedzę.

A. i K. Z. (1) podpisali w dniu 7 lutego 2011 roku umowę przedwstępną zakupu mieszkania nr 5a z A. G. (1), który w jej treści oświadczył (na k. 62 akt w § 6 umowy), że zbywana rzecz jest wolna od wszelkich długów .

Po uzyskaniu kredytu bankowego na zakup mieszkania – w dniu 7.04.2011 roku - państwo Z. podpisali umowę zakupu w formie aktu notarialnego za kwotę 212 000 zł.

Akt notarialny nosi datę 7 kwietnia 2011 roku (k. 65-70) sporządziła go notariusz A. S. a w jego treści zapisano m.in., że:  
„...według oświadczenia stron – nieruchomości tej nie obciążają długi, prawa osobiste i roszczenia oraz inne ograniczenia w rozporządzaniu własnością”.

W związku z nabyciem prawa własności lokalu numer 5a, A. i K. Z. (1) będą partycypować przez okres 20 lat, w kwocie 13 045, 58 zł, w spłacie kredytu „Nasz Remont” zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł.

Nabywcy wprowadzili się do mieszkania na początku maja 2011 roku. Po jakimś czasie odbyło się zebranie wspólnoty i A. Z. zapytała, czy jest możliwość obniżenia funduszu remontowego. Wówczas zebrani dowiedzieli się od T. S. (1), że nie ma takiej możliwości, bo na wspólnotę zaciągnięty jest kredyt. Zebranie to miało miejsce na ul. (...) i była tam burzliwa dyskusja bo nie wszyscy wiedzieli o tym kredycie.

**(dowody: zeznania A. Z. (1) na k. 58-59, 179-180; zeznania K. Z. (2) na k. 72-73, 180; zeznania L. W. (1) na k. 356-357; umowy na k. 61-70; tabela na k. 532 akt; wyjaśnienia A. G. (1) na k. 160-162; zeznania M. K. (1) na k. 222-223, 550-551)**

W 2012 roku odbywały się zebrania wspólnoty mieszkaniowej w dniach 1 lutego, 28 marca, 13 kwietnia i 9 sierpnia. Na pierwszych trzech z ww. zebrań zarządca wspólnoty planował poddać pod głosowanie sprawozdanie z działania wspólnoty w 2011 roku oraz plan finansowy na 2012 rok, co powiodło się dopiero na zebraniu w dniu 13 kwietnia 2012 roku. Na wcześniejszych zebraniach nie zdołano przeprowadzić planowanego porządku obrad z uwagi na długotrwałe i burzliwe dyskusje na temat m.in. kredytu zaciągniętego przez wspólnotę o czym nabywcy mieszkań nie wiedzieli.

**(dowody: uchwały, listy obecności, protokół i inne dokumenty na k. 87 – 121 segregatora „(...)”; zeznania R. W. (1) na k. 225-226, 735-736)**

**A. G. (1) (k. 108-109, 160-162, 440-441, 491, 734, 774-775, 835-836)** W toku śledztwa (**k. 108-109**) wyjaśnił, że nie przyznaje się do zarzutu i chce złożyć szczegółowe wyjaśnienia w późniejszym czasie po zapoznaniu się z dokumentami.

Podczas pierwszej rozprawy (**k. 160-162**) wyjaśnił, że się nie przyznaje, że zarzuty zrozumiał ale są one kuriozalne. Zgodnie z prawdą w tych zarzutach jest to, że sprzedał lokale tym osobom. Lokale te nie były w żaden sposób obciążone. Zdaniem oskarżonego osoby te były poinformowane o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę przez inne osoby, które obsługiwały te osoby i prowadziły z nimi negocjacje z wyłączeniem Państwa Z., których obsługiwał oskarżony sam. Zdaniem oskarżonego pokrzywdzeni lepiej niż on sam wiedzieli, że wspólnota zaciągnęła kredyt. Dodał, że jest właścicielem kilkudziesięciu budynków i nie orientuje się w sytuacji prawnej każdego z nich. Oskarżony zastanawiał się dlaczego pokrzywdzeni zgłosili fakt oszustwa dopiero po dwóch latach. A. W. (1) jako pracownik ochrony powinien być dociekliwy a nie skarżyć się, że go ktoś oszukał. Nawet gdyby nie został poinformowany, choć został, to powinien udać się do zarządcy budynku. Podobnie jak J. B. – zawodowy sędzia, której towarzyszył radca prawny i oboje byli bardzo dociekliwi. Wszyscy pytają o wysokość opłat związanych z lokalem i te osoby także pytały i oskarżony udzielił im takich informacji.

Dodał, że nikt z osób zajmujących się nieruchomościami nie słyszał, aby udzielać informacji o zadłużeniu wspólnoty czy spółdzielni. Nawet przy wtórnej sprzedaży lokalu w tym budynku, w akcie notarialnym nie zawarto takiej informacji.

Wyjaśnił, że nie miał zamiaru oszukiwania kontrahentów a o wszystkich okolicznościach dotyczących tych lokali pokrzywdzeni byli informowani przez pośredników. Kredyt nie był na remont lokali a na remont części wspólnej. Oskarżony kredytu nie zaciągał a jedynie wyraził zgodę na jego zaciągnięcie jako jeden z właścicieli lokali, choć nie robił tego oskarżony osobiście a za pośrednictwem R. W. (1). W czasie zaciągania kredytu w skład wspólnoty wchodziły



co najmniej 4 podmioty. Powołał wysokości składek na fundusz remontowy na ul. (...) w latach od 2009 do 2014 zgodnie z dokumentem na k. 155 akt.

Podtrzymał swoje wyjaśnienia ze śledztwa i dodał, że przed obecnym przesłuchaniem odświeżył sobie wiedzę na temat istotnych okoliczności.

Wyjaśnił, że wiedział, że ta wspólnota ma zaciągnięty kredyt ale nie znał szczegółów dotyczących kwoty i warunków. Wyjaśnił, że ma udziały w spółce (...) ale to nie ta spółka podjęła decyzję o zaciągnięciu kredytu a jedynie była wykonawcą woli zarządu wspólnoty. Dalsze decyzje dotyczące remontu podejmował także sam zarząd wspólnoty.

Oskarżony wyjaśnił, że miał świadomość istnienia kredytu ale nie wpadł na to aby taka wiadomość znalazła się w umowach sprzedaży lokali. Według oskarżonego nikt o tym nie informował a on obecnie zaczął to robić. Wysokość stawek na fundusz remontowy była taka, że nie trzeba było o tym informować.

Powstały dług nie jest długiem na nieruchomości ale zobowiązaniem wspólnoty mieszkaniowej. Odnośnie odroczenia spłaty kredytu, oskarżony wyjaśnił, że zapytał T. S. i ten powiedział mu, że odroczenie wynikało z opóźnienia w pracach remontowych .

Wyjaśnił, że nigdy nie był członkiem zarządu tej wspólnoty a jedynie ma tam jedno dwa lub trzy mieszkania i też płaci za nie składkę remontową. Żaden z pokrzywdzonych nie zgłaszał mu wcześniej żadnych tego typu pretensji. Wyjaśnił, że ma konflikt z Państwem A. i Panią B. i je opisał.

Podczas przesłuchania J. B. wyjaśnił (**k. 440-441**), że proces negocjacji z tą klientką odbywał się poza nim. Nie pamiętał czy podpisał umowę przedwstępną a nawet jeśli tak to w treści uzgodnionej przez R. W. (1) który go reprezentował. Nie prowadził rozmowy z pokrzywdzoną na temat kredytu wspólnoty.

Wyjaśnił, że nie miał wówczas wiedzy ani świadomości na którym budynku jest jaki kredyt. Zaczął się tym interesować od tej sprawy karnej i obecnie pilnuje i zapisuje w każdej umowie przedwstępnej , że jest kredyt o danej wysokości. Rozpoznał swój podpis na umowie przedwstępnej. Ta umowa to był szablon funkcjonujący od lat a oskarżony mało rozmawiał z J. B. na temat tej umowy. Po chwili wyjaśnił, że rozmawiał ze świadkiem dopiero przy okazji umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego a wcześniej z nią nie rozmawiał.

Po kolejnej wypowiedzi J. B. oskarżony wyjaśnił, że być może rozmawiał ze świadkiem wcześniej ale wyłącznie na temat miejsca parkingowego bo to on zajmował się tym problemem a R. W. (1) nie miał na ten temat pojęcia. Wyjaśnił, że nie pamięta szczegółów o których zeznała J. B.. Dodał, że na pewno nie okłamał świadka i na jej pytania odpowiadał zgodnie z wiedzą, tak jak na pytania każdej innej osoby bo on nie okłamuje i nie zataja. Według oskarżonego kwestia opłat jest tak oczywista, że on nie zastanawiał się nawet nad tym czy ktoś o tym wie czy nie, bo każdy o to pyta na samym początku. Teraz oskarżony o tym informuje. Na tamtym etapie oskarżony i tak nie wiedział jaka jest wysokość opłat i wysłałby klienta do zarządcy aby się dowiedział. Wyjaśnił, że nie pamięta czy pani B. pytała go o opłaty. Wnioskuje, że gdyby go spytała to drażyłyby ten temat bo była ona prawnikiem i to wzbudza respekt.

Dodał, że spółka (...) nie mogła wyremontować klatek schodowych bo nie była właścicielem części wspólnych. Przyznał, że zmienił wyjaśnienia odnośnie informacji udzielanych J. B., gdyż inaczej to dzisiaj pamięta.

Podczas przesłuchania notariuszy (**k. 491**) wyjaśnił, że istnieje podobieństwo pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a spółdzielnią mieszkaniową jednak ta ostatnia nie musi ujawniać swojej sytuacji majątkowej. W każdym przypadku osoba może pójść i sprawdzić jaka jest sytuacja danego podmiotu.

Podczas przesłuchania T. S. (1) oskarżony wyjaśnił (**k. 734**), że pani B. była aktywnym członkiem wspólnoty mieszkaniowej, uczestniczyła we wszystkich spotkaniach. Była obecna podczas sporządzania aktu notarialnego dotyczącego podziału strychów w 2011 roku doradzała ona pani M. J. (1).

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2016 roku (**774-775**) oskarżony wyjaśnił, że wszyscy pokrzywdzeni kłamliwie go pomawiają z uwagi na to, że pozostają z nim w rozmaitych konfliktach, które przedstawił. Dodał, że osiągnął sukces na rynku nieruchomości nie dlatego, że jest oszustem ale dlatego, że jest uczciwym i solidnym przedsiębiorcą. Wskazał, że spośród czterystu sprzedanych lokali w podobnej sytuacji jedynie właściciele 4 mieszkań poczuli się oszukani. Wcześniej nie wpisywali w aktach notarialnych sprzedaży lokali informacji o zadłużeniu wspólnoty ale zaczęli z ostrożności to robić. Wszystkie informacje są udzielane przez pośredników. Zasugerował, że pokrzywdzonym mówiono o kredycie ale oni tego nie słuchali. Wyjaśnił, że niezgodnie z prawdą twierdzą pokrzywdzeni, że o kredycie dowiedzieli się dopiero na zebraniu w 2012 roku podczas gdy w rzeczywistości dowiedzieli się o tym w kilka dni po zakupie mieszkań. Dodał, że pokrzywdzeni W. i B. byli uciążliwymi klientami. Wyjaśnił, że pani B. interweniuje w urzędach aby utrudnić działalność oskarżonemu i go dręczyć.

Sprecyzował zapytany, że jest prezesem zarządu spółki (...), która wcześniej nosiła nazwę Biuro (...), która to spółka zajmowała się w latach 2009 -2011 wynajmem nieruchomości, remontowaniem, sprzedażą – były to inwestycje bardzo podobne do tej z ul. (...) i takich inwestycji mogło być kilkadziesiąt. Taki kredyt ma sens tylko kiedy budynek jest w złym stanie a więc dotyczyło to głównie kamienic. Spółka (...) jest, w takiej sytuacji jak ta, inicjatorem wzięcia kredytu ale nie jest stroną umowy kredytowej.

Oskarżony nie był w stanie wskazać ile zarabia miesięcznie ale wyjaśnił, że jest osobą ponadprzeciętnie zamożną, rozwiedzioną i nie leczoną psychiatrycznie.

Wyjaśnił, że uczestniczy w kilku procesach sądowych o zniesienie współwłasności.

Na ostatniej rozprawie (**k. 835-836**) oskarżony wyjaśnił, że toczy się pomiędzy nim a M. F. od 10 lat spór sądowy, w którym M. F. reprezentuje r.pr. M. Ł. (1) i to rozpoczęło się na 2-3 lat przed 2010 rokiem. Relacje z pełnomocnikiem nie były sympatyczne a więc powinien on być on wyjątkowo uczulony na ewentualne nieuczciwości ze strony oskarżonego. Wyjaśnił, że nie wie, jak można wpaść na taki pomysł, że on chciał oszukać sędziego B. na parę tysięcy złotych.

Wyjaśnienia oskarżonego sąd uznał za wiarygodne w zasadniczej części, tzn. w takiej w jakiej opisywał on historię kamienicy przy ul. (...), w tym fakty zaciągnięcia kredytów, sprzedaży lokali poszczególnym osobom, wysokości stawek na fundusz remontowy.

Sąd nie uznał wyjaśnień oskarżonego za wiarygodnych w takim zakresie, w jakim wyjaśnił on, że pokrzywdzeni byli informowani przed zakupem lokali, o zaciągnięciu przez wspólnotę kredytu na remont dachu i elewacji. Wyjaśnienia oskarżonego w tym zakresie były sprzeczne z zeznaniami pokrzywdzonych, które sąd uznał za wiarygodne z przyczyn podanych przy omawianiu poszczególnych świadków.

Zresztą same wyjaśnienia oskarżonego na temat informowania nabywców o kredycie były sprzeczne. Oskarżony w swoich wyjaśnieniach wskazywał wielokrotnie na to, że jego zdaniem nie było konieczności informowania nabywców o istnieniu kredytu wspólnoty, skoro stawka funduszu remontowego, w której skład wchodziła spłata kredytu była na przeciętnym poziomie, jednocześnie utrzymywał, że jego pracownicy informowali o kredycie nabywców a sam w innym miejscu (na k. 774-775) wskazywał, że pokrzywdzeni dowiedzieli się o kredycie po zakupie mieszkań .

Wyjaśnienia oskarżonego były także wewnętrznie sprzeczne, co do stanu jego świadomości o istnieniu kredytu wspólnoty w czasie dokonywania transakcji sprzedaży lokali pokrzywdzonym. W toku pierwszych wyjaśnień podał, że miał świadomość, że taki kredyt istniał a jedynie nie znał szczegółów dotyczących kredytu. Później, w toku konfrontacji z J. B., wyjaśniał odmiennie wskazując, że nie miał wówczas świadomości na jakim budynku jest jaki kredyt.

Dalsze wyjaśnienia oskarżonego, jego pozycja w spółkach (...), treść uchwał podejmowanych przez wspólnotę F. oraz podpisywane przez oskarżonego dokumenty umów sprzedaży, przeczą tezie o jego niewiedzy na temat sytuacji prawnej kamienicy przy ul. (...).

Oskarżony wyjaśniał, że tylko on orientował się w sytuacji organizowania miejsc parkingowych przy omawianej kamienicy a R. W. (1) nie miał o tym pojęcia. To, że oskarżony był samodzielnie właścicielem kilku lokali przy ul. (...), prezesem zarządu spółki (...), która także była właścicielem lokali w tej kamienicy oraz właścicielem niemal wszystkich udziałów w spółce (...), która zarządzała m.in. wspólnotą przy ul. (...), świadczy o tym, że musiał znać sytuację prawną omawianego budynku, gdyż to on ją kreował.

Podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową uchwały z 2011 roku dotyczące części wspólnej nieruchomości i jej podziału były podpisywane w imieniu oskarżonego (jako właściciela lokali) przez R. W. (1). Treść tych uchwał wskazuje na doskonałą znajomość sytuacji prawnej kamienicy.

Podobnie znajdujące się w podpisywanych już osobiście przez oskarżonego umowach sprzedaży lokali zapisy o przyszłym podziale co do używania (quo ad usum) części wspólnych nieruchomości z ul. (...) dowodzą jego znajomości sytuacji prawnej kamienicy.

Także zeznania świadka A. W. (5) przeczą deklarowanej niewiedzy oskarżonego, co do istnienia kredytu, skoro świadek ta zeznała, że zaciąganie takiego kredytu było stałym elementem (...) spółki (...) w wiele kamienic, które spółka ta „kupowała”. Powtarzalność takiego modelu prowadzenia działalności wynika także z wyjaśnień oskarżonego (k. 774-775) który wyjaśnił, że w taki sam sposób zostało wyremontowanych kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt kamienic.

Z wyjaśnień oskarżonego wynika także linia obrony polegająca na twierdzeniu, że nabywcy mieszkań byli informowani o wszelkich opłatach za mieszkania, tj. w tym o wysokości opłat eksploatacyjnych oraz wysokości składek na fundusz remontowy. Informowanie o wysokości składki na fundusz remontowy nie wskazywało jednak na istnienie zobowiązania kredytowego wspólnoty, tym bardziej, że, jak twierdził sam oskarżony, stawka tej opłaty nie odbiegała od przeciętnych. Wyjaśnienia te potwierdzają omówioną poniżej chęć zatajenia zaciągnięcia kredytu poprzez ukrycie partycypacji właścicieli mieszkań w spłacie kredytu spłacanego z funduszu remontowego.

Oskarżony wyjaśnił, że to nie on zaciągnął ów kredyt a jedynie wyraził na niego zgodę jako właściciel kilku lokali w tej kamienicy. W późniejszych wyjaśnieniach oskarżony powiedział, że spółka (...) nie zaciągała kredytu a jedynie inicjowała jego zaciągnięcie przez wspólnotę. Z uwagi na pozycję oskarżonego w spółce (...) (prezes zarządu oraz właściciel niemal wszystkich udziałów) należy przyjąć, że oskarżony zarówno zainicjował jak i wyraził zgodę na zaciągnięcie kredytu przez wspólnotę. Potwierdzają to zresztą zeznania R. W. (1) (k. 735-736), który zeznał, że to on i oskarżony („my”) decydowali o zaciągnięciu kredytu przez wspólnotę.

Nie przekonują także tłumaczenia oskarżonego, który wyjaśnił, że gdyby pokrzywdzeni dochowali staranności to zapytaliby o szczegóły dotyczące opłat za mieszkanie lub o istnienie kredytu zarządcę budynku - pracowników spółki (...). W świetle zeznań członka zarządu tej spółki - E. M., która zeznała, że osobie niebędącej członkiem wspólnoty mieszkaniowej nie mogłaby udzielić żadnych informacji na temat wysokości opłat, uzyskanie takich informacji przez pokrzywdzonych nie byłoby możliwe. Taką praktykę zarządcy potwierdzają zeznania W. A., która informację o wysokości opłat uzyskiwała dopiero po zakupie mieszkania, mimo, że pytania o to kierowała dużo wcześniej. Także zeznania notariusza A. S. wskazują, że to jedynie sprzedający mógł udzielić informacji o kredycie bo dla nabywców nie były one inaczej dostępne.

**M. K. (1) (k. 222-223, 550-551)** zeznała, że pośredniczyła przy sprzedaży mieszkania A. i K. Z. (1). Odbyła z nimi kilka spotkań, podczas których informowała ich o wysokości opłat i o zaciągniętym przez wspólnotę kredycie. Nie pamięta kiedy dokładnie to nastąpiło, bo spotkań było kilka w mieszkaniu i kilka w biurze. Nie pamiętała wysokości składki na fundusz remontowy ani wysokości kredytu zaciągniętego przez wspólnotę. Nie wiedziała czy spłata tego kredytu była zawieszona. Pośredniczyła w sprzedaży jako pracownik spółki (...), której prezesem był oskarżony. Właścicielem mieszkania był również on albo spółka (...).

Na kolejnej rozprawie (**k. 550-551**) zeznała podobnie dodając, że odbyła z klientami około 5 spotkań i byli oni dociekliwi. Być może na jednym z pierwszych spotkań zastąpiła świadka J. W., bo czasem koledzy się zastępują. Zeznała, że informowała państwa Z. o zaciągnięciu przez wspólnotę kredytu na remont dachu.

Po odczytaniu zeznań A. i K. Z. (1) zeznała, że jest zdziwiona ich treścią, bo koszty utrzymania nieruchomości nie są tajemnicą.

Osoby te były jej priorytetowymi klientami, bo biuro zostało polecane tym klientom przez bratową oskarżonego. Dodała, że miała pewność, że przekazała im wszystkie istotne informacje o płatnościach. Ci klienci remontowali to mieszkanie i dużo było ustaleń, co do remontu. Zdziwiło ją, że jej osoba nie pojawia się w zeznaniach państwa Z. bo często się spotykała z nimi a pani A. do niej wielokrotnie dzwoniła.

Świadek informacje o kredycie sprawdzała w I.. Lokale były po remoncie. Były w stanie deweloperskim w wyremontowanej kamienicy. Fundusz remontowy pochodził stąd, że zaciągnięto kredyt na remont elewacji. Świadek nie potrafiła powiedzieć dlaczego informacje o kredycie nie zostały zawarte w umowie przedwstępnej ani w umowie przyrzeczonej. Świadek na rozprawie nie pamiętała czy знаła wówczas wysokość tego kredytu.

Zapytana jakich informacji udzielała klientom na temat kredytu zeznała, że informowała, że jest składka na fundusz remontowy. Świadek nie pamiętała kiedy i gdzie informowała Z. o kredycie. Nie pamiętała spotkania z rzeczoznawcą. Szczegółów nie pamięta, gdyż miała wówczas kilkanaście lub kilkadziesiąt klientów.

Zeznała, że państwo Z. znali wysokość opłat związanych z użytkowaniem mieszkania. Elementem tych opłat była także rata kredytu w ramach funduszu remontowego.

Zapytana wprost dodała, że informowała ich, że elementem opłat jest rata kredytu. Państwo Z. nie mieli zastrzeżeń do wysokości opłat a zależało im na obniżeniu ceny mieszkania. Świadek podtrzymała swoje wcześniejsze zeznania.

Sąd badał zeznania świadka z dużą ostrożnością z uwagi na relacje jakie łączyły świadka z oskarżonym. Świadek był pracownikiem spółki (...) a także , jak wynikało z okoliczności procesu, matką dziecka oskarżonego.

Zeznania świadka co do tego że obsługiwała ona A. i K. Z. (1) i spotykała się z nimi wielokrotnie należało także traktować z ostrożnością, z uwagi na to, że zarówno oboje ww. pokrzywdzeni zeznali, że obsługiwał ich osobiście A. G. (1) a jedynie raz mieszkanie pokazywała J. W. a tożsamo wyjaśniał także oskarżony. Nie wykluczając spotkania świadka z pokrzywdzonymi Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka w takim zakresie, w jakim zeznała ona , że informowała tych klientów o istnieniu kredytu zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową. Zeznania M. K. (1) w tym zakresie były sprzeczne z zeznaniami pokrzywdzonych, których zeznania sąd uznał za wiarygodne na podstawie okoliczności przedstawionych przy omawianiu tych świadków.

Także analiza treści zeznań świadka oraz sam przebieg drugiego przesłuchania świadka na rozprawie głównej (z którego obraz został utrwalony na płycie CD) wskazuje, że świadek z dużą pewnością i wielokrotnie mówiła, że informowała kupujących o wysokości opłat za mieszkanie natomiast o tym, że poinformowała ich także o istnieniu kredytu mówiła niechętnie, zapytana o to wprost, a odpowiedź twierdzącą poprzedziło długie milczenie i widoczne oznaki zdenerwowania.

Taka treść zeznań świadka koresponduje z linią obrony oskarżonego, który twierdził, że wystarczające było poinformowanie o wysokości opłat związanych z zarządem kamienicą i z funduszem remontowym.

**J. W. (k. 223-224, 401-402, k. 523)** zeznała, że pośredniczyła w sprzedaży mieszkań państwu W., A. i pani B.. Z każdym z nabywców spotykała się kilkakrotnie w biurze i w mieszkaniu. Świadek wiedziała o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową i dzieliła się z ww. klientami wiedzą o tym kredycie. Później jeszcze z każdym z nabywców rozmawiał R. W. (1) i też poruszał ten temat. Świadek dodała, że pamięta, że państwo W. byli razem a w imieniu córki A. byli jej rodzice - państwo A.. Świadek informowała o wysokości opłat w oparciu o dane ze wspólnoty

mieszkaniowej za jeden metr i przeliczała to aby podać klientom. Na rozprawie nie pamiętała wysokości stawki za metr. Świadek zeznała, że pośredniczyła w sprzedaży około 150 mieszkań i prawie wszystkie z nich miały kredyty zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe na remonty elewacji lub klatek schodowych. Nikt wcześniej nie zgłaszał roszczeń. Zapytana nie potrafiła jednak wskazać, w sprzedaży jakich lokali pośredniczyła wówczas. Z państwem A. było spotkanie na nieruchomości gdzie brali udział oni i rodzice pani A., mieli oni podany numer telefonu do zarządcy ale świadek nie wiedziała czy się skontaktowali. Państwo W. i Pani B. chyba rozmawiali z zarządcą.

Zeznała, że „zamieniła zdanie” z M. K. (1) w tej sprawie przed rozprawą w sądzie. Z oskarżonym nie rozmawiała a o tym, że sprawa dotyczy ul. (...) dowiedziała się wchodząc na salę rozpraw.

Odnosnie J. B. zeznała, że były 3-4 spotkania z nią i jej pełnomocnikiem i było to więcej niż standardowo. Oferowano jej do sprzedaży lokal i miejsce parkingowe za około 12 000 zł. Nie pamiętała, czy spłata kredytu była zawieszona w tym czasie. Świadek zeznała, że informowała tą klientkę o kredycie.

Nie pamiętała czy mówiła, że klatki schodowe zostaną wyremontowane po wprowadzeniu się pozostałych lokatorów.

Podczas kolejnej rozprawy (**k. 401- 403**) będąc obecna w czasie przesłuchania A. W. (1), zeznała, że się nie zgadza z wypowiedzią świadka. Zeznała, że informowała tego klienta i jego żonę o kredycie inwestorskim wspólnoty podczas prezentowania mu mieszkania. Nie pamiętała jak dokładnie przekazała tą informację ani jaka była reakcja klientów. Dodała, że nie przekazuje klientom bardzo szczegółowych informacji o kredycie bo kwot kredytu nie pamięta. Kwoty kredytu nie podawała i nie pamięta czy informowała na co zaciągnięty był kredyt. Przekazuje klientom tylko ustne informacje, które uzyskiwała od I. i od R. W.. Lokal pokazywała klientom wielokrotnie a informacja o kredycie na pewno była podczas pierwszego spotkania. Dodała, że państwo W. byli ponownie informowani o kredycie w czasie sporządzania umowy przedwstępnej przez R. W..

Świadek dodała, że sama jest pod wrażeniem tej sprawy i uważa, że może klienci byli zaafierowani mieszkaniem i jej nie słuchali.

Podczas kolejnego przesłuchania (**k. 523 v**) zeznała, że państwu Z. pokazywała mieszkanie w zastępstwie M. K. (1) bo to byli jej klienci. Było to krótkie spotkanie na nieruchomości. Nie pamiętała czy wówczas rozmawiała z nimi o kredycie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne jedynie częściowo, tj. co do tego, że była pośrednikiem, oferowała mieszkania pokrzywdzonym (przy czym Państwu Z. w zastępstwie M. K. (1)) oraz podawała dane co do opłat związanych z mieszkaniami.

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka w takim zakresie, w jakim świadek zeznała, że informowała wszystkich pokrzywdzonych (poza państwem Z.) o istnieniu kredytu wspólnoty.

Zeznania świadka w tym zakresie były sprzeczne z zeznaniami wszystkich właścicieli mieszkań przy ul. (...), gdyż żadna z tych osób nie zeznała aby o istnieniu kredytu wspólnoty poinformowała go/ją J. W. z własnej inicjatywy.

Zeznania te uwiarygodnia częściowo treść zeznań J. W., która przyznała, że nie знаła wówczas wysokości ani przeznaczenia kredytu wspólnoty. Powyższy brak wiedzy o elementarnych cechach kredytu wspólnoty nakazuje powątpiewać o tym, że informowała ona klientów o jego istnieniu.

**A. W. (3) (k. 355)** zeznała, że jest pracownikiem spółki (...) i pokazywała mieszkanie państwu W.. Dalsze negocjacje prowadził z nimi R. W. (1). Umowę ostateczną podpisywał A. G. (1).

Świadek zeznała także „większość naszych budynków a właściwie wszystkie są remontowane w ten sam sposób. Najpierw właścicielem budynku jest (...) lub A. G. (1) i jeżeli jest jeszcze jakiś podmiot to powstaje wspólnota i można wziąć kredyt (...) A jeżeli nie ma podmiotu to czekamy aż pojawi się kupujący” – wówczas powstaje wspólnota i można wziąć kredyt Świadek dodał, że wówczas części wspólne remontowane są z zasobów wspólnoty.

Następnie świadek opisała sposób informowania potencjalnych nabywców o wysokości opłat związanych z eksploatacją mieszkania, w tym o wysokości funduszu remontowego, którego około 70% stanowi spłata kredytu wspólnoty mieszkaniowej.

Świadek dodała, że jest przekonana, że informowała państwa W. o kredycie już na pierwszym spotkaniu w mieszkaniu. Na pewno mówił też o tym R. W. (1), który jest znany z wyczerpującego informowania klientów. Państwo W. nie dopytywali o kredyt. Świadek dodała, że w tabelce dotyczącej danego mieszkania, którą miała przy sobie, na ogół ma podaną datę końca spłaty kredytu. Standardowo na spotkanie z klientem zabiera się taką tabelkę i rzut mieszkania. Nie ma regulaminu postępowania z klientem. Cenę lokali ustalał właściciel. Dobry wygląd nieruchomości na pewno zachęcał klientów do zakupu. Zdaniem świadka w kamienicy wyremontowanej można uzyskać wyższą cenę niż w niewyremontowanej, gdyż jest ona zachęcająca i skraca czas sprzedaży.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w takim zakresie, w jakim zeznała, że obsługiwała małżeństwo A. i H. W. oraz w zakresie, w jakim świadek opisywała zwyczaje inwestycyjne oskarżonego i spółki (...) a także opisywała skutki tych działań dla tempa sprzedaży mieszkań. Zeznania te znajdowały potwierdzenie w zeznaniach H. W. a częściowo w wyjaśnieniach oskarżonego.

Zeznania świadka w pozostałym zakresie nie miały znaczenia dla ustaleń w sprawie.

Z zeznań świadka wynika, że oskarżony posługiwał się takim rozwiązaniem inwestycyjnym jak w przypadku budynku przy ul. (...), w wielu innych nieruchomościach. Jednocześnie z wypowiedzi świadka wynika sposób wprowadzania w błąd potencjalnych nabywców, skoro świadek – pracownik spółki (...) o nieruchomościach, których dotyczy proceder mówi „nasze”. Jeśli w taki sam sposób świadek komunikuje to klientom przedstawiając jednocześnie do wyboru kilka mieszkań w danym budynku, to tworzy mylne wyobrażenie, że właścicielem całej nieruchomości jest spółka (...) lub A. G. (1) pomijając istnienie podmiotu jakim jest wspólnota mieszkaniowa. Wrażenie takie musiały wzmacniać obietnice wyremontowania przez (...) w przyszłości klatek schodowych budynku, czy też oferowanie miejsc parkingowych na podwórku posesji, które we wspólnocie mieszkaniowej stanowi część wspólną nieruchomości i sprzedający nie mógłby nim dysponować bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

Na oferowanie miejsc parkingowych wskazują zeznania J. B. i H. W. a także wyjaśnienia oskarżonego i dokumenty umów zawieranych z J. B..

**T. S. (1) (k. 224v-225, 709-710, 732-734)** zeznał, że zaciągał kredyt w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jako prezes zarządu spółki I.. Nie pamiętał czy rozmawiał z pokrzywdzonymi przed nabyciem przez nich lokali. Nie pamiętał także czy lokatorzy ul. (...) zwracali się do niego z pytaniem o wysokość funduszu remontowego. Wspólnota na (...) wzięła kredyt na remont dachu w 2010 lub 2011 roku a następnie w 2011 na remont klatki schodowej. I. zarządzała tą wspólnotą od 2009 roku. Właścicielowi lokalu udzieliliby informacji o wysokości składki na fundusz remontowy. Po zaciągnięciu kredytu składka wynosiła ponad 3 złote. Spośród wspólnot, którymi świadek zarządza około 80 % ma zaciągnięte takie kredyty na remont. Odnośnie odroczenia spłaty zeznał, że zgodnie z umową bank przewiduje odroczenie spłaty rat kapitałowych do końca wykonywania robót. Ponieważ nie zdążyli wówczas wykonać remontu w terminie to aneksem go przedłużono. Wspólnota mieszkaniowa na ul. (...) istnieje od 2002 roku. Nie spotkał w ciągu swojej 5-letniej pracy zapisu w akcie notarialnym o tym, że wspólnota wzięła kredyt. Znajomi zarządcy też o tym nie słyszeli. Pierwszy raz spotkał się z taką sytuacją przy sprzedaży lokalu przez oskarżonego około 3 miesiące wcześniej i zdaniem świadka miało to związek z tą sprawą.

W czasie zaciągania kredytu w skład wspólnoty wchodziły cztery podmioty: Panie J., D., oskarżony i spółka (...). Zarząd wspólnoty pełniła M. J. (1). W tym czasie prowadzone były prace remontowe części wspólnej i mieszkań. Nadzór nad pracami remontowymi sprawowała spółka (...) a odbioru dokonywał zarząd wspólnoty. Wykonanie miejsc parkingowych nie było finansowane z tego kredytu, ale część remontu balkonów już tak.

Przesłuchany w dniu 26 lipca 2016 roku (**k. 709-710**) na okoliczność przebiegu zebrania wspólnoty w lutym 2012 roku zeznał, w oparciu o przygotowane przez siebie notatki (k. 722v), że przed zebraniem dotarły do niego informacje o chęci zmiany zarządu wspólnoty i dopisano to do zawiadomień. Miało także dotyczyć ono sprawozdania finansowego za 2011 rok i planu na 2012 rok ale to nie zostało przyjęte. Zarząd został zmieniony z M. J. (1) na A. W. (1), K. Z. (1), M. K. (2).

Na zebraniu dochodziło do nieporozumień i były jakieś zastrzeżenia ale świadek nie wiedział jakie. Z nich wynikał brak aprobaty dla sprawozdania.

Świadek dodał, że nie wie czy to akurat na tym zebraniu czy na kolejnym, ale była taka sytuacja, że część osób zaczęła podnosić brak informacji o zaciągnięciu kredytu przez wspólnotę. Nie pamiętał kto był na tym zebraniu ale można to sprawdzić na listach obecności. Zebrania odbywały się w jednym z pokoiów na ul. (...). Protokoły z zebrań nie zawsze były sporządzane. W tym przypadku powinien być sporządzony protokół bo były wyrażane zastrzeżenia. Świadek enigmatycznie tłumaczył, że być może zastrzeżenia były do niego a być może do innych osób. Zeznał, że przed przesłuchaniem przeglądał kopie uchwał z zebrań wspólnot. Dodał, że skrótowo opisywał sobie zebrania i opisał także zebranie z 1 lutego 2012 roku.

Na kolejnym zebraniu była próba odwołania I. jako zarządcy ale nie zostało to przegłosowane. Współpraca ustała dopiero w 2014 roku z powodu wypowiedzenia ze strony świadka.

Podczas kolejnego przesłuchania (**732-734**) zeznał, że przed przekazaniem SM (...) dokumentacji WM F., część dokumentów została skopiowana i dlatego mógł przedstawić ich kopie. Zeznał, że jego zdaniem protokoły zebrań dokładnie je opisują i opisał przebieg zebrania z 1 lutego 2012 roku oraz uchwały jakie wówczas zapadły. Zeznał, że najaktywniejsze na tym zebraniu osoby to J. B. i prawnik reprezentujący państwa W.. J. B. jako jedyna twierdziła wówczas, że nie wiedziała przed zakupem o kredycie na remont dachu i elewacji. Po chwili zeznał, że nie przypomina sobie, aby kto inny tak twierdził, a były osoby, które na zebraniu w sierpniu 2011 roku mówiły, że wiedziały o kredycie, ale świadek nie potrafił ich wskazać.

Świadek zeznał także, że wspólnota wkrótce później zaciągnęła podobny kredyt na remont klatki schodowej. Świadek argumentował także, że w sprawozdaniu finansowym wspólnoty za 2010 rok oraz w planie finansowym na 2011 rok były pozycje wskazujące na istnienie kredytu a stronom to doręczono.

Według świadka zebrania wspólnoty w 2012 roku odbywały się 1 lutego, 28 marca, 13 kwietnia i 9 sierpnia. Na zebraniu 1 lutego 2012 roku była mowa o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę, ale zdaniem świadka więcej czasu było poświęcone na inne kwestie niż kredyt. Świadek dodał, że zbierał informacje od właścicieli, że zapoznali się z wszystkimi uchwałami wspólnoty aby zapobiec takim sporom.

Świadek zeznał, że on i E. M. zaciągali w imieniu wspólnoty omawiany kredyt a odroczenie jego spłaty wynikało z opóźnienia robót budowlanych.

Świadek zeznał że J. B. powinna być zawiadomiona o zebraniu z dnia 17.02.2011 roku a do zawiadomień dołączali sprawozdanie finansowe w którym była mowa o kredycie.

Odnosnie dokumentów na k. 644-646 świadek zeznał, że jest to zawiadomienie o kolejnym zebraniu z dnia 21 kwietnia 2011 roku, które dotyczyło podziału lokali. Dodał, że z J. B. prowadzono także rozmowy na temat zapisów, które powinny się znaleźć w umowie. Z pisma tej pani z dnia 19 kwietnia 2011 roku wynika, że ona interesowała się sprawami wspólnoty. Sąsiadowała także z panią M. J. (1), która tworzyła zarząd wspólnoty. Zdaniem świadka pani B. doradzała pani J. – tak mówiła świadkowi ta ostatnia. Towarzyszyła jej także przy zawieraniu aktu notarialnego – uchwały z dnia 21.04.2011 roku.

Świadek zeznał, że jako spółka zarządzająca starają się zawsze wskazać nowym właścicielom jakie były uchwały i sprawozdania. (...) to pierwsza wspólnota, w której powstał taki problem. Zeznał także na temat przekazania dokumentacji wspólnoty zarządowi w osobie m.in. A. W. (1).

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne co do podejmowanych przez wspólnotę uchwał i przebiegu zebrań wspólnoty. Zeznania w tym zakresie znajdowały potwierdzenie w zeznaniach właścicieli lokali, zeznaniach R. W. (1) oraz w dokumentacji przekazanej ze SM (...) (segregator „(...”).

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka co do tego, że protokoły zebrań wspólnoty w sposób precyzyjny oddają przebieg zebrań. Z dokumentacji przekazanej sądowi ze SM (...) wynika, że z trzech pierwszych zebrań w 2012 będących w zainteresowaniu sądu z uwagi na omawiany tam problem istnienia kredytu wspólnoty istnieje jedynie jeden protokół z zebrania w dniu 1 lutego 2012 roku. Protokół z tego kilkugodzinnego zebrania zajął pół strony A4 i pominął całkowicie kwestię rozmowy na temat kredytu wspólnoty. Liczni świadkowie, w tym T. S. (1) zeznali o tym, że w tym dniu taka dyskusja się odbyła.

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka także w takim zakresie, w jakim zeznał on, że na zebraniu wspólnoty w dniu 1.02.2012 roku to jedynie J. B. mówiła, że nie wiedziała przed zakupem mieszkania o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową.

Z zeznań świadków, w tym R. W. (1), wynikało, że niewiedzę na ten temat zgłaszali obok J. B. także państwo A. i A. W. (1).

Nie miało znaczenia w sprawie, że, jak twierdził świadek, właściciele mieszkań byli informowani o kredycie, skoro było to już po dokonaniu przez nich zakupu. Zeznania świadka w tym zakresie potwierdzają zeznania E. M. oraz treść oświadczeń z k. 708 akt.

E. M. (**k. 723 -725**) zeznała, że wie od oskarżonego, czego dotyczy ta sprawa, bo powiedział jej przed rozprawą. Dodała, że od kwietnia 2009 roku pracuje w spółce (...), gdzie obsługuje zebrania wspólnot mieszkaniowych, dokonywanie rozliczeń tych wspólnot, przygotowywanie sprawozdań finansowych. Takich zebrań w pierwszym kwartale roku 2012 było około 40, w tym było zebranie WM z ul. (...). Może podać standardowy przebieg zebrania bo tamtego konkretnie nie pamięta. Protokoły są sporządzane na życzenie właścicieli i jest w nich zawierany ogólny przebieg zebrania, tj. poruszane tematy a nie wypowiedzi poszczególnych osób. Nie pamiętała czy był odczytywany protokół z poprzedniego zebrania. Świadek zeznała, że nie pamięta czy na omawianym zebraniu była poruszana kwestia kredytu zaciągniętego przez wspólnotę. Jednocześnie świadek pamiętała żywą dyskusję na temat umowy o administrowanie z przedstawicielem pana W., którego nazwiska świadek nie pamiętała ale który był prawnikiem. Pamiętała także, że zebranie trwało długo – dwie godziny i że było dużo osób.

Świadek nie pamiętała, czy w tym samym roku było jeszcze inne zebranie tej wspólnoty.

Po okazaniu protokołów z zebrań wspólnoty z lutego oraz z sierpnia 2012 roku rozpoznała swoje podpisy i dodała, że widocznie było drugie zebranie ale nie pamiętała czy odczytywano na nim protokół z tego lutowego zebrania.

Zapytana zeznała, że na pewno była mowa o kredycie na remont dachu i elewacji, z uwagi na omawianie sprawozdań finansowych ale nie przypomniała sobie aby na zebraniu była mowa o wiedzy mieszkańców o tym kredycie.

Dla świadka zebrania tej wspólnoty zawsze były męczące z uwagi na towarzyszące im emocje, które wynikały z „osobistych animozji” pana W. i pani B.. Świadek nie pamiętała jakie tematy były poruszane przez te osoby.

Po odczytaniu fragmentów zeznań R. W. i T. S. na temat zebrania z dnia 1 lutego 2012 roku świadek zeznała, że skoro oni pamiętali, to musiało tak być widocznie oni lepiej się przysłuchiwali zebraniu niż świadek.

Zasadniczo to świadek sama kształtowała protokoły zebrań, chyba że była uwaga innych osób aby coś odnotować. Świadek opisała sposób zawiadamiania mieszkańców o zebraniach i wskazała, że do zawiadomień dołączane są



projekty uchwał, plan gospodarczy i rozliczenia. Zarówno w rozliczeniu jak i w planach gospodarczych wskazywany jest kredyt. Każdy z właścicieli jest zawiadamiany a listy obecności są dołączane do dokumentacji wspólnoty. Wskazała, że zarówno na k. 664 jak i 665 wskazane są pozycje wskazujące na istnienie kredytu i wszystkie te dokumenty były do wglądu w biurze spółki. Dokumentację tę protokolarnie przekazano do spółdzielni (...). Były prowadzone teczki osobowe dla każdego właściciela mieszkania ale wydruki z systemu spółki nie były dołączane do tych teczek.

Odnośnie kredytu zeznała, że zaciągnięty był chyba w 2009 roku a odsetki zaczęto spłacać po uruchomieniu transz a raty kapitałowe po całkowitej wypłacie kredytu. Nabywcy spłacali kredyt od zakupu mieszkania. Kredytobiorcą była wspólnota i to ona spłaca kredyt i wszyscy właściciele byli obciążani ale nie ratami kredytowymi a funduszem remontowym. Uchwał wspólnoty o wysokości stawek na fundusz remontowy była podjęta jeszcze przed wystąpieniem o kredyt bo tego wymagał bank. Wspólnota miała dwa rachunki bankowe: jeden dotyczył opłat eksploatacyjnych a drugi funduszu remontowego. Później po powstaniu systemu księgowego każdy mieszkaniec miał swoje własne wirtualne konto ale wszystkie pieniądze i tak trafiały tylko na te dwa rachunki bankowe.

Po przesłuchaniu A. W. (1) świadek zeznała, że słuchała jego zeznań ale nie pamięta sytuacji związanej z dyskusją o kredycie w dniu 1.02.2012 roku.

Świadek zeznała, że jeżeli potencjalny nabywca mieszkania przyszedłby sam do biura spółki i zadawał pytania dotyczące wcześniejszych uchwał wspólnoty, to nie mogliby udzielić mu takich informacji. Te informacje mogłyby być udzielone osobie sprzedającej mieszkanie.

Odnośnie oświadczeń z k. 708 świadek nie pamiętała okoliczności ich podpisywania ale zeznała, że jest to standardowa procedura kiedy przychodzi nowy właściciel z aktem notarialnym i jest rejestrowany we wspólnocie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w takim zakresie, w jakim świadek zeznała, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej (...) w dniu 1 lutego 2012 roku omawiana była sprawa zaciągniętego przez tę wspólnotę kredytu na remont dachu i elewacji budynku oraz, że na zebraniu było dużo osób, że długo ono trwało i miało emocjonalny przebieg z uwagi na wypowiedzi J. B. i A. W. (1)..Zeznania świadka w tym zakresie potwierdzają zeznania T. S. (1) i R. W. (1).

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania świadka w takim zakresie w jakim zeznała, że jeżeli potencjalny nabywca mieszkania przyszedłby sam do biura zarządcy i zadawał pytania dotyczące wcześniejszych uchwał wspólnoty, to świadek nie mogłaby udzielić takich informacji. Zeznania te znajdują oparcie w zeznaniach świadków W. A. i A. S. a także w zasadach doświadczenia życiowego. Świadek jako pracownik zarządcy wspólnot mieszkaniowych ma obowiązek działać na rzecz wspólnot i ich członków a nie jakiegokolwiek osoby, która wyrazi zainteresowanie wiedzą na temat zarządzanych wspólnot. Powyższe okoliczności przeczą wyjaśnieniom oskarżonego, który wyjaśniał, że potencjalni nabywcy mogli podejść do zarządcy i zapytać o cokolwiek.

Dziwi fakt, że protokół zebrania z dnia 1 lutego 2012 roku nie zawierał choćby wzmianki na temat dyskusji o kredycie, skoro świadek zeznała, że w protokole odnotowywała poruszane na zebraniu tematy a świadek R. W. (1) zeznał, że była to jedna z dwóch głównych poruszanych na tym zebraniu kwestii.

**R. W. (1) (k. 225v-226, 735-736)** zeznał, że kojarzy pokrzywdzonych - mieszkańców z ul. (...), gdyż spotykał ich podczas zakupu mieszkań a następnie na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej, gdzie reprezentował oskarżonego i spółkę (...). Przed zakupem mieszkań miał styczność z Państwem W., A. i Panią B.. Negocjacje prowadzono najpierw z pośrednikiem – J. W. (2), następnie ze świadkiem jako pełnomocnikiem oskarżonego, a na końcu z oskarżonym. Świadek zeznał, że zdaje mu się, że sugerował tym osobom kontakt z zarządcą a jeśli mieszkania ostatecznie osoby te kupiły to oznacza, że odpowiadały im te warunki wspólnoty. Dodał, że zwłaszcza w przypadku państwa W. i pani B. to proces zakupu był długotrwały i oni byli bardzo dociekliwi. Fundusz remontowy był w tej wspólnocie od zawsze a także decyzja o remoncie elewacji zapadła tam zanim oskarżony i jego spółka zakupili tam część lokali i wtedy już musiał paść temat kredytu. Świadek dodał, że każdemu klientowi mówi, w kilku zdaniach co to jest wspólnota.

Świadek był zdziwiony, że na jednym z zebrań wspólnoty, gdzie był poruszony temat kredytu, to osoby, którym tłumaczył to wcześniej deklarowały, że o niczym nie wiedziały. Osobami, które na zebraniu twierdziły, że nie wiedziały o kredycie byli państwo A. i pani B.. Pan (...) powiedział wówczas, że wiedział o kredycie. Zebranie to odbyło się w rok po zakupie mieszkań a wcześniej nikt nie zgłaszał pretensji. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podjęła wspólnota mieszkaniowa, choć wówczas to większość we wspólnocie mieli AdamGudell i spółka (...) „i to myśmy o tym decydowali podpisując uchwałę wspólnoty” o kredycie.

Dodał, że remont elewacji nie miał wpływu na cenę mieszkań, choć jest oczywiste, że ludzie wolą mieszkać w ładnej kamienicy.

Przesłuchany ponownie (**k. 735-736**) na okoliczność przebiegu zebrania wspólnoty (...) z 1 lutego 2012 roku wyjaśnił, że pamięta to zebranie i opisał, że były tam dwa główne wątki – jeden związany z legalnością działania zarządcy spółki (...) a drugi gdzie pani J. B. mówiąc w imieniu jakiejś grupy osób, powiedziała, że ludzie nie wiedzieli o zobowiązaniu wspólnoty jakim był kredyt inwestorski. Świadek zeznał, że on wiedział, że rozmawiał z tymi ludźmi i oni musieli o tym wiedzieć. To było na długo po zakupie przez te osoby mieszkań więc oni musieli o tym wiedzieć. Pan (...) wówczas zaprzeczył słowom J. B. mówiąc, że od świadka dowiedział się o kredycie przed zakupem mieszkania. Świadek na tym zebraniu po raz pierwszy dowiedział się, że są osoby które twierdzą, że nie wiedziały o kredycie inwestorskim. Świadek uważał wówczas, że to kpina, bo po roku czy dwóch od zakupu ta informacja wynikała z dokumentów i sprawozdań. Zarzut ten był krzywdzący bo świadek prowadził negocjacje i każdemu świadek o tym mówił.

Na pewno rozmawiał o wspólnocie i remontach podjętych w budynku. Świadek zeznał, że osobiście informował o istnieniu kredytu A. W. (1) i J. B. (1). Nie pamiętał jednak dokładnie kiedy, gdyż minęło parę lat od tego czasu. Oboje wyżej wymienieni klienci byli bardzo dociekliwi. Świadek zeznał, że każdy pyta o wysokość opłat a naturalne jest że składa się na to fundusz remontowy oraz koszty zarządu. Fundusz remontowy zawsze wymaga komentarza bo wspólnota albo na coś zbiera pieniądze albo coś spłaca. Ponieważ tu budynek był świeżo po remoncie to oczywiste jest że tu pieniążki zostały już wydane.

Zeznał, że słyszał, że A. W. (1) miał mówić, że zaszkozi oskarżonemu a ponadto świadek słyszał, że „delegacja” była wysyłana do nowych członków wspólnoty z sugestią, że na pewno nie wiedzieli o kredycie.

Sąd oceniał zeznania świadka z duża ostrożnością z uwagi na jego powiązania zawodowe i majątkowe z oskarżonym. Świadek jest jednym ze współdziałalców w spółce (...) oraz osobą zaufaną oskarżonego o czym świadczy znajdujący się w aktach wspólnoty (k. 106 segregatora „(...)”ze SM (...)) dokument bardzo szerokiego pełnomocnictwa udzielonego świadkowi przez oskarżonego jeszcze w 1998 roku.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w takim zakresie, w jakim świadek relacjonował przebieg zebrania wspólnoty z dnia 1 lutego 2012 roku a w szczególności o tym, że były osoby, które wówczas deklarowały wcześniejszą niewiedzę o kredycie inwestorskim wspólnoty. Sąd uznał także za wiarygodne jego zeznania co do tego, że to świadek i oskarżony decydowali o zaciągnięciu kredytu przez wspólnotę mieszkaniową, gdyż zeznania w tym zakresie korespondują z dokumentami – uchwałami wspólnoty.

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka co do tego, że informował on każdego z nabywców o istnieniu kredytu z dnia 4 stycznia 2010 roku. Zeznania w tym zakresie stoją w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami pokrzywdzonych.

W pozostałych swoich zeznaniach świadek tłumaczył jednak, że w przypadku braku informacji o kredycie z jego strony potencjalni nabywcy i tak powinni się zorientować, że kredyt taki został zaciągnięty. Według świadka mogli to uczynić poprzez kontakt z zarządcą, wyczytać ze sprawozdań finansowych albo wywnioskować, to z tego, że musiało być jakieś źródło finansowania remontu mówiąc, „jeżeli był remont, to znaczy że pieniążki zostały wydane”.

Zeznania świadka w tym zakresie zdają się powtarzać linię obrony oskarżonego i dlatego należy tu powtórzyć, że zeznań E. M., W. A. oraz A. S. wynika jasno, że potencjalny nabywca nie był uprawniony do uzyskania informacji od zarządcy na temat wspólnoty przed zakupem mieszkania.

Dokładna analiza sprawozdań za 2010 rok oraz ich doręczeń mieszkańcom kamienicy wskazuje, że żaden z pokrzywdzonych nie uzyskał takiego sprawozdania a mogli oni uzyskać dopiero sprawozdanie za 2011 rok na początku 2012 roku. Szczegółowa analiza tej kwestii znajduje się przy ocenie zeznań J. B..

Kolejna teza świadka zakładała niemożliwość finansowania remontu kamienicy przez spółkę (...), co sugerować mieli nabywcom pośrednicy i oskarżony, oraz co częściowo stało się faktem w przypadku remontu jednej z klatek schodowych, który to remont sfinansowała spółka (...). W takim przypadku fakt „wydania pieniędzy” nie powodował żadnych zobowiązań po stronie właścicieli lokali i nie mógł stanowić podstawy do domysłów na temat istnienia kredytu, skoro mogły to być „pieniążki” spółki (...).

Równie sofistycznie brzmiał argument świadka, że „decyzja o remoncie elewacji zapadła zanim oskarżony i jego spółka zakupili tam część lokali i wtedy już musiał paść temat kredytu”. Na inicjowanie zaciągnięcia kredytu przed objęciem zarządu przez I. nie wskazuje żaden dowód. Świadek w dalszym ciągu zeznań prezentował zresztą odmienne stanowisko zeznając, że decyzję o zaciągnięciu kredytu podjęła wspólnota mieszkaniowa, choć wówczas to większość we wspólnocie mieli A. G. (1) i spółka (...) „i to myśmy o tym decydowali podpisując uchwałę wspólnoty” o kredycie.

Powyższe wypowiedzi R. W. (1) wskazują, że wyszedł on poza funkcję świadka tj. relacjonowania zdarzeń z przeszłości i przedstawiał argumenty w obronie oskarżonego, co nie dziwi w świetle opisanych powyżej powiązań tych osób.

**B. D. (k. 469- 470)** zeznała, że jest notariuszem i obsługiwała transakcje z udziałem oskarżonego. Dodała, że elementy rozliczeń ze wspólnotą mieszkaniową i opłat nie są zwykle opisywane w aktach notarialnych sprzedaży lokali. Nie pamiętała aby w akcie wskazywano na zadłużenie wspólnoty mieszkaniowej. Notariusz nie ma możliwości sprawdzenia w żadnym rejestrze zadłużenia danej wspólnoty mieszkaniowej – takie informacje można uzyskać od wspólnoty albo zarządcy. Notariusz nie ma też obowiązku ustalania takich zobowiązań. Nie pamiętała aby strony podkreślały w akcie konsekwencje finansowe wynikające z nabycia lokalu.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości zeznań świadka. Zeznania świadka potwierdzają, że wiedza o zobowiązaniach danej wspólnoty mieszkaniowej nie jest ogólnodostępna. Świadek nie miała możliwości sprawdzenia jej w żadnym z rejestrów a informacje takie można uzyskać jedynie od wspólnoty lub zarządcy.

Zeznania tego świadka w powiązaniu z zeznaniami świadków E. M., W. A. i A. S. wskazują, że to jedynie oskarżony mógł poinformować swoich kontrahentów o istnieniu kredytu wspólnoty a nie mógł (jak to wskazywali A. G. i R. W.) skierować ich do zarządcy aby dowiedzieli się sami. Zarządca osobom obcym nie udzieliłby takich informacji. A informacje takie od zarządcy lub wspólnoty mógłby uzyskać jej członek – A. G. (1).

**B. S. (2) (k. 470)** zeznała, że jest notariuszem i kojarzy oskarżonego jako klienta jej kancelarii. Świadek zeznała, że na życzenie stron zawierana bywa w treści aktu notarialnego klauzula w której kupujący oświadczają, że wiedzą o zobowiązaniach wobec wspólnoty a informacje o zobowiązaniach kredytowych wspólnoty mieszczą się w tej klauzuli. Jest to klauzula informacyjna a nie element świadczący o ważności aktu. Zwykle rozmowy na ten temat toczą się poza kancelarią.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości zeznań świadka.

**M. P. (1) (k. 470-471 )** zeznał, że jest notariuszem i sporządzał akt sprzedaży lokalu pomiędzy oskarżonym a państwem W. ale nie przypomina sobie aby zaistniał tam jakiś konflikt. Zdaniem świadka § 9 tej umowy (k. 34) został dodany na wniosek sprzedającego. Zapis na k. 31 dotyczący tego, że lokal nie jest obciążony żadnymi długami odnosi się do lokalu i nieruchomości wspólnej. Zobowiązania członków wspólnoty przechodzą na nabywców. W aktach

notarialnych odnoszą się do obciążeń lokalu ale nie takich jak opłaty związane z lokalem czy czynsz, bo nie mają możliwości sprawdzenia tego. Nie wiedział ile wspólnot ma zaciągnięte kredyty bo takie informacje nie docierają do notariuszy. Akty notarialne są coraz obszerniejsze aby zabezpieczyć interesy stron. Przygotowując omawianą umowę nie wiedział, że wspólnota zaciągnęła kredyt bo tego nie badał, bo to nie rola notariusza. Nie było zamiarem świadka objęcie tym zapisem informacji o zobowiązaniach wspólnoty.

Dług poprzedniego właściciela nie przechodzi na nowego dlatego nie ma potrzeby informować o zadłużeniach, choć świadek tak robił w niektórych umowach pisząc, że nie ma zaległości w należnościach, gdyż (...) nie chciała podpisywać umowy z nowym właścicielem jeśli był dług poprzedniego. Była to informacja zawarta dla komfortu nowego właściciela.

Sąd uznał zeznania świadka za prawdziwe, gdyż brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności świadka. Zeznania świadka były logiczne i wewnętrznie spójne. Zeznania te korespondowały z treścią umów, które świadek sporządzał z udziałem pokrzywdzonych.

Ponieważ notariusz ten nie wiedział o istnieniu kredytu zaciągniętego przez wspólnotę, to nie miał zamiaru objęcia zapisem z § 9 umowy informacji o zobowiązaniach wspólnoty. Rzecz jednak w tym, że stan świadomości świadka nie miał tu żadnego znaczenia, skoro § 9 stanowił oświadczenie oskarżonego, który, jak ustalono, wiedział o istnieniu kredytu. Dowodzi to wprost tego, że oskarżony wprowadził pokrzywdzonych W. w błąd.

Świadek zeznał także, że dług poprzedniego właściciela nie przechodzi na nowego i dlatego nie ma potrzeby informować o nim w umowie sprzedaży lokalu. Natomiast dług wspólnoty obciąża każdego z właścicieli lokali co oznacza, że powinno się o nim informować.

**A. S. (k. 489-491)** zeznała, że jest notariuszem sporządzała umowę kupna – sprzedaży lokalu pomiędzy oskarżonym a J. B.. Świadek dodała, że na życzenie zbywcy lokalu pewnej nieruchomości została zawarta informacja, że wspólnota zaciągnęła kredyt. To zjawisko jest spotykane ale nie jest nagminne. Świadek nie potrafiła powiedzieć, czy zjawisko takie występowało w 2011 roku. Zwykle to od sprzedającego oczekuje się przedłożenia informacji o braku czy też stanie zadłużenia lokalu, bo to on jest osobą uprawnioną do otrzymania takich informacji od zarządcy. Nie są to konieczne elementy umowy ale oświadczenia takie są składane dla ustalenia stanu faktycznego. Sama zapytałaby wspólnotę kupując lokal co zamierzają. Fundusz remontowy nie musi być wyodrębniony ale jeśli jest to są to pieniądze na przyszłe wydatki, na awarie które mogą się wydarzyć.

Odnosząc się do treści § 1 aktu notarialnego (k. 82) zeznała, że kredyt wspólnoty nie stanowi ograniczenia w rozporządzaniu własnością lokalu. Natomiast w takiej części, w jakiej do lokalu należy udział w nieruchomości wspólnej, kredyt wspólnoty obciąża prawo własności lokalu. Dodała, że w czasie sporządzania aktu nie miała świadomości, że istniał kredyt wspólnoty. Nie zdarzyło się dotąd aby kupujący miał pretensje do świadka, że nie było w umowie zapisu o kredycie wspólnoty, o którym on się później dowiedział.

Przy sprzedaży lokali spółdzielczych nie ma informacji o zadłużeniu spółdzielni mieszkaniowych.

W aktach nie zamieszczała informacji o wysokości czynszu a jedynie o zadłużeniu, tj. o braku zadłużenia.

Sąd uznał zeznania świadka za prawdziwe, gdyż brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności świadka. Zeznania świadka były logiczne i wewnętrznie spójne. Zeznania te korespondowały z treścią umów, które świadek sporządzała z udziałem pokrzywdzonych. Żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności świadka.

Zdaniem świadka kredyt zaciągnięty przez wspólnotę mieszkaniową obciąża także prawo własności lokalu. Świadek wskazała także, że to sprzedający, jako członek wspólnoty mieszkaniowej, ma możliwość uzyskania informacji od zarządcy i dlatego od niego oczekuje się przedstawienia takich informacji. Powyższe potwierdza, że oskarżony miał obowiązek poinformować nabywców o kredycie wspólnoty, gdyż obciążał on nabywców a informacji o nim nie mogli uzyskać z żadnego innego źródła.

**M. M. (1) (k. 491-492)** zeznał, że jest notariuszem ale nie ma wiadomości na temat zarzutów, które mu odczytano. Kojarzył oskarżonego jako klienta związanego z obrotem nieruchomościami. Zeznał, że w akcie notarialnym nie zawiera się informacji o wysokości czynszu ani o istnieniu wspólnoty mieszkaniowej, choć powinno się o tym informować i świadek stara się to zawierać w aktach. W większości nabywcy wiedzą od zarządcy, że istnieje wspólnota mieszkaniowa.

Informacje o zadłużeniu wspólnoty mieszkaniowej zwykle nie znajdują się w akcie notarialnym ale mogą się znaleźć kiedy strony będą się domagały takiego zapisu.

Odnośnie oświadczeń w treści § 1 umowy (na k. 51v) zeznał, że oświadczenia z punktów 5 i 7

odnoszą się tylko do nieruchomości lokalowej. Obciążenia nieruchomości wspólnej musiałyby być wpisane w księdze wieczystej tej nieruchomości.

Świadek zeznał, że zadłużenie wspólnoty mieszkaniowej nie jest obciążeniem nieruchomości, pomimo tego, że to właściciele mogą odpowiadać za kredyt.

Jest to dług wspólnoty i charakter tego długu jest niejednoznaczny, bo on nie jest osobisty.

Sąd uznał zeznania świadka za prawdziwe w takim zakresie w jakim korespondowały z treścią umów, które świadek sporządził z udziałem pokrzywdzonych- A. A. (1) i K. K. (1).

Słusznie wszak świadek wskazał, że dług wspólnoty nie ma charakteru osobistego a każdy właściciel lokalu może odpowiadać za kredyt.

Sąd nie podzielił jednak poglądu prawnego wyrażonego przez świadka, że zadłużenie wspólnoty nie obciąża prawa własności lokalu, gdyż w takim zakresie, w jakim z prawem lokalu związane jest prawo do udziału w nieruchomości wspólnej, kredyt wspólnoty obciąża prawo własności lokalu. Każdy z właścicieli mieszkań we wspólnocie spłaca w części kredyt wspólnoty, czego dowodzi choćby tabela z k. 532.

**W. A., (k. 46-47, 210-211, 439)** zeznała, że kupowała mieszkanie dla dzieci - K., nie wiedziała o kredycie wspólnoty a o wysokości opłat za mieszkanie dowiedziała się dopiero po akcie notarialnym zakupu mieszkania. Zobowiązana była do płacenia czynszu od przejęcia lokalu, co miało nastąpić już 9.06.2010 roku. O kredycie nie miała wiedzy. Słyszała tuż przed zakupem coś o kredycie ale że w księdze wieczystej nic nie było, i A. G. (1) oświadczył, że nie ma obciążeń ani wad prawnych mieszkania, to postanowiła kupić mieszkanie w imieniu córki.

Na rozprawie zeznała (**k. 210-211**), że zawierała w imieniu córki umowę przedwstępną zakupu mieszkania. Przed tym pytała R. W. i J. W. jakie będą opłaty związane z mieszkaniem i oni mówili, że około 200 zł to były opłaty za eksploatację mieszkania (bez mediów) i za fundusz remontowy. Nikt nie wspominał o żadnym kredycie. Po zawarciu umowy przedwstępnej świadek udała się do siedziby I. i tam pani E. M. powiedziała jej, że jak obliczą dokładną wysokość czynszu, to jej to przyślą ale świadek informację taką dostała dopiero po zawarciu przez córkę i przyszłego zięcia po zawarciu umowy przyrzeczonej (por. k. 207 i k. 51). Powyższe wskazuje, że pomimo aktywności świadka i dokonywania prób ustalenia opłaty za mieszkanie i ich składowych, nie było to możliwe do czasu dokonania definitywnego zakupu mieszkania.

Podtrzymała swoje wcześniejsze zeznania. Dodała, że obecnie płaci opłat 300 zł miesięcznie. Przed zakupem jednorazowo rozmawiała z A. G., który także nie poinformował jej o kredycie. Gdyby wiedzieli o kredycie to nie kupiliby tego mieszkania, bo to byłoby zbyt drogo. Kiedy po zakupie mieszkania dowiedzieli się o wysokości opłat to zadzwoniła do I. a tam poinformowano ją, że wysokość składki na fundusz remontowy wynika z tego, że w tej składce są spłaty kredytu. Przed zakupem mieszkania świadek nie wiedziała, że działa tam wspólnota mieszkaniowa bo się tym nie interesowała.

Podczas kolejnego przesłuchania (**k. 439**) zeznała o możliwościach przesłuchania jej córki i zięcia.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż korespondowały one z zeznaniami pozostałych pokrzywdzonych co do tego, że nie zostali oni poinformowani o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową. Zeznania te były także zgodne z zeznaniami M. A.. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie w dokumencie informacji od zarządcy na k. 207 akt.

Z zeznań świadka wynika, że mimo jej aktywności w tym kierunku, świadek przed zakupem mieszkania nie mogła uzyskać informacji o opłatach, co przeczy wyjaśnieniom oskarżonego i zeznaniom R. W. (1).

**M. A. (k. 563- 567)** zeznał, że obecnie zamieszkuje w mieszkaniu córki na ul. (...), bo córka z zięciem od 2008 roku mieszkają w S.. Żona szukała dla nich mieszkania w kamienicy i trafiła do (...). Tam pani A. pokazała im kilkanaście mieszkań w kamienicach. Podobało się im to na ul. (...) a (...) ogłaszał, że sprzedaje tam mieszkania w wyremontowanej kamienicy. Negocjacje były z oskarżonym i R. W. i obydwóch świadek pytał czy na kamienicy lub mieszkaniu nie ma kredytów i odpowiedzieli mu, że nie i było to zgodne z prawdą, bo kredyt był na wspólnotę a o nim w ogóle nie zostali poinformowani. Zdaniem świadka kupując od profesjonalisty można liczyć, że poinformują o wszystkim, co dotyczy kamienicy. W czerwcu 2010 r przy podpisywaniu umowy przedwstępnej powiedziano im, że mają płacić od wtedy czynsz. Przez 3 miesiące dzwonili do I. ale nie dostali odpowiedzi, którą uzyskali dopiero po podpisaniu umowy przyrzeczonej. Wysokość czynszu ich zdziwiła i kiedy zadzwonili z pytaniem o to dowiedzieli się o kredycie za który wyremontowano kamienicę.

Świadek brał udział w wielu zebraniach wspólnoty. Świadek relacjonował, że na pierwszym z zebrań oskarżony próbował pozbawić nabywców części wspólnych, tj. domku w podwórzu, strychu i miejsc parkingowych.

Świadek pamiętał także późniejsze spotkanie wspólnoty, na którym była mowa o kredycie. Zabierał tam głos mówiąc, że R. W. i T. S. obiecywali, że klatki schodowe zostaną wyremontowane, ale tego nie zrobiono. Oskarżony na tym zebraniu mówił, że nie będzie za to płacił, że mieszkańcy mogą wziąć kredyt i sobie wyremontować. Na następnym zebraniu osiągnięto kompromis ale świadka przy tym nie było. O kredycie była mowa na każdym niemal spotkaniu. Sąsiedzi rozmawiali pomiędzy sobą, że jest taki kredyt. Kupili mieszkanie jako drudzy albo trzeci i pośrednik mówiła, że kwestia opłat to są sprawy administratora i to zostanie ustalone później. Zanim uzyskali od I. informacje o wysokości czynszu to zapewniano ich, że czynsz nie będzie wysoki na poziomie 100 – 150 zł. Teraz płacą ponad 300 zł. Opłatami zajmuje się żona, ale według świadka za kredyt płaca około 100 zł. O tym, że działa wspólnota świadek dowiedział się na pierwszym zebraniu wspólnoty, gdzie większość pozbawiła wszystkich strychów. Nie wie kiedy dowiedziała się o tym żona czy córka. Świadek był w czasie podpisywania umów ale widocznie przeoczył zapisy o wspólnocie mieszkaniowej. Złożyli zawiadomienie wspólnie z żoną, córką i zięciem, bo czuli się oszukani. Wcześniej byli przekonani, że kupują mieszkanie od spółki (...) a dopiero później okazało się, że właścicielem był A. G. (1). Najpierw rozmowy o cenie były prowadzone z R. W.. (...) w I. udzielała im pani, która siedziała po prawej stronie przy schodach i która bywała także na zebraniach. Ona mówiła, że wielkość czynszu zależy od wielkości części wspólnych które trzeba obliczyć i to zajęło im ponad 3 miesiące. Świadek nawet nie podejrzewał, że ktoś może ukrywać przed nimi wysokość czynszu, bo profesjonaliści powinni ich o wszystkim informować. Świadek nie zadawał w I. pytania o kredyt bo kupował mieszkanie za pośrednictwem firmy.

Świadek dodał, że były próby nagrywania przebiegu zebrań wspólnoty ale jemu rozładowały się baterie w dyktafonie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż korespondowały one z zeznaniami pozostałych pokrzywdzonych co do tego, że nie zostali oni poinformowani o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową. Podobnie jak A. i K. Z. oraz A. i J. W. świadek pozostawał długo w przekonaniu, że właścicielem budynku jest spółka (...). Dopiero później okazało się że sprzedającym jest oskarżony a na koniec dowiedział się o funkcjonowaniu wspólnoty. Zeznania te były także zgodne z zeznaniami J. B., A. i K. Z., J. i A. W. i L. W., co do tego, że R. W. obiecywał, że zostaną przez spółkę (...) wyremontowane klatki schodowe. Jak już wskazywano był to jeden z elementów, który

miał wywoływać przeświadczenie, że to spółka (...) jest właścicielem budynku a konsekwencją tego to, że to ona prowadzi remont kamienicy a nie wspólnota mieszkaniowa.

**A. A. (1) (k. 533-537)** zeznała, że zgłosiła się z obecnym mężem do spółki (...) bo chcieli kupić mieszkanie w kamienicy. Pani A. z tego biura pokazywała im wiele mieszkań ale im najbardziej podobało się położenie tego na ul. (...). Dodała, że byli raz oglądać to mieszkanie w towarzystwie rodziców i teściów. Później ona z mężem musieli wyjechać z powrotem zagranicę a wszystkie czynności związane z mieszkaniem wykonywali rodzice świadka. Mieszkanie było przez rok remontowane a później zamieszkali tam rodzice świadka państwo A.. Świadek o kredycie, który zaciągnęła wspólnota dowiedziała się od rodziców, gdy oni zamieszkali w mieszkaniu. Nie wie jak oni się dowiedzieli. Nie przypominała sobie aby wiedziała o kredycie w czasie zakupu mieszkania. Zeznała, że ponieważ mieszka za granicą to mało się interesuje sprawami mieszkania i nie wie na co był kredyt wspólnoty ani jaka dokładnie jest kwota.

Dodała, że informacje o opłatach za mieszkanie przed zakupem były inne. Gdyby знаła obecne koszty to nie zdecydowałyby się na zakup. Po odczytaniu § 1 pkt 7 umowy z k. 51 zeznała, że nie zagłębiała się w to, czy ten zapis związany jest z zadłużeniem lokalu. Nie rozmawiali z pośrednikiem o tym, czy remont który był tam prowadzony jest prowadzony na kredyt, rozmawiali o tym, że piękna okolica i piękna kamienica. Nie wiedziała jakie były obciążenia związane z lokalem, o jakich mowa w umowie przedwstępnej (k. 55-57). Obecnie również to jej rodzice ponoszą koszty utrzymania mieszkania. Pokrzywdzeni są tym faktycznie rodzice, bo oni płacą a świadek występuje w sprawie bo jest właścicielem mieszkania i nie została poinformowana, że wspólnota jest zadłużona. Nie potrafiła powiedzieć czy w czasie zakupu mieszkania orientowała się, że jest tam wspólnota mieszkaniowa i jaka jest jej sytuacja majątkowa. Ponieważ podpisywali wszystkie dokumenty u notariusza to wydawało się jej, że wszystko jest sprawdzone. Nie wiedziała, że konieczne jest sprawdzenie sytuacji wspólnoty. Nie zna się tak dobrze na prawie aby wiedzieć o takich mankamentach. Nie pamiętała szczegółów ale wie, że wraz z mamą liczyły wysokość czynszu i opłat. Obecnie wie co to fundusz remontowy ale wówczas tego nie wiedziała. Świadek z uwagi na to, że nie zamieszkuje w lokalu nie potrafiła podać kwot jakie są ponoszone w związku z jego użytkowaniem. Nie wiedziała kiedy zostało przekazane mieszkanie, bo może rodzice wcześniej odebrali klucze. Ona przed zakupem już więcej tam nie była. Według zapisu z § 1 pkt 7 umowy na k. 51 akt rozumie to tak, że lokal nie jest obciążony. Zdaniem świadka wspólnota mieszkaniowa jest obciążona z tytułu kredytu. Umowę świadek zawierała z oskarżonym a nie ze wspólnotą. Nie wiedziała który z tych podmiotów zaciągnął kredyt. Nie bardzo się orientuje w obecnych sprawach wspólnoty bo zajmuje się tym jej mama. Zdaniem świadka gdyby kredyt nie został zaciągnięty to świadczenia związane z mieszkaniem byłyby niższe i tym świadek czuje się pokrzywdzona. Wysokość opłat to był jeden z czynników dla którego zdecydowali się na to właśnie mieszkanie. Oglądali z pośredniczką A. jeszcze kilka innych mieszkań i najbardziej odpowiadało im to oraz inne na ul. (...) ale tam był dużo wyższy czynsz. Oferowano świadkowi mieszkanie w budynku wyremontowanym. Świadek nie zdawała sobie sprawy, że będzie musiała zapłacić za ten remont. W ogóle nie pytała kto finansuje ten remont.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż korespondowały one z zeznaniami W. i M. A. oraz pozostałych pokrzywdzonych co do tego, że nie zostali oni poinformowani o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową a informacja o braku ciężarów związanych z prawem własności lokalu wprowadziła ich w błąd.

**K. K. (1) (k. 537-539)** zeznał, że był obecny przy przesłuchaniu małżonki i przysłuchiwał się temu. Wie, że jest na ul. (...) zaciągnięty kredyt bo dowiedział się od żony gdy ta dowiedziała się od matki, było to rok lub 1, 5 roku temu. Nie wie czy oni również spłacają ten kredyt bo nie interesuje się sprawami finansowymi, które prowadzi w domu jego żona. Dodał, że nie był zorientowany w wysokości opłat związanych z mieszkaniem w trakcie zawierania żadnej z umów, bo tym interesowali się żona i jej rodzice. W ciągu tygodnia, gdy byli w Polsce oglądali to i inne mieszkania. Ważna była dla nich wysokość opłat, bo to mieszkanie miało stać puste aż oni wrócą zza granicy. 100 zł w wysokości czynszu miało dla nich znaczenie. Nie pamiętał, czy osoba okazująca im mieszkanie informowała o wysokości opłat ale bez wiedzy o tym nie kupiłby mieszkania. Miał wówczas 21 lat i kupował swój udział w prawie własności mieszkania. Przy zakupie był zadowolony ceną zakupu mieszkania. Widział remont kamienicy ale nie interesował się kto za niego płaci. Nie przypuszczał, że to m.in., on może za to płacić i nie pytał o to. Remont był na ukończeniu i on myślał, że do zakupu zostanie zakończony. Nie pytał o remont oskarżonego ani o wysokość opłat – pytał o to żonę bo to ona się tym interesowała a on jej zaufał. Nie zna wysokości opłat za mieszkanie ani rat kredytu. O wysokości kredytu dowiedział

się dopiero parę dni przed przesłuchaniem a o tym, że on w ogóle jest to od półtora roku do 2 lat wcześniej. Koszty użytkowania mieszkania obecnie ponoszą rodzice żony bo oni tam mieszkają. Nie wiedział jaka jest wysokość szkody. Zeznał, że ich lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich ani kredytami. Kupił mieszkanie nie wiedząc, że istnieje kredyt na remont kamienicy a gdyby wiedział to nie kupiłby mieszkania. Bo jest wiele mieszkań bez kredytów. To że później wzięła wspólnota kolejny kredyt to mu nie przeszkadza bo teraz teściowa o wszystkim wie. Wydawało mu się to zbędne przed zakupem aby pytać czy wspólnota wzięła kredyt bo takie informacje powinny być przekazane przed zakupem mieszkania. Dodał, że nie był tym wówczas zainteresowany.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż korespondowały one z zeznaniami pozostałych pokrzywdzonych co do tego, że nie zostali oni poinformowani o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową. Zeznania świadka nie miały dużej doniosłości gdyż zeznał on, że to jego żona i jej rodzice bardziej interesowali się sprawami mieszkania. Korespondowały one jednak z zeznaniami A. K., W. A. i M. A..

**J. B. (k.78-79, 208-210, 439-443, 772-774)** w toku śledztwa (**k. 78-79**) zeznała, że w grudniu 2010 roku poszukiwała mieszkania i jej znajomy skontaktował ją z pośrednikiem firmy (...), który pokazał świadkowi mieszkanie w kamienicy przy ul. (...). Mieszkanie się świadkowi spodobało i świadek zdecydowała się na zakup. Umówiono się na spotkanie w siedzibie (...), gdzie świadek podpisała umowę przedwstępną. Wówczas poinformowano świadka, że koszty związane z eksploatacją mieszkania to jedynie fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne oraz, że kamienica jest po gruntownym remoncie i wymieniono w niej wszystkie instalacje. Świadek nie otrzymała wówczas żadnych informacji na temat kredytu zaciągniętego na remont kamienicy. Podkreślano wówczas że wysoka cena za metr kwadratowy wynika z jednej strony z lokalizacji domu a z drugiej z jego wyremontowania i odnowienia przez spółkę (...). (...) miał także wykonać remont klatek schodowych po wprowadzeniu się wszystkich mieszkańców. Świadek wystąpiła o kredyt hipoteczny. Po otrzymaniu kredytu w lutym świadek została umówiona do notariusza w celu podpisania aktu notarialnego zakupu mieszkania. Świadek poprosiła notariusza o projekt umowy i wówczas spostrzegła, że nie są w żaden sposób zabezpieczone jej prawa do miejsca parkingowego o czym była mowa w umowie przedwstępnej.

Przy sporządzaniu aktu notarialnego świadek podpisała więc z A. G. (1) drugą umowę w której zobowiązał się on w imieniu własnym oraz spółki (...) do zorganizowania miejsca parkingowego do końca 2011 roku. Nie wywiązał się z tej umowy i świadek dochodziła sądownie kary umownej z tego tytułu.

Kiedy świadek otrzymała zestawienie kosztów eksploatacji mieszkania to zdziwienie świadka wzbudziła wysokość kwoty składki na fundusz remontowy. Kiedy świadek zadzwoniła do administratora – spółki (...) to okazało się, że wysokość tej składki wynika z kredytu zaciągniętego na remont kamienicy. Świadek tą informację potwierdziła u pani M. J. (1), która była w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej. Świadek dodała, że płaci za fundusz remontowy kwotę 208 zł a w tym 150 zł związane jest ze spłatą kredytu. Do czasu przesłuchania świadek poniosła straty w wysokości 4200 zł. Świadek czuje się pokrzywdzona i oszukana. Na jednym z zebrań członków wspólnoty R. W. (1) twierdził, że o kredycie informowano nabywców mieszkań, z czym świadek a także inne osoby się nie zgodziły bo zostało to przed nimi zatajone. Świadek kupowała mieszkanie od A. G. (1), który reprezentował także spółkę (...). Kredyt dla wspólnoty zaciągnęła spółka (...), która nie była do tego uprawniona.

Zeznała (**k. 209-210**), że mieszkanie o numerze 4a oglądała z radcą prawnym M. Ł. i pośredniczką J. W. (2) w grudniu 2010 roku. Ta ostatnia zapewniała, że kamienica jest odremontowana a klatka schodowa zostanie dokończona przez (...), gdy wprowadzą się lokatorzy, aby nie uszkodzili jej przy wprowadzaniu się. Zapewniała o możliwości zakupu miejsca parkingowego. Pośrednik mówiła, że to świetna inwestycja, bo kamienica jest odremontowana.

Następnie było spotkanie z panami G. i W. w siedzibie spółki (...), którzy mówili, że kamienice tą kupili w stanie upadku a następnie pięknie odrestaurowali. Nie godził się, że względu na nakłady spółki, na negocjowanie ceny. Było jeszcze jedno takie spotkanie, gdzie doszło do podpisania umowy przedwstępnej. Świadek domagała się aby w umowie tej był zapis, że lokal nie jest obciążony żadnymi prawami nieujawnionymi w KW. Miejsce parkingowe miało kosztować ostatecznie 12 000 zł ale w projekcie umowy przyrzeczonej była cena podwyższona o tyle i zapewnienie,



że istnieje możliwość prawnego zapewnienia korzystania z miejsca parkingowego. Ostatecznie na temat parkingu zawarto oddzielną umowę z przewidzianą karą umowną.

Dopiero około roku później, gdy mieszkańcy zamierzali wyremontować bramę z funduszu remontowego, który był dosyć wysoki, okazało się, że większość kwot z funduszu remontowego przeznaczana jest na spłatę kredytu. Poinformował mieszkańców o tym pan T. S. w obecności R. W., który reprezentował spółkę (...). G.. Był to kredyt na 20 lat i świadek była zaskoczona jego istnieniem. Zeznała, że gdyby wiedziała o nim to nie kupiłaby mieszkania za tę cenę. Osoby sprzedające lokal nie ujawniły przed świadkiem istnienia kredytu. Część z mieszkańców kamienicy wiedziała o kredycie – np. S. F.. Świadek dodała, że nie dowiadywała się o wysokość opłat u zarządcy budynku bo wystarczyły jej informacje od p. W., G. i W..

Podczas kolejnego przesłuchania (**k. 439-443**) zeznała, że podtrzymuje swoje zeznania składane przed sądem i dodała, że nie wie kiedy dokładnie dowiedziała się o kredycie, podtrzymała także swoje zeznania z postępowania przygotowawczego (k. 78-79). Zeznała, że nadal nie pamięta dokładnie kiedy dowiedziała się o kredycie ale duża kłótnia i afera na ten temat była na zebraniu wspólnoty w 2012 roku, bo wtedy więcej osób było zaskoczonych informacją o tym, że większa część funduszu remontowego jest przeznaczana na spłatę kredytu wspólnoty. Część lokatorów od razu powiedziała, że wiedzieli o kredycie bo ich poinformowano a część po prostu nie chciała składać zawiadomienia o oszustwie.

Świadek zeznała, że w przeciwieństwie do oskarżonego ona pamięta negocjacje bo to była dla niej sprawa wyjątkowa i ważna. Po rozmowach, które odbyła z R. W. do negocjacji włączył się oskarżony. Rozmawiała z nim o remoncie mieszkania i o miejscu parkingowym – to trwało 20 – 30 minut. W gabinecie oskarżonego zapoznała się z umową przedwstępną i negocjowała z nim jej szczegóły. Następnie świadek opisała szczegóły negocjacji (k. 440v). Pełnomocnik towarzyszył jej jedynie przy oglądaniu mieszkania.

Odnosnie wyjaśnień oskarżonego zeznała, że nie mogła pytać oskarżonego o coś o czym nie wiedziała. Dodała, że rozmawiała o opłatach z oskarżonym i R. W.. Zeznała, że problemem jest nie wysokość opłat tylko fakt, że fundusz remontowy nie jest na przyszłość a na spłatę kredytu.

Negocjacje dotyczące ceny mieszkania świadek prowadziła w obecności oskarżonego i R. W.. Oskarżony mówił, że nie ma możliwości obniżenia ceny, bo znaczne nakłady zostały poniesione na wyremontowanie kamienicy i urządzenie mieszkania. Zdaniem świadka cena mieszkania odpowiadała cenie mieszkania w wyremontowanej kamienicy. O klatce schodowej oskarżony, R. W. i J. W. mówili, że zostanie ona wyremontowana przez spółkę.

Wszystkie rozmowy ze strony sprzedających były prowadzone w ten sposób, że z nich wynikało, że to oskarżony i spółka jest dysponentem kamienicy i mają tam władzę. Mówili w pierwszej osobie liczby mnogiej „kupiliśmy kamienice w złym stanie, wyremontowaliśmy ją, sprzedajemy teraz mieszkania”. Nie było mowy o remoncie prowadzonym przez wspólnotę.

Pani W. poinformowała świadka o wysokości opłat a później R. W. i oskarżony wskazali z czego się one składają przemilczając jednak kwestię spłaty kredytu.

Świadek sprawdzała księgę wieczystą lokalu i zdaje się że także księgę nieruchomości gruntowej. Świadek zażądała zapisu w § 7 umowy na k. 90-91 dla własnej ochrony a A. G. sprzedał jej prawo obciążone długiem, który świadek obecnie musi spłacać. Dowiedziała się o tym po zakupie mieszkania i to należy liczyć w miesiącach.

Odnosnie złożenia zawiadomienia do prokuratury zeznała, że zdecydowali się na to, bo oskarżony zawodowo sprzedaje nieruchomości i osiągnęli już swój cel bo obecnie on informuje o obciążeniach.

Dodała, że kupowała lokal od A. G. a nie od wspólnoty. Nie interesowała się wspólnotą bo uzyskiwał informacje od R. W. i A. G.. Zarządca wspólnoty składał zeznania finansowe co roku ale kwota kredytu nie była tam szczegółowo wskazana. Oskarżony sprzedał świadkowi prawo obciążone kredytem.

Podczas kolejnego przesłuchania (k. 772-774) świadek potwierdziła, że na k. 38 segregatora „(...)” znajduje się jej podpis i data 14.02.2012 roku na dokumencie zawiadomienia o zebraniu wspólnoty zwołanym na 17 lutego 2012 roku.

(dokumenty na kolejnych k. 41-46 wskazują, że dokumenty sprawozdawcze za 2010 rok i plan gospodarczy na 2011 rok zostały zaprezentowane dopiero na zebraniu w dniu 17 lutego, gdyż znajdują się na nich podpisy jedynie osób obecnych na tym zebraniu a nie wszystkich o nim zawiadomionych). Powyższe oznacza, że J. B. nie otrzymała sprawozdania finansowego wspólnoty za 2010 rok i planu na 2011 roku, z których to dokumentów miałyby dotrzeć do niej informacje o kredycie wspólnoty.

Świadek dodała, że nie pamięta czy zapoznawała się wówczas z jakimiś dokumentami. Jeśli były załączone do zawiadomienia to mogła nie zwrócić na nie uwagi, gdyż mieszkała wówczas w G. a ponadto nie miała podstaw do tego aby cokolwiek złego podejrzewać i doszukiwać się czegoś w dokumentach. Dodała, że na tym zebraniu nie była a o kredycie dowiedziała się dopiero na zebraniu na którym ta informacja wyszła na jaw które odbyło się niemal rok później i było na nim wielkie poruszenie wywołane informacją o kredycie. Świadek podkreśliła, że nie wiedziała o tym kupując mieszkanie. Odnośnie znajomości z M. J. zeznała, że dwa razy spotkały się na kawie ale nie utrzymywały kontaktów towarzyskich i świadek nie doradzała M. J.. Nie pamiętała aby kiedykolwiek rozmawiała z nią o źródłach finansowania remontu kamienicy.

Zeznała, że nie zasięgała informacji u zarządcy, gdyż uzyskała wyczerpujące informacje od oskarżonego oraz przedstawicieli spółki (...) – czyli od profesjonalistów. Podmioty te robiły wrażenie, że spółka jest właścicielem całego budynku. Oferowano jej kilka mieszkań. Dodała, że oskarżony pisemnie zapewnił ją, że lokal nie jest obciążony żadnymi prawami.

Co do wysokości opłat to została poinformowana zgodnie z prawdą.

Nie wpadła na pomysł aby oprócz oskarżonego i R. W., który reprezentował (...) udać się jeszcze do powiązanej z nimi spółki (...) i zapytać czy czegoś nie ukrywają przed nią. Dodała, że nawet jako prawnik nie jest w stanie zadać wszystkich pytań które uchronią ją przed oszustwem popełnionym z premedytacją. Dodała, że wie co to jest wspólnota mieszkaniowa ale ona nie kupowała mieszkania od wspólnoty.

Zeznała, że oskarżony kupił mieszkania w zniszczonej kamienicy aby je wyremontować i sprzedać z zyskiem ale remont sfinansował na cudzy rachunek i o tym nie poinformował. Zeznała, że nie pytała wprost czy wspólnota ma jakieś zobowiązania ale pytała czy lokal który kupuje jest jakoś obciążony.

Pośrednik pokazywała informowała ją, że są jeszcze 4 lokale do wyboru, trwał tam remont a pośrednik mówiła, że to spółka (...) remontuje. Nikt nie mówił, że remont prowadzi wspólnota a nie spółka. Mówili przeciwnie.

Oskarżony informował, że cena nie może podlegać negocjacji bo dużo zainwestował w kamienicę i okazywał przy tym zdjęcia elewacji po remoncie.

Oskarżony i spółka mieli być dysponentami całej kamienicy skoro oskarżony oferował miejsce parkingowe na wspólnym podwórku oraz dalsze remonty klatek schodowych.

Dodała, że rozmowy z oskarżonym i R. W. prowadziła tylko osobiście nie było przy tym pełnomocnika m. Ł..

Świadek zeznała, że ma prawo zwracać się do różnych organów skoro oskarżony łamie prawo.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne i konsekwentne a ponadto znajdowały potwierdzenie w zeznaniach pozostałych pokrzywdzonych oraz innych świadków a także w dokumentach wspólnoty mieszkaniowej. Burzliwy charakter zebrań wspólnoty mieszkaniowej z 2012 roku, na których była mowa o kredycie wspólnoty, potwierdzili także, oprócz pokrzywdzonych S. C., T. S. (1), R. W. (1) i E. M.. R. W. wskazywał w swoich zeznaniach, że przed zebraniem wspólnoty w 2012 roku nikt z pokrzywdzonych nie skarżył się jemu na istnienie

kredytu a stało się to dopiero na zebraniach 2012 roku. Powyższe potwierdza, że pokrzywdzeni wcześniej nie wiedzieli o istnieniu kredytu.

Różnice w zeznaniach świadka, co do tego kiedy dokładnie świadek dowiedziała się o istnieniu kredytu zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową na remont dachu i elewacji, wynikały z niepamięci świadka. Świadek wielokrotnie pytana o to zeznawała za każdym razem, że nastąpiło to po zakupie przez nią mieszkania i dopiero po zapytaniu o wysokość funduszu remontowego. Taka różnica w zeznaniach świadka składanych na przestrzeni kilku lat może wynikać z naturalnego procesu zapominania. Świadek zeznając przed sądem zeznawała, że nie jest sobie w stanie dokładnie przypomnieć kiedy to uzyskała informacje o kredycie. Zeznanie S. C. oraz dokument udzielonego mu pełnomocnictwa uwiarygodnia taką wersję, że mogło to być na początku 2012 roku.

Zeznanie świadka korespondowały także z dokumentami umów na k. 81-91 oraz korespondencją e-mailową na k. 250-251 i 751 oraz ofertą z k. 206. Treść dokumentu pochodzącego od świadka a znajdującego się na k. 130 segregatora „(...)” potwierdza, że stanowisko świadka wyrażone w toku niniejszego postępowania sądowego nie jest wersją przedstawioną na potrzeby tego postępowania ale że świadek takie samo stanowisko wyrażała dużo wcześniej, tj. niemal rok przed złożeniem zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa czyli w sierpniu 2012 roku.

Na k. 137 tego samego segregatora znajduje się uchwała wspólnoty mieszkaniowej z sierpnia 2012 roku w którym wspólnota wyraża zgodę na wykonanie przez spółkę (...) na koszt tej spółki remontu jednej z klatek schodowych w kamienicy. A przedstawiciel spółki (...) zobowiązuje się, że spółka nie będzie występowała o zwrot kosztów tej inwestycji do wspólnoty mieszkaniowej.

Dokument ten także potwierdza prawdziwość świadka, która twierdziła, że spółka (...) zobowiązywała się od samego początku do późniejszego wyremontowania klatek schodowych. Zeznanie podobnej treści na temat remontu klatek złożyli także A. i K. Z. (3), L. W. (1), J. A. W. (4), M. A..

Należy wnioskować, że gdyby w rzeczywistości obietnice takie nie padły to spółka (...) nie zgodziłaby się na remont jednej z klatek na własny koszt.

Deklaracja co do późniejszego wyremontowania klatek schodowych potwierdza z kolei twierdzenia pokrzywdzonej J. B. co do tego, że kiedy prezentowano jej mieszkanie – przedstawiano kamienicę jako własność spółki (...). Podobne wrażenie odnosili i pozostali pokrzywdzeni.

Świadek zeznawała, że zarówno J. W., A. W. (7) jak i oskarżony twierdzili, że spółka wyremontowała kamienicę i będzie nadal remontowała klatki schodowe. Żadna z tych osób nie miała wspomnieć, że remont ten przeprowadziła wspólnota mieszkaniowa oraz, że jest on nadal nieopłacony a zostanie spłacony dopiero w ciągu następnych 20 lat (do stycznia 2030 roku) przez każdorazowych właścicieli lokali.

Takie przedstawienie sytuacji kamienicy miało wspierać przekonanie przyszłych nabywców, że remontu nie dokonała wspólnota a spółka (...) i że zakup mieszkania nie jest powiązany z przystąpieniem do żadnych zobowiązań z przeszłości.

**S. C. (k.754-756)** zeznał, że brał udział w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej (...) jako pełnomocnik J. W. (1) oraz pana E.. Po okazaniu mu dokumentacji potwierdził, że mógł także reprezentować J. B. (1). Zeznał, że zwrócił się do niego zarząd wspólnoty w osobie m.in. A. W. (1) z prośbą o wyjaśnienie historii kredytu jaki zaciągnęła ww. wspólnota. Z rozmów z zarządem i mocodawcami wynikało, że osoby te dowiedziały się o zaciągnięciu kredytu po zakupie mieszkań a z dokumentów, że kredyt taki rzeczywiście został wcześniej zaciągnięty. Świadek miał doradzać ww. osobom z uwagi na swoje doświadczenie w działaniu we wspólnotach mieszkaniowych oraz wiedzę na temat regulacji prawnych w tej dziedzinie. Dodał, że był obecny na takim zebraniu wspólnoty, gdzie była mowa o kredycie. Głównym tematem było to że nabywcy mieszkań nie wiedzieli o kredycie. Świadek zapoznał się z dokumentami dotyczącymi wspólnoty udostępnionymi mu przez zarząd w osobie m.in. A. W.. Już na pierwszym zebraniu, na którym był, a był na 3 lub 4 zebraniach, zarząd wspólnoty tworzył m.in. A. W.. Kredyt był zaciągnięty przez poprzedni zarząd wspólnoty.

Świadek nie wiedział kiedy dokładnie jego mocodawcy dowiedzieli się o istnieniu kredytu ale na pewno po zakupieniu przez nich mieszkań. Źródłem ich wiedzy na ten temat było zestawienie mówiące o funkcjonowaniu administratora i kosztów związanych z funkcjonowaniem wspólnoty. Świadek otrzymał pełnomocnictwo aby uczestniczyć w zebraniu wspólnoty. Z dokumentów, które nadesłano na zebranie wynikał fakt spłaty kredytu przez wspólnotę. Kiedy się do świadka zwracali to już wiedzieli o istnieniu kredytu ale nie mieli szczegółowych wiadomości i dlatego poprosili go o wyjaśnienie tego. Świadek przed pierwszym zebraniem wspólnoty, na jakim był, przeglądał dokumenty w postaci oświadczeń, umów i sprawozdań.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych a także innych świadków w zakresie, w jakim relacjonowali oni przebieg zebrań wspólnoty mieszkaniowej F. z 2012 roku. Obecność świadka na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 28 marca 2012 roku potwierdzają jego podpisy na liście obecności na uchwałach oraz udzielone mu pełnomocnictwo (k. 102, 104, 105, 107 segregatora „(...”). Brak było podstaw do kwestionowania prawdomówności świadka.

Wskazane dokumenty oraz zeznania świadka korespondują z zeznaniami pokrzywdzonych, którzy wskazywali, że na poprzednim zebraniu wspólnoty (1.02.2012) była po raz pierwszy poruszona kwestia kredytu zaciągniętego 4.01.2010 roku przez wspólnotę i na skutek tego lokatorzy zasięgnęli porady świadka, który zjawił się na kolejnym zebraniu.

Fakt burzliwego przebiegu tych zebrań wspólnoty (...) potwierdzają zeznania pokrzywdzonych a także T. S. (1) oraz R. W. (4). Dowodzą tego także dokumenty zawiadomień o zebraniach w dniach 1.02.2012, 28.03.2012 oraz 3.04.2012, z których wynika, że na wszystkie z tych spotkań planowano przyjęcie sprawozdania za 2011 roku oraz planu na 2012 rok. Oznacza, to że planów tych na dwóch pierwszych z planowanych zebrań nie udało się zrealizować.

Zeznania świadka potwierdzają to, że pokrzywdzeni J. B. i J. W. (1) oraz A. W. (1) nie wiedzieli o zaciągniętym przez wspólnotę kredycie inwestycyjnym przed zakupem swoich mieszkań.

**A. W. (1) (k. 11-13, 177-179, 400-402, 523v, 567, 687-688, 725-726)** w dniu 27 maja 2013 roku złożył zawiadomienie **(k. 11-13)** o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Zeznał, że A. G. (1) doprowadził go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem – około 20 000 zł w ten sposób, że nie poinformował kupujących mieszkania przy ul. (...) o zaciągnięciu na wspólnotę kredytu inwestycyjnego. Zataił to w trakcie spisywania umowy przedwstępnej w dniu 16.12.2010 oraz później umowy notarialnej w dniu 22.02.2011 r. Według oświadczenia sprzedającego nieruchomość miała być wolna od m.in. długów nieujawnionych w księdze wieczystej. Poprzednio zarząd wspólnoty mieszkaniowej tworzyli: (...), A. G. (1) i M. J. (1), którzy nie dopuszczali do głosu nowych właścicieli mieszkań. W dniu 1 lutego 2012 roku udało się odwołać ten zarząd i wybrać nowy w składzie (...), K. Z. (1) i M. K. (2). Wówczas zaczęły wychodzić na jaw nieprawidłowości związane z kredytem. Wspólnota upoważniła zarządcę – spółkę (...) do zaciągnięcia kredytu inwestorskiego w kwocie do 380 000 zł. 4.01.2010 roku zawarto umowę o kredyt NASZ REMONT i w niej zawarto zabezpieczenia spłaty w postaci przelewu wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy, pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem, cesja praw z polisy. Następnie zarząd złożył wniosek o odroczenie spłaty kredytu o jeden rok z uwagi na to, że mieszkania stały puste. Płacąc co miesiąc około 200 zł dodatkowo na spłatę kredytu świadek czuł się oszukany i dotychczas zapłacił 5 400 zł.

Podczas rozprawy zeznał **(k. 177-179)**, że chodzi o zawyżone ceny mieszkań i utajone obciążenie nieruchomości. Sprzedający reklamował nieruchomość jako wyremontowaną i dlatego ceny były wyższe niż w innych kamienicach a po zakupie okazało się, że fundusz remontowy jest obciążony spłatą kredytu na remont. Oskarżony zapewniał, także u notariusza, że nieruchomość nie jest obciążona także w sposób nieujawniony w księdze wieczystej. W umowie pośredniczyła spółka (...), która wzięła za to 2,5% ceny, tj. 6 400 zł. Oskarżony zapewniał o kosztach eksploatacji na poziomie 200-250 zł a teraz jest to 448 zł – nie było na tę okoliczność dokumentów. Na fundusz remontowy trzeba płacić 3,7 zł za metr kw. a w innych wspólnotach jest 1,7 zł, co świadek ustalał we wspólnotach na ul. (...) lub 4, N. 3 i M. 20.

Świadek podtrzymał swoje wcześniejsze zeznania i dodał, że z m.in. jego zawiadomienia toczyła się w prokuraturze sprawa 1 Ds. 1020/12, która została umorzona.

Rozmowy o czynszu były najpierw z panią W. a później z panem W.. Oboje twierdzili, że to będzie 200-250 zł a pani W. mówiła nawet, że w tej cenie będzie opłata za wodę. R. W. to sprostował w czasie rozmowy, która odbyła się około 14 lutego. Świadkiem tego była żona J. W. (1).

Świadek nie wiedział, że tam jest wspólnota mieszkaniowa przedstawiano mu, że właścicielem domu jest oskarżony i spółka (...). Nie mówiono kto jest zarządcą a świadek nie pytał.

Ostatnia – trzecia rozmowa o opłatach odbyła się w dniu podpisywania aktu notarialnego tj. 22.02.2011 r. Notariusz P. dopytywał oskarżonego czy nie ma żadnych obciążeń na budynku. A oskarżony mówił wówczas, że opłaty wynoszą 200-250 zł.

Po zakupie świadek zajął się remontem a opłaty nie zostały przez niego zauważone. Dopiero na pierwszym spotkaniu wspólnoty mieszkaniowej pan W. powiedział, że jest zaciągnięty kredyt na wspólnotę.

Cena za metr była wysoka co tłumaczono tym, że mieszkanie jest w wyremontowanej kamienicy. Pan W. informował, że po wprowadzeniu kilku lokatorów klatki schodowe zostaną wyremontowane. Zeznał, że w dokumentach wspólnoty był wniosek o odroczenie spłaty kredytu na rok.

Dodał, że gdyby wiedzieli o kredycie to nie zawarliby umowy. Z oskarżonym spotkał się po raz pierwszy w dniu zakupu u notariusza.

Świadek zamieszkał w lokalu dopiero we wrześniu 2011 roku, choć lokal wydano im i płacili opłaty od zakupu. Przez dwa lub trzy miesiące po zakupie mieszkania była karencja i nie płacili obciążeń a dopiero później je poznali. Wnosili do I. aby opłaty były niższe do czasu aż tam zamieszkają – wówczas płacili około 315 zł. O tym, że jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej dowiedział się z zaproszenia na pierwsze zebranie wspólnoty.

Przesłuchany ponownie (**k. 400-402**) zeznał, że J. W. nie informowała ich o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę. Nie był w stanie dokładnie określić, kiedy dowiedział się o istnieniu tego kredytu – z rocznego sprawozdania z zarządu wspólnoty, na zabranie wspólnoty, z „przecieków” jakie do niego docierały jeszcze przed zebraniem wspólnoty, czy też kiedy przeglądał dokumenty jako przewodniczący wspólnoty. Było to jednak nie szybciej niż w rok po zakupie mieszkania a z chwilą powzięcia tej wiadomości świadek czuł się oszukany i pokrzywdzony. Twierdził, że zebranie było chyba we wrześniu 2011 roku i on utrwał dźwięk z jego przebiegu – były to 2 godziny nagrania.

O tym, że w kamienicy istnieje wspólnota mieszkaniowa dowiedział się także po zakupie, kiedy zostało rozesłane informacje o zebraniu. Po odczytaniu treści umowy kupna lokalu na k. 31-36 akt świadek zeznał, że widocznie musiał wtedy już wiedzieć o istnieniu wspólnoty mieszkaniowej.

Odnośnie zeznań J. W. (2) (k. 401-402) zeznał, że słyszał co świadek zeznała ale się z tym nie zgadza bo była jedynie mowa o opłacie w wielkości 2 00 – 250 zł za całe mieszkanie a o kredycie nie było mowy.

22.12.2015 r (**k. 523v**) świadek zeznał, że sprawdzi, czy jest w posiadaniu nagrania)

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 (**k. 567**) oskarżyciel oświadczył, że nie dysponuje nagraniem audio z przebiegu zebrania wspólnoty, gdyż zostało ono przypadkowo usunięte z nośnika.

W dniu 29.06.2016 roku (**k. 687-688**) przesłuchany na okoliczność przebiegu zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym mowa była o kredycie wspólnoty, zeznał, że było to pierwsze zebranie na którym mieszkańcy się nie zgadzali w kwestii kredytu. Na tym to zebraniu wyniknęła kwestia wysokości funduszu remontowego i wysokości opłat, było ono burzliwe, rozgorzała tam dyskusja i mieszkańcy, którzy nie mieli wcześniej pojęcia o kredycie wyrażali swoje niezadowolenie. Stało się to tak, że mieszkańcy żądali wyjaśnienia wysokości funduszu remontowego, skoro nic nie

remontują i wówczas T. S. (1) poinformował o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę na remont elewacji i dachu. Było to zebranie z 1 lutego 2012 roku, które trwało 2-3 godziny i skończyło się dopiero około godziny 21:00 a trwało od 18:00. Na kolejnym zebraniu, z 9 sierpnia 2012 roku, zwrócili się do protokolantki – E. M. aby tą dyskusję uwzględnić w poprzednim protokole.

Na tym zebraniu w sprawie kredytu zabierali głos pani W., B., S. J., M. K. (2) za państwa O., pani A. oraz świadek i jego żona. Świadek nagrywał dźwięk z kolejnego zebrania i na tym nagraniu była mowa o sprostowaniu protokołu z poprzedniego zebrania oraz dalszy ciąg dyskusji o kredycie. Nagranie to trwało 15-20 minut, gdzie była mowa o kredycie, świadek niechcący skasował nagranie. Świadek dodał, że o tym właśnie spotkaniu mówił w trakcie swoich pierwszych zeznań przed sądem (k. 179). Na sierpniowym zebraniu T. S. (1) mówił do pani M., że protokół z lutego zostanie uzupełniony. Świadek nie był pewien czy oprócz ww. osób był tam R. W.. Na początku zebrania z 1 lutego 2012 roku poruszana była kwestia obciążenia firmy budowlanej kosztami wody i prądu za czas remontu. Następnie kwestia kredytu a na końcu kwestia odwołania z zarządu M. J. (1), która też była związana z kwestią kredytu, bo były nieprawidłowości w jej działaniu. Ona sama zrezygnowała.

Sąd traktował zeznania świadka z dużą ostrożnością, gdyż treść tych zeznań wskazuje na to, że świadek nie pamięta dokładnie zdarzeń sprzed lat. Wskazuje na to choćby to, że zeznania świadka nie były spójne co do tego kiedy dowiedział się o istnieniu wspólnoty mieszkaniowej na ul. (...). Świadek początkowo twierdził, że nie wiedział o tym aż do zebrania wspólnoty a następnie ( po zapoznaniu go z umową kupna lokalu), że musiał o tym wiedzieć już przy zakupie mieszkania. Świadek nie potrafił także umiejscowić w czasie zebrania wspólnoty na którym miała być podnoszona kwestia zaciągniętego przez wspólnotę kredytu inwestycyjnego. Świadek wskazywał, że zebranie to był w drugiej połowie 2011 roku podczas gdy ze wszystkich innych dowodów wynika, że zebrania te odbyły się w lutym i marcu 2012 roku. Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka co do tego, że spłata kredytu inwestorskiego została odroczone o jeden rok. Informacja ta była sprzeczna z dowodami z dokumentów.

Z tego względu sąd nie uznał zeznań świadka za wiarygodne co do pewnych szczegółów czy dat. Naturalnym jest że proces zapominania polega na zacieraniu w pamięci najpierw detali zdarzeń, podczas gdy sedno wydarzenia pozostaje w pamięci na dłuższy czas. Brak było podstaw do kwestionowania zasadniczej treści zeznań świadka tym bardziej, że znajdowały one potwierdzenie w innych dowodach.

Zeznania świadka co do tego, że najpierw pozostawał w przekonaniu, że właścicielem całej kamienicy jest spółka (...) i oskarżony oraz co do tego, że dowiedział się o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę już po zakupie mieszkania, znajdowały oparcie w zeznaniach S. C., J. B. a także częściowo w zeznaniach osób, które relacjonowały przebieg zebrania wspólnoty z 1 lutego 2012 roku i wskazywały na oburzenie A. W. (1) istnieniem kredytu.

Także inni pokrzywdzeni i świadkowie (A. i K. Z., L. W., J. B.) wskazywali, że pośrednicy i sam oskarżony wywoływali wrażenie, że cały budynek jest własnością spółki (...) i oskarżonego. A. W. (1) zeznał podobnie jak ww. osoby, że R. W. (1) zapewniał go, że klatki schodowe zostaną wyremontowane przez spółkę później. Takie twierdzenie także utwierdzało w przekonaniu o prawie własności całego budynku.

Także inni pokrzywdzeni, oprócz A. W. (1), wbrew zeznaniom J. W. (2) i R. W. (1), zeznali, że osoby te nie informowały ich o istnieniu kredytu. Świadek podobnie jak A.K. Z. oraz L. W. zeznał, że pierwotnie J. W. informowała, że w skład opłaty za mieszkanie w wysokości 200 – 250 zł wchodzi opłata za wodę.

**J. W. (1) (k. 15-16, 179, 402v)** podczas pierwszego przesłuchania (**k. 15-16**) zeznała, że wraz z mężem w dniu 22.02.2011 roku kupili od spółki (...) mieszkanie za 207 000 zł. Zgodnie z umową mieszkanie miało być wolne od wad prawnych i pożyczek nieujawnionych w księdze wieczystej. Po zakupie mieszkania (...) miała przez rok większość we wspólnocie i nie można było nic sprawdzić. Dopiero po powołaniu nowego zarządu dowiedzieli się, że poprzedni zarząd w skład którego wchodził także oskarżony, zaciągnął kredyt na remont. Spłatę kredytu odroczone na rok, tj. do czasu sprzedaży mieszkań.

Przed zakupem mieszkania nie zostali poinformowani o tym, że będą musieli spłacać jeszcze pożyczkę zaciągniętą przez poprzedni zarząd i dlatego czuje się pokrzywdzona na kwotę comiesięczną 200 zł bo tyle jest spłaty kredytu w funduszu remontowym.

Na rozprawie głównej (**k. 179**) zeznała, że była obecna podczas przesłuchania męża i zgadza się ze wszystkim co on powiedział. Dodała, że o wysokości opłat z przyszłe mieszkanie usłyszeli najpierw od J. W. (2), następnie od R. W. (1) a później także od oskarżonego. Każdy mówił o opłatach w wysokości 200 – 250 zł miesięcznie. Cena mieszkania była nieco wyższa z uwagi na to, że kamienica była wyremontowana. Później się okazało, że to mieszkańcy spłacają kredyt na ten remont. Świadek podtrzymała wcześniejsze zeznania i dodała, że przez 20 lat będą spłacać 20 000 zł z tego kredytu. U administratora – w firmie (...) byli pierwszy raz w 2012 roku. Początkowo płacili około 200 zł a obecnie ponad 400 zł. Nigdy nie pojawiła się informacja, że remont kamienicy jest na kredyt, który muszą spłacać. Informowano ich, że remont klatek schodowych zostanie wykonany po wprowadzeniu się wszystkich lokatorów aby nie uległy zniszczeniu w czasie przeprowadzek.

Podczas konfrontacji z J. W. (2) (**k. 402**) zeznała, że nie dok końca się z tym świadkiem zgadza, bo w rzeczywistości uzyskali informacje o opłatach ale nie o kredycie. Widzieli się ze świadkiem w mieszkaniu 2 – 3 razy.

Świadek zeznała, że gdyby mieli wówczas informacje o kredycie to by o to dopytywali lub odpuścili sobie zakup tego mieszkania.

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka co do tego, że spłata kredytu inwestorskiego została odroczone a jeden rok. Informacja ta była sprzeczna z dowodami z dokumentów. W pozostałym zakresie sąd uznał zeznania za wiarygodne, gdyż były one zgodne z zeznaniami innych pokrzywdzonych a także z tych względów, z których sąd uznał za wiarygodne zeznania A. W. (1).

Zeznania świadka potwierdzają, że oskarżony próbował ukrywać spłatę kredytu przez właścicieli mieszkań poprzez potrącanie rat z funduszu remontowego. Poprzez informowanie o funduszu remontowym tworzono fikcję, że informuje się także o wydatkach na kredyt wspólnoty.

Zasadnicze znaczenie przy ocenie skutków takiego zabiegu ma przeznaczenie funduszu remontowego, o czym będzie mowa poniżej.

**A. Z. (1) (k. 58-59, 179-180)** podczas pierwszego przesłuchania (**k. 58-59**) zeznała, że na stronie (...) spółki (...) znalazła ofertę sprzedaży mieszkania i zainteresowała się nim a następnie poszła do biura spółki i przedstawiono jej ofertę. Umówiła się na oglądanie mieszkania w towarzystwie męża i rodziców. Zdecydowali się na zakup mieszkania numer (...), podpisali umowę przedwstępną, wpłacili zadatek 1000 zł i wystąpili o kredyt do banku. Według umowy przedwstępnej jak i późniejszej ostatecznej mieszkanie miało być wolne od wad prawnych i innych obciążeń. Przed zakupem oglądał je także rzeczoznawca z banku i on także nie został poinformowany, że na kamienicę został zaciągnięty kredyt. Po uzyskaniu kredytu – w dniu 7.04.2011 roku podpisali umowę zakupu w formie aktu notarialnego za kwotę 212 000 zł.

Wprowadzili się do mieszkania na początku maja 2011 roku. Po jakimś czasie odbyło się zebranie z zarządem wspólnoty i świadek zapytała, czy jest możliwość obniżenia funduszu remontowego. Wówczas zarówno świadek jak i inni właściciele mieszkań dowiedzieli się od pana T. S. (1), że nie ma takiej możliwości, bo na wspólnotę zaciągnięty jest kredyt. Zebranie to miał miejsce na ul. (...) i była tam dyskusja bo nie wszyscy wiedzieli o tym kredycie. T. S. (1) oświadczył, że to niemożliwe, że nie mają oni takiej wiedzy a następnie zaczął odsyłać zainteresowanych do firmy (...) mówiąc, że on nic o tym nie wie. Czuje się wraz z mężem pokrzywdzona przez działanie A. G. (1).

Na rozprawie głównej (**k. 179-180**) świadek zeznała, że słyszała wypowiedzi pokrzywdzonych którzy zeznawali dzisiaj przed nią (małżeństwo W.). Spółkę (...) poleciła jej koleżanka. Umowę przedwstępną podpisali z A. G. (1) na początku 2011 roku a w kwietniu tego roku akt notarialny. Od początku obsługiwał ich oskarżony a mieszkanie pokazywała im J. W.. Wcześniej mieli dwa spotkania z A. G. w sprawie remontu mieszkania, które dla nich wykonywała spółka

(...). Pytali oskarżonego, czy nieruchomość jest obciążona. Kiedy chcieli negocjować cenę mieszkania to oskarżony mówił, że mieszkanie jest o podwyższonym standardzie i w wyremontowanej kamienicy. Cena mieszkania to 185 000 zł a razem z remontem to 212 000 zł. Podobnie opisała okoliczności uzyskania informacji o kredycie na zebraniu wspólnoty w maju lub czerwcu 2011 roku. Ich ówczesna sąsiadka N. W. (1) kupiła mieszkanie na tydzień przed tym zebraniem wspólnoty i także nie wiedziała o kredycie.

Wcześniej kiedy oglądali mieszkanie wraz z mężem i rodzicami – M. Z., E. W. i L. W. (1), to J. W. informowała ich, że wysokość opłat to około 200 zł i że w tym jest także opłata za wodę. Od oskarżonego świadek słyszała, że wyremontuje on klatki schodowe i że zrobiłby to już dawno gdyby nie przeprowadzki. Świadek podtrzymała odczytane jej wcześniejsze zeznania.

Już przed zakupem świadek wiedziała, że zarządcą jest I. ale udali się tam dopiero po zakupie mieszkania po odbiór kluczy i wtedy poznali dokładną wysokość opłat. Płacili wówczas 115 zł za eksploatację i 177 zł na fundusz remontowy. Obecnie fundusz to 205 zł. Gdyby świadek wiedziała o kredycie to nie kupiłaby mieszkania za taką cenę. Dodała także, że oskarżony domaga się od nich obecnie 13 000 zł, które mu się nie należą. Wezwał ich do zapłaty tej kwoty w dniu 7 stycznia 2014 roku a wcześniej się tych pieniędzy od nich nie domagał.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne niemal w całości, gdyż korespondowały one z pozostałymi wiarygodnymi dowodami w postaci zeznań K. Z. (1), L. W. (1), pozostałych pokrzywdzonych, relacji innych świadków co do przebiegu zebrań wspólnoty mieszkaniowej w 2012 roku, oraz dokumentów umów.

Zeznania świadka znajdowały także potwierdzenie w dokumentach umów z oskarżonym na k. 61-70. Zapisy z tych umów utwierdzały pokrzywdzonych w błędnym przekonaniu, że nie będą narażeni na roszczenia innych podmiotów (tu banku) związane z nabywanym lokalem.

W umowie przedwstępnej (k. 61 – 64) z dnia 7 lutego 2011 roku, na k. 62 w § 6 znajduje się oświadczenie A. G. (1), że zbywana rzecz jest wolna od wszelkich długów zgodnie z treścią księgi wieczystej.

W umowie przyrzeczonej spisanej w formie aktu notarialnego z 7 kwietnia 2011 roku (na k. 65-70) u notariusza A. S. zapisano m.in. (k. 66):

„...według oświadczenia stron – nieruchomości tej nie obciążają długi, prawa osobiste i roszczenia oraz inne ograniczenia w rozporządzaniu własnością”.

Nie ulega zaś wątpliwości, że pokrzywdzeni, w takim zakresie, w jakim nabyli udział w nieruchomości wspólnej, byli odpowiedzialni, od chwili zakupu, za spłatę kredytu zaciągniętego przez wspólnotę. Potwierdziła to w swoich zeznaniach także notariusz A. S. (por. k. 489-490), która sporządzała umowę sprzedaży lokalu pokrzywdzonym i która, przesłuchana na wniosek obrony, zeznała: „...w takiej części, w jakiej do lokalu należy udział w nieruchomości wspólnej, kredyt wspólnoty obciąża prawo własności lokalu.”

Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadka co do daty zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym miało dojść do burzliwej dyskusji o kredycie wspólnoty. Świadek zeznała, że było to w maju lub czerwcu 2011 roku podczas gdy z zeznań pozostałych świadków oraz dokumentów przekazanych przez SM (...) wynika, że zebrania takie miały miejsce w 2012 roku.

Zeznania świadka oraz dokumenty z postępowania cywilnego pomiędzy świadkiem a oskarżonym przeczą także wyjaśnieniom oskarżonego jakoby złożenie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa w niniejszej sprawie (co nastąpiło w kwietniu 2013 roku) było wynikiem konfliktu jaki istniał wcześniej pomiędzy nim a pokrzywdzonymi.

Jak wynika z zeznań świadka została ona wraz z mężem wezwana do zapłaty dopiero w styczniu 2014 roku.



**K. Z. (2) (k. 72-73, 180)** podczas pierwszego przesłuchania (k. 72-73) złożył zeznania podobne w treści do pierwszych zeznań jego żony A. Z. (1), z tym, że nie podał daty pierwszego zebrania członków wspólnoty na którym byli oraz dodał, że notariusze wskazywani przez A. G. (1) proponowali niższe ceny niż inni notariusze.

Również na rozprawie (**k. 180**) zeznał, że był obecny podczas przesłuchania świadków W. oraz swojej żony A. Z. (1). Zgodził się z zeznaniami swojej żony i podtrzymał swoje wcześniejsze zeznania ze śledztwa. Dodał, że bezgranicznie ufali oskarżonemu, gdyż był on osobą im poleconą. To uspiło ich czujność. Gdyby wiedział o tych zobowiązaniach to nie zawarłby umowy w takiej cenie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne z tych samych względów, które zostały opisane powyżej przy zeznaniach A. Z. (1). Z zeznań świadka, które korespondują w tym zakresie z zeznaniami jego żony i świadka M. K. (1) a także wyjaśnieniami oskarżonego, wynika, że duża doza zaufania jaka towarzyszyła im w zawieraniu transakcji z oskarżonym wynikała z tego, że został on im polecony przez żonę brata oskarżonego, która pracowała z A. Z. (1) i że z tego właśnie względu oskarżony zajął się nimi osobiście.

**L. W. (1) (k. 356-357)** zeznał, że jest ojcem A. Z. (1), która od lutego do maja 2011 roku kupowała mieszkanie na ul. (...).

Był wraz z córką na jednych oględzinach mieszkania. Pokazywała je J. W.. Ona pokazywał dwa mieszkania – większe na parterze i mniejsze na 2-gim piętrze. Nie było mowy o zadłużeniu wspólnoty a na uwagę o niewyremontowanych klatkach schodowych J. W. powiedziała, że elewacja jest piękna a klatki zostaną wyremontowane po wyprowadzkach lokatorów. Córka z zięciem dopiero w parę miesięcy po zamieszkaniu dowiedzieli się, że jakiś kredyt jest zaciągnięty. Dowiedzieli się na zebraniu wspólnoty, byli tym bardzo zaskoczeni i odebrali to jako oszustwo. Dodatkowo mieli zapłacić 28 000 zł za wykończenie mieszkania.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka. Jakkolwiek świadek nie był bezpośrednim świadkiem całych negocjacji pomiędzy oskarżonym a A. i K. Z. (1), a jedynie raz oglądał mieszkanie w towarzystwie pokrzywdzonych i J. W. (2), to w pozostałym zakresie relacjonował to co usłyszał od córki i zięcia. Z tego ostatniego źródła świadek dowiedział się o istnieniu kredytu.

Zeznania świadka potwierdzają zeznania pokrzywdzonych co do tego, że pośrednicy nie informowali o zadłużeniu wspólnoty, oferowali różne mieszkania oraz obiecywali remont klatek schodowych w przyszłości.

**S. J. (k. 252-253)** zeznał, że kupił w maju 2011 roku od A. G. mieszkanie położone przy ul. (...). Dodał, że osoby pokazujące mieszkanie – J. W. i R. W. napomknęli o kredycie przed sprzedażą, w czasie oglądania mieszkania. Świadek wcześniej zamieszkiwał na ul. (...), gdzie wspólnota także zaciągnęła podobny kredyt. Sprawa kredytu nie była przy zakupie najważniejsza.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadka. Zeznania świadka były logiczne i spójne a ponadto korespondowały z zeznaniami R. W. (1), który wskazywał na świadka jako jedyną osobę, która na zebraniu wspólnoty powiedziała publicznie, że została poinformowana o kredycie przed zakupem mieszkania. Ponieważ świadek miał inne mieszkanie w kamienicy w której wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła kredyt i dlatego mógł być zorientowany i zadać odpowiednie pytanie pośrednikom.

**M. F. (1) (k. 279-280)** zeznała, że osobiście wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę mieszkaniową kredytu. Była właścicielką mieszkania nr (...) w tej kamienicy od 1999 roku, tj. jeszcze zanim spółka (...) kupiła tam mieszkania. Wcześniej cała kamienica należała do państwa K. i G.. Zebrania wspólnoty są zwykle w godzinach pracy świadka i dlatego była tylko na jednym w 2011 lub 2012 roku. Dodała, że przez jakiś okres zamieszkiwała w całej kamienicy tylko ona, bo poprzedni lokatorzy zrezygnowali z mieszkań po zakupieniu kamienicy przez (...). Wtedy został zaciągnięty kredyt i świadek była jedyną osobą, która musiała się na to zgodzić. Godziła się na to, bo zależało jej na dobrym wyglądzie kamienicy. Zdawała sobie sprawę, że za to trzeba będzie zapłacić. Na początku była członkiem zarządu

wspólnoty. Dodała, że jej mąż – M. F. (2) czuje się oszukany przez oskarżonego w związku z koniecznością dokupienia udziałów w innej kamienicy, gdzie kupił mieszkanie od oskarżonego.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne niemal w całości. Protokół zebrania z 1 lutego 2012 roku potwierdza obecność świadka na części zebrania członków wspólnoty. Protokoły zebrań z 2011 roku także wskazują, że świadek była obecna na innych zebraniach członków wspólnoty.

Zeznania świadka, w których zeznała, że wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu przez wspólnotę potwierdzają zeznania R. W. (1) i A. W. (3), że to oskarżony decydował o zaciągnięciu kredytu na remont kamienicy, skoro świadek tworząca zarząd wspólnoty za ledwie wyrażała na to zgodę. Potwierdza to także tę okoliczność, że świadek była marionetkowym zarządem wspólnoty, gdyż wszelkie decyzje w rzeczywistości podejmował oskarżony lub jego spółki.

**E. S., (k. 280)** kupiła mieszkanie numer (...) od pani D. w połowie stycznia 2010 roku za pośrednictwem innego biura niż (...). Nie pamiętała aby wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu na remont elewacji kamienicy. Nie pamięta kiedy dowiedziała się o kredycie. Była obecna na zebraniu wspólnoty, gdzie była mowa o zatajaniu tego kredytu – podnosili to W., Z. i pani M. – może O. – oni byli zaskoczeni tym, że istnieje taki kredyt i świadek także. Na zebraniu tym byli także panowie S. i W.. Było to burzliwe zebranie i był nagrywany jego dźwięk przez któregoś z lokatorów.

Ponieważ świadek zakupił mieszkanie z innego źródła niż oskarżony lub (...) zeznania świadka w zakresie jej wiedzy o kredycie nie miały znaczenia dla ustaleń w sprawie. Z zeznań świadka wynika natomiast to, że pokrzywdzeni W. i Z. byli zaskoczeni na zebraniu wspólnoty faktem istnienia kredytu zaciągniętego przez wspólnotę. Zeznania świadka w zakresie przebiegu zebrania wspólnoty mieszkaniowej w 2012 roku korespondują z zeznaniami J. A. W. (1), A. i K. Z. (1), J. B. oraz T. S. (1) i R. W. (1), w takim zakresie, w jakim sąd uznał je za wiarygodne.

**J. G. (k. 281)** zeznał, że kupił mieszkanie w styczniu 2011 roku od (...) po tym jak trafił na ofertę na targach na (...). Dalej skontaktowano go z panią pośrednik, której danych nie pamiętał a która nie informowała go o istnieniu kredytu ale o tym co jeszcze zostanie wyremontowane w kamienicy. Przed zakupem nie interesował się wysokością opłat. O istnieniu kredytu dowiedział się na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż korespondują one z zeznaniami pokrzywdzonych J. A. W. (1), A. i K. Z. (1), J. B., którzy zeznali, że również nie byli informowani przed zakupem o istnieniu kredytu i a swoje niezadowolenie z tego powodu manifestowali na zebraniu wspólnoty w 2012 roku.

**J. E. (k. 281)** zeznał, że kupił od A. G. mieszkanie nr (...) na ul. (...) latem 2010 roku a doradzał mu przy tym znajomy M. G. zajmujący się zawodowo nieruchomościami. Kupując mieszkanie nie wiedział, że wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła kredyt na remont elewacji. Nie pamiętał kiedy się o tym dowiedział – na zebraniu wspólnoty lub po jednym z nich, bo ze względu na pracę zwykle nie brał udziału w zebraniach wspólnoty. Wyznał, że nie za bardzo interesuje się sprawami wspólnoty.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych, J. A. W. (1), A. i K. Z. (1), J. B. które sąd uznał za wiarygodne. .

**S. F. (k. 300-301)** zeznała, że kupiła lokal numer (...) w 2011 roku od A. G. i wiedziała o kredycie zaciągniętym przez wspólnotę na remont elewacji i pokrycia dachowego a to stąd, że oglądała także mieszkanie w innej kamienicy i kiedy następnie oglądała na ul. (...) to zapytała o wysokość funduszu remontowego a kiedy usłyszała, to zapytała dlaczego jest taki wysoki i wówczas powiedziano jej. Powiedział jej to R. W.. Zakupu mieszkania dokonała pod koniec 2010 roku.

To właściciel mieszkania w innym budynku ostrzegł świadka, że na ul. (...) jest zaciągnięty kredyt na wspólnotę a nabywcy nie są o tym informowani. Osoba ta ostrzegła świadka aby ta nie padła ofiarą oszustwa. Świadek myślała, że to wymysł, aby zniechęcić do zakupu ale później usłyszała od lokatorów, że np. Z. rzeczywiście nie wiedzieli o kredycie przed zakupem mieszkania. Na jednym z zebrań więcej osób mówiło o tym, że nie wiedzieli o kredycie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych, które sąd uznał za wiarygodne. Świadek relacjonował także wypowiedź osoby z innej kamienicy, który mówił, że nabywcy lokali na ul. (...) nie są informowani o kredycie wspólnoty i miało to mieć miejsce jeszcze w 2010 roku.

Świadek nie będąca stroną postępowania przeciwko oskarżonemu potwierdziła w swoich zeznaniach w całości tezę oskarżenia. Świadek zarówno zeznała to, że nie było zwyczaju informowania nabywców o kredycie wspólnoty, gdyż świadek dopiero na swoje pytanie uzyskała taką informację, oraz że wiedza o tym zwyczaju była rozpowszechniona, gdyż ona usłyszała ostrzeżenie o takim zwyczaju od innej osoby spoza wspólnoty (...). Świadek także potwierdziła prezentowaną przez pokrzywdzonych i większość mieszkańców kamienicy wersję wydarzeń, według której część osób dowiedziała się o istnieniu kredytu dopiero na jednym z zebrań wspólnoty.

**T. O. (k. 301v)** zeznała, że kupiła mieszkanie w 2011 roku od spółki (...) i dowiedziała się o kredycie przy spisaniu umowy, kiedy zapytała o wysokość funduszu remontowego, bo był dosyć wysoki. Wówczas R. W. (1) – pracownik spółki (...) powiedział jej o kredycie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami innych członków wspólnoty, które sąd uznał za wiarygodne. Zarówno zeznania świadka jak i świadka S. F. wskazują, że o kredycie informowano potencjalnych nabywców dopiero wówczas gdy zadawali pytania, które dotyczyły funduszu remontowego.

**K. N., (k. 301-302)** kupiła lokal numer (...) w kwietniu 2013 roku od N. W. (2) za pośrednictwem (...), z ramienia którego działała pani J. W.. Osoba ta miała sprawdzić mieszkanie ale nie poinformowała świadka o kredycie a świadek dowiedziała się o tym na zebraniu wspólnoty już po zakupie mieszkania. O wysokości funduszu remontowego wiedziała, bo została poinformowana, ale myślała, że to będzie na przyszłe remonty w kamienicy a nie na spłatę kredytu. Z poprzednim właścicielem mieszkania świadek prywatnie nie rozmawiała a jedynie w obecności J. W. i właściciel także nie poinformowała świadka o istnieniu kredytów na remont dachu i elewacji oraz drugiego na remont klatki schodowej. Jeśli chodzi o ten drugi kredyt to świadek wiedziała, kto go zaciągnął i że wspólnota się na to zgodziła.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych, które sąd uznał za wiarygodne. Zeznania świadka korespondują z zeznaniami pokrzywdzonych w takim zakresie, w jakim świadkowie ci zeznali, że J. W. nie informowała potencjalnych nabywców mieszkań o zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową kredycie.

**J. S. (k. 302v)** zeznała, że kupiła lokal numer (...) we wrześniu 2013 roku od spółki (...). Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej lub umowy zakupu oskarżony lub drugi pan, który przy tym był poinformował nas, że wspólnota zaciągnęła kredyt na remont dachu i elewacji i że kredyt ten będzie świadek spłacała w funduszu remontowym. O tym, że inni lokatorzy nie wiedzieli o kredycie dowiedziała się, kiedy zamieszkała tam. Inne mieszkania zostały wcześniej sprzedane. Ofertę mieszkania świadek znalazła w internecie i tam nie było wzmianki o kredycie.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami innych mieszkańców ul. (...), które sąd uznał za wiarygodne. Zeznania świadka potwierdza także treść aktu notarialnego przedłożonego przez obrońcę oskarżonego (k. 337a), w którym znajduje się wzmianka o zaciągniętym przez wspólnotę mieszkaniową kredycie inwestycyjnym. Należy podkreślić, że data transakcji świadka z oskarżonym jest późniejsza niż przedstawienie zarzutów oskarżonemu w niniejszym postępowaniu (por. k. 102 akt), co w zasadniczy sposób odróżnia sytuację świadka od sytuacji pokrzywdzonych. Oskarżony w tym czasie wiedział już, że z braku informacji o kredycie czyni mu się zarzuty i informował osoby pisemnie w treści aktu notarialnego o istnieniu zobowiązania wspólnoty. Świadek potwierdziła wersję pokrzywdzonych wskazując, że później, kiedy zamieszkała, dowiedziała się, że były osoby, które nie zostały poinformowane o kredycie.

**N. G. (k. 327-328)** zeznała, że w wrześniu 2012 roku kupiła mieszkanie nr (...) od A. G.. Sprzedającego reprezentował R. W., który powiedział jej o kredycie wspólnoty na dach i elewację, kiedy świadek zapytała go, czy są jakieś kredyty zaciągnięte. Na zebraniach mieszkańców była mowa o tym kredycie a niektóre osoby mówiły, że przed zakupem nie wiedziały o kredycie. O kredycie nie wiedział pan W. i pani o imieniu W..

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami innych mieszkańców ul. (...), które sąd uznał za wiarygodne. Na uwagę zasługuje fakt, że data zakupu mieszkania przez świadka jest późniejsza niż daty zebrań mieszkańców wspólnoty z lutego i marca 2012 roku, na których mieszkańcy demonstrowali swoje niezadowolenie z braku informacji o kredycie.

Taka postawa lokatorów kazała oskarżonemu i jego pracownikom zweryfikować swoją postawę.

**M. P. (2) (k. 328)** zeznał, że mieszkanie numer 12a kupił 18.12.2012 roku od A. G. (1). Zeznał, że nie jest w stanie przypomnieć sobie czy przed zakupem był informowany o fakcie zaciągnięcia kredytu przez wspólnotę. Informację o istnieniu kredytu zapamiętał po zakupie albo na zebraniu wspólnoty albo na spotkaniu u zarządcy. Był informowany przez (...) o wysokości czynszu i jego składnikach ale nie wie kiedy dowiedział się o kredycie. Nie wie aby inni lokatorzy nie wiedzieli o kredycie. Nie wyklucza, że mógł zostać poinformowany o kredycie przed zakupem.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami innych mieszkańców ul. (...), które sąd uznał za wiarygodne. Nawet gdyby przyjąć, że świadek został poinformowany o istnieniu kredytu przed zakupem mieszkania to i tutaj data zakupu mieszkania przez świadka jest późniejsza niż daty zebrań mieszkańców wspólnoty z lutego i marca 2012 roku, na których mieszkańcy demonstrowali swoje niezadowolenie z braku informacji o kredycie.

Taka postawa lokatorów kazała oskarżonemu i jego pracownikom zweryfikować swoją postawę.

**B. S. (1) (k. 328-329)** zeznała, że kupiła mieszkanie numer (...) w dniu 10 września 2012 roku od spółki (...). Przed zakupem nie wiedziała, że wspólnota zaciągnęła kredyt na remont dachu i elewacji. Dowiedziała się o tym dopiero po roku od zakupu, na zebraniu wspólnoty i było to dla niej zaskoczenie. W rozmowach dowiedziała się że było około 5 osób, które też wcześniej o tym nie wiedziały. Mieszkanie pokazywała jej pani J. (być może W.), która informowała ją o wysokości opłat za mieszkanie w wymiarze za metr i to się później zgadzało. Dzisiaj ma świadomość, że kredyt jest spłacany z funduszu remontowego a ona wówczas myślała, że te pieniądze są przeznaczone na wypadek gdyby się coś stało z budynkiem. Umowę podpisywała z A. G. przed notariuszem i on nie informował jej o kredycie. Gdyby wiedziała o kredycie, to by się zastanawiała, bo sama wzięła kredyt aby kupić mieszkanie w wyremontowanej kamienicy a teraz spłaca to podwójnie, bo mogła kupić tańsze mieszkanie a pieniądze przeznaczyć na remont.

Dodała, że nie orientuje się w sprawach wspólnoty i nie wie ile kredytów ma ona zaciągniętych. Do mieszkania zaprowadziła ją pani pośrednik z firmy (...) a dalej informowała ją J. W.. Ma żal o brak informacji o kredycie do spółki (...).

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych, które sąd uznał za wiarygodne.

**H. W. (k. 329-330)** zeznał, że wraz z żoną kupili mieszkanie numer (...) w dniu 24.04.2013 roku od spółki (...) i kupując mieszkanie nie wiedział ani on ani jego żona A. o kredycie na remont dachu i elewacji. O mniejszym kredycie na klatkę schodową powiedziała mu A. W. (3) z Moderadora, która pokazywał im mieszkanie. O kredycie na remont dachu i elewacji dowiedział się dopiero na pierwszym zebraniu mieszkańców wspólnoty po zakupie mieszkania. Zdaniem świadka większość mieszkańców kamienicy nie wiedziała o kredycie przy zakupie mieszkania. Na pewno byli to mieszkańcy z lokali (...) (A.), (...) (J. B.), (...) (Z.) i (...)lub (...) gdzie mieszkają państwo S..

Dodał, że czuje się oszukany, bo wzięli z żoną kredyt na zakup mieszkania a teraz spłacamy także drugi kredyt. Nigdzie nie było informacji – ani w księdze wieczystej ani od spółki (...), że zaciągnięty jest taki duży kredyt. Ogłoszenie o

spzedaży mieszkania, które kupili dotyczyło wyremontowanego mieszkania w wyremontowanej kamiennicy. Umowa przedwstępna była podpisywana z R. W. jako pełnomocnikiem spółki a akt notarialny w obecności A. G.. Żadna z tych osób nie poinformowała o kredycie. R. W. proponował także zakup miejsca parkingowego stanowiącego część wspólną.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne niemal w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami pokrzywdzonych - mieszkańców ul. (...), które sąd uznał za wiarygodne. Świadek w sposób widoczny nie znał dobrze wszystkich mieszkańców kamienicy i dlatego nieprecyzyjnie wskazał osoby, które według niego nie wiedziały o kredycie.

**A. Z. (2) (k. 330)** zeznał, że kupił wraz z żoną J., mieszkanie (...) we wrześniu 2013 roku od A. G.. Pośrednikiem była spółka (...). O istnieniu kredytu na remont dachu i elewacji poinformował świadka R. W. w biurze spółki.

Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne w całości, gdyż były one logiczne, spójne i korespondowały z zeznaniami innych mieszkańców ul. (...), które sąd uznał za wiarygodne. Zeznania świadka korespondują z treścią odpisu aktu notarialnego na k. 337a akt. Należy podkreślić, że data transakcji jest późniejsza niż przedstawienie zarzutów oskarżonemu w niniejszym postępowaniu (por. k. 102 akt).

Podsumowując informacje uzyskane w toku przesłuchania właścicieli mieszkań położonych w budynku przy ulicy (...) należy stwierdzić, że osób, które kupiły mieszkania od oskarżonego do wiosny 2012 roku, kiedy to już znane było niezadowolenie pokrzywdzonych, i którzy przed zakupem mieszkań zostali poinformowani o istnieniu kredytu inwestorskiego wspólnoty było zaledwie dwoje. Był to S. J. z lokalu numer (...), który kupił mieszkanie w dniu 19.05.2011 r. oraz S. F. z lokalu nr (...), która kupiła mieszkanie w dniu 24.11.2010r.

Przy czym S. J., jak wynika z jego zeznań, był zorientowany w kwestiach wspólnot mieszkaniowych, gdyż mieszkał poprzednio we wspólnocie która także zaciągnęła kredyt a S. F. sama o to dopytała, gdyż została ostrzeżona przez właściciela mieszkania w innym budynku, że na ul. (...) jest zaciągnięty kredyt na wspólnotę a nabywcy nie są o tym informowani.

Powyższe wskazuje na to, że informowanie potencjalnych nabywców mieszkań w okresie, którego dotyczą zarzuty o zaciągnięty przez wspólnotę (a de facto przez oskarżonego na wspólnotę) kredycie inwestycyjnym nie było regułą a bardzo rzadkim wyjątkiem.

Pozostałe osoby wskazywane przez obronę jako osoby poinformowane przed zakupem o kredycie to albo kontrahenci spółki (...) (T. O.) albo osoby, które dokonywały zakupów po ujawnieniu niezadowolenia pokrzywdzonych w II i III 2012 roku (N. G. i M. P. (2)) lub też nawet po przedstawieniu zarzutów A. G. (1) (J. S., A. Z. (2)).

Dlatego też postępowanie wobec tych nabywców nie może rzutować na ocenę oszukańczego zamiaru oskarżonego z wcześniejszego okresu.

**Ż. B. (k. 355-356) i T. K. (k. 356)** to pracownicy banku (...), które obsługiwały udzielenie kredytu wspólnocie mieszkaniowej przy ul. (...). \zeznały one, że produkt na nazwie „Nasz remont” był typowym produktem skierowanym do wspólnot mieszkaniowych. Standardowym zabezpieczeniem jego spłaty była cesja praw z wpłat członków wspólnoty na fundusz remontowy, cesja praw z polisy budynku oraz klauzula potrącalności rat z rachunku wspólnoty. Nie stosowano w przypadku wspólnot zabezpieczenia w postaci hipoteki.

Sąd uznał zeznania obydwu świadków za wiarygodne gdyż korespondowały one z dokumentami dotyczącymi kredytu (k. 38-45 i 240-241), były wewnętrznie oraz wzajemnie spójne. Brak było podstaw do kwestionowania prawdziwości świadków.

Żadna ze stron nie kwestionowała także autentyczności ww. dokumentów związanych z kredytem zaciągniętym 4. 01.2010 roku w imieniu wspólnoty przez zarząd spółki I..

Na chęć ukrycia przez oskarżonego faktu zaciągnięcia kredytu przed nabywcami mieszkań wskazuje także sposób organizacji finansów wspólnoty mieszkaniowej na potrzeby spłaty kredytu. Treść postanowień umowy kredytowej nie wskazuje, aby bank (...) S.A. wymagał tego, że spłata kredytu ma następować z funduszu remontowego.

W umowie kredytowej (k. 40) wskazuje się, że sposób spłaty kredytu to potrącanie z rachunku bankowego w (...), na który kredytobiorca, czyli wspólnota, będzie dokonywała wpłat. Zabezpieczeniem spłaty miał być przelew wiarytelności z tytułu wpłat członków wspólnoty na fundusz remontowy.

Powyzsze oznacza, że umowa kredytu nie wskazywała, że spłata będzie następowała z funduszu remontowego ani nawet tego nie sugerowała. Umowa ta zakładała mechanizm całkowicie odmienny skoro wpłaty mieszkańców na fundusz remontowy miały być zabezpieczeniem spłaty kredytu a nie służyć do spłaty. Bank wymagał więc tego, że wpłaty mieszkańców na fundusz remontowy miały stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu.

Ukrycie spłaty rat kredytu w funduszu remontowym miało na celu stworzenie pozoru informowania o kredycie poprzez informowanie nabywców mieszkań o wysokości obciążeń związanych z nabywanym mieszkaniem w postaci m.in. funduszu remontowego.

Taka organizacja finansów wspólnoty potwierdza oszukańczy zamiar oskarżonego. Gdyby oskarżony zamierzał rzetelnie informować przyszłych członków wspólnoty o istnieniu kredytu to stworzyłby, jako składową comiesięcznych opłat za mieszkanie, fundusz, który winien być nazwany funduszem kredytowym.

Sąd uznał także za wiarygodne w zasadniczej części dokumenty wytworzone na potrzeby wspólnoty a przekazane sądowi przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w trzech segregatorach stanowiących załącznik do akt sprawy.

Wątpliwości sądu co do zgodności z przebiegiem zebrań członków wspólnoty budziły jedynie dokumenty protokołów sporządzanych z zebrań wspólnoty przez E. M.. Zeznania świadków przesłuchanych w sprawie wskazują, że nie odzwierciedlały one choćby najważniejszych elementów zebrań i miały istotne braki.

Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast autentyczności pozostałych z wymienionych dokumentów i nie budziła ona także wątpliwości sądu.

Na kartach 69-76 „teczki ogólnej I” w segregatorze (...) znajduje się dokument statutu Wspólnoty Mieszkaniowej F. przy ul. (...) z dnia 2.04.2002 roku, według postanowień którego tworzy się fundusz remontowy ( § 44) a środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej”.

W wyniku działań oskarżonego i jego spółek, po zaciągnięciu kredytu w dniu 4 stycznia 2010 roku środki zgromadzone na funduszu remontowym wykorzystywane były w większości na spłatę zobowiązania kredytowego a nie na remonty i modernizacje.

Fundusz remontowy, który może być utworzony we wspólnotach mieszkaniowych, to nie jest pojęcie ustawowe. Należy je więc tłumaczyć dosłownie, według znaczenia jakie słowa te mają w języku potocznym.

Dostępne definicje pojęcia „funduszu remontowego” wskazują, że jest on przeznaczony na przyszłe wydatki. Tłumaczy się to jako „ rezerwę utworzoną na przyszłe wydatki”; „środki wpłacane na poczet remontów nieruchomości wspólnej” czy też nieco bardziej literacko jako „emeryturę budynku”.

Zeznania właścicieli mieszkań prowadzą do wniosku, że oni również rozumieli fundusz remontowy jako zabezpieczenie przyszłych wydatków. Z tego wynikała przewidywana przez nich możliwość jego obniżenia, skoro kamienica została świeżo wyremontowana.

Sąd czyniąc ustalenia oparł się także na umowach przedwstępnych oraz umowach przyrzeczonych sprzedaży lokali pokrzywdzonym przez oskarżonego. Umowy przyrzeczone sporządzone były w formie aktów notarialnych a żadna ze stron nie kwestionowała także autentyczności i wiarygodności pozostałych umów.

Na podstawie omówionych powyżej dowodów sąd uznał, że wina A. G. (1) polegała na tym, że:

8. od bliżej nieustalonego dnia kwietnia 2010 roku do 28 września 2010 r. w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem A. A. (1) i K. K. (1) w kwocie po 6 427, 63 zł każdego z nich, w ten sposób, że wprowadził w błąd wyżej wymienione osoby i W. A. co do istnienia zobowiązań finansowych spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy, i sprzedał A. A. (1) i K. K. (1) prawo własności lokalu numer (...) przy ul. (...), skutkiem czego A. A. (1) i K. K. (1) zobowiązani zostali do partycypacji, w wyżej wskazanych kwotach, w spłacie kredytu „(...)” zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł,

9. od bliżej nie ustalonego dnia grudnia 2010 r. do 22 lutego 2011 r., w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem J. W. (1) i A. W. (1) w kwocie 20 064, 16 zł w ten sposób, że wprowadził ich w błąd co do istnienia zobowiązań finansowych, spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...) w B., obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy, i sprzedał J. A. W. (1) prawo własności lokalu numer (...) przy ul. (...), skutkiem czego zostali oni zobowiązani do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł,

10. od 1 grudnia 2010 roku do 7 lutego 2011 r., w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził J. B. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 13 247, 65 zł w ten sposób, że wprowadził ją w błąd co do istnienia zobowiązań finansowych, spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy, i sprzedał J. B. (1) prawo własności lokalu numer (...), skutkiem czego została ona zobowiązana do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł,

11. od bliżej nieustalonego dnia 2011 r. do 7 kwietnia 2011 r., w B., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem A. W. (2) i K. Z. (1) w kwocie 13 045, 58 zł w ten sposób, że wprowadził wyżej wymienione osoby w błąd co do istnienia zobowiązań finansowych spowodowanych remontem dachu, elewacji i balkonów kamienicy przy ul. (...), obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy i sprzedał A. W. i K. Z. (1) prawo własności lokalu numer 5a, skutkiem czego zostali oni zobowiązani do partycypacji, w wyżej wskazanej kwocie, w spłacie kredytu (...) zaciągniętego w dniu 4 stycznia 2010 roku przez wspólnotę mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A. na odbudowę balkonów, remont dachu i elewacji budynku przy ul. (...), w kwocie 366 705 zł.

Przestępstwo z art. 286 § 1 k.k., tj. oszustwo, polega na doprowadzeniu innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia mieniem własnym lub cudzym za pomocą wprowadzenia w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania. Jednym ze sposobów popełnienia przestępstwa oszustwa jest zatem wprowadzenie w błąd. Błędem w rozumieniu znamion tego przestępstwa jest niezgodność między obiektywną rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości człowieka. Dla uznania, iż mamy do czynienia z wprowadzeniem w błąd wystarczające jest każde, jakiegokolwiek działanie, które może doprowadzić do powstania błędnego wyobrażenia o rzeczywistości u osoby rozporządzającej mieniem. Owe przestępstwo można popełnić wyłącznie z zamiarem bezpośrednim i ponadto ukierunkowanym na osiągnięcie korzyści majątkowej. Występek z art. 286 § 1 k.k. jest przestępstwem materialnym, co oznacza, że do jego popełnienia konieczne jest wystąpienie skutku w postaci doprowadzenia innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia mieniem własnym lub cudzym.

W realiach niniejszej sprawy pokrzywdzeni zostali doprowadzeni do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, gdyż nie wiedząc o tym, stali się podmiotami odpowiedzialnymi za spłatę kredytu, którego nie zaciągali ani o istnieniu którego nie wiedzieli (przed zakupem mieszkań) i dowiedzieć się nie mogli a jedynym źródłem informacji o kredycie był dla pokrzywdzonych ich kontrahent – sprzedający im swoje mieszkania A. G. (1).

Pokrzywdzeni byli odpowiedzialni za spłatę kredytu zarówno formalnie – ponosząc odpowiedzialność na podstawie art. 17 Ustawy o własności lokali jak i realnie, gdyż to ich wpłaty na poczet funduszu remontowego składały się na raty spłacanego kredytu wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa F. przy ul. (...) nie miała wszak żadnego innego majątku, z którego mogłaby czerpać dochody i z nich finansować spłatę kredytu inwestycyjnego. Jedynymi dochodami wspólnoty były wpłaty jej członków – właścicieli mieszkań w budynku. Obowiązki te obrazuje tabela na k. 532 akt, która wskazuje jaką kwotę na poczet kredytu ma wpłacać właściciel każdego mieszkania. Nieuprawnione jest zatem stwierdzenie obrońców, że szkoda w ich majątkach powstałaby dopiero gdyby wspólnota przestała spłacać kredyt.

Pokrzywdzeni nie mogli także obniżyć wielkości składek na fundusz remontowy, gdyż wówczas kredyt nie mógłby być obsługiwany przez wspólnotę mieszkaniową a wierzyciel – bank mógłby z egzekucją zwrócić się (w odpowiedniej proporcji) do majątków osobistych pokrzywdzonych.

Ustalając wielkość szkody, tj. kwoty którą pokrzywdzeni rozporządzili w sposób dla nich niekorzystny, sąd przyjął taki ułamek kwoty pożyczonego od banku kapitału, jaki pozostawał w proporcji do wielkości udziału danej osoby w części wspólnej nieruchomości. Sąd nie uznał za element tej szkody spłacanych przez pokrzywdzonych odsetek od kapitału, gdyż pokrzywdzeni w zamian za ich płacenie korzystają z możliwości spłaty w ciągu 20 lat.

Takie ustalenie odszkodowania nie doprowadzi także do wzbogacenia pokrzywdzonych. W przypadku bowiem sprzedaży przez nich mieszkań przed upływem okresu spłaty kredytu, będą oni musieli, informując nabywcę o kredycie, w sposób adekwatny obniżyć cenę sprzedaży mieszkania.

Pokrzywdzeni zostali wprowadzeni w błąd poprzez zapisy w umowach przedwstępnych oraz umowach przyrzeczonych sprzedaży mieszkań, według których to zapisów sprzedawane im prawa nie miały być w żaden sposób obciążone. Skoro zaś pokrzywdzeni kupując prawa, stali się jednocześnie odpowiedzialni za spłatę kredytu wspólnoty, to oznacza, że prawa przez nich nabywane były de facto obciążone. Mówiąc inaczej, dług spowodowany kredytem wspólnoty nie miał charakteru osobistego (i dlatego nie odchodził wraz z poprzednim właścicielem – oskarżonym) ale związany był z prawem własności lokali i spoczywał na każdym, kto stał się jego właścicielem

Jeszcze na etapie prezentacji mieszkań i pertraktacji cen, w tym celu, aby odwrócić uwagę pokrzywdzonych od ewentualnych pytań o źródła finansowania remontu oraz sytuację finansową wspólnoty mieszkaniowej, pokrzywdzeni byli wprowadzani w błąd co do tego, kto faktycznie prowadzi i finansuje remont części wspólnych kamienicy, do kogo należy prawo własności podwórka (na którym oferowano miejsca postojowe dla samochodów), kto w przyszłości sfinansuje remont klatek schodowych kamienicy, jakie są składowe elementy opłat za mieszkania, a nawet co do tego kto jest rzeczywistym kontrahentem nabywców.

Dodatkowo należy podkreślić, że wprowadzaniu w błąd potencjalnych kontrahentów sprzyjała także bardzo nieczytelna struktura organizacyjna i powiązania oskarżonego oraz jego spółek i ich pracowników. Granice pomiędzy działaniami wspólnoty mieszkaniowej, działaniami oskarżonego czy spółki (...) były dla osób postronnych zupełnie nieczytelne. W imieniu wspólnoty mieszkaniowej działała spółka (...), która winna reprezentować jej interesy. Pośredniczyła w sprzedaży mieszkań spółka (...) a A. G. (1) był kontrahentem pokrzywdzonych. Podmioty te miały siedzibę w tym samym budynku. W imieniu wspomnianych podmiotów występowały te same osoby w różnych rolach. A. G. (1) był właścicielem części kamienicy, prezesem zarządu spółki (...) oraz właścicielem większości udziałów spółki (...). R. W. (4) występował jako pełnomocnik A. G. (1), w-ce prezes zarządu spółki (...), i udziałowiec oraz osoba wykonująca czynności zarządcy (co wynikało z dokumentów – k. 24) w spółce (...). W kontaktach z klientami zarówno A. G. (1), R. W. (1) jak i pośrednicy będący pracownikami spółki (...), wyrażali się w stosunku do nabywców w 1. osobie



liczby mnogiej („my”) opowiadając o podmiocie remontującym kamienicę w przeszłości i w przyszłości. Wszystkie ww. osoby, jak również T. S. (1) i E. M. przebywały w biurach na ul. (...), gdzie miały siedziby obydwie ww. spółki.

Jednocześnie wszystkie opisywane osoby i podmioty były fachowcami w dziedzinie obrotu nieruchomościami co budziło zaufanie kupujących.

Działając w ten sposób oskarżony stwarzał wrażenie, że remont części wspólnej kamienicy przeprowadził on i jego spółka a zatem, że jeśli z faktu tego wynikają nawet jakiegokolwiek zobowiązania finansowe na przyszłość, to nie są to zobowiązania przyszłych właścicieli mieszkań ale zobowiązania oskarżonego lub jego spółki.

Poprzez opisywane zabiegi dezorientujące oraz mylące zapisy w umowach sprzedaży oskarżony zatajał przed pokrzywdzonymi istnienie zobowiązań finansowych, spowodowanych przeprowadzonym remontem dachu i elewacji a obciążających każdego właściciela lokalu w tej kamienicy.

Nie budzi wątpliwości, że oskarżony działał z zamiarem kierunkowym oszustwa, skoro to on jako właściciel sprzedawanych mieszkań, zyskiwał na tym, że nie musiał finansować remontu części wspólnych kamienicy, nie musiał opuszczać cen mieszkań z uwagi na obciążającą przyszłych nabywców spłatę kredytu, a szybko i korzystnie sprzedawał mieszkania dzięki temu, że były one w wyremontowanej kamienicy. Niewątpliwym jest, że gdyby, jak sugerował obrońca, oskarżony zmniejszył ceny mieszkań o taką sumę jaka obciążała mieszkanie w związku z kredytem, to spieszyłyby informować o tym tak swoich kontrahentów jak i sąd - a nic takiego nie nastąpiło.

Te właśnie elementy tworzyły korzyść majątkową po jego stronie i w kierunku jej osiągnięcia oskarżony działał. Na takie rozmyślnie i kierunkowe działanie oskarżonego wskazują zeznania A. W. (3) oraz R. W. (1). Na takie działania oskarżonego wskazuje wynik bardzo wielu przeprowadzonych i opisanych wyżej dowodów w postaci zeznań wielu świadków i treści dokumentów, a przeczą im jedynie nadwyraz niespójne wyjaśnienia oskarżonego oraz wątpliwe co do wiarygodności zeznania jego pracowników twierdzących, że informowali pokrzywdzonych o kredycie wspólnoty.

Na możliwość popełnienia przestępstwa oszustwa w takiej formie wskazuje orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie V KK 384/06 - Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Karna z 2007-07-19, Opubl: Krakowskie Zeszyty Sądowe rok 2008, Nr 1, poz. 28, gdzie w uzasadnieniu sąd stwierdził : „Zauważyć należy, że wprowadzenie w błąd może mieć postać zarówno działania (np. sprawca przedstawia pokrzywdzonemu nieprawdziwe informacje dotyczące transakcji, za którą ma otrzymać od niego wynagrodzenie), jak i zaniechania (np. sprawca zataja przed pokrzywdzonym istotne informacje dotyczące obciążeń własnego majątku, czy wady prawnej przedmiotu transakcji).” Potwierdza to także teza Wyroku Sądu Najwyższego - Izba Karna z 2007-07-10, III KK 20/07 Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego w Sprawach Karnych rok 2007, Nr 1, poz. 1592 : „stosownie do art. 286 § 1 KK wprowadzenie w błąd może zostać osiągnięte przez przemilczenie, zaniechanie poinformowania o faktycznym stanie rzeczy np. zatajenie rzeczywistej sytuacji materialnej, możliwości finansowych.”

Nie ulega zatem wątpliwości, że oskarżony wypełnił swoimi działaniami znamiona z art. 286 § 1 kk.

Odnosząc się do argumentów obrony należy wskazać, że nie może być mowy w niniejszej sprawie o przeszkodzie do jej prowadzenia w postaci powagi rzeczy osądzonej, gdyż wcześniejsza decyzja dotycząca umorzenia śledztwa w sprawie 1 Ds. 1012/12 (...) (akta w załączeniu) nie zawierała w swej sentencji czynów, które można by uznać za tożsame z tymi, które zarzucono oskarżonemu w niniejszym postępowaniu.

Niezrozumiałe są argumenty obrony o „charakterze cywilnym” sprawy skoro stwierdzono powyżej, że stan faktyczny odpowiada znamionom czynu zabronionego przez ustawę – Kodeks karny. Z tego też względu nie może być mowy o jakiegokolwiek niestaranności pokrzywdzonych jako kategorii ekskulpującej oskarżonego. Na marginesie tylko należy przypomnieć, że zgodnie z zeznaniami E. M. – członka zarządu spółki (...), która zarządzała wspólnota, wynika, że pokrzywdzeni, przed zakupem mieszkań, nie mogli dowiedzieć się o długi wspólnoty z żadnego innego źródła jak tylko od oskarżonego.

Błędne są także twierdzenia obrony, że nie można było wyremontować części wspólnych kamienicy w inny sposób, niż zaciągnięcie kredytu przez wspólnotę. Już dokumenty z zebrania wspólnoty w dniu 09.08.2012 roku wskazują, że spółka (...) zgodziła się wyremontować na swój koszt klatkę schodową – a więc część wspólną nieruchomości.

Należy także wskazać na bardzo istotne rozróżnienie pomiędzy kredytem zaciągniętym przez wspólnotę na remont dachu w dniu 4 stycznia 2010 roku a kredytem na remont klatki schodowej z 2012 roku. Pierwszy z tych kredytów został zatajony przed przyszłymi nabywcami lokali tak, że osoby, które go obecnie spłacają nie wiedziały o jego istnieniu (i nie mogły się dowiedzieć) podczas gdy drugi z kredytów został zaciągnięty za zgoda osób, które go spłacają.

Nie brzmią racjonalnie argumenty obrony, która twierdzi, że pokrzywdzeni mogli zapytać oskarżonego o to, czy wspólnota ma jakieś zobowiązania finansowe a wówczas oskarżony z pewnością wyjawiłby istnienie kredytu. Teza taka zakłada, że każda osoba podczas zawierania każdej transakcji winna zadawać kontrahentowi wszelkie możliwe pytania mające na celu uchronienie się przed oszustwem, licząc na szczerą odpowiedź oszusta, a jeżeli tego nie uczyni, oszust pozostaje bezkarny. Ponadto oświadczenia oskarżonego zawarte w treści umów sprzedaży nie pozostawiały żadnych wątpliwości, że z nabywanymi prawami nie wiążą się żadne ciężary. Oświadczenia te eliminowały więc konieczność zadawania pytań szczegółowych.

Odnosnie pokrzywdzenia nabywców pozostałych mieszkań (poza pokrzywdzonymi) należy wskazać, że znalazło się to poza granicami zarzutów w niniejszej sprawie i jedynie na marginesie można przypomnieć, że ich zeznania i wiedza o kredycie zostały omówione powyżej a z omówienia tego wynika, że zasadą było nieinformowanie, w okresie zarzutów, także innych osób o istnieniu kredytu wspólnoty.

W świetle wykazanych powyżej powiązań kapitałowych oskarżonego oraz udowodnionego jego stanu wiedzy na temat sytuacji prawnej i faktycznej nieruchomości przy ul. (...), nie mają znaczenia twierdzenia obrony, że sprzedawał on mieszkania nie jako przedsiębiorca ale jako osoba fizyczna, czy że kredyt zaciągnęła (i prowadziła remont) wspólnota mieszkaniowa a nie oskarżony.

Według art. 91 § 1 kk jeżeli sprawca popełnia w krótkich odstępach czasu, z wykorzystaniem takiej samej sposobności dwa lub więcej przestępstw, zanim zapadł pierwszy wyrok, co do któregośkolwiek z tych przestępstw, sąd orzeka jedną karę określoną w przepisie stanowiącym podstawę jej wymiaru dla każdego z tych przestępstw, w wysokości do górnej granicy zagrożenia zwiększonego o połowę.

Działania oskarżonego w stosunku do poszczególnych pokrzywdzonych dzieliły odstępy zaledwie kilku miesięcy, co powszechnie jest przyjmowane jako odpowiadające znamieniu „krótkich odstępów czasu”. Taka kwalifikacja czynów powodowała, że oskarżonemu groziła jedna kara, której rozmiar wynosił aż do 12 lat pozbawienia wolności. Za sprawą przepisu art. 37 a kk możliwe było także wymierzenie grzywny, gdyż przepis ten odnosi się do zagrożenia podstawowego wskazanego w danym przepisie statuującym typ czynu zabronionego.

Dotychczasowy sposób życia oskarżonego, który nie był dotąd karany za przestępstwa, i jest pracowitym oraz przedsiębiorczym obywatelem, uzasadniał wymiar kary najłagodniejszego rodzaju.

Jednocześnie wymiar kary grzywny musiał zostać dopasowany tak do stopnia winy oskarżonego (ilość stawek dziennych) jak i do możliwości finansowych oskarżonego (wysokość jednej stawki dziennej).

Sąd, orientując się w przybliżeniu, co do wielkości majątku oskarżonego, ustalił wysokość stawki dziennej na 700 zł. Oceniając zaś jako znaczny stopień winy sąd wymierzył 300 stawek dziennych grzywny. O znacznym stopniu winy oskarżonego świadczy działanie przez dłuższy okres czasu z zamiarem kierunkowym pokrzywdzenia innych osób.

Konsekwencją przesądzenia sprawstwa oskarżonego co do czynów wyrządzających szkodę, było orzeczenie obowiązku jej naprawienia poprzez zapłatę na rzecz pokrzywdzonych kwot odpowiadających częściom kredytu przypadających na ich mieszkania.

Brak było podstaw do zwalniania oskarżonego z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych o dlatego orzeczono jak w punkcie 6. sentencji wyroku.

SSR Karol Przybysz