

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2022 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie XII Wydział Karny w składzie:**

Przewodnicząca: SSO Katarzyna Stasiów

Protokolant: Paulina Powązka-Płóciennik, Daniel Wiśniewski

przy udziale oskarżyciela subsydiarnego L. Z.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniach 15 lipca 2021 r., 29 września 2021 r., 16 maja 2022 r. i 8 września 2022 r.

sprawy **D. S.** syna R. i S., urodzonego (...) w P. oskarżonego o to, że:

1. w dniu 30 grudnia 2009 roku, działając w imieniu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w B., zawarł z pokrzywdzonym L. Z. umowę sprzedaży należącej do pokrzywdzonego nieruchomości położonej we wsi B. gmina P. oznaczonej jako działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą o numerze KW (...) z odroczonym terminem płatności z zamiarem uniknięcia realizacji całości zobowiązania, przez co doprowadził pokrzywdzonego do niekorzystnego rozporządzenia jego mieniem o znacznej wartości, tj. 845 000 złotych,

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

**D. S. i R. C. (1)** syna T. i M. urodzonego (...) oskarżonych o to, że:

2. działając wspólnie i w porozumieniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, wyzyskując błąd L. Z. co do możliwości (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W., w dniu 12 kwietnia 2012 r. doprowadził do zmiany pierwotnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we wsi B. gmina P. oznaczonej jako działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą o numerze KW (...) w ten sposób, że zamiast spółki (...) sp. z o.o. w B. wprowadził jako kupującego niewypłacalny podmiot w postaci spółki (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W. z zamiarem niespełnienia na rzecz pokrzywdzonego L. Z. odroczonego świadczenia, przez co doprowadzili pokrzywdzonego L. Z. do niekorzystnego rozporządzenia jego mieniem wartości 845 000 złotych,

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

**D. S.** oskarżonego o to, że:

3. w dniu 3 czerwca 2015 r., działając w imieniu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., zbył jedyny wartościowy składnik majątku spółki na rzecz (...) sp. z o.o. za kwotę znacznie odbiegającą od wartości rynkowej celem pokrzywdzenia wierzycieli i udaremniając uzyskanie przez L. Z. od przedmiotowej spółki należności związane z umową sprzedaży z dnia 30 grudnia 2009 r.,

tj. o czyn z art. 300 § 1 k.k.

**I. D. S. i R. C. (1)** uniewinnia od dokonania zarzucanych im czynów;

**II.** kosztami procesu obciąża oskarżyciela subsydiarnego L. Z..

<b>UZASADNIENIE</b>		
Formularz UK 1	Sygnatura akt	XII K 283/16
Jeżeli wniosek o uzasadnienie wyroku dotyczy tylko niektórych czynów lub niektórych oskarżonych, sąd może ograniczyć uzasadnienie do części wyroku objętych wnioskami. Jeżeli wyrok został wydany w trybie art. 343, art. 343a lub art. 387 k.p.k. albo jeżeli wniosek o uzasadnienie wyroku obejmuje jedynie rozstrzygnięcie o karze i o innych konsekwencjach prawnych czynu, sąd może ograniczyć uzasadnienie do informacji zawartych w częściach 3–8 formularza.		
<b>1. USTALENIE FAKTÓW</b>		
<b>Fakty uznane za udowodnione</b>		
Lp.	Oskarżony	
	D. S. D. S. oraz R. C. (1) D. S.	<p>1. Oskarżony D. S. w dniu 30 grudnia 2009 roku, działając w imieniu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w B., zawarł z L. Z. umowę sprzedaży należącej do pokrzywdzonego nieruchomości położonej we wsi B. gmina P. oznaczonej jako działki (...) wraz z udziałem w działkach (...) za łączną cenę 1 245 000 złotych.</p> <p>Wówczas jedynym współnikiem (...) był D. S.. Wcześniej oskarżony rozpoczął budowę osiedla domów bliźniaków w B.. Ta inwestycja została zrealizowana.</p> <p>L. Z. ustalił z D. S., że sprzeda jego spółce swoją nieruchomość, a(...) wybuduje na niej dom segmentowy,</p>

przy czym jeden z segmentów miał stanąć na działce o nr. (...), której własność L. Z. sobie pozostawił.

W dniu zawarcia umowy sprzedający otrzymał 50 000 złotych, 350 000 złotych miał otrzymać do 22 grudnia 2012 r., a kwota 845 000 złotych miała być rozliczona poprzez wybudowanie segmentu na działce L. Z. w terminie do 20 czerwca 2020 r.

Ani zabudowa szeregowa, ani planowane później przedszkole na przedmiotowej nieruchomości nie powstały.

350 000 złotych zostało spłacone na rzecz L. Z. w gotówce wraz z odsetkami. Łącznie z początkowymi 50 000 złotych pokrzywdzony otrzymał 412 000 złotych. Ostatnia wpłata na rzecz pokrzywdzonego miała miejsce w 2017 roku. Do chwili wydania niniejszego wyroku nie została zapłacona kwota 845 000 złotych kapitału w związku z niewybudowaniem segmentu dla oskarżyciela subsydiarnego (faktycznie niespłacono 833 000 złotych). O zapłatę kwoty 845 000 złotych toczy się postępowanie cywilne w Sądzie Okręgowym w Warszawie w sprawie o sygnaturze akt I C 3003/18.

D. S. posługuje się trzema potwierdzeniami zapłaty, z których wynika, że ostatnia kwota również została oskarżycielowi zapłacona, co jest przez L. Z. kwestionowane.

Do 2010 r. spółka (...) osiągała zyski ze swojej działalności. W 2011 i 2012 roku przyniosła straty – w 2011 r. na kwotę 308 902,07 złotych, a w 2012 r. na kwotę 2 470 884 złote.

2. 12 kwietnia 2012 r. (...) sp. z o.o. reprezentowana przez R. C. (1)

		<p>(teścia D. S.) i L. Z. zawarli umowę modyfikującą umowę z 30 grudnia 2010 r. w ten sposób, że w miejsce spółki (...) sp. z o.o. w B. weszła spółka (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w W.. Określono też nowe terminy wywiązania się z zobowiązań przez kupującego.</p> <p>3. w dniu 3 czerwca 2015 r. D. S., działając w imieniu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., D. S. zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. reprezentowanej przez V. Do R. C. (2).</p>
	Dowód	Numer karty
	zeznania L. Z.	k. 110v-112 oraz k.11-12, 127-128 akt prokuratorskich PR 2Ds (...)
zeznania M. M. (2)	k. 109v-110	
zeznania H. M.	k. 164	
zeznania V. Do R. C. (2).	k. 279	
	<p>opinia M. K. z Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. S. w K. z zakresu badania dokumentów k. 76-85, faktura k. 131, informacje z SR Piaseczno k.133-153, akt notarialny k. 158-163 oraz k. 260-278, pozew z załącznikami k. 176-188, odpowiedź na pozew k. 189-191, potwierdzenia otrzymania zapłaty k.192-203, rozszerzenie powództwa k.204-206, umowa k. 213-217, koncepcja przedszkola k. 220-225, informacja D. S. k. 229, informacja spółki (...) k. 237 oraz k.248, informacja z (...) k.281-282, informacja z Banku (...) k. 294.</p>	
<b>1.Ocena DOWOdów</b>		

1.1. <b>Dowody będące podstawą ustalenia faktów</b>		
Lp. faktu z pkt 1.1	Dowód	Zwięźle o powodach uznania dowodu
	zeznania przesłuchanych świadków	<p>Sąd dał wiarę zeznaniom L. Z.. Świadek – w miarę swojej pamięci – przedstawił prawdziwy przebieg okoliczności. Pomimo żalu do oskarżonego S. związanego z przedmiotem sporu nie zeznaje w sposób nadmiernie obciążający oskarżonych, nie kwestionując korzystnych dla nich okoliczności.</p> <p>Sąd dał wiarę w fakt nieotrzymania przez oskarżyciela kwot 200 000 złotych (drugi akapit potwierdzenia otrzymania zapłaty z dnia 10 grudnia 2012 r.), 300 000 złotych (drugi akapit potwierdzenia otrzymania zapłaty z dnia 2 stycznia 2013 r.) oraz 360 000 złotych (drugi akapit potwierdzenia otrzymania zapłaty z 12 sierpnia 2013 r.). Gdyby pokrzywdzony faktycznie otrzymał te kwoty, nie miałby powodu do toczenia trzech procesów sądowych.</p> <p>Z opinii biegłego wynika ponadto, że wszystkie trzy dolne akapity potwierdzeń otrzymania zapłaty zostały wydrukowane w innym cyklu druku i za pomocą innego tonera niż akapity pierwsze. Zasady prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego kazały uznać, że potwierdzenia zostały podrobione. Brak podstaw do rozbijania w potwierdzeniach kwoty przyjętej w danym dniu na poczet jednego zobowiązania na dwie osobne – pierwszą niewielką, a drugą znacznej wartości. Kolejnym argumentem jest fakt posiadania przez L. Z. jednego z tych trzech potwierdzeń (z dopisaną później</p>

		<p>kwotą 360 000 złotych) jeszcze przed dodrukowaniem drugiego akapitu.</p> <p>Zeznania M. M. (2) w połączeniu informacją od tego świadka (k. 130-131) i od D. S. jako reprezentującego spółkę (...) (k. 229) potwierdzają, że spółka (...) nie prowadziła działalności gospodarczej poza sprzedażą przedmiotowej nieruchomości w 2015 roku.</p> <p>Zeznania H. M. nie wniosły niczego do sprawy. Świadek twierdził, że niczego nie pamięta.</p> <p>Zeznania V. Do R. C. (2) łącznie z dokumentacją bankową potwierdziły fakt nabycia nieruchomości przez spółkę (...) i zapłacenia ceny.</p>
<p>dowody nieosobo-we</p>	<p>Na uznanie za wiarygodne co do ich treści, formy oraz legalności sporządzenia zasługują dowody z ujawnionych w sprawie dokumentów. Dokumenty zostały sporządzone zgodnie z przepisami prawa. Żadna ze stron ich nie kwestionowała.</p> <p>Za rzetelną i obiektywną sąd uznał opinię biegłego M. K. z Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. S. w K. z zakresu badania dokumentów.</p>	
<p><b>1.PODSTAWA PRAWNA WYROKU</b></p>		
<p>Oдноśnie <b>uniewinnienia oskarżonego D. S. od zarzutu oszustwa w dniu 30 grudnia 2009 r.</b>, stwierdzić należy, że brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że oskarżony wyczerpał znamiona art. 286 § 1 k.k. Późniejsze niespłacenie całości zobowiązania</p>		

czy nawet posługiwanie się w 2018 roku podrobionymi potwierdzeniami zapłaty nie może być uznane za dowód zamiaru bezpośredniego oszustwa istniejącego w grudniu 2009 r.

W kwestii owych potwierdzeń otrzymania zapłaty toczy się proces karny przed Sądem Rejonowym w Piasecznie. Prawomocny wyrok jeszcze nie zapadł. Sąd rozpoznający tę sprawę dokonał własnej oceny wiarygodności zeznań L. Z., jednakże pomimo ustalenia w tym względzie na niekorzyść D. S., nadal brak jest dowodu na popełnienie przez oskarżonego przestępstwa już w chwili zawierania pierwszej umowy.

W procesie karnym niezbędne jest wykazanie winy ponad wszelką wątpliwość. W niniejszej sprawie zaś pewne okoliczności wskazują wręcz, że bardziej prawdopodobny jest brak zamiaru oszustwa. Jeszcze w 2010 roku spółka (...) dobrze prosperowała, więc plany inwestycyjne nie były nierealne, zwłaszcza zważywszy na to, że jedna podobna inwestycja, w której uczestniczył D. S., zakończyła się pomyślnie. Fakt spłacania należności aż do 2017 roku również wskazuje na brak zamiaru niedokonania zapłaty. Trudności w prosperowaniu spółki w 2011 i 2012 roku mogły być przyczyną rezygnacji z inwestycji i braku spodziewanych zysków umożliwiających spłatę całej kwoty. Sam pokrzywdzony przyznaje, że cena nieruchomości była zawyżona. Wartość nieruchomości pokrzywdzony szacuje na około milion złotych (k. 111v). Zdaniem sądu wartość była jeszcze mniejsza, o czym niżej.

O ile po udanej inwestycji oskarżony mógłby ponieść koszt drogo nabytych działek, o tyle niezrealizowanie planów to uniemożliwiło.

***Oдноśnie uniewinnienia obu oskarżonych od przestępstwa popełnionego 12 kwietnia 2012 roku***, czyn w takim kształcie nie wyczerpuje znamion oszustwa z powodu braku rozporządzenia w tej dacie mieniem.

***Sąd nie uznał również winy D. S. одноśnie zbycia w 2015 roku nieruchomości na rzecz spółki (...) celem udaremnienia spłacenia L. Z..***

Po pierwsze – przedmiotowa transakcja nie była fikcyjna, (...) sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w banku i pieniądze zostały przelane na rzecz sprzedającego. Spłata pokrzywdzonego nie stała się więc niemożliwa, ale wręcz łatwiejsza. Po drugie - nie można stwierdzić, że cena sprzedaży była zaniżona. Na brak takiej pewności wskazują też zeznania L. Z. (k. 111v). Po trzecie zaś pokrzywdzony – jak sam zeznał – jeszcze do 2017 roku był spłacany, co dowodzi, że niewypłacalność D. (...) nie zaistniała.

Co do wartości przedmiotowej nieruchomości sąd dokonał następujących orientacyjnych obliczeń.

W grudniu 2009 r. nieruchomość ta o łącznej wielkości 1863 metry kwadratowe została sprzedana przez L. Z. za cenę 1 245 000 złotych, czyli 668 złotych za metr kwadratowy. W czerwcu 2015 roku D. (...) sprzedała nieruchomość K. za 683 000 złotych, czyli 366 złotych za metr. Swoją działkę wielkości 397 metrów kwadratowych, na której



nie powstał segment, pokrzywdzony sprzedał w grudniu 2017 roku za cenę 115 000 złotych, czyli około 290 złotych za 1 metr kwadratowy. Dziś średnia cena 1 metra kwadratowego działki budowlanej w B. to około 445 złotych.

Powyższe – po uwzględnieniu inflacji postępującej od 2009 r. do dziś - wskazuje po pierwsze na to, że nie sposób mówić o zaniżonej cenie sprzedaży działki spółce (...). Po drugie zaś, że cena w pierwszej transakcji – zgodnie z zeznaniami L. Z. – była zawyżona i to bardziej niż o 245 000 złotych.

Ta druga okoliczność jest w procesie karnym korzystna dla oskarżonego, gdyż wskazuje, że większy procent rzeczywistej wartości nieruchomości został po zawarciu umowy spłacony niż wynika to z ceny w akcie notarialnym. 412 000 złotych stanowi 33% kwoty 1 245 000 złotych, ale już 60% kwoty 683 000 złotych. Im większa część wartości nieruchomości jest spłacona, tym trudniej udowodnić brak zamiaru spłaty zobowiązania w dniu zawarcia umowy.

Z powyższych względów sąd po wyczerpaniu inicjatywy dowodowej stron nie przypisał oskarżonym zarzucanych im czynów.

### **1.Koszty procesu**

Punkt wyroku

Przytoczyć okoliczności

Sąd na podstawie art. 632 k.p.k. kosztami sądowymi obciążył oskarżyciela subsydiarnego.

### **1.1Podpis**