

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim III Wydział Karny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Grzegorz Krogulec

Protokolant: Paulina Lewandowska, Ilona Skórka, Małgorzata Bednarek

w obecności prokuratura Jakuba Łaskiego, Marcina Polaka, Kamila Góreckiego, Piotra Grochulskiego

po rozpoznaniu w dniach 2 marca 2022r., 27 kwietnia 2022r., 18 maja 2022r., 30 maja 2022r., 29 lipca 2022r. i 21 grudnia 2022 r. sprawy K. S. (1), syna Z. i U. z domu F., ur. (...) w Ł.,

oskarżonego o to, że:

w okresie od 2013 roku do 31 grudnia 2019 r. w P. woj. (...) działając w krótkich odstępach czasu w wykonaniu z góry powziętego zamiaru jako zarządca nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) działał na szkodę współwłaścicieli w/wym kamienic w ten sposób, że podrabiał w celu użycia za autentyczne dokumenty rozliczeniowe ze współwłaścicielami, w których zaniżał przychody uzyskiwane z nieruchomości, zawyżał koszty ich utrzymania, co prowadziło do wyliczenia nieprawidłowych, zaniżonych dochodów należnych współwłaścicielom co następnie doprowadziło do nierozliczenia się z części lub całości dochodów należnych współwłaścicielom, także z tytułu amortyzacji, które to środki pieniężne w łącznej kwocie 701 306,53 zł – stanowiące mienie o znacznej wartości, przywłaszczył dla siebie i tak:

- w stosunku do J. Ś. w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 31 244,58 złotych
- w stosunku do U. K. w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 31 244,58 zł
- w stosunku do M. K. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 31 244, 58 zł
- w stosunku do B. G. w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 7 811,13 zł
- w stosunku do Z. W. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 7 811,13 zł
- w stosunku do B. W. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 7 811,13 zł

- w stosunku do J. W. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 7 811,13 zł
- w stosunku do S. P. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 10 456,50 złotych
- w stosunku do A. B. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 15 622,19 zł
- w stosunku do M. C. (1) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 9 089,93 zł
- w stosunku do M. B. (2) w latach 2018-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 31 244, 58 zł
- w stosunku do M. M. w latach 2018- 2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 15 622,19 zł
- w stosunku do A. M. (1) w latach 2018- 2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 15 622,19 zł
- w stosunku do J. W. (2) w latach 2013-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 249 977,19 zł
- w stosunku do M. W. (1) w latach 2013-2019 przywłaszczył z tytułu dochodów i amortyzacji łącznie kwotę 210 810,31 zł
- a nadto kwotę 17 883,24 zł która wpłynęła na jego rachunek bankowy jako zapłata za czynsze za miesiąc grudzień 2019r. od wszystkich najemców obu kamienic a z przestępstwa uczynił sobie stałe źródło dochodu,

tj. o czyn z art. 284 § 2 kk w związku z art. 294 § 1 kk w związku z art. 270 § 1 kk w związku z art. 12 § 1 kk w związku z art. 11 § 2 kk w związku z art. 65 § 1 kk

orzeka

1. w miejsce czynu zarzuconego oskarżonemu K. S. (1) uznaje go za winnego tego, że w okresie od 2013 roku do 31 grudnia 2019 roku w P., woj. (...) działając w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, pełniąc funkcję zarządcy nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), działał na szkodę współwłaścicieli wskazanych kamienic, tj. podrabiał w celu użycia za autentyczne dokumenty rozliczeniowe przekazywane współwłaścicielom, zaniżając w nich należne im dochody, czym doprowadził do niewypłacenia w całości dochodów należnych współwłaścicielom i tak:

- J. Ś. w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych,
- U. K. w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych,
- M. K. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych,
- B. G. w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,

- Z. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,
- B. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,
- J. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,
- S. P. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 456,50 złotych,
- A. B. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 280,71 złotych,
- M. C. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 456,50 złotych,
- M. B. (2) w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych,
- M. M. w latach 2018- 2019 w kwocie 10 280,67 złotych,
- A. M. (1) w latach 2018- 2019 w kwocie 10 280,67 złotych,
- J. W. (2) w latach 2013-2019 w kwocie 292 642,30 złotych,
- M. W. (1) w latach 2013-2019 w kwocie 253 475,41 złotych,

które to środki pieniężne w łącznej kwocie 691 550,92 złotych, stanowiące mienie znacznej wartości oskarżony przywłaszczył, a nadto przywłaszczył kwotę 17 883,24 złotych, która wpłynęła na jego rachunek bankowy jako zapłata za czynsze za miesiąc grudzień 2019 roku od wszystkich najemców obu kamienic, czyniąc sobie z wyżej opisanego procederu stałe źródło dochodu i za tak przypisany czyn wyczerpujący dyspozycję art. 284 § 2 kk w zw. art. 294 § 1 kk i art. 270 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 12 § 1 kk i art. 65 § 1 kk, na podstawie art. 294 § 1 kk w zw. z art. 11 § 3 kk i art. 65 § 1 kk wymierza mu karę 1 (jednego) roku i 6 (sześciu) miesięcy pozbawienia wolności,

2. na podstawie art. 63 § 1 kk na poczet kary pozbawienia wolności zalicza oskarżonemu K. S. (1) okres tymczasowego aresztowania od dnia 3 września 2021 roku godzina 20:40 do dnia 14 września 2021 roku godzina 11:30,

3. na podstawie art. 46 § 1 kk orzeka wobec oskarżonego K. S. (1) obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem polegający na zapłacie na rzecz pokrzywdzonych następujących kwot:

- K. Ś. (1) - następcy prawnemu po zmarłej J. Ś. 19 008,86 (dziewiętnaście tysięcy osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy),
- U. K. 19 008,86 (dziewiętnaście tysięcy osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy),
- E. M. (1) - następcy prawnemu po zmarłej M. K. (1) 19 008,86 (dziewiętnaście tysięcy osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy),
- B. G. (...),65 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy),
- Z. W. (1) (...),65 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy),
- B. W. (1) (...),65 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy),
- J. W. (1) 5 432,65 (pięć tysięcy czterysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy),
- S. P. (1) 10 730,12 (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści złotych dwanaście groszy),
- A. B. (1) 10 689,50 (dziesięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy),

- M. C. (1) 10 730,36 (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści złotych trzydzieści sześć groszy),
 - M. B. (2) 19 008,86 (dziewiętnaście tysięcy osiem złotych osiemdziesiąt sześć groszy),
 - A. B. (1) i A. M. (1) - następcom prawnym po zmarłym M. M. po 5 344,72 (pięć tysięcy trzysta czterdzieści cztery złote siedemdziesiąt dwa grosze),
 - A. M. (1) 10 689,46 (dziesięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści sześć groszy),
 - J. W. (2) 299 183,49 (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści dziewięć groszy),
 - M. W. (1) 258 991,72 (dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt dwa grosze),
4. zasądza od oskarżonego K. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 300,00 (trzysta 00/100) złotych tytułem opłaty oraz kwotę 5 557,68 (pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem 68/100) złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych w postępowaniu karnym.

UZASADNIENIE

UZASADNIENIE			
Formularz UK 1	Sygnatura akt	III K 126/21	
<p>Jeżeli wniosek o uzasadnienie wyroku dotyczy tylko niektórych czynów lub niektórych oskarżonych, sąd może ograniczyć uzasadnienie do części wyroku objętych wnioskiem. 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.</p>			
USTALENIE FAKTÓW			
Fakty uznane za udowodnione			

Lp.	Oskarżony	Czyn przypisany oskarżonemu (ewentualnie zarzucany, jeżeli czynu nie przypisano)	
1.1.1.	K. S. (1)	<p>w okresie od 2013 roku do 31 grudnia 2019 roku w P., woj. (...) działając w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, pełniąc funkcję zarządcy nieruchomości położonych w P. przy ul. (...), działał na szkodę współwłaścicieli wskazanych kamienic, tj. podrabiał w celu użycia za autentyczne dokumenty rozliczeniowe przekazywane współwłaścicielom, zaniżając w nich należne im dochody, czym doprowadził do niewypłacenia w całości dochodów należnych współwłaścicielom i tak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - J. Ś. w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych, - U. K. w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych, - M. K. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych, - B. G. w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych, - Z. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych, 	

- B. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,

- J. W. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 5 228,26 złotych,

- S. P. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 456,50 złotych,

- A. B. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 280,71 złotych,

- M. C. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 456,50 złotych,

- M. B. (2) w latach 2018-2019 w kwocie 18 191,28 złotych,

- M. M. w latach 2018-2019 w kwocie 10 280,67 złotych,

- A. M. (1) w latach 2018-2019 w kwocie 10 280,67 złotych,

- J. W. (2) w latach 2013-2019 w kwocie 292 642,30 złotych,

- M. W. (1) w latach 2013-2019 w kwocie 253 475,41 złotych, które to środki pieniężne w łącznej kwocie 691 550,92 złotych, stanowiące mienie znacznej wartości oskarżony przywłaszczył, a nadto przywłaszczył kwotę 17 883,24 złotych, która wpłynęła na jego rachunek bankowy jako zapłata za czynsze za miesiąc grudzień 2019 roku od wszystkich

		najemców obu kamienic, czyniąc sobie z wyżej opisanego procederu stałe źródło dochodu i za tak przypisany czyn wyczerpujący dyspozycję art. 284 § 2 kk w zw. art. 294 § 1 kk i art. 270 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 12 § 1 kk i art. 65 § 1 kk.	
Przy każdym czynie wskazać fakty uznane za udowodnione	Dowód	Numer karty	
<p>K. S. (1) sprawował funkcję zarządcy nieruchomości położonych przy ul. (...) w P. od dnia 2 stycznia 1998 roku. W dniu 2 stycznia 2013 roku zawarto nowe umowy zarządu powierzające w dalszym ciągu obowiązki zarządcy obu kamienic K. S. (1). Umowy te w punkcie 12 stanowiły, że zarządca otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez współwłaścicieli (k. 688 i 692), jednak nie określono wysokości tego wynagrodzenia.</p> <p>Współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości było ponad dwadzieścia osób, m.in. M. W. (1), J. W. (2), U. K., M. K. (1) B. G., Z. W. (1), B. W. (1), J. W. (1), S. P. (1), A. B. (1), M. C. (1), M. B. (2), M. M., A. M. (1). Jednym ze współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) był oskarżony K. S. (1).</p>	kopia umowy zarządu	142-146, 685- 688, 689-692	

odpis/wydruk treści księgi wieczystej	32- 35, 168- 174v, 365-368		
wykaz współwłaścicieli	37-38		
zeznania M. C.	51v		
zeznania M. B.	54v		
zeznania M. W. (1)	135		
zeznania A. M.	207v, 697v,		
zeznania A. B.	231v		
zeznania B. G.	695		
wyjaśnienia K. S.	429		
K. S. (1) w ramach zarządu podpisywał umowy z najemcami, pobierał opłaty, regulował koszty. Środki z tytułu najmu wpływały na rachunek bankowy oskarżonego. Oskarżony jako zarządca nieruchomości rozliczał się ze współwłaścicielami z przychodów, kosztów i dochodów z w/w nieruchomości. Nie obowiązywał jednolity sposób rozliczeń ze wszystkimi współwłaścicielami, z J. oraz M. W. (1) oskarżony rozliczał się raz w roku przekazując im rozliczenie roczne opatrzone jego pieczęcią i podpisem; spotkania miały miejsce w W.. Z M. C.	zeznania M. C.	k. 51v	

(1) oskarżony rozliczał się co trzy miesiące, przekazując rozliczenia z biura rachunkowego i pieniądze w formie gotówkowej. Z M. B. (2) oskarżony rozliczał się co miesiąc do 20 dnia następnego miesiąca przynosząc pisemne rozliczenie miesięczne i wypłacał gotówkę, jeśli wykazany został dochód. Ze Z. W. (1) także rozliczał się comiesięcznie. Z A. M. (1) K. S. (1) rozliczał się co miesiąc, za każdym razem z opóźnieniem. Przed 2010 rokiem A. M. (1) przekazał oskarżonemu przykładowe rozliczenie, jak powinno jego zdaniem, wyglądać. Oskarżony przekazywane rozliczenia ograniczał jednak do formy uproszczonej, tj. wskazania przychodu, kosztów i dochodu. Z A. B. (1) oskarżony rozliczał się co miesiąc, przekazywał jej rozliczenia, na których widniały pieczętki biura rachunkowego z podpisem, ale i takie bez podpisu i bez pieczętki, na otrzymywanych rozliczeniach A. B. (1) czyniła własne zapiski. Oskarżony do B. G. przyjeżdżał raz w miesiącu, przekazując jej dochody w gotówce. Zostawiał pieniądze także dla jej rodzeństwa - W.. U B. G. zostawiana była także gotówka dla M. B. (2). Oskarżony nie przedstawiał żadnego dokumentu dotyczącego kwot, jakie się im należą,

<p>nie było wiadomo jakie są przychody, a jakie koszty. B. G. zakładała, że są to prawidłowe rozliczenia. M. B. (2) także polegała na rozliczeniach przedstawianych przez oskarżonego. Dochody z kamienic dla (...) U. K., M. K. (1) i J. Ś. oskarżony przywoził w gotówce do U. K., od 2017 roku środki przekazywane były kwartalnie, indywidualnie na konta bankowe każdej z (...). W związku z koniecznością rozliczeń z Urzędem Skarbowym, U. K. prosiła oskarżonego o wcześniejsze przekazywanie informacji o należnych jej kwotach, lecz informacji takich nie uzyskiwała. Kontakt z oskarżonym był utrudniony.</p>			
zeznania M. B.	k. 54v, 705v		
zeznania Z. W.	k. 70v, 696v		
zeznania J. W.	k. 67, 97, 698		
zeznania M. W.	k. 135		
zeznania A. M.	k. 207v, 698		
zeznania A. B.	k. 231v, 697v		
zeznania B. G.	k. 695		
zeznania B. W.	k. 695v		

zeznania E. M.	k. 696		
zeznania K. Ś.	k. 698v		
wyjaśnienia K. S.	k. 429		
<p>Zebrania współwłaścicieli kamienic odbywały się raz na pół roku, zwykle przychodziło na nie 5-6 osób, w tym K. S. (1). W czasie zebrań oskarżony nie przekazywał informacji o bieżącej sytuacji lokatorskiej i finansowej dotyczących nieruchomości, o które to informacje zwracali się współwłaściciele.</p> <p>Oskarżony pojawiał się na zebraniach nieprzygotowany, nie potrafił odpowiedzieć na większość zadawanych pytań. Podczas jednego z zebrań obecni współwłaściciele poprosili oskarżonego o udostępnienie dokumentów związanych z prowadzonym przez niego zarządem kamienicami, K. S. (1) odmówił wglądu w dokumenty. Tłumaczył kilkakrotnie, że nie wiedział, że ma je przywieść lub że jest ich za dużo. W 2018 roku odbyło się jedno spotkanie, problemem była możliwość spotkania się z oskarżonym. Po pewnym czasie oskarżony przestał przyjeżdżać na zebrania bądź odwoływał je w ostatniej chwili.</p>	zeznania M. C.	k. 51v, 694	

zeznania Z. W.	k. 70v		
zeznania S. P.	k. 198		
zeznania A. B.	k. 231v		
zeznania M. B.	k. 705v		
<p>Około 2007 roku żona oskarżonego zachowała na nowotwór, konieczne okazało się kosztowne leczenie, oskarżony postanowił gromadzić środki pieniężne. Z uwagi na fakt, że J. W., M. W. posiadali największe udziały w obu kamienicach, byli rozliczani tylko raz w roku, a nadto nie utrzymywali kontaktu z pozostałymi współwłaścicielami, stali się dla oskarżonego oczywistym źródłem wynagrodzenia.</p> <p>Oskarżony zaczął zatrzymywać dla siebie część należnych współwłaścicielom pieniędzy przedstawiając im nieprawdziwe dokumenty. Dopóki głównym najemcą był bank (...) wszystko można było łatwo ukryć, jednak kiedy bank w połowie 2018 roku wypowiedział umowę najmu, dochody z kamienic gwałtownie spadły. K. S. (1) poinformował współwłaścicieli o wypowiedzeniu umowy najmu dopiero po</p>	<p>dokumenty załączone wraz z zawiadomieniem</p>	k. 4-31	

opuszczeniu lokalu przez bank.

W maju 2019 roku część współwłaścicieli, tj. M. C. (1) M. B. (2), S. P. (1), Z. W. (1), B. G. i A. M. (1) wystosowali pismo do J. W. (2) posiadającego większość udziałów w kamienicach z prośbą o spotkanie w związku z pogarszającą się sytuacją finansową nieruchomości. Na jednym ze spotkań J. W. (2) wspólnie z M. C. (1) porównali rozliczenia roczne za 2018 rok, które okazały się zupełnie inne. U J. W. (2) widniały straty, zaś u M. C. (1) widniał dochód z obu kamienic. M. C. (1) otrzymała wypłatę. Porównano przekazywane przez K. S. (1) rozliczenia z poprzednich lat począwszy od 2013 roku, które także się różniły. J. W. (2) i M. C. (1) w październiku 2019 roku udali się do biura (...), które na zlecenie oskarżonego prowadziło księgowość obu kamienic. Tam udostępniono im rozliczenia roczne przychodów, kosztów i dochodów z posesji za lata 2014-2019. Wówczas okazało się, że kwoty wskazane w rozliczeniach dokonywanych przez biuro nie mają pokrycia z tymi, które J. W. (2) przekazywał K. S. (1). Oskarżony przekazywał bowiem pokrzywdzonym własne rozliczenia roczne zawierające fałszywe dane - niższe przychody, wyższe koszty, a tym

<p>samym niższy dochód. Na podstawie tak sporządzanych rozliczeń nie wypłacał pokrzywdzonym wszystkim należnych im pieniędzy.</p> <p>K. S. (1) przestał odbierać telefony od pokrzywdzonych, nie odpowiadał na apele o spotkanie i wyjaśnienie powstałych wątpliwości ani kierowane wezwania do zapłaty.</p>			
zeznania M. C.	k. 51v-52, 694-694v		
zeznania M. B.	k. 54v, 695		
zeznania J. W.	k. 67, 97		
zeznania Z. W.	k. 70v		
zeznania M. W.	k. 136		
zeznania S. P.	k. 198v		
zeznania A. M.	k. 207v		
zeznania A. B.	k. 231v		
kopie wezwań	k. 58-62, 137, 209, 212-213v, 232		
wyjaśnienia K. S.	k. 429-430		
W grudniu 2019 roku współwłaściciele	zeznania M. C.	k. 51v-52,71v	

<p>wystosowali pisma do najemców by wstrzymali wpłaty za najem za grudzień na rachunek K. S. (1), jednak część najemców dokonała wpłat. Łączna kwota wpłaconych przez najemców należności to 17 883,24 złotych. K. S. (1) także z tej kwoty się nie rozliczył, nie przekazał dokumentów do biura rachunkowego. Oskarżony nie rozliczył się z pokrzywdzonymi za cały 2019 rok.</p> <p>Oskarżony został odwołany z funkcji zarządcy począwszy od stycznia 2020 roku.</p> <p>Od stycznia 2020 roku funkcję zarządcy pełni P. K.. K. S. (1) nie pozostawił swojemu następcy żadnej dokumentacji dotyczącej zarządzanych kamienic. W styczniu 2020 roku przywiózł jedynie książki obiektu, pozostawił po sobie niezapłacone faktury za media na kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych za listopad i grudzień 2019 roku.</p>			
zeznania M. B.	k. 54v		
zeznania J. W.	k. 67, 97		
zeznania Z. W.	k. 70v		
zeznania M. W.	k.136		

zeznania S. P.	k. 198v		
zeznania A. M.	k. 207v		
kopie potwierdzeń wpłat dokonanych przez najemców	k. 72-88		
oświadczenie o rozwiązaniu umowy i cofnięciu pełnomocnictwa	k. 147		
Powołana w toku postępowania przed sądem biegła M. K. (2) wskazała, iż amortyzacja jest kosztem podatkowym obciążającym podstawę opodatkowania dochodu z udziału w najmie nieruchomości. Odpis amortyzacyjny nie jest wydatkiem finansowym współwłaścicieli, nie ponoszą ciężaru ekonomicznego tego kosztu. Wobec czego do wypłaty udziału w zyskach w najmie winna być brana pod uwagę kwota dochodu bez amortyzacji. Powoduje to faktyczny podział dochodu wyliczonego jako różnica przychodu minus koszty bezpośrednio poniesione w bieżącym roku. Zgodnie z wyliczeniem dokonany przez biegłą niewypłacony współwłaścicielom dochód bez amortyzacji kształtował się w sposób następujący:	opinia biegłej z zakresu rachunkowości	k. 766-772	

- J. Ś. w latach 2018-2019
niedopłata w kwocie 18
191,28 złotych

- U. K. w latach 2018-2019
niedopłata w kwocie 18
191,28 złotych

- M. K. (1) w latach
2018-2019 niedopłata 18
191,28 złotych

- B. G. w latach 2018-2019
niedopłata w kwocie 5
228,26 złotych

- Z. W. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 5 228,26 złotych

- B. W. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 5 228,26 złotych

- J. W. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 5 228,26 złotych

- S. P. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 10 456,50 złotych

- A. B. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 10 280,71 złotych

- M. C. (1) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 10456,50 złotych

- M. B. (2) w latach
2018-2019 niedopłata w
kwocie 18 191,28 złotych

- M. M. w latach 2018-
2019 niedopłata w kwocie
10 280,67 złotych

- A. M. (1) w latach 2018-
2019 niedopłata w kwocie
10 280,67 złotych

- J. W. (2) w latach 2013-2019 niedopłata w kwocie 292 642,30 złotych

- M. W. (1) w latach 2013-2019 niedopłata w kwocie 253 475,41 złotych.

Łączna kwota niedopłaty w/w właścicieli kamienic przy ul. (...) wynosi 691 550,92 złotych. Z dokumentacji księgowej wynika, że dochody współwłaścicieli nie były pomniejszane o koszty zarządu. Oskarżony w składanych zeznaniach podatkowych do US również nie uwzględnił takich przychodów. Oznacza to, że oskarżony nie pobierał wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu nad obiema kamienicami.

W toku postępowania przez Sądem Okręgowym z inicjatywy oskarżonego sprawę skierowano do postępowania mediacyjnego. Oskarżony i pokrzywdzeni zawarli ugodę przed mediatorem, na mocy której K. S. (1) przeprosił pokrzywdzonych i zobowiązał się, że czyny opisane w akcie oskarżenia nie będą miały miejsca w przyszłości. Jednocześnie oskarżony zobowiązał się zwrócić pokrzywdzonym należność w łącznej kwocie 701 306,53 złotych obejmującą szkody indywidualne każdego z pokrzywdzonych jak i

sprawozdanie z mediacji wraz ugodą mediacyjną

k. 655-665

kwotę 17 883,24 złotych, w dwóch ratach, 1 rata do dnia 26 kwietnia 2022 roku, druga do 26 lipca 2022 roku. Warunki ugody nie zostały dotrzymane przez oskarżonego.			
Zeznania A. B. Zeznania J. W. Zeznania J. W. Zeznania M. B.	k. 697-697v k. 698 k. 699 k. 705v		
Oskarżony posiada wykształcenie średnie. Jest (...), ma(...)pełnoletnich dzieci. Jest (...), pobiera z tego tytułu świadczenie w kwocie 1800 złotych. Nie posiada majątku. K. S. (1) nie był uprzednio karany.	dane osobopoznawcze	k. 427-428	
informacja z K.	k. 375.457		
Fakty uznane za nieudowodnione			
Lp.	Oskarżony	Czyn przypisany oskarżonemu (ewentualnie zarzucany, jeżeli czynu nie przypisano)	
Przy każdym czynie wskazać fakty uznane za nieudowodnione	Dowód	Numer karty	
OCena DOWOdów			

Dowody będące podstawą ustalenia faktów			
Lp. faktu z pkt 1.1	Dowód	Zwięźle o powodach uznania dowodu	
1.1.1	dokumenty zawarte w aktach sprawy	Dokumenty zawarte w aktach sprawy w postaci kopii umów zarządu, odpisu - wydruku treści KW, wykazu współwłaścicieli, dokumentacji załączonej wraz zawiadomieniem, kopii wezwań, kopii potwierdzeń wpłat dokonanych przez najemców, oświadczenia o rozwiązaniu umowy, cofnięcia pełnomocnictwa są to niekwestionowane obiektywne dowody. Dokumenty zawarte w aktach sprawy stanowią mogły podstawę ustaleń faktycznych, nie były kwestionowane przez żadną ze stron.	
zeznania pokrzywdzonych	Na wiarę zasługują zeznania składane przez pokrzywdzonych M. C., M. B., M. W., A. M., A. B., B. G., Z. W., J. W., B. W., E. M., K. Ś., S. P.. Ich relacje są logiczne, spójne i rzeczowe, korespondują zarówno ze sobą, jak i z pozostałym zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym.		
wyjaśnienia K. S.	Wyjaśnienia oskarżonego, co do zasady są zgodne z relacjami		

pokrzywdzonych oraz dokumentami zawartymi w aktach sprawy, za wyjątkiem kwestii związanej z pobieraniem wynagrodzenia za pełnienie funkcji zarządcy. Oskarżony, choć formalnie nie przyznał się do stawianego mu zarzutu, to jednocześnie nie negował faktu regularnego przywłaszczania dochodów z kamienic ani fałszowania zestawień dochodów przekazywanych pokrzywdzonym, cały prowadzony przez siebie proceder i pobudki jakie nim kierowały opisał w złożonych w dniu 14 września 2021 roku wyjaśnieniach. Wyjaśnił wówczas (k. 429), że do przywłaszczania kwot należnych współwłaścicielom kamienic zmusiła go trudna sytuacja życiowa, a w mianowicie choroba żony i związane z nią bardzo duże wydatki. Proceder ograbiania współwłaścicieli z przysługujących im należności rozpoczął od braci W., którzy posiadali największe udziały, a co za tym idzie największe dochody, byli skłóceni z innymi współwłaścicielami, mieszkali w W. i nie kwapili się do przyjazdów do P.

opinia biegłego z zakresu rachunkowości

Opinia została sporządzona przez

biegłego sądowego M. K. (2) i nie budzi wątpliwości, nie była też negowana przez żadną ze stron. Opinia ta jest rzetelna, pełna i klarowna. W tym miejscu odnieść się należy do opinii sporządzanych przez biegłą E. S. (1) (opinia zlecona przez prokuratura podpisana przez A. O. w istocie także sporządzona została przez E. S. (1), która uprzednio prowadziła kancelarię (...)). Nie negując kompetencji E. S. ani jej dobrej woli, sporządzone przez nią opinie w rezultacie nie mogły stanowić podstawy do czynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Po pierwsze, opinie te znacznie różnią się od siebie, biegła w toku postępowania zmieniała swoje stanowisko, pierwsza z opinii uwzględniała amortyzację, druga nie, pierwsza nie uwzględniała wypłat na rzecz współwłaścicieli dokonanych przez K. S., przy czym pojawiających się rozbieżności i wątpliwości w ocenie sądu biegła nie wyjaśniła w logiczny sposób. W związku z pojawiającymi się wątpliwościami co dokonanych przez E. S. wyliczeń kwot należnych pokrzywdzonym, a także celem wyeliminowania ewentualnych zarzutów co do jej bezstronności (jako księgowa miała przez wiele lat bezpośredni kontakt z oskarżonym, rozliczając

	<p>na jego zlecenie w swoim biurze dochody z kamienic), niezbędne stało się powołanie nowego biegłego z zakresu księgowości w osobie M. K.. Należy podkreślić, że kwota niewypłaconych pokrzywdzonym dochodów wyliczona przez M. K. w wysokości 691 550,92 złotych zbliżona jest wysokością do pierwszej opinii E. S. (zaniżone dochody łącznie 683 423,29 złotych), której to wartości oskarżony nie negował w toku postępowania, w tym prowadzonego przed mediatorem (tam zobowiązał się do zwrotu kwoty 701.306,53 zł- vide: k. 656).</p>	
dane osobopoznawcze/ informacja z K.	Brak jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności tych dowodów.	
sprawozdanie z mediacji wraz ugodą mediacyjną	Dokument ten sporządzony został przez uprawnionego mediatora, brak jakichkolwiek podstaw do jego kwestionowania.	
<i>Dowody nieuwzględnione przy ustaleniu faktów (dowody, które sąd uznał za niewiarygodne oraz niemające znaczenia dla ustalenia faktów)</i>		

Lp. faktu z pkt 1.1 albo 1.2	Dowód	Zwiężle o powodach nieuwzględnienia dowodu	
PODSTAWA PRAWNA WYROKU			
	Punkt rozstrzygnięcia z wyroku	Oskarżony	
#	3.1. Podstawa prawna skazania albo warunkowego umorzenia postępowania zgodna z zarzutem		
Zwiężle o powodach przyjętej kwalifikacji prawnej			
#	3.2. Podstawa prawna skazania	punkt 1 czyn wyczerpujący dyspozycję art. 284 § 2 kk w zw. art. 294 § 1 kk i art. 270 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 12 § 1 kk i art. 65 § 1 kk	K. S. (1)
Zwiężle o powodach przyjętej kwalifikacji prawnej			
Prawidłowa jest kwalifikacja prawna aktu oskarżenia, którą sąd zaaprobował i przyjął w podstawie prawnej skazania. Zmiana opisu czynu wynika ze zmiany wartości szkody ustalonej przez biegłą, odmiennie niż miało to miejsce w zarzucie aktu oskarżenia. Ustalenia w zakresie związanym z działaniami			

oskarżonego polegającymi na przywłaszczeniu powierzonego mu mienia (art. 284 § 2 kk) nie wymagają głębszego uzasadnienia, w niniejszej sprawie są bowiem oczywiste i wynikają przede wszystkim z wyjaśnień oskarżonego i korespondującą z nimi opinią biegłej M. K.. Środki pieniężne stanowiące dochody z kamienic należne najemcom trafiały na rachunek bankowy oskarżonego, z których winien rozliczyć się ze wszystkimi współwłaścicielami kamienic i wypłacić im w całości należny im dochód, czego świadomie nie czynił. Oskarżony z racji posiadanego doświadczenia życiowego i zawodowego - wieloletniego pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości wiedział, że środki finansowe znajdujące się na jego rachunku bankowym nie należą do niego, są środkami powierzonymi mu w określonym celu i niejako tymczasowo (na czas dokonania stosownych opłat, rozliczenia kosztów i zwrotu współwłaścicielom uzyskanych dochodów) i w związku z tym miał świadomość, że może używać ich tylko w granicach określonych ich przeznaczeniem i nie powinien korzystać z nich jak ze swej

własności i to niezależnie od pobudek jakie nim kierowały. Oskarżony sam opisał uprawiany przez siebie proceder, a opis ten jednoznacznie wskazuje na zrealizowanie znamion przestępstwa przywłaszczenia.

Przywłaszczone mienie w kwocie 691 550,92 złotych stanowi mienie znacznej wartości w rozumieniu art. 115 § 5 kk, a to generuje przyjęcie kwalifikacji także z art. 294 § 1 kk.

Jednocześnie K. S. (1) dla realizacji głównego przestępczego zamiaru podrabiał w celu użycia za autentyczne dokumenty rozliczeniowe, które przedstawiał pokrzywdzonym, po to, by utwierdzić ich w przekonaniu, że należne im kwoty wyliczył prawidłowo.

Przedkładanie pokrzywdzonym sporządzanych przez siebie na piśmie rozliczeń niezgodnych ze stanem rzeczywistym stanowi zachowanie kwalifikowane z art. 270 § 1 kk.

Działania oskarżonego o znamionach czynów zabronionych podejmowane były w sposób regularny przez okres kilku lat, ze z góry powziętym zamiarem. Z uwagi na zwartość czasową wyżej opisanych zachowań, powodującą, że stanowiły one właściwe nierozzerwalną całość,

potraktować je należy jako jeden czyn w rozumieniu art. 11 § 1 kk, wypełniający kumulatywnie dyspozycję powołanych norm karnoprawnych.

Oskarżony poprzez swoje działania miał na celu bezprawne zagarnięcie cudzych środków pieniężnych. Zaczął od braci W., którzy byli dla niego łatwym i bezpiecznym źródłem pozyskania nienależnych dochodów (w późniejszych latach ten sam mechanizm stosował wobec pozostałych współwłaścicieli), korzystając z tej samej, nadarzającej się okazji w sposób metodyczny i regularny przez okres kilku lat wypłacał im jedynie część należnych im dochodów, resztę przywłaszczając dla siebie. Stąd przyjęcie konstrukcji czynu ciągłego z art. 12 § 1 kk.

W orzecznictwie zasadnie przyjmuje się, że uczynienie sobie z przestępstwa stałego źródła dochodu (art. 65 § 1 kk) zachodzi nie tylko wtedy, gdy działalność przestępcza jest jedynym źródłem dochodu sprawcy, ale i wtedy, gdy stanowi dodatkowe, ale regularne źródło jego dochodu. Nie ma przy tym znaczenia wysokość tego dochodu ani cel na jaki sprawca przeznaczył osiągniętą korzyść majątkową. Decydujący jest tu sposób

w jaki doszło do pozyskania tej korzyści: sprzeczny z prawem, długotrwały i powtarzalny; zwrot o uczynieniu sobie stąd źródła korzyści wyraża znamię podmiotowe, a to zamiar sprawcy działającego, by uzyskać ten regularny dochód (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6 września 2017 r, II AKa 87/17).

Oskarżony uczynił sobie z przestępstwa stałe źródło dochodu. Jego działania cechowała stałość, powtarzalność i regularność.

Podejmowane zachowania były z góry nakierowane na zgromadzenie znacznych środków pieniężnych kosztem innych osób, a konkretnie poprzez systematyczne uszczuplanie dochodów pokrzywdzonych i zawłaszczanie ich dla siebie. Przestępczy proceder był dla oskarżonego łatwym źródłem uzyskiwania przez lata znacznych, nienależnych mu dochodów.

KARY, Środki Karne, PRzepadek, Środki Kompensacyjne i środki związane z poddaniem sprawcy próbie

Oskarżony	Punkt rozstrzygnięcia z wyroku	Punkt z wyroku odnoszący się do przypisanego czynu	Przytoczyć okoliczności
K. S. (3)-wicz	<p>W procesie wymiaru kary sąd kierował się dyrektywami wyszczególnionymi w art. 53 kk. Wymierzając oskarżonemu karę, sąd uwzględnił stopień społecznej szkodliwości czynu oraz stopień zawinienia, które kształtują się na wysokim poziomie. Jediną okolicznością poczytaną na korzyść oskarżonego jest jego dotychczasowa niekaralność. Choć oskarżony w swych wyjaśnieniach z etapu postępowania przygotowawczego przedstawił zarys przestępczego zachowania, a więc przyznał się do przywłaszczenia mienia i fałszerstw dokumentów, to jednocześnie ich analiza w zestawieniu z późniejszą postawą oskarżonego świadczy o tym, że oskarżony ma tendencję do manipulowania, wprowadzania w błąd, przeinaczania faktów. K. S. (1) twierdzi zatem, że sam przyznał sobie wynagrodzenie w łącznej sumie 6000 złotych miesięcznie za sprawowanie zarządu, zaś na rozprawie wnioskował o powołanie biegłego celem ustalenia</p>		

wynagrodzenia jakie mu przysługiwało sugerując jednoznacznie, że takowego nie pobierał, z jednej strony twierdził, że przywłaszczał pieniądze w celu opłacenia kosztownej operacji małżonki, z drugiej nie omieszkiał zabezpieczyć się finansowo na czarną godzinę, co logiczne, również kosztem pokrzywdzonych, deklarował chęć naprawienia szkody tak przed prokuratorem jak i sądem, co okazało się jedynie pustą deklaracją. K. S. (1) z pełną premedytacją wykorzystywał przez lata zaufanie jakim darzyli go pokrzywdzeni, którzy stali się dla niego łatwym źródłem czerpania nielegalnych dochodów. Trudna sytuacja rodzinna związana z chorobą żony, jeśli nawet taka miała miejsce, w żadnym razie nie usprawiedliwia postępowania oskarżonego. Oskarżony zwodził pokrzywdzonych, unikał spotkań z nimi, nie odbierał telefonów, nie poczuwał się w żaden sposób do wyjaśnienia ujawnianych przez nich nieprawidłowości ani zwrotu należnych im pieniędzy. Postawę taką prezentował w toku postępowania przygotowawczego, przez kilka miesięcy nie udało się przeprowadzić z jego udziałem czynności procesowych, policja nie

była w stanie doręczyć mu wezwania do stawiennictwa, zastosowano wobec niego tymczasowe aresztowanie i poszukiwano go listem gończym. Mimo zapewnień składanych podczas przesłuchania w toku postępowania przygotowawczego, że spłaci pokrzywdzonych, nie uczynił tego. W toku postępowania sądowego zawarł przed mediatorem ugodę z pokrzywdzonymi zobowiązując się do zapłaty należnych im kwot w dwóch ratach, z którego to obowiązku się nie wywiązał. Jak wynika z akt sprawy wobec oskarżonego wyłączono do odrębnego postępowania materiały w zakresie skierowania pozwu - skargi pauliańskiej, z uwagi na podejmowane działania polegające na wyzbywaniu się mienia w postaci udziałów w dwóch nieruchomościach poprzez darowanie ich synowi, by uniknąć zwrotu pokrzywdzonym przywłaszczonych pieniędzy (k. 396).

Wyrządzona przez oskarżonego szkoda jest znaczna – łącznie ponad 700 000 złotych, a więc jest to kwota daleko wykraczająca ponad poziom wyznaczony dla mienia znacznej wartości, przestępczy proceder trwał przez okres kilku lat od 2013 do 2019 roku, a oskarżony uczynił sobie

	<p>z niego stałe źródło czerpania dochodów. Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności karą adekwatną do stopnia społecznej szkodliwości, nie przekraczającą stopnia winy i nieuzasadnionej represji, a przy tym w sposób należyty spełniającą pokładane w niej cele w zakresie prewencji indywidualnej oraz cele kary w zakresie kształtowania świadomości prawnej społeczeństwa jest kara 1 roku i 6 miesięcy pozbawienia wolności. W kontekście orzeczonej kary izolacyjnej i wykonania w pierwszej kolejności obowiązku naprawienia szkody niecelowe jest orzekanie kary grzywny.</p>		
<p>Inne ROZSTRZYGNIĘCIA ZAwarte w WYROKU</p>			
Oskarżony	Punkt rozstrzygnięcia z wyroku	Punkt z wyroku odnoszący się do przypisanego czynu	Przytoczyć okoliczności
K. S. (3)-wicz	2	1	Na podstawie art. 63 § 1 kk zaliczono na poczet kary pozbawienia wolności okres tymczasowego aresztowania począwszy od dnia zatrzymania.
	3	1	Na podstawie art. 46 § 1 kk orzeczono wobec K. S. (1) obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem polegający na zapłacie na rzecz pokrzywdzonych kwot określonych w punkcie

		<p>3 wyroku, na które złożyły się zarówno kwota niewypłaconych im dochodów wynikająca z opinii biegłej M. K., jak i kwota 17 883,24 złotych, która została podzielona między pokrzywdzonych zgodnie z metodyką zastosowaną przy ugodzie mediacyjnej.</p>
inne zagadnienia		
<p>W tym miejscu sąd może odnieść się do innych kwestii mających znaczenie dla rozstrzygnięcia, a niewyjaśnionych w innych częściach uzasadnienia, w tym do wyjaśnienia, dlaczego nie zastosował określonej instytucji prawa karnego, zwłaszcza w przypadku wnioskowania orzeczenia takiej instytucji przez stronę</p>		
<p>Nie zasługuje na uwzględnienie konsekwentnie ponawiany przez obrońcę wniosek o oszacowanie przez biegłego wynagrodzenia jakie pobierali lub powinni pobierać zarządcy innych nieruchomości, podobnych do tych na Słowackiego 7 i 9, w okresach wynikających z zarzutu aktu oskarżenia. Oczywiście jest, że wniosek ten miał na celu zmniejszenie należności jakie winien jest oskarżony</p>		

współwłaścicielom kamienic. Ustalenie to jest jednak zbędne dla rozstrzygnięcia w przedmiotowym procesie. To dość specyficzna sytuacja, kiedy przez ponad 5 lat oskarżony nie jest zainteresowany swoim wynagrodzeniem, a o takie zaczyna ubiegać się o nie dopiero w obliczu wyliczenia znacznej szkody jaką wyrządził przestępstwem. Jak wiadomo wynagrodzenie zarządcy wynika z umowy. Taka zazwyczaj poprzedzona jest negocjacjami. Oskarżony nie zadbał o legalne dochody, które mógł pobierać jako zarządca, sam ustalił sobie wynagrodzenie, które przez wiele lat osiągnęło kwotę przekraczającą 700 tys. złotych. Jest to oczywiście kwota wynikająca z bezprawnego przywłaszczenia cudzych pieniędzy. Stwierdzić można, że oskarżony nie był zainteresowany legalnymi dochodami z tytułu sprawowania zarządu, zorientował się bowiem, że ma dość dużą swobodę, uprawnieni współwłaściciele, co do zasady nie wnikali w uzyskiwane z kamienic dochody, póki te były wypłacane im regularnie i w zadawalającej wysokości. Oskarżony pozostawał zatem poza kontrolą, zaś współwłaściciele nie potrafili zweryfikować

przyznawanych im przez niego dochodów. Oskarżony mógł w łatwy sposób zatuszować faktyczne dochody z kamienic, które tylko z tytułu opłaty za najem od jednego banku wynosiły 100 tysięcy złotych miesięcznie. Zauważyć przy tym należy, że choć oskarżony oświadczył, że nie przyznaje się do popełnienia zarzucanego mu przestępstwa, to jego wyjaśnienia wskazują jednoznacznie na to, że się przyznaje i akceptuje kwotę przywłaszczenia. Potwierdzeniem tego jest stanowisko oskarżonego, który w ugodzie po przeprowadzonej mediacji zobowiązał się do zapłaty na rzecz pokrzywdzonych łącznie kwoty 719.189,87 złotych (vide: ugoda mediacyjna – k. 656). Podnieść także należy na swoistą niekonsekwencję wniosku obrońcy z wyjaśnieniami oskarżonego, który stwierdził, że wynagrodzenie ustalił z kilkoma osobami uprawnionymi i przez dłuższy czas „potrącał” sobie łącznie 6.000 złotych miesięcznie. W kontekście zaprezentowanego przez oskarżonego stanowiska, wniosek obrońcy staje się bezprzedmiotowy w procesie karnym, a z takim obrońcą może wystąpić przed sądem cywilnym „walcząc” dla swojego mocodawcy o zwrot wynagrodzenia z tytułu

bezumownego i bodajże bezwynagrodzeniowego sprawowania zarządu nad kamienicami.		
7. Koszty procesu		
Punkt rozstrzygnięcia z wyroku	Przytoczyć okoliczności	
4.	O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 626 § 1 kpk i art. 627 kpk. Oskarżony został skazany w pierwszej instancji w sprawie z oskarżenia publicznego, Sąd zasądził zatem od niego na rzecz Skarbu Państwa zwrot wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu karnym. Opłatę wymierzono na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o opłatach w sprawach karnych.	
Podpis		