

*Sygn. akt IV Ka 126/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 roku.

**Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w IV Wydziale Karnym Odwoławczym w składzie:**

**Przewodniczący SSO Krzysztof Gąsior (spr.)**

**Sędziowie SSA Andrzej Szawel**

**SSO Sławomir Gosławski**

Protokolant Dagmara Szczepanik

przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim Violetty Włodarczyk

po rozpoznaniu w dniu 01 kwietnia 2014 roku

**sprawy W. K., M. P. (1), L. O., J. S. i R. L.**

oskarżonych z art. 296 § 1 kk

z powodu apelacji wniesionej przez prokuratora

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 9 stycznia 2014 roku sygn. akt VI K 2/13

na podstawie art. 437§1 kpk, art. 636§1 kpk, art. 9 ustawy z dnia 23 czerwca 1973 roku o opłatach w sprawach karnych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 49 poz. 223 z 1983 roku z późniejszymi zmianami) **utrzymuje w mocy zaskarżony wyrok, uznając apelację za oczywiście bezzasadną;**

kosztami sądowymi za postępowanie odwoławcze obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt IV Ka 126/14

## UZASADNIENIE

W. K. został oskarżony o to, że w okresie czasu od stycznia do 16 grudnia 2004 r. w R. pełniąc funkcje (...) w R. i będąc z tego tytułu zobowiązany do zajmowania się sprawami majątkowymi Fundacji, w tym zgodnie z § 21 statutu tej Fundacji z dnia 09 października 2002 r. do kierowania wszystkimi bieżącymi sprawami Fundacji i ponoszenia odpowiedzialności za ich prowadzenie oraz ustalania zasad wykorzystywania środków finansowych i dysponowania zasobami majątkowymi Fundacji, nie dopełnił swoich obowiązków w zakresie zarządzania i gospodarowania mieniem tej Fundacji w ten sposób, że przedłożył R. ofertę kupna nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za kwotę 200.000 zł., bez uprzedniego dokonania wyceny tej nieruchomości, ustalenia jej rzeczywistej wartości rynkowej, w wyniku czego R. podjęła w dniu 16 grudnia 2004 r. uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na sprzedaż tej nieruchomości za kwotę 200.000 złotych, podczas gdy jej faktyczna wartość wynosiła co najmniej 574.961 złotych, czym wyrządził szkodę w/ w Fundacji w kwocie 374.961 złotych,

- tj. o czyn z art. 296 § 1 k.k.

M. P. (1), L. O., J. S. i R. L. zostali oskarżeni o to, że w dniu 16 grudnia 2004 r. w R., działając wspólnie i w porozumieniu, przy czym L. O., J. S. i R. L. pełniąc funkcje członka R. w R., a M. P. (2) jako jej Przewodniczący i będąc z tego tytułu zobowiązanymi do zajmowania się sprawami majątkowymi Fundacji, w tym zgodnie z § 13 statutu tej Fundacji do kontroli nad działalnością Fundacji, nie dopełnili ciążących na nich obowiązków w ten sposób, że podjęli uchwałę Nr (...) wyrażającą zgodę na sprzedaż nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), za kwotę 200.000 złotych, bez uprzedniego dokonania wyceny tej nieruchomości, ustalenia jej rzeczywistej wartości rynkowej, podczas gdy faktyczna wartość działki wynosiła kwotę 574.961 złotych, czym wyrządzili szkodę w/w Fundacji w kwocie 374.961 złotych;

- tj. o czyn z art. 296 § 1 k.k.

Sąd Rejonowy w Radomsku wyrokiem z dnia 9 stycznia 2014 roku w sprawie sygn. akt VI K 2/13 oskarżonych W. K., M. P. (1), L. O., J. S. i R. L. uniewinnił od popełnienia zarzucanych im czynów, a koszty postępowania przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją Prokuratury Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim.

Apelacja, skarżąc wyrok w całości na niekorzyść wszystkich oskarżonych, wywiedziona została z podstawy art. 438 pkt 1 i 2 k.p.k. i zarzuciła mu:

1) obrazę prawa materialnego art. 13 § 1 k.k. w zb. z art. 296 § 1 k.k. poprzez nieustosunkowanie się przez Sąd co do strony podmiotowej zachowania oskarżonych, a tym samym stwierdzenia, czy w sprawie, pomimo wystąpienia szkody nie przekraczającej kwoty ustawowej nie doszło do popełnienia usiłowania przestępstwa z art. 296 § 1 k.k.;

2) obrazę przepisów postępowania w postaci obrazę art. 170 § 1 pkt 5 k.p.k. oraz 201 k.p.k. mających wpływ na treść orzeczenia, poprzez bezzasadne i niczym nieuzasadnione oddalenie wniosku dowodowego prokuratora zgłoszonego w toku rozprawy, a dotyczącego dokonania konfrontacji pomiędzy biegłymi wydającymi sprzeczne opinie, w celu wyjaśnienia okoliczności mających istotny wpływ na ustalenia odpowiedzialności karnej oskarżonych, w tym m.in. metodologii przyjętych badań, możliwości zastosowania współczynnika z innego rynku, a także poprzez bezzasadne przyjęcie, że opinia biegłej T. B. jest pełna i jasna, podczas kiedy prawidłowa analiza ocen i wniosków zawartych w tej opinii prowadzi do wniosku, iż brak jest prawidłowego uzasadnienia wyrażonych w niej ocen i poglądów i sposobów dochodzenia do nich.

W konkluzji skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku.

#### SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, wysnuł trafne wnioski, odnośnie braku możliwości uznania oskarżonych: W. K., M. P. (1), L. O., J. S. i R. L. za winnych popełnienia zarzucanych im przestępstw.

Wbrew bowiem wywodom skarżącego, ocena wartości zgromadzonych w sprawie dowodów, została dokonana przez Sąd meriti wszechstronnie, zgodnie z zasadami logiki oraz doświadczeniem życiowym i jako taka, korzysta z ochrony art. 7 k.p.k. Sąd I instancji – zgodnie z zasadą obiektywizmu (art. 4 k.p.k.) – ustosunkował się do każdej istotnej okoliczności oraz do wszystkich istotnych, przeprowadzonych w sprawie dowodów (art. 410 k.p.k.), a w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w sposób przekonujący, podał przyczyny, dlaczego określonym dowodom dał wiarę, innemu zaś takowego waloru odmówił (art. 424 § 1 k.p.k.). Swoje ustalenia faktyczne, przyjęte za podstawę wyroku, Sąd Rejonowy wyprowadził natomiast z okoliczności ujawnionych w toku przewodu sądowego, opierając się na dowodach, które uznał za wiarygodne, nie naruszając i przy tym reguły logicznego rozumowania.

Apelacja nie wykazała w skuteczny sposób, aby rozumowanie Sądu meriti oceniającego zgromadzone w sprawie dowody, a także w zakresie wyprowadzonych z tychże dowodów wniosków, było wadliwe lub nielogiczne, jak też nie przedstawiła w praktyce żadnych przekonywujących argumentów, które mogłyby podważyć ustalenia Sądu I instancji. Przeciwnie stanowisku Sądu meriti zarzuty i wywody odwoławcze mają w istocie charakter polemiczny i opierają się po części na wybiórczej, a po części na subiektywnej ocenie zebranych w sprawie dowodów.

Sąd I instancji – wbrew twierdzeniom skarżącego – nie dopuścił się w szczególności obrazy przepisów prawa materialnego, ani też mającej wpływ na treść zaskarżonego wyroku – obrazy prawa procesowego.

Kwestią absolutnie kluczową, było w przedmiotowej sprawie ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), w chwili dokonywania jej sprzedaży, albowiem, jest to zasadniczy czynnik warunkujący odpowiedzialność oskarżonych za przestępstwo z art. 296 § 1 k.k. Od tego też zacząć należy szczegółowe rozważania.

Na wstępie przypomnieć należy, iż wyliczenia wartości nieruchomości może dokonać uprawniony rzeczoznawca majątkowy, a więc – jak słusznie zauważył Sąd I instancji – nie mógł być to biegły z zakresu budownictwa lądowego i wyceny robót ogólnobudowlanych A. K. (na której to opinii opierał się oskarżyciel publiczny wnosząc pierwszy akt oskarżenia w dniu 21.09.2009 roku). Natomiast w przedmiotowej sprawie Sąd dysponował dwoma opiniami biegłych rzeczoznawców majątkowych, dopuszczonymi dla potrzeb postępowania karnego i przez organ procesowy, a więc spełniającymi wszystkie formalne kryteria, wskazane w kodeksie postępowania karnego. Są to: opinia biegłej rzeczoznawcy majątkowej T. B. oraz opinia rzeczoznawców majątkowych S. M. i W. R. z Instytutu (...) w W. (zwana dalej opinią (...)).

Opinie te są ze sobą sprzeczne, jeżeli chodzi o wyliczoną, na chwilę dokonywania transakcji sprzedaży, cenę rynkową nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego oraz nieruchomości budynkowej położonej w R. przy ulicy (...). Owa sprzeczność wyniknęła głównie z tego powodu, że biegli przyjęli odmienne metody wyliczenia wartości nieruchomości. Biegła T. B. wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości ustaliła, stosując podejście porównawcze, metodą porównywania parami. Ceny nieruchomości podobnych, uwzględnionych przy wycenie przedmiotowej nieruchomości, biegła T. B., poddała przy tym korekcie, ze względu na cechy różniące te nieruchomości, w tym zasiedlenie nieruchomości przez lokatorów. Natomiast biegli z (...) obliczyli wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkiem na nim posadowionym, jako iloczyn powierzchni lokali mieszkalnych i ceny jednostkowej określonej w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej. Jednocześnie biegli ci zastosowali podejście dochodowe dla określenia wskaźnika określającego zależność pomiędzy jednostkową ceną lokalu mieszkalnego w stanie wolnym, a lokalu mieszkalnego obciążonego umową najmu.

W takiej sytuacji sąd, w ramach swobodnej oceny przeprowadzonych dowodów, powinien zająć jednoznaczne stanowisko, wskazując, która z opinii jest przekonywująca i zasługuje na akceptację, a którą należy odrzucić. Wnioski przedstawione przez biegłego w opinii, jako wynik przeprowadzonego przezeń badania, podlegają bowiem takiej samej kontroli ze strony organu kierującego postępowaniem oraz stron procesowych, jak każdy inny środek dowodowy. Dopiero gdyby sąd nie był w stanie, spośród kilku sprzecznych opinii, przyjąć tej która odpowiada wymaganiom i na jej podstawie stwierdzić okoliczności mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, winien on – co wynika z treści art. 201 k.p.k. – wezwać tych samych lub powołać nowych biegłych (m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1977 r., V KR 180/77, OSNPG 4/1978, poz. 50; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1986 r., IV KR 118/86, OSNPG 2/1986, poz. 25; Komentarz do k.p.k. pod red. J. Grajewskiego, teza 8 do art. 7 – LEX 2013, T. Grzegorzczak – Komentarz do k.p.k., Zakamycze 2003, teza 5 do art. 201 – LEX 2013; R. Kmiecik, E. Skrętowicz – Proces Karny część ogólna Kraków – Lublin 1996, str. 298).

Z uzasadnienia apelacji mogłoby natomiast wynikać, że prokurator odmawia sądowi prawa oceny przeprowadzonych w sprawie opinii biegłych. Nie zgadzając się bowiem z dokonaną przez Sąd I instancji oceną opinii biegłych (...), podkreśla – z powoływaniem się na orzeczenia sądowe – że wybór metody badawczej należy do biegłego, a sąd nie może ingerować w te kwestie.

Takiego rozumowania nie można jednak zaakceptować. O ile bowiem, rzeczywiście, o zastosowaniu zakresu i metod badawczych decydują autonomicznie biegli, to przecież nie wyklucza to „następczej” oceny sądu w tym zakresie. Przyjęcie założenia, że sąd nie ma prawa ocenić doboru właściwej metody badawczej przez biegłego, oznaczać musiałyby, że każda opinia biegłego uymykałaby kontroli, zarówno stron, jak i organu procesowego, a w konsekwencji byłaby nie do podważenia. Sam zresztą prokurator jest tu niekonsekwentny, z jednej strony zabraniając kwestionowania metody badawczej, przyjętej przez rzeczoznawców majątkowych z (...), natomiast samemu poświęcając niemal połowę uzasadnienia apelacji, na atakowanie metody przyjętej przez biegłą T. B..

Autor apelacji zarzuca także nieprzeprowadzenie konfrontacji pomiędzy biegłymi. Istnieje wprawdzie taka możliwość, by w celu wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy wnioskami, wynikającymi z kilku opinii biegłych dokonać ich konfrontacji. Po pierwsze, jest to jednak zawsze tylko możliwość, a nie bezwzględny obowiązek. Po drugie, tego rodzaju czynność ma sens, kiedy biegli wydający rozbieżne opinie, dochodzą do swoich (odmiennych) wniosków przy pomocy tej samej metody badawczej. Wtedy rzeczywiście należałoby wezwać owych biegłych, by wyjaśnili, jakie czynniki spowodowały, że przy takiej samej metodzie badawczej, doszli do odmiennych wniosków. Tymczasem w przedmiotowej sprawie tak nie było, gdyż biegli T. B. i biegli z (...) na co już wyżej wskazano – przyjęli inne metody badawcze. Po trzecie, zarówno biegła T. B. (k.2082, 2083), jak i biegli z (...) (k. 2072, 2073), w trakcie ustnego przesłuchania wypowiadali się, dlaczego wykorzystali przyjętą przez siebie metodę badawczą, a nie tę, która była podstawą wydania konkurencyjnej opinii.

Dlatego też czynność konfrontowania biegłych była w realiach przedmiotowej sprawy czynnością zupełnie zbędną, natomiast to sam Sąd Rejonowy musiał zdecydować, który zastosowany przez biegłych sposób dojścia do konkluzji, zawartej w opinii zasługiwał na akceptację, który zaś budził zastrzeżenia, prowadzące do osłabienia znaczenia takiej opinii, a w konsekwencji do podważenia jej wiarygodności.

Sąd I instancji wywiązał się z tego zadania należycie. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten przekonywująco bowiem wykazał, z jakich powodów opinia biegłej T. B. jest opinią pełną, jasną i przekonywującą, natomiast dlaczego opinia (...) nie mogła stać się podstawą poczynienia przez Sąd meriti ustaleń faktycznych, a w konsekwencji rozstrzygnięcia sprawy.

Jak już wyżej zaznaczono, biegli przyjęli odmienne metody oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie zarówno biegła T. B., jak i biegli (...) zastosowali podejście porównawcze, jednakże biegła przyjęła metodę porównania parami do innych podobnych, sprzedanych w tym czasie nieruchomości, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi o dużej powierzchni, natomiast w drugiej opinii odniesiono się do porównania z będącymi przedmiotem obrotu lokalami mieszkalnymi (iloczyn powierzchni lokali mieszkalnych i ceny jednostkowej), przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Poza dyskusją jest, że podejście porównawcze, jest najlepszym sposobem określenia wartości nieruchomości. Podejście porównawcze polega bowiem na tym, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskane zostały za nieruchomości podobne, które wcześniej były przedmiotem rynkowego obrotu. To podejście odpowiada więc ekonomicznemu znaczeniu wartości (nieruchomość ma być warta tyle, ile ktoś będzie chciał za nią zapłacić). Oczywiście warunkiem sine qua non zastosowania tego podejścia, jest istnienie nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu w tym samym przedziale czasowym.

Skarżący podnosi w apelacji, że w niniejszej sprawie nie było takowych podobnych nieruchomości, a zatem biegła T. B. w ogóle nie mogła zastosować podejścia porównawczego. Z tezą tą nie można się zgodzić. Biegła przeanalizowała bowiem (...) rynek obrotu nieruchomościami w latach 2002 – 2004 i wytypowała 3 nieruchomości o podobnych cechach i parametrach jak przedmiotowa nieruchomość (duża powierzchnia działki, zabudowana kamienicą o dużej powierzchni, z dobrą lokalizacją, złym stanem technicznym), które były sprzedane pomiędzy 30.12.2003 roku a 21.04.2004 roku. Czyni to zadość regulacji zawartej w § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Następnie do tych właśnie nieruchomości, biegła porównała nieruchomość, będącą przedmiotem niniejszej

sprawy, dokonując przy tym koniecznych korekt i obliczeń (k. 1505 – 1508). Biorąc pod uwagę większość cech omawianych tu nieruchomości, wytypowanych przez biegłą, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny był bardzo zbliżony do przedmiotowej nieruchomości, nie można zgodzić się ze skarżącym, że porównywane przez biegłą T. B. nieruchomości były niepodobne. Zauważyć też należy, iż ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 153 ust. 1 nie mówi o porównaniu z nieruchomościami identycznymi (jak zapewne chciałby skarżący), lecz tylko podobnymi. Natomiast maksymalne zbliżenie do rzeczywistej wartości szacowanej nieruchomości, osiąga się poprzez system korygowania niektórych parametrów.

Tak też się stało w przedmiotowym przypadku, gdzie wartość nieruchomości przy ul. (...), musiała zostać skorygowana, m.in. z powodu jej obciążenia lokatorami (gdyż porównywane z nią nieruchomości w chwili sprzedaży, były „niezamieszkałe”). Biegła wskazała, jak obliczyła ten współczynnik. Posłużyła się tu analizą (...) rynku obrotu nieruchomościami, zabudowanymi kamienicami, powstałymi w okresie od końca XIX wieku do czasów przedwojennych, sprzedanych w latach 2002 – 2004, co też stało się obiektem ataku prokuratora w ramach złożonej apelacji.

Twierdzeń skarżącego nie można jednak w zupełności podzielić, gdyż biegła T. B. racjonalnie wytłumaczyła, dlaczego odniosła się tu do (...) rynku. Powodem tego było oczywiście to, że na rynku (...) i sąsiednich rynkach nieruchomości, z powodu braku dostatecznej ilości transakcji „kamienic z lokatorami”, nie można było wiarygodnie ustalić współczynnika zależności między wartością nieruchomości sprzedanej z lokatorami i bez lokatorów (k.1555v, 1617v, 2082v).

Co znamienne, biegli rzeczoznawcy z (...) także stanęli przed problemem skorygowania wartości szacowanej nieruchomości, z powodu jej obciążenia lokatorami. Przyjęli w tym zakresie inną metodę obliczenia współczynnika korygującego wartość nieruchomości obciążonej lokatorami, niż biegła T. B., stosując tu metodę dochodową. Jednakże tak obliczony współczynnik okazał się być **niemal identyczny** (różnica tylko o 3 %), jak w opinii biegłej T. B.. Przemawia to w sposób oczywisty za trafnością obliczeń biegłej i słusznością założenia, że ustalony przez nią współczynnik ma walor uniwersalny i odniosłaby go także do pozostałych rynków nieruchomości w całej Polsce.

Trzeba też wyraźnie jeszcze raz podkreślić, że biegła T. B. odnosiła się do (...) rynku nieruchomości, tylko i wyłącznie w zakresie ustalenia omawianego tu współczynnika, a nie całego procesu porównawczego. Ceny transakcyjne z rynku (...) nie zostały w ogóle porównywane, przy dokonywaniu wyceny przedmiotowej nieruchomości. Niezasadnym jest więc zarzucanie w apelacji biegłej, że nie wykazała, dlaczego rynek (...) jest „rynkiem podobnym” i podnoszenie, że cześć kamienic w Ł. ma status zabytku, wywodząc ostatecznie, że biegła T. B. porównała tym samym w swojej opinii nieruchomości całkowicie niepodobne.

Przytoczony w apelacji fragment tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 8 lipca 2010 roku (sygn. II SA/Kr 19/10), jest jak najbardziej słuszny. Biegła T. B. niczym jednak zaprezentowanemu stanowisku nie uchybiła. Dokonując bowiem wyceny nieruchomości, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wartość szacowanej nieruchomości została przez nią skorygowana, ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny. Porównywane przez biegłą nieruchomości były podobne, a biegła dostatecznie wskazała, dlaczego przyjęła takie, a nie inne nieruchomości do porównania. Nie było natomiast tak, jak w sprawie, w której orzekł WSA (co skarżący jednak już pominął), aby biegły przyjął listę kilkudziesięciu nieruchomości, spośród których wybrał dowolnie trzy, w żaden sposób nie uzasadniając swojego wyboru.

Powoływanie się przez prokuratora, kwestionującego opinię biegłej T. B., na brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego, z powodu braku podobnych nieruchomości, przy jednoczesnym gloryfikowaniu opinii (...) razi poza tym niekonsekwencją. Przecież biegli rzeczoznawcy z (...) **także zastosowali w swojej opinii podejście porównawcze** (metodą korygowania ceny średniej). Tyle tylko, że dokonali oni porównania przedmiotowej nieruchomości, nie z innymi kamienicami o dużej powierzchni, posadowionymi na działce, lecz dokonali tego w odniesieniu do transakcji wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Słusznie Sąd Rejonowy ocenił, że bardziej adekwatnym było porównanie nieruchomości położonej przy ul. (...), do zbliżonych do niej pod wieloma względami, nieruchomościami wskazanymi w opinii pisemnej (k. 1526 – 1528), nie zaś wirtualnie wyodrębnionych z ocenianej nieruchomości lokali mieszkalnych, z innymi mieszkaniami, sprzedawanymi w tym czasie na rynku wtórnym w R.. Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jakie powody nim kierowały, a więc nie można uznać, aby w rozpoznawanej tu sprawie doszło do „bezkrytycznego przyjęcia przez Sąd jednej z opinii”.

Należy w pełni zgodzić się z argumentami przedstawionymi przez Sąd meriti w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przecież w przedmiotowej sprawie mieliśmy do czynienia z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, posadowionym na działce, stanowiącym pewną całość. Jako bardzo sztuczny jawić się musiał zabieg teoretycznego podziału tegoż budynku na szereg odrębnych lokali i porównania ich wartości, z innymi mieszkaniami stanowiącymi przedmiot sprzedaży. Ponadto żadne z mieszkań, znajdujących się budynku przy ul. (...), nie stanowiło odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, a co więcej – część mieszkań, które nie posiadały w swym obrębie węzła sanitarnego, nawet nie mogłyby, co przyznał biegły rzeczoznawca W. R., zostać wyodrębnione (k. 2073). Trudno w ogóle porównywać lokale mieszkalne, w których są wspólne wejścia, bądź brak jest toalety (wspólne ubikacje w korytarzu lub na zewnątrz), z mieszkaniami, które stanowiły samodzielną, zwartą całość, były przedmiotem oferty na rynku nieruchomości i znajdowały nabywców.

Biegli rzeczoznawcy z (...) przyjęli też, dla potrzeb porównawczych, **średni** stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...), choć zawarte w aktach sprawy operaty szacunkowe, protokoły oględzin, inwentaryzacji, materiały zdjęciowe, wyjaśnienia oskarżonego W. K., zeznania świadków: S. D., E. W., B. Ł., dotyczące stanu przedmiotowej nieruchomości przed dokonaną transakcją, nie pozwalały przyjąć, aby owe lokale mieszkalne były średniego stanu technicznego. Problem leżał więc nie w tym, że biegli (...) nie zapoznali się z materiałem dowodowym sprawy, lecz sprowadzał się do tego, że wyciągnęli z niego nazbyt optymistyczne wnioski, co do stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych w nim się znajdujących. Sam biegły W. R. podczas przesłuchania przed sądem zresztą przyznał, że „lokale oprócz tego, że posiadały **zły** stan techniczny, były zajęte” (k. 2072v) oraz, że lokal który nie posiada toalety, łazienki, centralnego ogrzewania stanowi „bardziej lokal socjalny” (k. 2073).

Skarżący, kwestionując pogląd, że w latach 2003 – 2004 na rynku obrotu nieruchomościami panował zastój, nie wskazał z jakich dowodów wynika, że było wręcz przeciwnie. Nie zauważa przy tym, że o stagnacji sprzedaży kamienic w tym okresie, świadczą nie tylko wyjaśnienia oskarżonych i zeznania świadków, ale także obiektywne okoliczności przytoczone w opinii biegłej T. B., w tym mała liczba zawieranych transakcji sprzedaży tego rodzaju nieruchomości (k. 1519). O tym, jak trudno było sprzedać w latach 2002 – 2004 roku kamienicę w R., świadczy też przeanalizowany przez Sąd I instancji przykład sąsiedniej, podobnej nieruchomości, położonej w R. przy ulicy (...), należącej do Powiatu (...). Pomimo, że kamienica ta nie była zajęta przez lokatorów (a zatem teoretycznie łatwiejsza do zbycia), dwa przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym i dopiero w drodze rokowań udało się sprzedać kamienicę za cenę znacznie poniżej pierwszej ceny wywoławczej i poniżej wyceny jej wartości.

Nie można też zgodzić się ze skarżącym, że przy uchyleniu poprzedniego wyroku, zakwestionowano rzetelność opinii biegłej T. B.. Sąd odwoławczy zarzucił jedynie (na co wskazuje lektura uzasadnienia wyroku z dnia 6.12.2011 roku), że w opinii tej nie uwzględniono planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego chwili dokonywania sprzedaży nieruchomości i podjętych uchwał o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego. Okazało się jednak, że dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość **nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego**, a poprzedni stracił ważność w dniu 31 grudnia 2003 roku. Natomiast biegła T. B., przy wycenie przedmiotowej nieruchomości, uwzględniła obowiązujące w chwili jej sprzedaży, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta R., zgodnie z którym nieruchomość ta położona była na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej ekstensywnej. Po uchyleniu pierwszego wyroku, biegła przeanalizowała uchwałę Rady Miasta R. z dnia 30 stycznia 2004 r. Nr (...) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta R., która to zmiana została uchwalona Uchwałą Rady Miejskiej w R. Nr (...) z

dnia 30 września 2010 roku. Nie zmieniło to w żaden sposób przyjętego w jej operacie szacunkowym przeznaczenia terenu i oczywiście nie mogło mieć żadnego wpływu na obliczoną w opinii pisemnej wartość nieruchomości.

Odnosząc się do argumentu prokuratora, w którym powołuje się na obliczenia biegłego wydającego opinię dla potrzeb administracyjnego postępowania skarbowego – M. R., stwierdzić przede wszystkim należy, że w przedmiotowym postępowaniu karnym nie został on ustanowiony biegłym. Stąd też, zapewne, Sąd Rejonowy nie dokonywał bliższej analizy wyceny dokonanej przez tegoż rzeczoznawcę. Tym niemniej, skoro skarżący w uzasadnieniu apelacji wywołał ten temat, a operaty szacunkowe rzeczoznawców M. R. i B. W. zostały zaliczone w poczet materiału dowodowego, to odnieść należy się także i do tych wycen. Pomijając już nawet bardziej korzystną dla oskarżonych wycenę rzeczoznawcy majątkowego B. W., stwierdzić należy, że wycena przedmiotowej nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego M. R., która stała się podstawą określenia wysokości zobowiązania podatkowego od czynności cywilnoprawnych, w postępowaniu skarbowym (decyzja Naczelnika Urzędu Skarbowego w R.z dnia 29 października 2009 roku - nr (...) (...) utrzymana w mocy decyzją Dyrektora Izby Skarbowej w Ł.z dnia 20 września 2010 roku – nr I.S.P./(...) /KK/ (...)), przemawia za słusznością rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Rzeczoznawca M. R. dokonał bowiem obliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, stosując metodę porównania parami, do innych kamienic sprzedanych w zbliżonym czasie na terenie R., czyli tak samo jak biegła T. B.. Jest to więc dodatkowy argument, że metodę tę można było – wbrew stanowisku prokuratora – w przedmiotowej sprawie zastosować.

Po drugie, wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. wartość nieruchomości znajdującej się przy ul. (...), ale nie uwzględniająca pełnej zajętości kamienicy przez lokatorów, wyniosła 435.595 złotych, a więc była bardzo zbliżona do wyliczenia biegłej T. B. (438.000 złotych). To, co różniło te opinie, to przyjęta wysokość współczynnika zmniejszającego wartość nieruchomości z powodu jego zamieszkania przez lokatorów. Rzeczoznawca M. R. przyjął tu bowiem wyższy współczynnik, przy przyjęciu bardzo zresztą ocennej metody (dyskontującej wartość „w przełożenia za 3 lat” [pisownia oryg.] przy stopie procentowej 12,00 % - 0,7118), co z kolei obliczył ze średniego czasu opróżniania lokali z lokatorów na podstawie analizy obowiązującego prawa i podobnych przypadków na terenie miasta R. (str. 19 opinii – k. 2067). Tymczasem biegła T. B. cały czas „trzymała się” metody porównawczej i co warte podkreślenia, przyjęty przez nią współczynnik korygujący wartość nieruchomości obciążonej lokatorami (0,5), był bardzo podobny (a nawet nieco większy!), niż w opinii biegłych (...) (0,47).

Po trzecie, przyjęcie wartości przedmiotowej nieruchomości wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. (nie mówiąc już o opinii B. W.), także przemawiałoby za przyjęciem, że nie można tu mówić o wyrządzeniu „znaczej szkody majątkowej”, a co za tym idzie, o wypełnieniu przez oskarżonych znamion przestępstwa z art. 296 § 1 k.k.

Jak wynika z powyższych rozważań, Sąd Rejonowy nie popełnił błędu, uznając opinię biegłej rzeczoznawcy T. B., jako opinię jasną i pełną, a jednocześnie daleko bardziej przekonującą, niż opinia biegłych rzeczoznawców (...). Skoro tak, to w pełni uprawnionym było poczynienie ustaleń faktycznych, odnośnie wartości rynkowej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), w chwili jej sprzedaży, na podstawie tej pierwszej opinii. Ponieważ biegła T. B. ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień 28 grudnia 2004 roku na kwotę 219.000 złotych, a została ona sprzedana za 200.000 złotych, nie doszło ze strony oskarżonych do wyrządzenia „znaczej szkody”, a tym samym zachodzi sytuacja zdekompilowania zespołu znamion ustawowych przestępstwa z art. 296 § 1 k.k.

W kontekście takiego ustalenia, dla bytu zarzucanego przestępstwa nie ma oczywiście żadnego znaczenia, czy oskarżeni słusznie odstąpili od dokonania wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, czy też nie. Nawet jednak i tu nie można podzielić stanowiska oskarżyciela publicznego. Przewód sądowy jasno wszak wykazał, że Fundacja (...) w R., w imieniu której oskarżeni działali, nie miała takiego prawnego obowiązku. Po drugie, sytuacja finansowa Fundacji była na tyle zła, że nie stać jej było na tego rodzaju wydatek. O bardzo trudnej sytuacji finansowej Fundacji w tym czasie świadczy szereg dowodów w postaci: wyjaśnień oskarżonych, zeznań świadków E. W. i B. Ł., sprawozdań finansowych z działalności Fundacji, deklaracji CIT – 8 z bilansami, wydruków z konta

bankowego, których to skarżący – akcentując tylko jedno zdarzenie, w postaci podwyżki wynagrodzenia, jaką otrzymał w 2004 roku Prezes Fundacji – najwidoczniej nie dostrzega.

Trzeba też pamiętać, że oskarżeni, a przede wszystkim W. K., dokonali rozeznania na lokalnym rynku nieruchomości, posiadając wiedzę, jaką cenę można realnie osiągnąć za nieruchomość położoną przy ul. (...). Wbrew temu, co twierdzi w apelacji prokurator, ze strony oskarżonego W. K. były prowadzone poszukiwania kupca, a z jedyną osobą zainteresowaną – S. D., prowadzono szereg rozmów i negocjacji. W ramach prowadzonych pertraktacji, osobie, która była zainteresowana nabyciem nieruchomości, proponowano cenę wyższą, niż ostatecznie udało się wynegocjować. Oprócz stagnacji na rynku nieruchomości i bardzo złego stanu technicznego budynku, zagrażającego wręcz zdrowiu lokatorów, wielką trudnością w zbyciu tej nieruchomości było oczywiście to, że zamieszkiwali tam lokatorzy posiadający umowy najmu, z których większość nie płaciła regularnie czynszu. Należało więc liczyć się z kosztami znalezienia dla nich lokali zastępczych. Okoliczności takie wynikają nie tylko z wyjaśnień oskarżonych, ale także z zeznań świadków: S. D., E. W. i B. Ł.. Jeżeli oskarżyciel dysponował dowodami przeczącymi tym faktom, to dziwnym jest, dlaczego przez kilka lat postępowania (najpierw przygotowawczego, potem sądowego) nie dopuścił sam takich dowodów, ani nie wnioskował o ich przeprowadzenie.

Ponadto sporządzenie wyceny nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i tak nie oznaczałoby, że dokładnie taką kwotę uda się uzyskać z jej sprzedaży. Przykładem znów może być tu podobna nieruchomość położona „po sąsiedzku”, przy ulicy (...), która została sprzedana za kwotę 195.000 złotych, mimo że wartość rynkowa tej nieruchomości została przez rzeczoznawcę majątkowego określona na 272.335 złotych. Rację ma obrona, że o odpowiedzialności karnej oskarżonych można by mówić w sytuacji, gdyby przedmiotowa kamienica miała rzeczywistą wartość rzędu np. 500.000 złotych i były osoby, czy też choćby jedna osoba, gotowa wyłożyć za nią taką właśnie kwotę, natomiast oskarżeni – bez racjonalnych powodów – zdecydowaliby się ją sprzedać za 200.000 złotych. Tak jednak w przedmiotowej sprawie przecież nie było.

Na koniec odnieść należy się do zarzutu obrazy prawa materialnego, tj. art. 13 § 1 k.k. w zb. z art. 296 § 1 k.k., a polegającego, zdaniem prokuratora, na nieustosunkowaniu się przez Sąd Rejonowy, co do strony podmiotowej zachowania oskarżonych, a tym samym stwierdzenia, czy w sprawie, pomimo wystąpienia szkody nie przekraczającej kwoty ustawowej, nie doszło do popełnienia usiłowania przestępstwa z art. 296 § 1 k.k.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że skarżący jest tu niekonsekwentny, skoro z jednej strony, większość jego skargi apelacyjnej skupia się na dowodzeniu, że rację mają biegli (...), iż przedmiotowa nieruchomość w chwili sprzedaży warta była ponad 500 tysięcy złotych, a drugiej strony przyznaje jednak, że mogła to być wartość niższa, niż 400 tysięcy złotych.

Po drugie, Sąd I instancji istotnie nie prowadził głębszych rozważań, dotyczących strony podmiotowej, gdyż wobec ustalenia, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, w chwili sprzedaży, wynosiła 219.000 złotych – Sąd ten słusznie stwierdził, że nie doszło ze strony oskarżonych do wyrządzenia „znaczej szkody” w rozumieniu art. 296 § 1 k.k., a więc do zrealizowania wszystkich koniecznych znamion strony przedmiotowej czynu zabronionego.

Przede wszystkim jednak, zarzut obrazy prawa materialnego mógłby okazać się skuteczny, gdyby skarżący wykazał, że oskarżeni wyczerpali swoim zachowaniem znamiona konkretnego przestępstwa, a sąd I instancji takowego przestępstwa im nie przypisał. Tymczasem skarżący takiego wyводу nie przeprowadził, tj. nie wykazał, że oskarżeni wyczerpali swoim zachowaniem znamiona art. 13 § 1 k.k. w zb. z art. 296 § 1 k.k. Daleko niewystarczające jest tu powoływanie się przez autora apelacji na, oderwane od realiów niniejszej sprawy, dwa poglądy doktryny. O ile bowiem, jak najbardziej możliwym jest „przypisanie usiłowania zarządcy, który w zamiarze wyrządzenia mandantowi znacznej szkody podejmuje określone czynności zmierzające bezpośrednio do urzeczywistnienia jego zamiaru, lecz do szkody nie doprowadza lub powoduje szkodę w mniejszej wysokości” (powołany pogląd Anny Zientary), to przecież w rozpoznawanej sprawie nie mieliśmy do czynienia ze stanem faktycznym, odpowiadającym powyższej tezie. Nie było przecież np. tak, aby sprzedawana nieruchomość warta była ponad 400 tysięcy złotych, a oskarżeni chcieli ją sprzedać za 200 tysięcy złotych i mimo, że był już umówiony termin u notariusza, do transakcji takiej ostatecznie nie doszło.



Jak natomiast wykazał przewód sądowy, przedmiotowa nieruchomość była w chwili sprzedaży warta dużo poniżej 400 tysięcy złotych i oskarżeni zdawali sobie sprawę z jej realnej wartości (przy uwzględnieniu stanu technicznego i zasiedlenia lokatorami), a zatem już z tego tylko powodu żaden z oskarżonych nie tylko nie wyrządził Fundacji znacznej szkody w rozumieniu art. 296 § 1 k.k., ale w ogóle nie mógł mieć takiego zamiaru.

Reasumując, stwierdzić należy, że wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy przepisów prawa materialnego, ani prawa procesowego, która miałyby wpływ na treść wyroku. Także ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe. Z dowodów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie nie da się bowiem w sposób, który nie naruszałby fundamentalnych zasad procesu karnego, a zwłaszcza art. 5 § 1 k.p.k. i art. 7 k.p.k., wywieść, iż oskarżeni wyczerpali swoim zachowaniem znamiona zarzucanych im przestępstw.

Dlatego też jedynym dopuszczalnym w tym stanie rzeczy rozstrzygnięciem, było wydanie wyroku uniewinniającego. Ponieważ, co wykazano wyżej, zarzuty i wnioski zawarte w złożonym środku odwoławczym nie zasługiwały na uwzględnienie, dlatego apelację uznać należało jako oczywiście bezzasadną. Natomiast zaskarżony wyrok, jako słuszny i odpowiadający prawu – należało w całości utrzymać w mocy.

O kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 636 §1 k.p.k. i art. 9 ustawy z dnia 23 czerwca 1973 roku o opłatach w sprawach karnych (tekst jednolity: Dz. U. z 1983 roku Nr 49, poz.223 z późn. zm.).