

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie odstąpiono od sporządzenia uzasadnienia wyroku na formularzu z uwagi na fakt, iż sporządzenie go na owym formularzu naruszałoby prawo strony do rzetelnego procesu w kontekście art. 6 ust. 1 EKPCz.

Obowiązek uzasadnienia i jego zakres, także jeśli chodzi o szczegółowość, może różnić się, w zależności od charakteru decyzji i okoliczności konkretnej sprawy. Oznacza to, że realizowanie obowiązku ujętego w art. 6 ust. 1 EKPCz wymaga odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do każdego istotnego, na tle konkretnej sprawy, argumentu.

Na gruncie prawa do rzetelnego procesu, jakość uzasadnienia jest istotnym elementem tego prawa. Nakazanie obligatoryjnego korzystania z formularzy w każdej sprawie, w tym, jak niniejsza, wieloosobowej, wielowątkowej, nie daje możliwości zrealizowania powyższego standardu.

S. K. (1) i H. K. (1) prowadzą działalność gospodarczą w pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe (...) (dalej w uzasadnieniu wskazywani jako **investor**), zajmujące się m. in. działalnością deweloperską na terenie miasta P..

Oskarżeni rozpoczęli inwestycją budowlaną na, stanowiących własność obojga małżonków działkach, położonych na obszarze osiedla (...) w P. – zamierzali wybudować budynki mieszkalne wielorodzinne. Inwestycja została nazwana (...)

(dowód: dokumentacja k. 5641-5642, XXIX)

Pierwszy etap przedsięwzięcia zakładał wybudowanie trzech budynków: nr (...), którym nadane zostały oznaczenia adresowe jako usytuowanym odpowiednio przy ul. (...) (dalej w uzasadnieniu wskazywane jako budynki: Żyzna 41, Żyzna 43, Żyzna 45). Miały to być, według zamierzenia, „bloki czteropiętrowe”, „budynki 2 i 3 z windami”.

(dowód: dokumentacja k. 5641-5642, XXIX)

Na terenie osiedla (...) w P. został przyjęty Uchwałą Rady Miasta P. Nr 346/XIX/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. miejscowy plan osiedla (...) w P., będący planem zagospodarowania przestrzennego (dalej plan miejscowy). Zgodnie z 8 ust. 1 pkt 5 lit. d planu maksymalna wysokość wznoszonych budynków na obszarze, którego plan dotyczył to: „5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe”.

(dowód: dokumentacja k. 295-302, II; (...) - (...), VII)

Decyzją nr (...) z 2 grudnia 2008 r., zmienioną Decyzją nr (...) z 15 października 2009 r., Prezydent Miasta P. zatwierdził przedstawiony przez (...) projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania przyległego terenu i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego nr (...) (Żyzna 41).

Budynek ten miał być czterokondygnacyjny.

(dowód: wyjaśnienia S. K.: k. 6174v, XXXI, dokumentacja k. 288, II; (...) - (...), XXXI)

Według zamiennego projektu budowlanego, zatwierdzonego Decyzją nr (...) z 15 października 2009 r., na całej czwartej kondygnacji nadziemnej budynku nr (...) miały powstać mieszkania dwupoziomowe

(dowód: zeznania świadka A. M. (1): k, (...), XXX).

Niespełna 2 lata później, Decyzją Prezydenta Miasta P. z 27 czerwca 2011 r. nr (...) w budynku nr 1 zatwierdzona została przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania poddasza, z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkalną. W wyniku tej zmiany projektu budowlanego mieszkania dwupoziomowe na czwartej kondygnacji budynku nr 1 nie powstały.

Powstała piątą kondygnacja, z lokalami mieszkalnymi jednopiętrowymi, nad którymi znajduje się, pod zadaniem lukowym, poddasze wykorzystywane przez posiadaczy mieszkań.

(dowód: dokumentacja k. 1321-1322, VII; 330v, II, wyjaśnienia S. K.: k. 6174, XXXI)

Decyzją Nr (...) z dnia 27 września 2010 r. Prezydent Miasta P. zatwierdził projekt budowlany, udzielając (...)owi pozwolenia na budowę zewnętrznej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączami, przepompowni ścieków, sieci kanalizacji deszczowej z przyłączami oraz urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe do zespołu budynków mieszkalnych nr 1, 2 i 3.

(dowód: dokumentacja k. 5737 w zw. z (...), XXX)

Decyzją Nr (...) z 1 kwietnia 2011r. Prezydent Miasta P. zatwierdził zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno-budowlane i jednocześnie udzielił (...)owi pozwolenia na budowę budynków nr (...), tj. Żyzna 43 i Żyzna 45.

(dowód: projekt z Decyzją: (...) - (...), VIII, sama Decyzja nr (...) : k. 1421, a także: (...) - (...), XXI)

Budynki nr (...) miały posiadać, według projektu zatwierdzonego Decyzją nr (...), parter i 4 piętra, półkolistą konstrukcję dachu oraz poddasze o maksymalnej wysokości: w budynku nr (...) wynoszącej 254 cm a w budynku nr (...) cm.

(dowód: dokumentacja k. 5728, XXX, k. 1477-1478, VIII i (...), w zw. z (...), XXX, k. 1434, VIII, k. 1412, VIII)

Od maja 2011r. inwestor zaczął zawierać z indywidualnymi nabywcami umowy o wybudowanie i przeniesienie odrębnej własności lokali w budynku nr (...) (Żyzna 43) w terminie 6 miesięcy od odebrania budynku przez organa nadzoru budowlanego. Przyjmowane były wpłaty na poczet ceny nabycia lokalu. Część umów została zawarta jako umowy deweloperskie w formie aktu notarialnego. Własność lokali mieszkalnych w budynku nr (...), czyli przy ul. (...), przeniesiona została następnie na nabywców na podstawie umów zawartych w formie aktu notarialnego.

(dowód: k. 3413-3416, 3419-3420, 3350 - 3353, XVIII; (...) - (...), XXII, k. 4182-4189, XXII; świadkowie: K. Ś. - k. 5582, M. D. - k. 5582v, XXIX; R, T. — k. 5588, XXIX, k. 4194-4205, XII).

W budynku nr (...) (Żyzna 43) inwestor wybudował poddasze o przeszło pół metra wyższe w stosunku do projektowanego. Z inwentaryzacji powykonawczej, sporządzonej w grudniu 2011r., wynika, że osiągnęło ono maksymalną wysokość 310 cm, czyli o 56 cm wyższą od określonej, w zatwierdzonym Decyzją PMP nr (...), projekcie budowlanym.

(dowód: dokumentacja k. 5734-5736)

W przypadku budynku nr (...) (Żyzna 43) inwestor nie wystąpił o wydanie decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany. Zwrócił się jedynie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. (dalej w uzasadnieniu jako (...) w P.) o pozwolenie na użytkownię budynku nr (...) na podstawie przedstawionej inwentaryzacji powykonawczej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, Decyzją nr (...) z dnia 20 stycznia 2012 r. dopuścił budynek nr (...) (Żyzna 43), o wysokości 16,96 m, posiadający 24 mieszkania na 5 kondygnacjach nadziemnych, do użytkowania.

(dowód: decyzja k. 5724-5726, XXX, wyjaśnienia S. K.: 5896v, XXX, wyjaśnienia H. K.: (...), XXXI)

Od lutego 2012r. Prezydent Miasta P. wydawał zaświadczenia o samodzielności lokali w budynku nr (...), czyli przy ul. (...).

(dowód: dokumentacja k. 5886-5887, XXX)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P., postanowieniem nr (...) z dnia 14 czerwca 2012r., nałożył na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego dotychczas wykonane roboty budowlane na poddaszu budynku nr (...). W dniu 23 lipca 2012 r. (...) w P. stwierdził wykonanie tego obowiązku, wydając Decyzję nr (...). Zatwierdziła ona „projekt budowlany zamienny zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...)”.

(dowód: dokumentacja k. 5737 w zw. z (...), XXX, (...), XXX)

Ponadto, (...) w P. nałożył na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poddasza w tym budynku. Decyzją nr (...) z 21 sierpnia 2012r. (...) w P. udzielił pozwolenia na użytkowanie poddasza na cele mieszkalne w budynku nr (...).

Prezydent Miasta P. od dnia 27 sierpnia 2012r. wydawał zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych znajdujących się na poddaszu budynku nr (...) (Żyzna 43), czyli faktycznie na szóstej kondygnacji mieszkalnej.

(dowód: decyzja k. 5731, zaświadczenie k. 5733, 5803, XXX, (...), XXX, (...)- (...), XXX, wyjaśnienia H. K. k. 6174-6174v, XXXI)

Umowy o wybudowanie i przeniesienie w terminie 6 miesięcy odrębnej własności lokali w budynku nr (...) (Żyzna 45) (...) zaczął zawierać z nabywcami jeszcze w 2011r. W umowach zawarto klauzulę, iż pomieszczenia poddaszy, które tam powstaną, zostaną przekształcone w lokale mieszkalne. Po wpłaceniu określonej w tychże umowach sumy (...) wydawał nabywcom klucze do lokali, które były sukcesywnie zasiedlane. Umowy takie zawierano przez cały 2012 rok i kontynuowano w latach następnych.

(dowód: (...), XVI; (...), XXII, 2896v - 3 ust. 4 i 5, 3249, XVII; (...), XVII, (...), XIX, 3260-3260v, XVII; (...)-3005v, XVI; (...)-3053v, XVI - w każdej 3 ust. 3 i 4)

W trakcie budowy budynku nr (...) (Żyzna 45), w dniu 22 sierpnia 2012r. inwestor przedłożył do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta P., zamienny projekt budowlany, który zakładał podwyższenie ścianki kolankowej poddasza o 55 cm, celem uzyskania większej wysokości pomieszczeń pomocniczych, przeznaczonych na pomieszczenia gospodarcze, pralnię, suszarnię. W projekcie tym przewidziano ponadto wykonanie okien dachowych, ocieplenie stropodachu wełną mineralną, a także wykonanie zadaszenia balkonów czwartego piętra. Na zaprojektowanym w taki sposób poddaszu nie były natomiast przewidziane okna boczne i drzwi balkonowe.

Projekt przedstawiony do urzędowej akceptacji, nie odpowiadał rzeczywistej intencji inwestora, który zamierzał w czteropiętrowych (pięciokondygnacyjnych) budynkach nr (...) pomieszczenia poddaszy przekształcić w lokale mieszkalne (co zapowiadała treść umów zawieranych z nabywcami lokali).

Projekt został zatwierdzony Decyzją PMP Nr (...) z dnia 12 września 2012r., jako zamienny projekt budowlany na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) dla zamierzenia budowlanego pod nazwą: Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych 2 i 3 zlokalizowanych przy ul. (...) na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 114/15 i 114/18. Z upoważnienia Prezydenta Miasta P. decyzję tę wydała J. W. (1), ówczesny Kierownik Referatu Administracji (...) w Wydziale Strategii (...) Miasta U. i Architektury Urzędu Miasta P.

(dowód: 293v, II, zeznania świadek B. P.: k. 5615, XXIX, k. 3466-3469, 3384-3387, 3445-3450, XVIII, k. 293-294, 11, także: (...), XXI, k. 3466-3469, 3384-3387, 3445-3450, XVIII)

W dniu 22 marca 2013r. S. K. (1) wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie budynku nr (...) przy ul. (...), zapewniając, pod groźbą odpowiedzialności karnej za zeznanie nieprawdy, że obiekt został pobudowany zgodnie z dokumentacją techniczną, projektem zagospodarowania terenu i warunkami pozwolenia na budowę.

(dowód: dokumentacja k. 319, II, 320, II)

W dniu 29 kwietnia 2013 r. S. K. (1) zgłosił do (...) w P. zakończenie realizacji obiektu przy ul. (...). Zgłoszenie uzupełnił w dniu 14 maja 2013r., po przeprowadzonej w dniu 13 maja 2013 r. obowiązkowej kontroli zakończonej budowy obiektu Żyzna 45.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P., Decyzją Nr (...) z dnia 27 maja 2013r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku nr (...), a następnie stwierdził, że decyzja jest wykonalna.

(dowód: k. 318, II, (...), VI, k. 327-328; 11, 1185-1186, VI; (...)- (...), VII, 329, 11; k. 1340-1341 decyzja, VII; (...), XVII, (...), VII)

W dniu 27 września 2013 r. (...) wystąpił do (...) w P. z wnioskiem o potwierdzenie, że zmiana funkcji poddasza w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...) (Żyzna 45) z użytkowej na mieszkalną i uzyskanie w ten sposób w obrębie poddasza dodatkowych 12 mieszkań nie zmienia charakterystycznych parametrów technicznych budynku i że mieszkania te mogą być użytkowane zgodnie z obowiązującym prawem. Do wniosku załączona została analiza projektanta budynku i jego oświadczenie oraz dokumentacja projektowa, z której wizualnie wynikało, że budynek nr (...) posiada sześć kondygnacji mieszkalnych. W stosunku do projektu zamiennego, który został zatwierdzony Decyzją Prezydenta Miasta P. Nr (...) z dnia 12 września 2012r., różnica była taka, że na poddaszu pojawiły się balustrady balkonów, drzwi i okna balkonowe.

W dniu 1.10.2013r. (...) w P. dokonał kontroli budynku nr (...) przy ul. (...) w zakresie zmiany poddasza użytkowego na funkcję mieszkalną. W dniu 4.10.2013r. (...) w P. wydał zaświadczenie, że zmiana funkcji poddasza użytkowego na funkcję mieszkalną nie powoduje zmiany warunków użytkowania budynku, nie spowodowało zmian charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego.

(dowód: dokumentacja k. k. 1303 zaświadczenie, k. 1304 protokół, k. 1305-1306 wniosek, VII, k. 1307 analiza, VII, (...), VII, k. 1308-1338 projekt, VII, (...)- (...), VII, (...)- (...), VII; 1170, VI)

W dniu 1 października 2013r. do Urzędu Miasta P. wpłynął wniosek (...)u o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu budynku nr (...). Działająca z upoważnienia Prezydenta Miasta P. J. W. (1), Kierownik Referatu Administracji (...) w Wydziale Strategii (...) Miasta U. i Architektury – ta sama, która wydała takie zaświadczenia na budynek nr (...) przy ul. (...) – tym razem odmówiła wydania zaświadczeń i zawiadomiła **w dniu 21.10.2013r.** Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o potrzebie kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, Powołała się na to, że „podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń wymaga dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, która to zmiana nie może naruszać ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

W dniu 7 listopada 2013r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. odpowiedział, że zmiana funkcji użytkowej na mieszkalną bez konieczności wykonania robót wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, nie kwalifikuje się jako zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części.

(dowód: zeznania W. K. k. 6529, k. 1167, VI, (...), VI, (...), XXIX, (...), XXIX, (...)- (...), VIII, (...)- (...), VII, opinia biegłego ds. budownictwa k. 1560)

W listopadzie 2013 r. stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. objął Z. G. (1).

W dniu **20 listopada 2013r.** (...) w P. wszczął postępowanie administracyjne. Przeprowadzona przez (...) w P., w dniu 10 grudnia 2013 r., kontrola budynku przy ul. (...) wykazała, że został zmieniony, względem decyzji zamiennej nr (...) z 12 września 2012r. o pozwoleniu na budowę, układ konstrukcyjny i architektoniczny budynku w ten sposób, że:

została wstawiona stolarka okienna i drzewiowa; zmieniony został kształt dachu oraz dobudowano na 6 kondygnacji balkony”. Na tej podstawie, w dniu 20 grudnia 2013 r. (...) w P. wystąpił do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. (dalej: (...)) o zbadanie zasadności Decyzji PINB nr (...) z dnia 27 maja 2013r., udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) przy ul. (...).

(dowód: zeznania W. K. k. 6529, zeznania Z. G. k. 5597-5599, XXIX, (...), XIX, 1170, VI, (...), VI, opinia biegłego ds. budownictwa k. 1560-1562)

(...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w W., decyzją administracyjną z dnia 13 lutego 2014 r. stwierdził nieważność Decyzji PINB nr (...) z 27 maja 2013 r., ponieważ, zdaniem (...), Decyzja PINB nr (...), pozwalała na użytkowanie innego obiektu niż ten, na który inwestor uzyskał zatwierdzony projekt zamienny, przez co została wydana z rażącym naruszeniem prawa. W wyniku odwołania S. K. (1) z oceną (...) nie zgodził się Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego (...), który 9 kwietnia 2014 r. powyższą decyzję (...) uchylił, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia. W ocenie (...) kontrola (...) z 10 grudnia 2013 r. nie wykazała istotnych zmian parametrów budowlanych. W takiej sytuacji „sam fakt zakwalifikowania przez (...) wszystkich lokali w budynku jako lokali mieszkalnych, bez wykazania zmian charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, nie można traktować jako wady prawnej rażącej”.

W dniu 14 czerwca 2014 r. zastępca Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wystąpił do Wojewody (...) o zbadanie legalności Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) o zmianie pozwolenia na budowę budynku nr (...) (opisane w decyzji na k. 1240, VII)

Wojewoda (...), po rozpatrzeniu w/w pisma zastępcy (...), Decyzją Nr (...) z 18 września 2014 r., stwierdził nieważność Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) z 12 września 2012 r. zatwierdzającej zamienny projekt budowlany na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) (Żyzna 45), z powodu rażącego naruszenia prawa, polegającego na tym, że organ wydający Decyzję nr (...) „dokonał nieprawidłowej wykładni planu, uznał że projekt budowlany jest z nim zgodny”, podczas gdy „projekt wskazuje na poddasze użytkowe, gdyż przy klasyfikacji decyduje przeznaczenie poddasza, a ze wskazanego opisu wynika, że będzie służyć funkcji użytkowej”.

Postępowanie odwoławcze od powyższej Decyzji Wojewody (...) zostało zawieszono postanowieniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wydanym 9 stycznia 2015 r., ze względu na potrzebę wszczęcia z urzędu przez Wojewodę (...) postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) z 1 kwietnia 2011 r. zatwierdzającej zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno-budowlane i udzielającej (...)owi pozwolenia na budowę budynków nr (...) (Żyzna 43 i Żyzna 45), „co stanowi zagadnienie wstępne, (a..) dla postępowania odwoławczego od Decyzji Wojewody (...) z dnia 18 września 2014r., stwierdzającej (...) nieważność decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...)”.

Wojewoda (...) (z upoważnienia Wojewody decyzję wydał kierownik oddziału infrastruktury w delegaturze w P.) Decyzją z 23 stycznia 2015 r. stwierdził nieważność Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) z kwietnia 2011r. zatwierdzającej zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno-budowlane na budynki nr (...). Następnie wojewoda zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, po czym Decyzją z 12 czerwca 2015 r. po raz drugi stwierdził nieważność Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) z kwietnia 2011r., zatwierdzającej zamienny projekt zagospodarowania terenu oraz projekty architektoniczno-budowlane na budynki nr (...) (wynika to też z Decyzji (...) na k. 4225, XXII).

Decyzja Wojewody z dnia 12 czerwca 2015 r. stwierdzająca nieważność Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...), utrzymana została w mocy Decyzją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 29 lipca 2015 r. Przy czym w budynkach nr (...) doliczył się już 7 kondygnacji nadziemnych. Oprócz, będącego szóstą kondygnacją, poddasza użytkowego za kondygnację nadziemną uznał bowiem także podpiwniczenie, „które nie jest zagłębione ze wszystkich stron poniżej poziomu przylegającego terenu” (uzasadnienie Decyzji na k. 4226, XXII). Tym samym organ rządowy dopatrzył się również wady prawnej decyzji administracyjnych wydanych przez organ wykonawczy samorządu

terytorialnego z powodu, który nie uchybiał miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego w świetle wykładni ustalonej przez organ samorządu lokalnego, który to prawo ustanowił.

W dniu 4 sierpnia 2015 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowił podjąć z urzędu zawieszono 9 stycznia 2015 r. postępowanie odwoławcze od Decyzji Wojewody (...) z 18 września 2014 r., stwierdzającej nieważność Decyzji Prezydenta Miasta P. Nr (...) z 12 września 2012 r. (tj. tej zatwierdzającej zamienny projekt budowlany dla budynku nr (...)), by 17 września 2015 r. utrzymać w mocy również tę Decyzję Wojewody (...).

(dowód: (...)-(...), VI, (...)-1180, VI; (...)-(...), XXVI, 1180, VI, (...), VII, uzasadnienie postanowienia (...) na k. 4228, XXII, (...)-(...), XXVI, (...), XXII, (...), XXVI, 5070- (...), XXVI; (...)-(...), XXII, (...)-(...), VII, także: (...)-4230, XXII)

Wojewódzki Sąd Administracyjny w W., wyrokami z 10 lutego 2016 r. oddalił skargi administracyjne od obu Decyzji (...), tj. z 29 lipca 2015 r. i z 17 września 2015r., wskazując, iż: „W ocenie sądu, projekt budowlany, który przewiduje budynki liczące sześć kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 1 kwietnia 2011r., (Decyzja nr (...)) jest ewidentnie niezgodny z § 8 ust. 1 pkt 5 lit. d miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Słusznie zatem stwierdził Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, że Decyzja z 1 kwietnia 2011r., rażąco narusza art. 35 ust. 1 prawa budowlanego.” Wojewódzki Sąd Administracyjny w W., wyrokiem z dnia 10 lutego 2016r. oddalił również skargę administracyjną od Decyzji (...) z 17 września 2015 r. Według oceny WSA: „Prezydent Miasta P. decyzją z 12 września 2012 r. nr (...) zatwierdził projekt budowlany zamienny, w którym przewidziano 5 kondygnacji i poddasze użytkowe. W niniejszej sprawie oczywistość naruszenia przepisu art. 36a w związku z art. 35 ust. 1 pkt 1 prawa budowlanego i w związku z 8 ust. 1 pkt 1 lit. d miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w P. jest bezsporna. Przepisy te są jasne, precyzyjne, nie wymagają skomplikowanego procesu wykładni i są przepisami bezwzględnie obowiązującymi.”

(dowód: 382-394, II, 395-405, II, 393, II, 404, II, wyroki k. 1081-1104)

Prawomocne stwierdzenie nieważności pozwoleń na budowę budynków nr (...) (Żyzna 43 i 45), udzielonych Decyzjami Prezydenta Miasta P. z dnia 1 kwietnia 2011r. nr (...) i z dnia 12 września 2012r. nr (...), pociągnęło za sobą sekwencję decyzji (...), wydawanych od 19 lipca do 28 listopada 2016r., stwierdzających nieważność kolejnych decyzji (...) w P.: nr (...) o pozwoleniu na użytkowanie budynku nr (...) o pozwoleniu na użytkowanie budynku nr (...), tj. stwierdzającej wykonanie obowiązku i zatwierdzającej projekt budowlany zamienny zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkaniowe w budynku nr (...); nr (...) pozwalającej na użytkowanie poddasza na cele mieszkalne w budynku nr (...). Cztery, kolejno wydane w tym zakresie decyzje przez (...) utrzymał w mocy (...) decyzjami wydanymi w dniach od 14 lutego do 24 lutego 2017 r.

Po tym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P., odmówił udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku nr (...) przy Żyznej 43 (8 czerwca 2017r.) i budynku nr (...) przy Żyznej 45 – 29 czerwca 2017 r.

(dowód: dokumentacja k. 5035, 5031, 5026, 5021, 5016, 5739, 4992, 5739, 5742)

Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę budynków nr (...) nastąpiło tym samym w sytuacji, w której własność lokali w budynku nr (...), czyli przy Żyznej 43, w tym lokale na poddaszu, a także własność prawie połowy lokali w budynku nr (...), czyli przy Żyznej 45, została przeniesiona na nabywców na podstawie umów zawartych w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania: K. Ś. k. 5582, M. D. k. 5582v, K. T. k. 5587, R. T. k. 5588, A. K. k. 5682, zeznania M. Ż. k. 5682v-5683, zeznania D. D. k. 5683v-5684, zeznania H. C. k. 5684v-5685, zeznania M. S. k. 5686, zeznania A. K. k. 5686, zeznania A. P. k. 5687v-5688, zeznania A. L. k. 5676, zeznania K. B. k. 5677v, zeznania J. K. k. 5678v, zeznania A. M. k. 5679v-5680, zeznania M. M. k. 5681, zeznania M. W. k. 5685, zeznania G. D. k. 5689v, zeznania K. L. k. 5710v-5711, zeznania K. S. k. 5711, zeznania M. B. k. 5712v, zeznania R. D. k. 5713v, zeznania M. K. k. 5714, zeznania M. Ł. k. 5714, zeznania R. S. k. 5715, zeznania M. Czernij k. 5716, zeznania I. L. k. 5716v, zeznania L. Ł. k. 5717, zeznania K. L. k.

5717v, zeznania K. R. k. 5718, zeznania M. W. k. 5774, zeznania M. Z. k. 5776, zeznania M. K. k. 5777, zeznania M. C. k. 5779, zeznania A. S. k. 5585, zeznania K. B. k. 6567)

K. M. kupił lokal przy ul. (...) w grudniu 2011r., jednak nie doszło do zawarcia aktu notarialnego.

(dowód: zeznania K. M. k. 5688v-5689, zeznania Ł. M. k. 2892-2893)

M. Ś. w styczniu 2013r. zawarła umowy przedwstępne kupna lokalu mieszkalnego i garażu w budynku przy ul. (...). Uiściła pełną kwotę. Do zawarcia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego nie doszło z uwagi na błąd w obmiarze powierzchni lokalu i konieczności ponownego wykonania pomiaru przez dewelopera. Następnie okazało się, że M. Ś. ma zaległość w opłatach za lokal. Po uregulowaniu zaległości nie zdołano wyznaczyć terminu na podpisanie aktu notarialnego, wcześniej doszło do unieważnienia decyzji na użytkowanie budynku.

(dowód: zeznania M. Ś. k. 5651)

P. N. i J. N. zawarli umowę rezerwacyjną kupna lokalu w budynku przy ul. (...) w styczniu 2014r. W maju 2014r. zawarli z bankiem umowę o kredyt hipoteczny i cena mieszkania została uiszczona z tego kredytu. Po tym jak oskarżeni uzyskali cenę mieszkania z banku, zapewniali pokrzywdzonych, że akt notarialny zostanie podpisany w ciągu 2 tygodni. Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni nie informowali pokrzywdzonych, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie

(dowód: zeznania P. N. k. 265v, k. 5593v-5595, zeznania J. N. k. 5595, umowa k. 5660-5666, aneksy k. 5667-5675)

M. i M. małż. G. w dniu 18.03.2014 r. zawarli umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P.. W kwietniu 2014r. pokrzywdzeni zawarli z bankiem umowę o kredyt hipoteczny i cena mieszkania – 192.308 zł – została uiszczona z tego kredytu. Po tym jak oskarżeni uzyskali cenę mieszkania z banku, zapewniali pokrzywdzonych, że akt notarialny zostanie podpisany w ciągu 2 tygodni. Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni nie informowali pokrzywdzonych, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie

(dowód: zeznania M. G. k. 268v, k. 5596)

L. Ł. na początku 2014r. znalazła ogłoszenie internetowe dotyczące sprzedaży mieszkań przy ul. (...) w P.. Obejrzała mieszkanie, którym była zainteresowana w budynku pod adresem Żyzna 45, mieszkanie jej się spodobało i w dniu 10 lutego przelała na konto oskarżonych kwotę 240.000 zł za przedmiotowy lokal. W bloku mieszkali już inni mieszkańcy. Jeszcze przed przelaniem pieniędzy od synowej oskarżonych dowiedziała się, że wszystkie formalności związane z oddaniem bloku są dochowane.

W dniu **10 lutego 2014r.** został sporządzony akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokalu i przenoszący jego własność na pokrzywdzoną.

W chwili podpisywania aktu notarialnego nikt nie poinformował pokrzywdzonej o toczących się postępowaniach administracyjnych związanych ze wszczętym postępowaniem o stwierdzenie nieważności decyzji nr (...) w P. o dopuszczeniu do użytkowania budynku nr (...) (Żyzna 45).

(dowód: zeznania L. Ł. k. 4276v-4277, akt notarialny k. 4282-4291)

J. W. (2) (poprzednie nazwisko T.) zawarła umowę rezerwacyjną kupna lokalu w budynku przy ul. (...) w kwietniu 2014r. W biurze (...)u obsługiwała ją A. K. (2) (córka oskarżonych), która nie wspomniała o problemach związanych toczącym się postępowaniem administracyjnym. Pokrzywdzona uiściła całą kwotę, tj. 146.247 zł, otrzymała klucze i zamieszkała w lokalu. Około miesiąc po zapłacie całej kwoty zadzwoniła do biura (...)u zapytać o

podpisanie aktu notarialnego, wówczas H. K. (1) poinformowała ją, że jeszcze czekają, a w sierpniu 2015r. uzyskała informację, że nie można podpisać aktu notarialnego z „winy Urzędu Miasta”.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni nie informowali pokrzywdzonej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania J. W. (2) k. 5622v-5623, 2732v-2733, umowa k. 2736-2739)

T. R. (1) zawarł umowę rezerwacyjną kupna lokalu w budynku przy ul. (...) we wrześniu 2014r. Pokrzywdzony uiścił całą kwotę, tj. 235.000 zł, otrzymał klucze i zamieszkał w lokalu.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

W lutym 2015r. pokrzywdzony otrzymał pismo z (...)u, że brak podpisania aktu notarialnego nastąpił z przyczyn niezależnych od (...)u.

(dowód: zeznania T. R. (1) k. 5625, k. 2691-2692, umowa k. 2695-2698)

M. B. w dniu 29.06.2015r. zawarła umowę przedwstępną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P. i uiściła całą należność w kwocie 220.000 zł. Podczas rozmowy telefonicznej z H. K. (1) pokrzywdzona otrzymała informację, że sprzedaż mieszkań przy ul. (...) jest wstrzymana, ale bez podania powodu. Pokrzywdzona powiedziała, że jest w stanie zapłacić gotówką, wówczas po kilkunastu minutach, podczas kolejnej rozmowy telefonicznej, K. oświadczyła, że może sprzedać jeden lokal mieszkalny.

Do podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności nie doszło. Oskarżeni nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania M. B. k. 5625v-5626, k. 2704-2705, umowa k. 2708-2711)

E. J. dniu 10.03.2014 r. zawarła umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., wpłaciła całą kwotę, tj. 113.324 zł.

Po uiszczeniu całej kwoty pokrzywdzona upominała się o podpisanie aktu notarialnego, oskarżeni zapewniali, że dojdzie do tego za dwa tygodniu. Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania E. J. k. 5626, k. 2721, umowa k. 2725-2728)

Ł. J. dniu 20.10.2014 r. zawarł umowę przedwstępną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., uiścił całą kwotę tj. 290.000 zł. W trakcie podpisywania umowy wiedział od oskarżonych, że cofnięto pozwolenie na użytkowanie budynku, ale oskarżeni zapewniali, że powody cofnięcia pozwolenia są błahe i w ciągu roku sprawa zostanie rozwiązana.

(dowód: zeznania Ł. J. k. 5627, k. 6564v-6565, k. umowa k. 2748-2751)

M. R. w okresie od 2016r. do 2017r. interesował się zakupem lokalu od firmy (...) przy ul. (...) w P.. Po przyznaniu kredytu wpłacił kwotę 243.000 zł na konto firmy (...) jako cenę za lokal przy ul. (...). K. zapewniali go, że akt notarialny

przeniesienia własności będzie w ciągu trzech miesięcy, nie podali powodu, dla którego trzeba czekać. Pokrzywdzony płaci większe raty kredytu gdyż nie uzyskał aktu notarialnego.

(dowód: zeznania M. R. k. 5643v-5644, k. 2754-2755)

U. Z. w dniu 16.12.2013 r. zawarła umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., wpłacając kwotę 185.000 zł. Pokrzywdzona kupiła lokal na poddaszu. Jest bardzo zadowolona z warunków lokalowych.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania U. Z. k. 5645-5646, k. 2758-2759, umowa k. 2763, 2764)

G. D. (2) w dniu 30.07.2014 r. zawarł umowę przedwstępną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., wpłacając pełną kwotę 230.000 zł.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania G. D. (2) k. 5647v-5648, k. 2850-2851, umowa k. 2854-2860, 2870-2888)

G. Z. w dniu 18.03.2014 r. zawarł umowę przedwstępną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...), wpłacając kwotę 180.712,70 zł.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

Na mieszkanie pokrzywdzony uzyskał kredyt w ramach projektu Mieszkanie dla Młodych.

S. K. (1) informował pokrzywdzonego, że przedłuża się procedura przekształcenia poddaszy, stąd opóźnienia w sporządzeniu aktu notarialnego.

(dowód: zeznania G. Z. k. 5652v-5653, k. 2978-2979, umowa k. 2984-2985)

P. C. w dniu 28.02.2014 r. i 07.03.2014 r. zawarł umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i garażu, wpłacając kwotę 257.000 zł.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania P. C. k. 5653-5654, k. 3001-3002, umowa k. 3005-3008, 3011-3014)

E. B. w dniu 05.06.2014 r. zawarła umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i garażu, wpłacając kwotę 239.800 zł. W umowie rezerwacyjnej był zapis, że oskarżeni oczekują na decyzję z Urzędu Miasta o przekształceniu poddaszy.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania E. B. k. 5654, k. 3018-3019, umowa k. 3026-3032)

J. D. w dniu 29.07.2014 r. zawarła z umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i garażu, wpłacając kwotę 235.000 zł. W trakcie podpisywania umowy H. K. (1) zapewniała, że blok jest na etapie odbioru, że nie ma żadnych problemów.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie. Gdyby pokrzywdzona wiedziała, że coś jest nie w porządku z budynkiem w kwestiach prawnych, nie zdecydowałaby się na kupno lokali.

(dowód: zeznania J. D. k. 5655, k. 3049-3050)

R. T. (2) w okresie od 27 sierpnia 2016r. do 3 października 2016r. zawarł umowę o wybudowanie lokalu i przyrzeczenia przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i garażu, wpłacając z tego tytułu kwotę 238.000 zł. Pokrzywdzony negocjował cenę, gdyż pierwotnie zamierzał kupić w przedmiotowym bloku dwa lokale mieszkalne.

Do podpisania aktu notarialnego nie doszło. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonego, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania R. T. (2) k. 5655v-5656, k. 3094-3095, umowa k. 3095e-3095h)

A. S. (2) w okresie od 20.04.2015r. do 03.08.2017r. zawarł umowy rezerwacyjne na zakup dwóch garaży w budynku przy ul. (...) w P., uiszczając łącznie kwotę 56.627,99 zł.

W czasie gdy kupował garaże pozostawał w związku małżeńskim z A. S. (3), jego żona nie była informowana przez niego o szczegółach zawartej umowy. Obecnie to A. S. (3) korzysta z przedmiotowych garaży.

A. S. (2) prowadził rozmowy dotyczące zakupu garaży z H. K. (1), która poinformowała go, że w ciągu miesiąca będą podpisane akty notarialne, termin ten jednak wciąż się wydłużał. Na początku H. K. (1) nie podawała pokrzywdzonemu przyczyn dlaczego przedłuża się termin do sporządzenia aktu notarialnego, mówiła ogólnie, że czekają na odbiór budynku, potem, że jest konflikt z Urzędem Miasta.

(dowód: zeznania A. S. (3) k. 5656v, k. 6562v, k. 3142-3143, zeznania A. S. (2) k. 4158v-4160)

J. K. (2) oraz C. M. (1) w dniu 26 marca 2014r. zawarli z umowę rezerwacyjną na zakup garażu przy ul. (...), wpłacając kwotę 28.872,00 zł. Oskarżeni, w momencie podpisania umowy, nie informowali pokrzywdzonych, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania J. K. (2) k. 5718v-5719, k. 6565v-6566, zeznania C. M. k. 3095l-3095ł, umowa k. 3095n-3095o)

H. J. w okresie od 6 lutego 2016r. do 8 lutego 2016r. zawarł umowę o wybudowanie lokalu i przyrzeczenia przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Za lokal pełną kwotę sprzedaży 230.000 zł zapłacili **A. J. i P. J.** (syn H. J.) W 2013r. w tym samym budynku kupił lokal brat A. A. (...), który bez żadnych problemów uzyskał akt notarialny. Rozmowy w sprawie kupna lokalu prowadził z K. P. J., nikt go nie informował o jakichkolwiek problemach prawnych, które pojawiły się na nieruchomości, o tym, że budynek ma cofnięte pozwolenie na budowę. Gdyby o tym wiedział, to nie kupiłby tam lokalu mieszkalnego. Cena jego lokalu była korzystna, bo był to ostatni niesprzedany lokal w budynku.

(dowód: zeznania A. J. k. 5780-5782, k. 6566, zeznania P. J. k. 6578)

Wyrokiem NSA z dnia 14.10.2020r. w sprawie II OSK 1622/20 uchylono wyrok WSA w Warszawie z dnia 7.11.2019r. w sprawie (...) SA/Wa (...) i przekazano sprawę WSA do ponownego rozpoznania.

(dowód: wyrok NSA k. 5563-5568)

W piśmie z dnia 12 lutego 2019r. skierowanym do (...) w P. S. K. (1), w związku z unieważnieniem pozwoleń na budowę i odbiorów budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), wniósł o przeprowadzenie postępowania naprawczego.

Postanowieniem z dnia 15.02.2019r. nr (...) w P. odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, a (...), postanowieniem z dnia 15 marca 2019r. nr 484/19 utrzymał w mocy postanowienie organu I instancji. S. K. (1) złożył skargę do WSA w Warszawie, który to Sąd wyrokiem z dnia 20.01.2021r. w sprawie (...) SA/Wa (...) uchylił oba postanowienia, nakazując wszczęcie postępowania naprawczego w oparciu o przepis art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem k. 5692-5709)

Decyzją nr (...) z dnia 16.05.2023r. (...) w P. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w P. przy ul. (...).

(dowód: decyzja k. 6538-6539)

W dniu 14 czerwca 2023r. sporządzono 3 umowy sprzedaży lokali położonych w P. przy ul. (...), w dniu 21 czerwca 2023r. kolejne 12 umów sprzedaży.

W dniach: 23.06.2023r., 11.07.2023r., 25.07.2023r., 08.09.2023r. sporządzono łącznie 5 umów sprzedaży lokali położonych w P. przy ul. (...)

(dowód: zaświadczenie k. 6553)

ŻYZNA 47

Decyzją Nr (...) z dnia 18 czerwca 2014r. Prezydent Miasta P. uwzględnił wniosek (...)u i zatwierdził projekt zagospodarowania dla zamierzenia budowlanego: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynek nr (...) „przedszkole z parkingami, drogą od ul. (...) do ronda (...) i infrastrukturą zewnętrzną (Etap I – VI) oraz projekt budowlany – Etap IV ((...) - (...), XII), udzielając pozwolenia na budowę budynku przedszkola z parkingami, drogą dojazdową, chodnikami i parkingami podziemnymi -Etap IV, przewidzianego dla realizacji w P. przy ul. (...)”

(dowód: decyzje k. 231-233, II; k. 436-440, III)

W dniu 12 września 2014 r. (...) wystąpił o zatwierdzenie projektu zamiennego, obejmującego zmianę przeznaczenia budynku przedszkola na budynek mieszkalny wielorodzinny, ze zmianą jego gabarytów oraz związaną z tym zmianę sposobu zagospodarowania terenu (). Prezydent Miasta P., przychyłając się do wniosku, zmienił decyzję ostateczną i Decyzją Nr (...) z dnia 12 listopada 2014r. projekt zamienny zatwierdził, udzielając pozwolenia na budowę budynku nr (...) (). Według projektu pod budynkiem tym miał znajdować się, wcześniej już zaprojektowany jako wspólny dla budynków nr (...) (), dwupoziomowy garaż podziemny ().

(dowód: wnioski i decyzje k. 2346-2416, XIII; 234v, II; 442, III, 234-235, II; 441-444, III, (...), XII, (...), XII)

W dniu 22 stycznia 2015 r. (...) złożył wniosek o pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego nr (...) – Etap V na działce ewidencyjnej (...), a 27 lutego 2015 r. został wezwany do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni, w zakresie dołączenia umowy na budowę lub przebudowę dróg publicznych spowodowanych inwestycją. Inwestor podjął niezbędne starania w tym zakresie, zwracając się do Urzędu Miasta P. – Miejski Zarząd Dróg. Następnie złożył zażalenie na niezłażwienie sprawy w terminie. Sprawa budowy drogi dała początek problemom (...)u dotyczącym

budynków nr (...) oraz zagospodarowania terenu w tym rejonie, wynikającym z wymagań organów administracji publicznej w związku zamierzeniem budowlanym.

(świadkowie P. P.: (...) - (...), XXIX; W. K.: (...) - (...), XXIX; S. M. w konfrontacji z oskarżoną: (...) - (...), XXIX; A. P.-M. w konfrontacji z oskarżoną: (...) - 5868v; dokumenty: (...) - 6140, (...), k. 6155-6156, (...), k. 6154, (...) k. 6144-6153, k. 6141-6145, (...))

21 maja 2015 r. (...) wystąpił o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę budynków nr (...). Prezydent Miasta P. 7 sierpnia 2015 r. odmówił zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę, ponieważ inwestor nie przedstawił umowy na budowę dróg dojazdowych. Według projektu dojazd do budynków miały stanowić drogi tymczasowe z płyt betonowych, co było niezgodne z ustaleniami dotyczącymi całego zamierzenia budowlanego, zatwierdzonego decyzjami (...). Po rozpatrzeniu odwołania S. K. (1), Wojewoda (...) 28 października 2015 r. powyższą decyzję (...) uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Wskazał, że zobowiązanie inwestora do budowy drogi publicznej, w sytuacji gdy jest to spowodowane inwestycją niedrogową powstaje z mocy samego prawa, a w umowie zawieranej między inwestorem, a zarządcą drogi zawiera się jedynie szczegółowe warunki budowy drogi. W sytuacji, w której nie doszło do zawarcia takiej umowy gmina ma prawo dochodzić swoich praw przed sądem powszechnym. Uchylając Decyzję (...) z 7 sierpnia 2015 r. wojewoda zwrócił przy tym uwagę na sprzeczności między uchylaną decyzją, a decyzją nr (...), która zaakceptowała projekt budowlany w zakresie dotyczącym budowy drogi.

(dowód: dokumentacja k. 5970-5978, (...), (...) - (...), (...), (...), (...))

W tym samym czasie inny deweloper ((...) Developer S.A.) rozpoczął inwestycję mieszkaniową przy ul. (...) w P.. Miasto zażądało, by obaj deweloperze (W. oraz (...)) wspólnie wybudowali drogę. Deweloperzy dostali informację, że jeśli nie zgodzą się na warunki miasta, to nie dostaną pozwolenia na budowę i zgody na użytkowanie budynków. W. Developer dopiero rozpoczął inwestycję, więc koszty budowy drogi mógł wrzucić w lokale, które później sprzeda, firma oskarżonych miała już większość lokali sprzedanych więc musiałaby z własnych pieniędzy pokryć koszty budowy drogi. Z tych względów K. nie podpisali z miastem umowy na budowę drogi. W. Developer podpisał z Miastem P. umowę na budowę drogi w dniu 04.09.2015r.

(dowód: wyjaśnienia S. K. (1) k. 6175, zeznania S. M. k. 5795-5797, umowa k. 5807-5809)

W dniu 16 lipca 2015 r. (...) zawiadomił o zakończeniu budowy budynku nr (...) i o zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Z zapisów dziennika budowy wynikało, że budowa została całkowicie zakończona w dniu 28 września 2015 r. Pod budynkiem nr (...) wybudowany został, zgodnie z zatwierdzonymi decyzjami nr (...) projektem zespołu budynków, wspólny dla dwóch budynków, a zatem wychodzący poza obrys budynku nr (...), dwupoziomowy garaż podziemny.

W dniu 23 listopada 2015 r. oskarżony S. K. (1) wystąpił do (...) w P. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...). (...) w P. w dniach 26.11.2015r. i 19 stycznia 2016r. wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku przez złożenie szeregu różnych dokumentów.

(dowód: wniosek k. 6107, wezwanie k. 6103 tom (...), wezwanie k. 246ud tom (...), pismo k. 246ub tom (...))

W dniu 3 września 2015 r. Prezydent Miasta P. odmówił wydania pozwolenia na budowę budynku nr (...), z powodu niezgodności projektu budowlanego ze stanem faktycznym w zakresie dojazdu do budynków, 28 października 2015 r. Wojewoda (...) w dniu 28.10.2015r. decyzję Prezydenta Miasta P. uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia

(dowód: decyzje k. 6144-6153, 6141-6145, 6127-6140 — kolejność czynności odwrotna— tom (...)).

W dniu 8 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta P. ponownie odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku nr (...), z innych niż stanowiące podstawę pierwszej decyzji odmownej powodów. W

dniu 29 lutego 2016r. Wojewoda (...) również i tę decyzję uchylił, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia. Po ponownym jej rozpatrzeniu Prezydent Miasta P. 12 kwietnia 2016 r. postępowanie umorzył z tego powodu, że w dniu **5 lutego 2016 r. wszczęte zostało przez (...) postępowanie w sprawie samowolnej budowy podziemnego wielopoziomowego garażu zlokalizowanego na działce (...)**. Podczas kontroli w dniu 17 lutego 2016r. stwierdzono samowolną budowę garażu podziemnego, będącego częścią budynku mieszkalnego wielorodzinnego (nr 6), stanowiącego V etap inwestycji dotyczącej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Postanowieniem z dnia 18 lutego 2016r. (...) w P. wstrzymał prowadzenie robót budowlanych związanych z budową. W dniu 25 marca 2016r. Prezydent Miasta P. wydał postanowienie odmawiające wydania zaświadczenia o zgodności budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (nr 6) i garażami podziemnymi z Decyzją Prezydenta Miasta P. nr (...) o warunkach zabudowy. W uzasadnieniu postanowienia znalazła się informacja, iż budowa garażu podziemnego wielopoziomowego nie była przedmiotem procedowanej decyzji o warunkach zabudowy.

(dowód: decyzje k. 6111-6112, (...), k. 6118-6120, tom (...), pismo k. 2335)

Wjazd do części garażu pod budynkiem Żyzna 47 był zaprojektowany w budynkach, na które (...) nie dostał pozwolenia na budowę (budynek nr (...)).

Oskarżeni, składając wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku Żyzna 47 bez garażu podziemnego (nie został do niego zapewniony wjazd od budynku nr (...)), byli zobowiązani zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.

(dowód: zeznania Z. G. k. 5599v-5600, zeznania M. T. k. 5605-5606, zeznania W. K. k. 5789, zeznania B. P. k. 6531)

W związku z zawiadomieniem inwestora – S. K. (1) – o zakończeniu budowy budynku przy ul. (...) Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w P. kolejno w lutym 2016r., marcu 2016r., kwietniu 2016r., maju 2016r., listopadzie 2017r. wnosił uwagi lub sprzeciw w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu.

(dowód: stanowiska k. 692-698)

Decyzją z dnia 13.09.2017r. (...) w P. odmówił udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego nr (...) w części mieszkalnej (Żyzna 47). W uzasadnieniu wskazano, iż złożony przez inwestora wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie nie uwzględnia Decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 21.04.2017r., zmieniającej projekt zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany objęty wnioskiem i dlatego (...) w P., postanowieniem z dnia 29.06.2017r. wezwał inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Inwestor nie uzupełnił wniosku we wskazanym terminie, który upłynął w dniu 08.09.2017r.

(dowód: decyzja k. 2289-2290)

Pod koniec października 2018r. (...) w G. przeprowadzał kontrolę budynku Żyzna 47 pod kątem udzielenia pozwolenia na użytkowanie, okazało się, że nie ma ustalonej w pozwoleniu na budowę ilości miejsc parkingowych – 50. Inwestor został wezwany do przygotowania miejsc parkingowych. Podczas kolejnej kontroli – 31.10.2018r. (bez udziału inwestora) – okazało się, że miejsca parkingowe w żądanej ilości nie zostały przygotowane. Wydano w dniu 6.11.2018r. decyzję odmowną o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku Żyzna 47.

Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 7.11.2019r. uchylił przedmiotową decyzję z uwagi na brak obecności inwestora podczas kontroli.

(dowód: zeznania Z. R. k. 5602v-5603, zeznania M. T. k. 5605-5606, postanowienie k. 3095u-3095w, wyrok k. 3872-3879)

S. K. (1) przygotował dodatkowe miejsca parkingowe na innej działce, której jest właścicielem.

(dowód: zeznania P. N. k. 5603v)

B. P. (2) wykonał projekt zamienny na zagospodarowanie przestrzenne na dodatkowe nawierzchniowe miejsca postojowe na działce, na której jest posadowiony budynek przy ul. (...) (obecnie ul. (...)). **Decyzją nr (...) z dnia 18 maja 2023r.** Prezydent Miasta P. zatwierdził zamienny projekt zagospodarowania terenu dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w P. przy ul. (...) (dawnej Żyzna 47) na działce nr (...) obejmujący zmianę w zakresie ilości miejsc postojowych (zaprojektowano 14 dodatkowych miejsc postojowych wraz z utwardzoną drogą dojazdową).

(dowód: decyzja k. 6534-6537)

Postanowieniem z dnia 16.05.2019r. (...) w G. nałożył na (...) karę w wysokości 40.000 zł z tytułu nielegalnego użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. (...).

(dowód: postanowienie k. 3095u-3095w, k. 3329-3332)

P. T. (1) kupił mieszkanie przy ul. (...). Pierwszą zaliczkę wpłacił w styczniu 2016r. a kolejną w czerwcu 2016r., zapłacił łącznie połowę ceny mieszkania.

Umowę zawierał w dniu 27.01.2016r. osobiście. Lokal użytkuje od czerwca 2016r. Wielokrotnie osobiście pytał oskarżonych, kiedy uzyska akt notarialny na przedmiotowy lokal, uzyskiwał odpowiedź, że wszystko jest na dobrej drodze. W trakcie zawierania umowy rezerwacyjnej oskarżeni zapewniali pokrzywdzonego, że „został tylko nadzór budowlany”, że „w przeciągu dwóch tygodni wszystko będzie załatwione”. Część wpłaty oskarżony dokonał z zaciągniętego kredytu gotówkowego. H. K. (1) mówiła, żeby szybko decydował się na lokal, bo jest wielu chętnych. Oskarżeni nie informowali go, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania P. T. k. 5570-5571, umowa k. 1735)

E. T. kupiła mieszkanie przy ul. (...) w dniu 14 stycznia 2016r. H. K. (1) informowała ją, że akt notarialny zostanie podpisany w ciągu 2 tygodni od wpłaty całości ceny mieszkania. Pokrzywdzona wpłaciła całą cenę. Wprowadziła się do mieszkania w czerwcu 2016r. Oskarżeni nie informowali jej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania E. T. k. 5571v-5573, umowa k. 1736)

B. K. i T. K. kupili mieszkanie przy ul. (...) w dniu 12 stycznia 2016r. W styczniu 2016r. wpłacili pierwszą ratę, kolejną w krótkim okresie czasu, po telefonie z biura oskarżonych, ponagląjącym do wpłaty. Pokrzywdzeni wprowadzili się do lokalu w kwietniu 2016r. Oskarżeni nie informowali ich, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania B. K. k. 5574-5575, umowa k. 1739)

B. K. kupiła mieszkanie przy ul. (...). Umowę rezerwacyjną zawarła w dniu 16 października 2015r., wpłaciła jedynie zadatek w kwocie 35.000 zł.

Pokrzywdzona wprowadziła się do lokalu w 2017r., mimo że nie uiściła całej kwoty za lokal. Oskarżeni nie informowali ich, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania B. K. k. 5583, umowa k. 1730)

P. P. (2) w dniu 26 października 2015r. zawarł umowę rezerwacyjną na zakup mieszkania przy ul. (...). Zaliczka została wpłacona przez jego ojca P. P. (3), którego H. K. (1) zapewniała, że budynek w ciągu miesiąca zostanie oddany do użytkowania. Do końca 2015r. mężczyzna uiścił całą kwotę za mieszkanie.

W rozmowie ze znajomym P. P. (2) pochwalił się, że kupił mieszkanie pod tym adresem, znajomy wyraził zdziwienie i powiedział, że budynek nie będzie oddany do użytkowania przez kolejne 10 lat, wiedział to od innego dewelopera, który budował mieszkania na tamtym terenie, S. M. (2).

P. P. (2) spotkał się ze S. M. (2) i w rozmowie od tego ostatniego usłyszał, że P. P. (2) został wprowadzony w błąd przez oskarżonych, budynek nie uzyska zgody na użytkowanie, gdyż K. nie zgodzili się na wybudowanie drogi

Pokrzywdzony wprowadził się do lokalu w listopadzie 2016r. Oskarżeni nie informowali go, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania P. P. (2) k. 5576-5577, umowa k. 1733)

P. P. (3), który w imieniu syna zapoznawał się w ofertą (...)u, przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej skonfrontował stan faktyczny (istniejący budynek) z projektem, budynek posiadał pozwolenie na budowę, w budynku działały C.O., woda, kanalizacja. Ocenił, że podczas odbioru budynku mogą istnieć jedynie drobne niedociągnięcia, które zawsze można usunąć.

(dowód: zeznania P. P. (3) k. 5578)

E. K. (1) w dniu 9 listopada 2015r. zawarł umowę rezerwacyjną na zakup mieszkania przy ul. (...). Wpłacił zadatek w kwocie 30.000 zł. Na wiosnę 2016r. mężczyzna uiścił całą kwotę za mieszkanie. W rozmowie K. zapewniali go, że budynek zostanie odebrany do końca stycznia 2016r.

O problemach związanych z odbiorem budynku dowiedział się w połowie 2016r.

Pokrzywdzony wprowadził się do lokalu. Oskarżeni nie informowali go, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania E. K. (1) k. 5581, umowa k. 1738)

B. Z. kupiła mieszkanie przy ul. (...). Umowę rezerwacyjną zawarła w dniu 7 marca 2016r., wpłaciła kwotę 66.508 zł, w kwietniu 2016r. uiściła kwoty 70.000 zł oraz 30.000 zł. W maju 2016r. zaczęły do niej docierać pogłoski, że są jakieś problemy z odbiorem budynku, wówczas podjęła decyzję, że nie uiści brakujących 100.000 zł.

Pokrzywdzona wprowadziła się do lokalu w 2017r., mimo że nie uiściła całej kwoty za lokal. Oskarżeni nie informowali jej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania B. Z. k. 5584, umowa k. 1731)

D. K. kupił mieszkanie przy ul. (...). Umowę rezerwacyjną zawarł w dniu 12 września 2016 r., wpłacił z tego tytułu częściową cenę w kwocie 39.000,00 zł (z 270.720,00 zł).

Podczas zawierania umowy był świadomy, że budynek nie ma odbioru, że jakieś elementy są do poprawki. Od H. K. (1) uzyskał informację, że odbiór powinien być w przeciągu trzech miesięcy.

Pokrzywdzony wprowadził się do lokalu, mimo że nie uiścił całej kwoty za lokal.

(dowód: zeznania D. K. k. 5586v, k. 3401-3402, k. 6563, umowa k. 1741)

E. S. (dawniej B.) kupiła mieszkanie przy ul. (...).

Umowę rezerwacyjną zawarła w dniu 28 lipca 2016r., uiściła całą kwotę sprzedaży tj. 170.000 zł.

Pokrzywdzona wprowadziła się do lokalu w październiku 2016r., mimo że nie uiściła całej kwoty za lokal. Oskarżeni nie informowali jej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania E. S. k. 208-209, k. 5587v- 5588, umowa k. 1740)

A. L. (2) kupił mieszkanie przy ul. (...).

Umowę rezerwacyjną zawarł w dniu 9 marca 2016r., uiścił wówczas kwotę 15.000 zł, w okresie późniejszym całą kwotę sprzedaży tj. łącznie 115.000 zł. W trakcie zawierania umowy usłyszał, że budynek nie ma odbioru, ale odbiór miał być w trakcie miesiąca. W trakcie zawierania umowy z pokrzywdzonym obecna była H. K. (1).

Pokrzywdzony wprowadził się do lokalu.

Oskarżeni nie informowali go, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania A. L. (2) k. 5604, k. 6563v-6564, umowa k. 1727)

A. Z. kupiła mieszkanie przy ul. (...).

Umowę rezerwacyjną zawarła w dniu 18 listopada 2015r., uiściła całą kwotę sprzedaży tj. 121.750 zł. Oskarżeni zapewniali, że akt notarialny zostanie podpisany najpóźniej w 2016r. H. K. (1) informowała pokrzywdzoną, że na dzień zawarcia umowy budynek nie ma pozwolenia na użytkowanie.

Pokrzywdzona nie mieszka w lokalu.

Oskarżeni nie informowali jej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania A. Z. k. 5606v-5607, k. 6564, umowa k. 731-739, k. 1729,)

T. R. (2) kupił mieszkanie przy ul. (...).

Umowę rezerwacyjną zawarł w dniu 30.10.2015r., uiścił całą kwotę sprzedaży tj. 151.425,00 zł. H. K. (1) poinformowała go, że blok nie został odebrany przez nadzór budowlany, miało to nastąpić w ciągu miesiąca.

Pokrzywdzony nie mieszka w lokalu, traktuje je jako lokatę kapitału.

Oskarżeni nie informowali go, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

(dowód: zeznania T. R. (2) k. k. 878-879, k. 5607, k. 6564 umowa k. 882-889, k. 1732)

S. i M. małż. B. kupili mieszkanie przy ul. (...).

Umowę rezerwacyjną zawarli w dniu 25.04.2018r., nie uiścili całej kwoty sprzedaży tj. 200.000 zł. Wpłacili jedynie 45.000 zł, ponieważ wizyta u notariusza była cały czas przekładana. Umowę w imieniu oskarżonych zawierał K. D., ich zięć, zapewniał, że odbiór budynku jest na etapie końcowym, akt notarialny miał być podpisany w ciągu miesiąca od podpisania umowy rezerwacyjnej. Dzień po podpisaniu umowy rezerwacyjnej S. B. odebrał klucze od mieszkania od S. K. (1), ten potwierdził, że odbiór budynku nastąpi w ciągu miesiąca.

Pokrzywdzeni nie mieszkają w lokalu, ponieśli koszty jego adaptacji.

Oskarżeni nie informowali, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego. Zapewniali, że akt notarialny będzie w niedługim czasie.

W tym samym czasie, w dniu 25.04.2018r., mieszkanie w tym bloku kupiła **C. B.**, mama S. B.. Wpłaciła prawie całość należności za lokal – kwotę 155.000 zł. K. nie informowali jej o żadnych trudnościach w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, naciskali na wpłatę pieniędzy.

(dowód: zeznania S. B. k. k. 1761v-1762, k. 5620, zeznania C. B. k. 1774v-1775, k. 5621, umowa k. 1764-1771, k. 1776-1779, k. 1734, 1737)

E. K. (2) w dniu 10 lipca 2018 r. zawarła umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., wpłacając kwotę 190.000 zł. Pieniądze wpłacała w ratach. Pod koniec roku 2018 otrzymała klucze do lokalu, ale wprowadziła się do niego dopiero w 2020r.

Oskarżeni nie informowali jej, że są problemy z uzyskaniem decyzji administracyjnych pozwalających na wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż w formie aktu notarialnego.

(dowód: zeznania E. K. (2) k. 5893v-5894, umowa k. 5881-5884)

C. W. w dniu 14 listopada 2016 r. zawarł umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Przy podpisywaniu umowy był obecny jego ojciec, S.. Cena mieszkania została ustalona na kwotę 156.000 zł, jednak nie została wpłacona z uwagi na brak odbioru budynku. H. K. (1) zapewniała, że odbiór budynku nastąpi w ciągu miesiąca, dwóch i wtedy też zostanie podpisany akt notarialny.

(dowód: zeznania S. W. k. 710v-711, umowa k. 1728)

S. K. (1) nie przyznał się do popełnienia zarzucanego mu czynu. Podał, że jeśli chodzi o Żytną 43 i 45, to w imieniu firmy negocjacje z Urzędem Miasta prowadził mecenas K., który wynegocjował tyle, że ustalono, iż firma powinna złożyć nowy wniosek o pozwolenie na budowę. Problemy zaczęły się, gdy wiceprezydentem miasta został pan T.. Wtedy zaczęły się ataki, zażądano od K. podpisania umowy na wybudowanie drogi i przekazanie jej nieodpłatnie. W budowie drogi partycypował też inny deweloper – (...) – jednak on był w innej sytuacji, gdyż dopiero rozpoczął inwestycje i mógł koszty tej partycypacji „wrzucić” w cenę mieszkań, a K. w tym czasie mieli już w zasadzie mieszkania sprzedane. K. byli wtedy na etapie pozyskiwania pozwoleń na budynki nr (...) (Żytna 47). Uzyskali wówczas informacje, że warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest podpisanie umowy na budowę drogi. Oskarżeni byli też w trakcie realizacji inwestycji pod nazwą (...), gdy wystąpili o pozwolenie na budowę (przedstawili projekt budowlany, który był bardzo kosztowny), nastąpiła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego w tym terenie, tym samym kosztowny projekt „poszedł do kosza”. W ocenie oskarżonego na ich „relacje” z Urzędem Miasta wpłynął też fakt, iż K. kupili w drodze przetargu zespół pałacowy w B., byli jedynymi oferentami w tym przetargu. Już następnego dnia zaczęły się „ruchy” Urzędu Miasta P. celem unieważnienia przetargu. Po tym, jak K. kupili B. w ciągu dwóch miesięcy nastąpiła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego w tym terenie, co wyłączyło możliwość budowy tam czegokolwiek.

(dowód: wyjaśnienia S. K. (1) k. 6175-6176)

H. K. (1) nie przyznała się do popełnienia zarzucanego jej czynu. Podała, że na dzień odbioru budynku przy ul. (...), w maju 2013r., nie było mieszkań na poddaszu, powstały one dopiero we wrześniu 2013r., po akceptacji przez nadzór budowlany. Projektant zapewniał ich, że dopuszczalna jest zmiana konstrukcji budynku, gdy zostaje wykonane poddasze o 54 cm wyższe z oknami dachowymi. Dlatego przy budynku Żytna 45 nie mieli takich obaw. W jej ocenie sytuacja, która wydarzyła się wokół ich firmy nie była przypadkowa, bo pozwolenia na budowę w takim kształcie były wydawane też innym podmiotom, a w ich wypadku doszło do ich unieważnienia (Żytna 43 i 45). Odmowa wydania zaświadczeń o samodzielności lokali na poddaszu przy ul. (...) to była złośliwość, bo ta

sama osoba zaświadczenia o samodzielności lokali na poddaszu przy ul. (...) wcześniej wydała. Nie przewidywali, że cofną im pozwolenie na budowę. Jeśli chodzi o Żyzną 47, to wpisano w projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 miejsca postojowe na lokal, gdy poprzedni plan, według którego budynki zostały wybudowane, przewidywał jedno miejsce na lokal. Wymagania zmieniono po fakcie. A wykonanie wówczas dwukrotnie większej liczby miejsc parkingowych było fizycznie niemożliwe, gdyż teren był już podzielony i zagospodarowany. Przyznała, że wjazd do garaży podziemnych znajdujących się w budynku Żyzna 47 jest wspólny dla budynków nr (...), a na budynek nr (...) nie dostali pozwolenia na budowę. **Nie ma wjazdu do garaży podziemnych przy budynku Żyzna 47 bo ten wjazd jest zaprojektowany w kolejnym etapie, na który do chwili obecnej nie uzyskali pozwolenia na budowę (k. 6541v).** Urząd niezasadnie zażądał uwarunkowań środowiskowych i wówczas sprawę odbioru budynku przy ul. (...) przejął (...) w G.. Po przeprowadzeniu kontroli bez udziału inwestora, wydano decyzję o odmowie pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...). Wyrok Sądu uchylił tę decyzję i nakazał, by kontrola odbyła się w obecności inwestora. Kolejna kontrola miała miejsce w marcu 2020r. i (...) w G. stwierdził, że nie zapewniono w właściwej ilości miejsc postojowych. Według oskarżonej nie można im postawić zarzutu oszustwa, gdyż majątek ich firmy jest jednocześnie ich majątkiem osobistym, odpowiadają więc wobec nabywców lokali majątkiem osobistym. Zaprzeczyła, by informowała nabywców lokali przy ul. (...), że akt notarialny uzyskają w ciągu 2 tygodni. Informowała, że po złożeniu dokumentów, nadzór budowlany w ciągu 2 tygodni przychodzi na odbiór budynku i po pozytywnej decyzji można wystąpić o ujawnienie budynku. nie ukrywała nic przed mieszkańcami adresów Żyzna 43, 45 i 47. Nie miała wiedzy, że takie kłopoty będą z odbiorem budynku przy ul. (...), myślała, że to będzie formalność, że odbiór budynku nastąpi szybko. Cały czas walczą, by sprawy zakończyć. Mieszkania zostały wybudowane i przekazane nabywcom, którzy je użytkują, pieniądze uzyskane ze sprzedaży zostały wpłacone do banku celem spłaty kredytu.

Obecnie na ulicę (...) uzyskali decyzję zatwierdzającą zamienny projekt zagospodarowania terenu. Obecnie adres ten nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie. Na ulicy (...) uzyskali najpierw warunki zabudowy na 12 kondygnacji, sporządzili projekt, a następnie miasto zmieniło warunki zabudowy na 5 kondygnacji, co wiązało się z koniecznością zmiany projektu. Na projekt na ul. (...) wydali pół miliona złotych.

Mieszkańcom adresu Żyzna 47 przekazali jedynie klucze robocze, ludzie wprowadzili się sami. (...) w G. ukarał ich kara 40 tys. zł za zasiedlenie budynku przed odbiorem.

(dowód: wyjaśnienia H. K. (1) k. 6177-6181, k. 6541-6543)

Ocena materiału dowodowego:

Wyjaśnienia oskarżonych w przeważającej części, dotyczącej procesu administracyjnego, naprawczego, związanego z trzema adresami, których dotyczy postępowanie, Sąd uznał za prawdziwe. Znajdują one potwierdzenie przede wszystkim w dokumentach urzędowych – decyzjach administracyjnych, wyrokach sądów.

Nie ulega też wątpliwości, że część osób pokrzywdzonych była przez oskarżonych informowana, że proces uzyskania aktów notarialnych, a tym samym możliwość założenia księgi wieczystej dla zakupionych lokali, nie będzie natychmiastowy. Zastrzeżenia takie były wpisywane do umów rezerwacyjnych w postaci sformułowań, że akt notarialny zostanie podpisany po uzyskaniu odbioru budynku, bądź w określonym terminie (np. do końca roku). Nie ulega wątpliwości, że część osób (np. A. S. (2)) uzyskiwała dość ogólne informacje od oskarżonych, że jest „problem z Urzędem Miasta” i z tego powodu procedury administracyjne przeciągają się.

Nabywcy lokali ujęci w części dyspozytywnej wyroku nie byli jednak poinformowani o wszystkich istotnych informacjach z punktu widzenia podjęcia decyzji o zakupie lokalu. Czym innym jest bowiem ogólne poinformowanie nabywcy o tym, że odbiór budynku jeszcze nie ma, a czym innym poinformowanie o przyczynach, dla których owego odbioru jeszcze nie ma.

Jeśli chodzi o adres **Żyzna 45**, cezurą, którą przyjął Sąd, a która nakazywała oskarżonym daleko posuniętą ostrożność przy zawieraniu kolejnych umów sprzedaży lokali, jest dzień **20 listopada 2013r., kiedy to (...) w P. wszczął postępowanie administracyjne** w związku z wcześniejszym zawiadomieniem J. W. (1) (z dnia 21.10.2013r.)

skierowanym do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o potrzebie kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, J. W. (1) powołała się na to, że „podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń wymaga dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, która to zmiana nie może naruszać ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przeprowadzona przez (...) w P., w dniu 10 grudnia 2013 r., kontrola budynku przy ul. (...) wykazała, że został zmieniony, względem decyzji zamiennej nr (...) z 12 września 2012r. o pozwoleniu na budowę, układ konstrukcyjny i architektoniczny budynku w ten sposób, że: została wstawiona stolarka okienna i drzwiowa; zmieniony został kształt dachu oraz dobudowano na 6 kondygnacji balkony”. Na tej podstawie, **w dniu 20 grudnia 2013 r.** (...) w P. wystąpił do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. (dalej: (...)) o zbadanie zasadności Decyzji PINB nr (...) z dnia 27 maja 2013r., udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) przy ul. (...).

J. W. (1) (Kierownik Referatu Administracji (...) w Wydziale Strategii (...) Miasta U. i Architektury), po tym jak w dniu 1 października 2013r., do Urzędu Miasta P. wpłynął wniosek (...)u o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu budynku nr (...) (Żyzna 45), działając z upoważnienia Prezydenta Miasta P., odmówiła wydania takich zaświadczeń. Oskarżonych winno to tym bardziej zaniepokoić, gdyż ta sama osoba, wcześniej, wydała takie zaświadczenia na budynek nr (...) przy ul. (...).

Sądu nie przekonują twierdzenia oskarżonych, że byli przekonani, iż sytuacja szybko zostanie rozwiązana – wszak zostało wszczęte postępowanie administracyjne o cofnięcie pozwolenia na użytkowanie budynku nr (...) (Żyzna 45), co chyba nie jest sytuacją powszechnie występującą. O wszczęciu postępowania przez (...) w P. (w dniu 20 listopada 2013r.) i kolejnych podejmowanych czynnościach w postępowaniu administracyjnym, oskarżeni winni informować kolejnych nabywców lokali (mieszkalnych lub garaży) przy ul. (...).

Jak już wyżej wspomniano, sytuacja powzięcia wątpliwości przez organy administracyjne przy wydawaniu zaświadczeń o samodzielności lokali, po udzielonym wcześniej pozwoleniu na użytkowanie budynku, rozpoczęcie procedury kwestionowania tego pozwolenia, nie jest czymś zwyczajnym, wręcz przeciwnie.

I o tych okolicznościach oskarżeni winni nabywców poinformować, tak by mogli oni podjąć racjonalną decyzję o zakupie lub nie mieszkania (czy garażu).

Twierdzenia oskarżonych, że nie działali w celu oszukania nabywców i wzbogacenia się, gdyż prowadzą firmę jako osoby fizyczne (a nie spółka), a pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokali zostały przeznaczone na spłatę kredytu na ich budowę, nie wykluczają możliwości przypisania im wypełnienia znamion przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. Sprzedając kolejne lokale, oskarżeni działali w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla siebie (nieistotne co z zarobionymi pieniędzmi zamierzali zrobić), a nie udzielając pełnej informacji (w wielu wypadkach żadnej informacji) na temat rozpoczętej procedury administracyjnej i kolejnych decyzjach, które w jej ramach zapadały, wprowadzili owych nabywców w błąd co do stanu prawnego nieruchomości.

Tłumaczenia oskarżonych, że urzędnicy z (...) magistratu „uwzięli” się na nich, nie chcieli pomóc, mnożyli przeszkody, nie mogą mieć wpływu na wypełnienie przez oskarżonych znamion czynu zabronionego, a jedynie miały w tej sprawie wpływ na wymiar kary.

Czyny przypisane oskarżonym w kolejnych punktach części dyspozycyjnej wyroku nie zawierają w swym opisie wszystkich transakcji i pokrzywdzonych spod adresów Żyzna 45 i Żyzna 43, którzy zbiorczo zostali ujęci przez Prokuratora w złożonym akcie oskarżenia. Sąd nie podzielił stanowiska oskarżyciela publicznego, gdyż wiązałoby się to z koniecznością ustalenia, że oskarżeni, dysponując ważnymi pozwoleniami na budowę, ważnymi pozwoleniami na użytkowanie budynków, zaświadczeniami o wyodrębnieniu kolejnych lokali, sprzedając owe lokale w sytuacji w której nic nie wskazywało na to, że dojdzie do wzruszenia owych pozwoleń, przewidywali, iż cały ten, ukształtowany stan prawny nieruchomości, legnie w gruzach.

Należy podnieść, iż:

- decyzją z dnia 27.09.2010r. udzielono pozwolenia na budowę budynków Żyzna 43 i 45,
- decyzją z dnia 20.01.2012r. budynek Żyzna 43 został dopuszczony do użytkowania,
- decyzją z dnia 23.07.2012r. zatwierdzono projekt zamienny dla budynku Żyzna 43,
- decyzją z dnia 21.08.2012r. udzielono pozwolenia na użytkowanie poddasza na cele mieszkalne w budynku Żyzna 43,
- decyzją z dnia 27.05.2013r. dopuszczono do użytkowania budynek Żyzna 45.

Gdyby przyjąć za właściwe stanowisko Prokuratora, to należałoby nałożyć na oskarżonych obowiązek antycypowania negatywnych dla nich kolejnych decyzji urzędników, w sytuacji, gdy mieli pełne prawo działać w zaufaniu do decyzji wydanych i niepodważonych w toku instancji (w szczególności decyzja z dnia 21.08.2012r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie poddasza na cele mieszkalne w budynku Żyzna 43).

Wskazać należy na treść zeznań **A. M. (1)** (k. 1063-1064), która przyznała, że to urzędnicy Urzędu Miasta P., począwszy od decyzji nr (...) nieprawidłowo uznali szóstą kondygnację jako poddasze nieużytkowe – efektem wydania decyzji nr (...) było zezwolenie inwestorowi na podniesienie ścianki kolankowej poddasza o 55 cm, decyzja zezwalała też na wykonanie okien dachowych i ocieplenie stropodachu (Żyzna 45). Efektem tej decyzji było, iż pomieszczenia na poddaszach mogły być wykorzystywane również na mieszkania z uwagi na wysokość tych pomieszczeń.

Oskarżeni, działając w zaufaniu do wydanych decyzji administracyjnych, niepodważonych w toku instancji, skutecznie sprzedali mieszkania znajdujące się w budynku przy ul. (...) oraz część mieszkań przy ul. (...). W ocenie Sądu, działania oskarżonych do daty 20.11.2013r. korzystały z ochrony, wynikającej z niewzruszonych decyzji administracyjnych.

Oskarżeni, do tej daty, mieli pełne prawo zakładać, że sytuacja związana ze zmianą przeznaczenia poddasza (w postępowaniu administracyjnym) w budynku Żyzna 45 przebiegnie podobnie jak zmiana, która miała miejsce odnośnie budynku Żyzna 43.

Podkreślić należy, że budynki (...) (Żyzna 43 i Żyzna 45) objęte były jednym pozwoleniem na budowę.

W budynku nr (...) (Żyzna 43) inwestor wybudował poddasze o przeszło pół metra wyższe w stosunku do projektowanego. Z inwentaryzacji powykonawczej, sporządzonej w grudniu 2011r., wynika, że osiągnęło ono maksymalną wysokość 310 cm, czyli o 56 cm wyższą od określonej, w zatwierdzonym Decyzją PMP nr (...), projekcie budowlanym. W przypadku budynku nr (...) (Żyzna 43) oskarżeni nie wystąpili o wydanie decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany. Zwrócili się jedynie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o pozwolenie na użytkowanie budynku nr (...) na podstawie przedstawionej inwentaryzacji powykonawczej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, Decyzją nr (...) z dnia 20 stycznia 2012 r. dopuścił budynek nr (...) (Żyzna 43), o wysokości 16,96 m, posiadający 24 mieszkania na 5 kondygnacjach nadziemnych, do użytkowania. **Od lutego 2012r. Prezydent Miasta P. wydawał zaświadczenia o samodzielności lokali w budynku nr (...), czyli przy ul. (...).** Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P., postanowieniem nr (...) z dnia 14 czerwca 2012r. nałożył na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego dotychczas wykonane roboty budowlane na poddaszu budynku nr (...). W dniu 23 lipca 2012 r. (...) w P. stwierdził wykonanie tego obowiązku, wydając Decyzję nr (...). Zatwierdziła ona „projekt budowlany zamienny zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr (...)”.

Ponadto, (...) w P. nałożył na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poddasza w tym budynku. Decyzją nr (...) z 21 sierpnia 2012r. (...) w P. udzielił pozwolenia na użytkowanie poddasza na cele mieszkalne w budynku nr (...).

Prezydent Miasta P. od dnia 27 sierpnia 2012r. wydawał zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych znajdujących się na poddaszu budynku nr (...) (Żyzna 43), czyli faktycznie na szóstej kondygnacji mieszkalnej.

J. W. (1) (pracownik Urzędu Miasta P., który zajmował się wydaniem zaświadczeń o samodzielności lokali) sama przyznała (k. 5865v), że w „analogicznej sytuacji dotyczącej budynku nr (...) (Żyzna 43), gdzie nie zgadzała się liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie wydanym przez (...), a liczbą lokali mieszkalnych wynikającą z projektu zatwierdzonego decyzją nr (...) o pozwoleniu na budowę, być może coś przeoczyła” i zaświadczenia o samodzielności lokali znajdujących się na poddaszu zostały przez nią wydane.

Sytuacja oskarżonych zmieniła się diametralnie od momentu wystosowania przez J. W. (1) (pracownik Wydziału (...) i Polityki (...) Miasta P.) w dniu **21.10.2013r.** zawiadomienia do Prezydenta Miasta P. o niezgodności budynku nr (...) (Żyzna 45) z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W dniu **20 listopada 2013r.** (...) w P. zawiadomił o wszczęciu postępowania z urzędu w przedmiocie zmian przez Inwestora w zatwierdzonym projekcie budowlanym oraz zmiany sposobu użytkowania, zaś w dniu 10.12.2013r. przeprowadzono w tym zakresie kontrolę przez (...) w P. w budynku przy ul. (...). Wszczęcie postępowania w dniu **20.11.2013r.** przez (...) w P. zostało przyjęte przez Sąd jako data początkowa, od której liczyć należy moment, w którym oskarżeni mieli obowiązek informować kolejnych nabywców lokali w budynku nr (...) przy ul. (...), że wystąpią problemy z wyodrębnieniem lokali i możliwością zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej dla lokalu (czy to mieszkalnego czy też użytkowego).

Z pewnością uchybień, które zostały stwierdzone i skutkowały wydaniem kolejnych decyzji nie można uznać za błahe i nie mające wpływu na podjęcie decyzji przez nabywców lokali. Wszczęte bowiem w dniu **20 listopada 2013r.** przez (...) w P. postępowanie administracyjne, a następnie przeprowadzona przez (...) w P., w dniu 10 grudnia 2013 r., kontrola budynku przy ul. (...) wykazały, że został zmieniony, względem decyzji zamiennej nr (...) z 12 września 2012r. o pozwoleniu na budowę, układ konstrukcyjny i architektoniczny budynku w ten sposób, że: została wstawiona stolarka okienna i drzwiowa; zmieniony został kształt dachu oraz dobudowano na 6 kondygnacji balkony”. Na tej podstawie, w dniu 20 grudnia 2013 r. (...) w P. wystąpił do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. (dalej: (...)) o zbadanie zasadności Decyzji PINB nr (...) z dnia 27 maja 2013r., udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) przy ul. (...).

Oskarżeni, począwszy od wyżej wskazanych dat, mieli pełną świadomość, że uchybienia, które są badane w toku postępowania administracyjnego, są poważne i o toczącym się postępowaniu administracyjnym winni informować kolejnych potencjalnych nabywców lokali. Tymczasem oskarżeni zapewniali kolejnych nabywców, że akty notarialne zostaną z nimi podpisane „lada dzień”, „w ciągu dwóch tygodni”, wiedząc, że usunięcie stwierdzonych w toku postępowania administracyjnego uchybień, potrwa dłużej.

Na fakt, że uchybienia w procesie budowlanym dotyczącym budynku nr (...) (Żyzna 45) nie były błahe, a wręcz przeciwnie, wskazuje też treść opinii biegłego ds. budownictwa, K. F.. Biegły stwierdził, że odstępstwa od projektu budowlanego zachodzące w przypadku realizacji w/w budynku mieszkalnego miały charakter istotnych, a realizacja budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. nastąpiła niezgodnie z projektem budowlanym, projektami zamiennymi oraz wydanymi w tym przedmiocie decyzjami Prezydenta Miasta P. (k. 1560-1561).

Opinia biegłego jest jasna, pełna i niesprzeczna w swej treści. Nie ma znaczenia, w ocenie Sądu, fakt, że w opinii znalazł się inny numer działki niż ten, który wynika z projektu budowlanego. Biegły, razem ze stronami, stawiał się, celem wykonania oględzin budynku objętego postępowaniem (budynek nr (...) przy Żyznej 45), nikt nie kwestionuje, że dokonano oględzin właściwego budynku (k. 6531v-6532).

Identycznie Sąd ocenił działania oskarżonych w zakresie sprzedaży lokali znajdujących się pod adresem Żyzna 47.

Odnosnie tej inwestycji, nawet świadek powołany przez oskarżonych (W. K. (2) na k. 5789) wskazał, że: „inwestor rozpedził się trochę z inicjatywą konstrukcyjną – chodzi o garaż – licząc na to, że dostanie pozwolenie także na budynek nr (...), ze względu na taką jego łączność konstrukcyjną z budynkiem Żyzna 47”. W zakresie tej inwestycji oskarżeni sprzedawali lokale znajdujące się pod adresem Żyzna 47, nie mając pozwolenia na budowę budynku nr (...), który był połączony z budynkiem nr (...) (wjazd na teren garażu podziemnego). Inwestycja pod adresem Żyzna 47, wobec niezapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych, napotykała problemy z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Oceny działań oskarżonych wobec nabywców lokali przy ul. (...) nie może zmienić fakt, że problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę w zakresie budynku nr (...) spowodowane były faktem, iż K. nie podpisali z Miastem P. umowy o budowę drogi. Potwierdził to w swych zeznaniach **S. M. (2)** (właściciel firmy (...)), który w tamtym rejonie rozpoczął inwestycję budowlaną (bloki mieszkalne). Świadek ten podał (a Sąd nie ma podstaw by mu nie wierzyć), że dostał informację, że jeśli nie zgodzi się na budowę drogi, to nie dostanie pozwolenia na budowę i zgody na użytkowanie budynków (k. 5796). Jesienią 2015r. świadek podpisał umowę z miastem i została mu wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.

Tym samym, za nieprawdziwe w tej części, Sąd uznał zeznania A. M. (1), która wskazała, że wydanie pozwolenia na budowę budynków nr (...) nie zostało uzależnione od partycypowania (...)u kwotą 2,5 mln zł w budowie drogi (k. 5868), tym bardziej, że decyzja nr (...) odmawiała pozwolenia na budowę budynku nr (...) faktem, iż nie dołączono do wniosku o udzielenie pozwolenia umowy o budowę drogi.

K. sprzedawali kolejne lokale spod adresu Żyzna 47 w sytuacji gdy wiedzieli, iż nie będzie można korzystać z garaży podziemnych (wobec braku pozwolenia na budowę w zakresie budynku nr (...)), tym samym nie zapewniono właściwej ilości miejsc postojowych, a sprawę zakończyło dopiero wydanie decyzji nr (...) z dnia 18 maja 2023r. o zmianie pozwolenia na budowę, którą zatwierdzono zamienny projekt zagospodarowania terenu dla budowy budynku przy ul. (...) (dawniej Żyzna 47), obejmujący zmianę w zakresie ilości miejsc postojowych (zaprojektowano 14 dodatkowych miejsc postojowych wraz z utwardzoną drogą dojazdową) - k. 6534-6536. Decyzja ta pokazuje, że niedysponowanie przez inwestora odpowiednią ilością miejsc postojowych, wobec nieuzyskania pozwolenia na budowę w zakresie budynku nr (...) i braku wjazdu do garaży podziemnych, była na tyle istotna, że wymagała zatwierdzenia zamiennego projektu zagospodarowania terenu. Nabywcy lokali o okoliczności tej winni być poinformowani. Tymczasem perspektywa uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku była im przedstawiana jako pewna, jako formalność, która nastąpi niebawem. I nawet jeśli organy administracji publicznej podejmowały w procesie budowlanym, dotyczącym tej inwestycji w międzyczasie decyzje błędne (jak np. ta dotycząca żądania od oskarżonych wymagań środowiskowych), to nie zmywa to „grzechu pierworodnego” po stronie oskarżonych, którzy wiedzieli, że miejsca parkingowe dla budynku Żyzna 47 nie będą dostępne (wobec braku pozwolenia na budowę budynku nr (...), skąd prowadził wjazd go garaży). Nawet jeśli miasto żądało od oskarżonych partycypacji w kosztach budowy drogi niezasadnie, to miało to jedynie wpływ na udzielenie pozwolenia na budowę budynku nr (...) (z którego prowadził wjazd do garaży podziemnych znajdujących się także w budynku nr (...) przy ul. (...)). Oskarżeni, dysponując taką wiedzą (że w najbliższym czasie nie uzyskają pozwolenia na budowę budynku nr (...), tym samym nie będzie możliwe zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców budynku nr (...) w garażu podziemnym), winni się nią podzielić z nabywcami lokali przy ul. (...), tak by nabywcy ci mogli podjąć świadomą decyzję w zakresie tego, czy chcą oczekiwać (nie wiadomo jak długo) na zakończenie procedury administracyjnej związanej z wydaniem pozwolenia na użytkowanie budynku.

Oskarżeni natomiast sprzedawali lokale bez udzielania wyczerpujących informacji, naciskali na część nabywców, by jak najszybciej wpłacali pełną kwotę, uzależniając od tego wydanie kluczy do lokali.

Sąd nie ma podstaw, by kwestionować zeznania pokrzywdzonych złożone w toku postępowania. Należy podkreślić, że decyzja w zakresie nabycia lokalu mieszkalnego jest dla większości ludzi (poza osobami bardzo majątnymi) najważniejszą decyzją życiową. Ludzie marzą o nabyciu konkretnego lokalu, w ładnej okolicy. Gdy już trafią na satysfakcjonującą ofertę (pod względem położenia lokalu, jego ceny, jakości materiałów i sposobu wykonania), robią

wszystko, by to marzenie się spełniło. Angażują swą aktywność by uzyskać pieniądze (np. w postaci kredytu, czy poprzez sprzedaż starego lokum). Gdy lokal taki oferuje deweloper o dobrej opinii na rynku, z którym nigdy nie było żadnych problemów, a dodatkowo lokal znajduje się w bloku częściowo zamieszkałym, gdzie część nabywców uzyskała akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (Żyzna 43 i 45), to mało który nabywca zaprzęta sobie głowę, czy proces administracyjny jest zakończony. Rolą rzetelnego, uczciwego sprzedawcy było poinformować pokrzywdzonych o wszystkich, wyżej wymienionych przeszkodach, które wystąpiły na drodze zakończenia procesu administracyjnego związanego czy to z pozwoleniem na użytkowanie budynku, czy też procesem związanym z dalszym wyodrębnianiem lokali. I nie ma znaczenia, czy oskarżeni oceniali owe przeszkody jako przejściowe, błahe, a dopiero później okazać się miało, że są to przeszkody znaczące, które proces administracyjny wydłużyły o kilka lat.

Pochylić się należy szczegółowiej i przeanalizować zeznania:

A. S. (2) - sąd dał wiarę jego zeznaniom z postępowania przygotowawczego, z których jednoznacznie wynika, że nie był szczegółowo informowany o przyczynach, dla których nie może zostać z nim (z jego żoną) podpisany akt notarialny na zakupione garaże w budynku Żyzna 45. W trakcie postępowania sądowego świadek bagatelizował ów fakt, wskazując, że wiedział o tym, że nie może dostać aktu notarialnego, bo cofnięto pozwolenie. W ocenie Sądu, na wiarę zasługują zeznania świadka z postępowania przygotowawczego, w których szczegółowo opisał proces zakupu garaży, relacji przekazywanej przez H. K. (1) na temat stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...).

Sąd poczynił ustalenia odnośnie procesu zakupu lokalu przez H. J. (lokal w budynku Żyzna 43) w oparciu o zeznania P. J. i A. J.. **P. J.** był obecny podczas negocjacji, na spotkaniach w biurze oskarżonych był parokrotnie, rozmawiał z H. K. (1), która nie poinformowała go o jakichkolwiek problemach prawnych związanych z nieruchomością, tłumaczyła jedynie, że są „jakieś problemy z odbiorem”. Nikt go nie poinformował, że budynek ma cofnięte pozwolenie na budowę. P. J. był przekonany, że z uzyskaniem aktu notarialnego na mieszkanie nie będzie problemów, bo w tym samym bloku mieszkał brat jego siostry (A. S. (2)), który taki akt uzyskał.

Zeznania urzędników UM P. Sąd w zasadzie podzielił w całości (poza wyżej wspomnianym elementem sprzeczności w zeznaniach świadka P. – M.). Znajdują one potwierdzenie w materiale obiektywnym, wynikającym z dokumentów urzędowych (decyzje administracyjne, wyroki sądów).

Także zeznania świadków: W. K. (2), B. P. (2), J. Ł. Sąd ocenił jako wiarygodne, jednak należy zwrócić uwagę na ich wydźwięk, korzystny dla oskarżonych (zostali powołani na ich wniosek).

Świadkowie ci byli związani bezpośrednio lub pośrednio z procesem budowlanym. Dla W. K. (2) zawiadomienie skierowane przez J. W. (1) z października 2013r. było „donosem”, który postawił oskarżonych w sytuacji „katastrofy”. Postępowanie administracyjne miało być celowo przeciągane, a oskarżeni „robili w tym zakresie co tylko możliwe”. Nawet jeśli przyjąć, że ze względów pozamerytorycznych (jak np. kupno przez oskarżonych kompleksu pałacowego w B., czym mieli „nadepnąć na stopę” UM P.) nagle urzędnicy zaczęli mnożyć problemy w związku z odbiorem budynku (Żyzna 47), czy też wydaniem zaświadczeń o samodzielności lokali (Żyzna 45), to nie zmienia to oceny faktycznej i prawnej tej sprawy. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego (w tym z opinii biegłego) w zakresie budynku Żyzna 45 oskarżeni dopuścili się odstępstw od projektu budowlanego o charakterze istotnych, a realizacja budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. nastąpiła niezgodnie z projektem budowlanym, projektami zamiennymi oraz wydanymi w tym przedmiocie decyzjami Prezydenta Miasta P.. Nie można mieć pretensji do J. W. (1), że w przypadku lokali spod adresu Żyzna 45 zdecydowała się nie wydać zaświadczeń o samodzielności lokali a o nieprawidłowościach poinformowała (...) w P..

W podobnym tonie relacjonował świadek J. Ł..

Szczególnej wymowy są zeznania B. P. (2), związanego z K. (projektant budynków Żyzna 43, 45, i 47), który wprost stwierdził, że „parking podziemny pod budynkiem Żyzna 47 nie może funkcjonować – bo nie ma do niego wjazdu inaczej jak tylko przez parking podziemny budynku nr (...). (...) w obu garażach były ze sobą powiązane. Budynek pod

adresem Żyzna 47 może funkcjonować bez podziemnych miejsc parkingowych pod warunkiem, że zostaną wykonane miejsca naziemne” (k. 6531). Dywagacje dotyczące tego, czy inwestor K. spełnił wymagania miejsc parkingowych przygotowując je na działce obok nie mają znaczenia, skoro zostało to zakwestionowane przez (...) w G. i musiał zostać wykonany projekt zamienny.

Kwalifikacja prawna przypisanych oskarżonym przestępstw

Sąd postanowił zastosować do wszystkich przestępstw przypisanych oskarżonym przepisy karne w brzmieniu na dzień 20.10.2014r., stosując treść art. 4 § 1 k.k. – należy stosować przepisy obowiązujące w czasie wcześniejszym niż czas orzekania, gdy jest to względniejsze dla sprawy. 20 października 2014r. to moment końcowy popełnienia przez oskarżonych przestępstwa przypisanego w pkt 1a wyroku. Stan prawny obowiązujący w dacie popełnienia tego przestępstwa jest korzystniejszy w zakresie brzmienia i skutków skazania w warunkach przepisu art. 12 k.k. (nie obowiązywał wówczas przepis art. 57b k.k. nakazujący obostrzenie kary przy skazaniu w warunkach czynu ciągłego), istniała możliwość warunkowego zawieszenia wykonania kary pozbawienia wolności orzeczonej w wymiarze 2 lat.

W zakresie przestępstwa z pkt 1a wyroku (części dyspozytywnej) oskarżeni działali w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru – na z góry powzięty zamiar oskarżonych wskazuje chociażby to, że żaden z pokrzywdzonych nie został poinformowany o rzeczywistych stosunkach prawnych, jakie są udziałem nieruchomości przy ul. (...).

Oskarżeni wypełnili także znamiona przepisu art. 286 § 1 k.k. – poprzez działania opisane powyżej, doprowadzili pokrzywdzonych do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Strona podmiotowa przepisu art. 286 § 1 k.k. wymaga zachowania zamiaru bezpośredniego kierunkowego, a więc działanie sprawcy musi być celowe, zmierzające do uzyskania bezprawnej korzyści majątkowej. Polepszenie sytuacji majątkowej (materialnej) sprawcy oszustwa lub innej osoby, nie musi mieć charakteru trwałego i w rachubę wchodzi tu także czasowa poprawa sytuacji majątkowej. Korzyść majątkowa polega więc na zwiększeniu aktywów lub zmniejszeniu pasywów poprzez przysporzenie majątkowe, zmniejszenie lub uniknięcie strat, albo zniesienie lub nawet uniknięcie obciążeń składników majątkowych danego podmiotu. Nie musi ono przy tym polegać wyłącznie na choćby czasowym zwiększeniu aktywów sprawcy, ale może ona polegać również na zmniejszeniu jego pasywów (por. wyr. SN z 19.3.2008 r., V KK 363/07, Prok. i Pr. – wkł. 2008, Nr 9, poz. 7).

Pokrzywdzeni wpłacali pieniądze będąc przeświadczeni, iż stan prawny nieruchomości jest niezagrożony przez jakiegokolwiek działania administracyjne, że kwestia uzyskania aktów notarialnych ostatecznie przenoszących własność lokali jest, w perspektywie czasowej, pewna i rychła. Takie zapewnienia wielokrotnie uzyskiwali czy to od H. K. (1), czy też jej pracowników (członków rodziny).

Pokrzywdzeni uzyskiwali władztwo nad zakupionymi lokalami, jednak na wiele lat odsunięta została możliwość uzyskania przez nich aktów własności i możliwości dysponowania mieniem. Nabyli mieszkania lub garaże obciążone wadą prawną.

W orzecznictwie widoczna jest tendencja do subiektywnej interpretacji pojęcia "niekorzystnego rozporządzenia mieniem", bez odwoływania się do obiektywnego pogorszenia się sytuacji majątkowej dysponenta mienia. Innymi słowy, nie jest tu wymagane jakiegokolwiek obiektywne pogorszenie się sytuacji majątkowej pokrzywdzonego, choćby w postaci niemożności dysponowania ("zarabiania") swoim kapitałem, np. z uwagi na późniejszy niż ustalono jego zwrot (oczywiście będący następstwem uprzedniego oszustwa). Wystarczy tu fakt, że gdyby dysponent własnego lub cudzego mienia, nie został wprowadzony w błąd co do istotnych dla rozporządzenia okoliczności, to takowego rozporządzenia by nie uczynił (wyr. SA w Warszawie z 30.11.2021 r., II AKa 307/20, L.; wyr. SA w Poznaniu z 24.11.2021 r., II AKa 133/21, L.; czy też wyr. SA we Wrocławiu z 24.11.2021 r., II AKa 9/21, L.). Sednem tego stanowiska, jest ocena wyrażona w tezie wyr. SA w Poznaniu z 24.11.2021r. (II AKa 133/21, L.), zgodnie z którą "dla stwierdzenia niekorzystnego charakteru rozporządzenia mieniem, stanowiącego znamię przestępstwa z art. 286 § 1 KK, wystarczające jest stwierdzenie, że rozporządzenie mieniem jest niekorzystne z punktu widzenia interesów

pokrzywdzonego, zaś powstanie szkody w mieniu nie jest warunkiem do przyjęcia, że doszło do tak pojmowanego niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Część pokrzywdzonych wyraźnie zeznała, że gdyby wiedzieli o stanie prawnym nieruchomości, to nie zdecydowałiby się na kupno lokalu.

Przestępstwo z pkt 1a zostało popełnione wobec mienia wielkiej wartości w łącznej kwocie 2.765.865,30 zł – art. 294 § 1 k.k.

Przestępstwa przypisane oskarżonym w pkt 1b-1f zostały popełnione na szkodę pojedynczych pokrzywdzonych, którzy zdecydowali się nabyć lokale pod adresem Żyzna 45 lub Żyzna 43 (jeden lokal kupiony przez H. J.). Nie było możliwości ujęcia ich razem z przestępstwami z pkt 1a z uwagi na zbyt długi okres czasu, jaki między nimi upłynął.

Sąd postanowił, w zakresie przestępstw przypisanych oskarżonym w pkt 1a-1f, odstąpić od wymierzenia kary, mając na względzie treść przepisu art. 295 § 1 k.k.

W zakresie lokali sprzedanych przez oskarżonych pod adresami Żyzna 43 (jeden lokal) i Żyzna 45, sytuacja prawna, na skutek działań naprawczych podjętych przez oskarżonych, uległa zmianie o tyle, że doszło do wydania decyzji nr (...) z dnia 16.05.2023r. przez (...) w P., którą udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w P. przy ul. (...) (decyzja k. 6538-6539).

Należy pamiętać, że to S. K. (1) w piśmie z dnia 12 lutego 2019r. skierowanym do (...) w P., w związku z unieważnieniem pozwoleń na budowę i odbiorów budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) (były objęte jednym pozwoleniem na budowę), wniósł o przeprowadzenie postępowania naprawczego. Postanowieniem z dnia 15.02.2019r. nr (...) w P. odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, a (...), postanowieniem z dnia 15 marca 2019r. nr 484/19 utrzymał w mocy postanowienie organu I instancji. S. K. (1) złożył skargę do WSA w Warszawie, który to Sąd, wyrokiem z dnia 20.01.2021r. w sprawie (...) SA/Wa (...) uchylił oba postanowienia, nakazując wszczęcie postępowania naprawczego w oparciu o przepis art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane (wyrok z uzasadnieniem k. 5692-5709).

Oskarżeni od samego początku usiłowali naprawić sytuację, która doprowadziła do tego, że pozwolenie na budowę obu budynków (Żyzna 43 i 45) zostało unieważnione. Nie pozostawili mieszkańców samym sobie. Co oczywiście nie zmienia faktu, iż to oskarżeni swoim działaniem doprowadzili do stanu, iż budynek przy ul. (...) został wybudowany niezgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem zamiennym, a następnie nie poinformowali nabywców o zaistniałej sytuacji w postępowaniu administracyjnym.

Od czerwca 2023r. są zawierane kolejne akty notarialne z nabywcami lokali (k. 6553)

W ocenie Sądu, nie można przyjąć, że naprawienie szkody będzie miało miejsce dopiero wówczas, gdy wszyscy nabywcy takie akty uzyskają. Naprawieniem szkody w tej sytuacji jest stan pozwalający na wyodrębnienie lokali i sporządzenie umów w formie aktu notarialnego, a następnie założenie księgi wieczystej dla takiego lokalu. A taki stan został osiągnięty i to na skutek działań oskarżonych (o czym wyżej). Wszak sytuacja prawna oskarżonych w prowadzonym postępowaniu karnym nie może zależeć od tego, czy nabywca lokalu zechce stawić się u notariusza i akt notarialny podpisać.

Z powyższych względów, w zakresie lokali sprzedanych spod adresu Żyzna 45 i 43, Sąd odstąpił od wymierzenia kary.

Jeśli chodzi natomiast o adres Żyzna 47, to w tym wypadku, oskarżeni już w **dniu 3 września 2015 r.** mieli świadomość, iż **Prezydent Miasta P. odmówił wydania pozwolenia na budowę budynku nr (...)**, z powodu niezgodności projektu budowlanego ze stanem faktycznym w zakresie dojazdu do budynków. Tym samym oskarżeni wiedzieli, że adres Żyzna 47 (budynek nr (...)) nie ma zapewnionej odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, co wpłynie na możliwość wydania pozwolenia na użytkowanie budynku. Decyzje odmowne w zakresie pozwolenia na użytkowanie budynku Żyzna 47 wskazywały, że inwestor nie zapewnił odpowiedniej ilości miejsc

parkingowych. Dopiero wykonanie projektu zamiennego na zagospodarowanie przestrzenne przez B. P. (2) na dodatkowe nawierzchniowe miejsca postojowe na działce, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) (obecnie ul. (...)), pozwoliło na wydanie, w dniu 18 maja 2023r., decyzji przez Prezydenta Miasta P. o zatwierdzeniu tego projektu. Na dzień wydania wyroku, obiekt przy ul. (...) (obecnie W. C. 47) nie miał pozwolenia na użytkowanie.

W pkt 1g wyroku przypisano oskarżonym przestępstwo popełnione w okresie od 16 października 2015r. do 14 listopada 2016r.

Oskarżeni działali w krótkich odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru – na z góry powzięty zamiar oskarżonych wskazuje chociażby to, że żaden z pokrzywdzonych nie został poinformowany o rzeczywistych stosunkach prawnych, jakie są udziałem nieruchomości przy ul. (...).

Oskarżeni wypełnili także znamiona przepisu art. 286 § 1 k.k. – poprzez działania opisane powyżej, doprowadzili pokrzywdzonych do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Aktualne pozostają wszystkie uwagi w zakresie wypełnienia znamion przestępstwa z art. 286 § 1 k.k., jakie Sąd poczynił odnośnie adresu Żyzna 45 i 43.

Oskarżeni doprowadzili pokrzywdzonych (ujętych w pkt 1g wyroku) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w łącznej kwocie nie niższej niż **1 666.608,01 zł**, stanowiącej mienie wielkiej wartości, tym samym wypełnili **dyspozycję przepisu art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. w zw. z art. 4 § 1 k.k.**

Na podstawie art. 294 § 1 k.k. Sąd wymierzył im kary po 1 (jednym) roku pozbawienia wolności.

W pkt 1h wyroku przypisano oskarżonym przestępstwo popełnione w okresie od 25 kwietnia 2018r. do 22 sierpnia 2018r. Także w tym wypadku oskarżeni działali w warunkach przepisu art. 12 k.k.

Oskarżeni doprowadzili pokrzywdzonych (ujętych w pkt 1h wyroku) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w łącznej kwocie nie niższej niż **390.000 zł**, stanowiącej mienie znacznej wartości, tym samym wypełnili dyspozycję przepisu **art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. w zw. z art. 4 § 1 k.k.**

Na podstawie art. 294 § 1 k.k. Sąd wymierzył im kary po 1 (jednym) roku pozbawienia wolności.

Jako okoliczności łagodzące przy wymiarze kar jednostkowych w pkt 1g i 1h wyroku oskarżonym H. K. (1) i S. K. (1) Sąd poczytał:

- dotychczasową niekaralność przy uwzględnieniu wieku oskarżonych (osoby dojrzałe),
- złożenie szczegółowych wyjaśnień i wyrażenie skruchy,
- fakt, iż podjęli wysiłek doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) do takiego, który umożliwi wyodrębnienie lokali i zawarcie aktów notarialnych (pozostało jeszcze uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku),
- fakt, iż problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę w zakresie budynku nr (...) spowodowane były niepodpisaniem z Miastem P. umowy o budowę drogi. Potwierdził to w swych zeznaniach **S. M. (2)** (właściciel firmy (...)), który w tamtym rejonie rozpoczął inwestycję budowlaną (bloki mieszkalne). Świadek ten podał, że dostał informację, że jeśli nie zgodzi się na budowę drogi, to nie dostanie pozwolenia na budowę i zgody na użytkowanie budynków (k. 5796), a następnie okazało się, że Miasto P. nie mogło warunkować wydania pozwolenia na budowę podpisaniem takiej umowy.

Jako okoliczności obciążające przy wymiarze kar jednostkowych z pkt 1g i 1h wyroku Sąd poczytał oskarżonym:

- zaplanowany sposób popełnienia przestępstw w długim okresie czasu,
- wartość mienia,

- ilość osób pokrzywdzonych.

Na podstawie art. 85 k.k. w zw. z art. 86 § 1 k.k. jednostkowe kary pozbawienia wolności wymierzone w pkt 1g oraz 1h wyroku Sąd połączył i orzekł wobec oskarżonych S. K. (1) i H. K. (1) kary łączne pozbawienia wolności w wymiarze po 1 (jednym) roku i 6 (sześć) miesięcy pozbawienia wolności, stosując zasadę mieszaną.

Oskarżeni wypełnili wprawdzie znamiona tych samych przepisów karnych, jednak działali w długim okresie czasu, na szkodę wielu, różnych osób pokrzywdzonych.

Na podstawie art. 69 § 1 i 2 k.k. w zw. z art. 70 § 1 pkt 1 k.k. (w brzmieniu na dzień 20.10.2014r.) orzeczone łączne kary pozbawienia wolności warunkowo zawieszono oskarżonym S. K. (1) i H. K. (1) na okres próby 3 lat, oddając ich w tym czasie, na podstawie art. 73 § 1 k.k. pod dozór kuratora sądowego.

W ocenie Sądu oskarżeni zasłużyli na możliwość warunkowego zawieszenia wykonania orzeczonych łącznych kar pozbawienia wolności. Mając na względzie ich postawę w toku postępowania (złożenie szczegółowych wyjaśnień, wyrażenie skruchy), fakt, iż przez wiele lat dążyli do doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości do sytuacji, która pozwoli na wyodrębnienie lokali i sporządzenie aktów notarialnych oraz dotychczasową niekaralność (co szczególnie istotne zważywszy na ich wiek), Sąd uznał, iż jest to wystarczające dla osiągnięcia wobec nich celów kary, a w szczególności zapobieżenia powrotowi do przestępstwa.

Na podstawie art. 46 § 2 k.k. Sąd orzekł wobec oskarżonych H. K. (1) i S. K. (1) nawiązki w kwotach po 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) na rzecz pokrzywdzonych wymienionych w pkt 5 i 6 wyroku.

Wysokości szkody nie da się precyzyjnie ustalić. Wszak nabywcy lokali uzyskali nad nimi władztwo, korzystali z nich w pełnym zakresie. Nie ulega jednak wątpliwości, że nabywcy kupili mieszkania obarczone wadą, musieli czekać bardzo długo (w przypadku nabywców lokali przy ul. (...) czekają nadal) na możliwość uzyskania prawa własności. Z sytuacją tą wiąże się stres, niepewność, brak możliwości dysponowania własnym mieniem (faktycznie posiadali mieszkania ale prawnie nie mogli nimi dysponować, np. sprzedać), w przypadku osób, które kupiły lokal na kredyt, bez aktu notarialnego, nabywcy są zmuszeni płacić wyższe raty.