

Sygn. akt I C 911/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Jaśle I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Wanat

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Wojtunik

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 roku w Jaśle

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) na rzecz powódki H. W. kwotę 7.872 zł (siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 10 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 394 zł (trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. oddala wniosek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 911/18

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Jaśle z 24.05.2019 r.

Powódka H. W., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą - Szacowanie (...) H. W. w R. domagała się zasądzenia od pozwanego Starosty (...) kwoty 7.872 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 06.12.2016 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie wносиła o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazała, że pozwany – po przeprowadzeniu postępowania przetargowego – zawarł z nią 3 umowy o dzieło, w których powódka zobowiązała się do opracowania wyceny nieruchomości, szczegółowo określonych w tych umowach. Przedmiot umowy został przez powódkę należycie wykonany i przekazany pozwanemu w umówionym terminie.

Pozwany w piśmie z 21.10.2016 r. zwrócił się do powódki o poprawienie operatów szacunkowych, zarzucając błędy rachunkowe, brak numerów obrębów w tabelach ze zbiorami informacji o cenach transakcyjnych oraz inne braki. Powódka szczegółowo odniosła się do stawianych uwag w piśmie z 28.10.2016 r. wskazując, że w przypadku stwierdzenia wadliwości opinii organ ma obowiązek wskazać konkretne przepisy prawa, do których naruszenia doszło, a odbiór operatów przez pozwaną powinien sprowadzać się do oceny poprawności rachunkowej i pisarskiej. Nie może natomiast dotyczyć kwestii wymagających wiadomości specjalnych.

Pomimo trwającej do grudnia 2016 r. wymiany korespondencji między stronami, Starostwo Powiatowe w J. podtrzymało swoje stanowisko, odmawiając powódce wypłaty należnego wynagrodzenia.

Ustosunkowując się merytorycznie do żądania pozwu, pozwany domagało się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała fakt zawarcia z powódką umów w przedmiocie opracowania operatów szacunkowych nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazała, że przeprowadzono czynności odbioru przedmiotu rzeczonych umów i w wyniku przeprowadzonej przez organ analizy danych nieruchomości, przyjętych do porównania

w poszczególnych operatach, pozwany stwierdził, że nie spełniają one standardów wymaganych przepisami ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.2204 t.j.) i rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109). Pozwany podniósł, że zarzuty dotyczące sporządzonych przez powódkę operatów zostały wskazane w piśmie Geodety Powiatowego z 12.12.2016 r., a ostatecznie, wobec zarzucanych powódce błędów, strona pozwana zleciła sporządzenie nowych operatów przez innego rzeczoznawcę i operaty te zostały wykorzystane w postępowaniu administracyjnym. W tej sytuacji pozwany podnosi, że żądanie zapłaty z tytułu ww. umów jest bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka H. W. jest rzeczoznawcą majątkowym. W zakresie prowadzonej przez siebie działalności zawodowej i gospodarczej zajmuje się m.in. sporządzeniem - na zlecenie organów jednostek samorządowych - operatów szacunkowych nieruchomości, na cele związane z wykonywaniem przez te organy zadań administracji publicznej, m.in. w zakresie wydawania decyzji administracyjnych ustalających wysokość odszkodowań za nieruchomości objęte decyzjami o zezwoleniach na realizację inwestycji drogowych, kolejowych i przeciwpowodziowych, decyzji w przedmiocie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, czy też przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Wielokrotnie takie operaty opracowywała na rzecz Wojewody (...), Starosty (...), (...) Urzędu Wojewódzkiego w K., a w latach 2013 - 2016 także dla Starostwa Powiatowego w J. (dowód: kserokopie referencji wystawionych powódce - k. 55 - 58, wykaz operatów dla Starostwa Powiatowego w J. - k. 54).

W dniu 23.09.2016 r. pomiędzy Skarbem Państwa - reprezentowanym przez Starostę (...), a powódką jako rzeczoznawcą majątkowym doszło do zawarcia trzech umów, których przedmiotem było sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości, szczegółowo określonych w tych umowach, na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Strony umów przewidziały wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości: I umowa - 2.706 zł (k. 7v.), II umowa - 2.583 zł (k. 10v.), III umowa - 2.583 zł (k. 13v.). We wszystkich trzech umowach zastrzeżono termin wykonania przedmiotu umowy do 28.10.2016 r. Umowy przewidują wypłatę wynagrodzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku po pozytywnym protokole odbioru (dowód: kserokopie ww. umów z 23.09.2016 r. - k. 7 - 9, 10 - 12, 13 - 15).

W dniu 13.10.2016 r. powódka - za pośrednictwem poczty - przesłała zlecającemu starostwu operaty szacunkowe, objęte zadaniem z umowy I, II i III.

(dowód: pismo przewodnie powódki z dnia 12.10.2016 r. odnośnie przekazania operatów wraz z potwierdzeniem nadania paczki - k.16 - 16v.).

W odpowiedzi na nadesłane operaty, strona pozwana pismem z 21.10.2016 r. zwróciła się do powódki o poprawienie operatów w zakresie przyjętej wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości do całej nieruchomości (bez podziału na poszczególne działki), poprawienie zbioru informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości wykorzystanych do wyceny, a także w zakresie współczynników korygujących (dowód: powołane pismo - k. 17).

Powódka odpowiedziała na ww. pismo w dniu 28.10.2016 r. odnosząc się szczegółowo do zarzucanych jej błędów. Wyjaśniła metodykę przyjętej wyceny, zarówno w zakresie zarzucanych nieruchomości podobnych, jak i odnośnie cen transakcyjnych. Operaty zostały skorygowane przez powódkę jedynie w zakresie stwierdzonych błędów literowych tj. w zakresie oznaczenia numerów działek i nazwy obrębu B. i w wersji poprawionej przesłane starostwu.

W dniu 22.11.2016 r. powódka przesłała zlecającemu starostwu 3 faktury za wykonaną pracę. Starostwo odmówiło zapłaty należności z tych faktur, powołując się na brak pozytywnego protokołu odbioru przedmiotu umowy.

W dalszych pismach do powódki, strona pozwana podtrzymała stanowisko odmawiające zapłaty wynagrodzenia za wykonane operaty, zarzucając, że nie spełniają one standardów przewidzianych ustawą z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dowód: pisma Starostwa Powiatowego w J. do powódki z 21.10.2016 r. – k. 17, z 09.12.2016 r. – k. 20, z 12.12.2016 r. – k. 22, pisma powódki do pozwanego z 28.10.2016 r. – k. 18, z 22.11.2016 r. – k. 19, z 12.12.2016 r. – k. 21, z 14.12.2016 r. – k. 23 -24).

Ostatecznie w dniu 08.09.2018 r. powódka skierowała do Starostwa Powiatowego w J. wezwanie o zapłatę kwoty 7.872 zł z należnymi odsetkami od 06.12.2016 r. tytułem wynagrodzenia za sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wyceny 33 nieruchomości. Wezwanie pozostało bezskuteczne (dowód: wezwanie do zapłaty z 08.09.2018 r. – k. 25, odpowiedź Starostwa Powiatowego z 19.09.2018 r. – k. 26).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów prywatnych, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, zaś Sąd nie miał podstaw ku temu, by podważyć ich prawdziwość z urzędu.

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawał fakt zawarcia umów, na mocy których powódka zobowiązała się do sporządzenia dla pozwanego wyceny nieruchomości. Żadna ze stron nie kwestionowała zarówno wysokości umówionego wynagrodzenia powódki, terminu, w którym dokumenty miały zostać sporządzone i zostały doręczone pozwanemu, a także innych przedmiotowo istotnych elementów łączącego strony węzła obligacyjnego.

Kwestię sporną stanowi natomiast ocena zasadności żądania zapłaty za wykonanie umowy, a zatem jest to spór co do prawa.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo jest zasadne w całości.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż strony łączyły umowy o dzieło, uregulowane w art. 627 i nast. k.c., na mocy których powódka zobowiązała się do wykonania oznaczonego dzieła - w postaci wyceny nieruchomości - zaś pozwany do zapłaty wynagrodzenia w łącznej kwocie 7.872 zł. Zagadnienie terminu wypłaty wynagrodzenia przyjmującemu zamówienie, istotne z perspektywy istoty umowy o dzieło, jako umowy odpłatnej, powinno być, co do zasady, rozstrzygnięte w tej umowie. Jeżeli umowa o dzieło nie przewiduje terminu wypłaty wynagrodzenia, zastosowanie znajduje przepis art. 642 k.c., z którego wynika, że jeżeli strony inaczej nie postanowiły, powodowi należało się umówione wynagrodzenie w chwili oddania dzieła. Obowiązkiem zamawiającego jest odebranie od przyjmującego zamówienie dzieła, jeżeli ten wydaje mu je zgodnie ze swoim zobowiązaniem (tak stanowi art. 643 k.c.).

Z kolei jak stanowi art. 488 § 1 k.c., świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu wynika, iż jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia.

Jak wynika z treści umów stanowiących przedmiot niniejszego postępowania, strony uzależniły zapłatę wynagrodzenia na rzecz powódki od przedstawienia rachunku i pozytywnego protokołu odbioru. Należy zaakcentować, że sama możliwość zawarcia umowy o dzieło, w której prawo do wynagrodzenia zostanie uzależnione od warunku, nie budzi

wątpliwości Sądu. Zawarty w umowach zapis (por. § 7) wskazuje na uzależnienie powstania prawa wykonawcy do wynagrodzenia od odbioru operatów w formie „pozytywnego protokołu odbioru”. Oczywistym jest, że obowiązkiem zamawiającego wobec wykonawcy jest zatem dołożenie należytej staranności w spełnieniu warunków koniecznych do odbioru dzieła przez (jak wynika to z art. 354 i 472 k.c.). Umowy jednak nie precyzują bliżej czynności warunkujących „pozytywny protokół odbioru”, stąd oceniając przesłankę „oddania dzieła” należy sięgać do przepisów k.c.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że powódka dochowała wszelkiej staranności w dążeniu do uzyskania odbioru operatów, natomiast strona pozwana nie wyjaśniła, czy zasadnie odmawia odbioru dzieła, co mogłoby prowadzić do uznania dochodzonego wynagrodzenia za wciąż niewymagalne lub nienależne. W tym zakresie powódka dopełniła czynności związanych zarówno

z przekazaniem do dyspozycji zamawiającego przedmiotu umowy, jak i współpracowała z zamawiającym w zakresie wyjaśnienia i uzupełnienia przedmiotu umowy (§ 4 umowy).

Oddanie dzieła w rozumieniu art. 642 k.c. należy traktować jako równoznaczne z „odebraniem dzieła”, o którym mowa w art. 643 k.c., a zatem roszczenie o zapłatę powstaje dopiero z chwilą odebrania dzieła lub powstania zwłoki w odbiorze, spowodowanej zachowaniem się zamawiającego. Przez oddanie dzieła należy rozumieć przeniesienie na zamawiającego posiadania dzieła materialnego albo ucieleśnionego. Oddanie dzieła nie oznacza jego odbioru, choć odebranie dzieła świadczy o jego oddaniu. Do oddania dzieła dochodzi przez czynności faktyczne, gdy przyjmujący zamówienie przekazuje (wydaje) dzieło zamawiającemu, a ten przyjmuje (odbiera) je. Oddanie dzieła następuje jednakże także wówczas - jeżeli z umowy inaczej nie wynika - gdy przyjmujący zamówienie stawia dzieło do dyspozycji zamawiającego

i zamawiający może je odebrać, choć tego nie czyni. Do oddania dzieła w pewnych przypadkach może dojść na przykład poprzez wystawienie faktur VAT, co świadczy o tym, iż dzieło - w ocenie przyjmującego zamówienie - zostało wykonane (zob. wyrok SA w Gdańsku z 24.01.2013 r., V ACa 1019/12, LEX nr 1280054).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy uwzględnić specyfikę przedmiotu umowy, jakim jest operat szacunkowy. Jak wiadomo, podlega on szczególnym regulacjom prawnym, wynikającym zarówno z ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), jak i rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepisy te naprowadzają, że w sytuacji stwierdzenia istotnych wad operatu, nie tylko uprawnieniem, ale wręcz obowiązkiem organu jako zlecającego jest zwrócenie się do rzeczoznawcy o ich skorygowanie,

a w dalszej kolejności, gdy operat budzi wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia, organ powinien zlecić przeprowadzenie z urzędu oceny, o której mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. W tym bowiem zakresie operat szacunkowy może być podważony jedynie przez ocenę dokonaną przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie przewidzianym tym przepisem (por. też wyrok WSA w Kielcach z 05.02.2018 r., (...) SA/Ke 4/18, LEX nr (...), i wyrok WSA w Szczecinie z 01.02.2018 r., (...) SA/Sz (...), LEX nr 2455010).

Mając to na uwadze należy stwierdzić, że to strona pozwana, podważając prawidłowość wykonanego dzieła i tym samym jego zgodność

z umową, zobowiązana była podjąć czynności zmierzające do zweryfikowania sporządzonych przez powódkę operatów w trybie, o jakim mowa w art. 157 u.g.n. a nie ograniczać się wyłącznie do własnych zarzutów i argumentów.

Ocena zgodności dzieła z umową była dopuszczalna jedynie od strony formalnej, pod względem kompletności i przydatności dla określonego celu, natomiast merytoryczne wkraczanie w treść operatu – w taki sposób, jak uczyniła to strona pozwana – wymagało wiedzy fachowej, potwierdzonej nabyciem uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Takiej oceny władna była dokonać tylko i wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. (por. też wyrok WSA we Wrocławiu z 24.08.2017 r., II SA/Wr 384/17, LEX nr 2404544, wyrok WSA w Gliwicach z 29.07.2016 r., (...) SA/Gl 356/16, LEX nr 2098278; wyrok WSA w Olsztynie z 7.10.2015 r., I SA/O. 54/15, LEX nr 1929478; wyrok NSA z 5.02.2015 r., I OSK (...), LEX nr 1771894; wyrok WSA w Kielcach z 4.02.2015 r., (...) SA/Ke (...), LEX nr 1649874, wyrok WSA w Opolu w wyroku z 13.09.2018 r., (...) SA/Op 216/18, LEX nr

2554048). Do merytorycznej oceny sporządzenia operatu szacunkowego nie jest też uprawniony sąd (por. wyrok WSA w Bydgoszczy z 20.02.2008 r., (...) SA/Bd (...), LEX nr 518811).

Na tle stosowania art. 157 u.g.n. ugruntowane stanowisko sądów wskazuje, że sama metodyka szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem oceny ani organu administracji, ani też sądu administracyjnego – tym bardziej sądu powszechnego w postępowaniu cywilnym. Pełna, szczegółowa i merytoryczna ocena operatów szacunkowych nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. Z kolei, o wyborze podejścia i metody szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Również, tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które przyjmuje do porównania.

Z powyższego płynie jednoznaczny wniosek, że dla skutecznego i zasadnego podważenia żądania zapłaty umówionego wynagrodzenia strona pozwana powinna była dokonać zlecenia oceny operatów szacunkowych, wykonanych przez powódkę, a w tym celu wykorzystać tryb administracyjny z art. 157 u.g.n.

Przepis ten wyraźnie wyklucza, aby sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego mogło stanowić podstawę oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Postępowanie strony pozwanej sprowadzające się do przedstawienia własnych argumentów, podważających prawidłowość sporządzenia operatów, bez wyczerpania trybu z art. 157 u.g.n. należy ocenić zatem jako nierzetelne i zmierzające do uchylecia się od obowiązku zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Należy bowiem zauważyć, że podpisane z powódką umowy dawały stronie pozwanej wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, a w § 5 przewidywały szeroki wachlarz uprawnień zamawiającego na wypadek stwierdzenia nieprzydatności opracowanych operatów, w tym pokrycie przez powódkę kosztów dodatkowej wyceny, obowiązek zwrotu wypłaconego wynagrodzenia.

Pozwany tych instrumentów prawnych nie wykorzystał, a co więcej – pomijając procedurę weryfikacji prawidłowości operatów sporządzonych przez powódkę, zlecił ponowną wycenę tych samych nieruchomości innemu rzeczoznawcy (por. pismo strony pozwanej z 19.09.2018 r. – k. 26). Zrealizowanie płatności za wycenę na rzecz innych rzeczoznawców z całą pewnością nie stanowi uzasadnienia dla odmowy zapłaty powódce. Należy podkreślić, że pozwany w niniejszym postępowaniu nie przedstawił żadnego miarodajnego kontrdowodu dla wykazania nienależytego wykonania umowy przez powódkę, a dla uregulowania wzajemnych roszczeń z umowy nie podjął też czynności zmierzających do sporządzenia jakiegokolwiek protokołu odbioru - ani pozytywnego, ani negatywnego.

Takie zachowanie strony pozwanej należy ocenić jako przeciwdziałanie spełnieniu się warunku (art. 93 § 1 k.c.). Norma art. 93 § 1 k.c. wyraża sankcję za nieuczciwe postępowanie kontrahenta, który wbrew zasadom uczciwości i dobrej wiary, a zatem w sposób naganny, doprowadza swoim działaniem (zaniechaniem) do sytuacji, w której nie następuje zdarzenie stanowiące realizację warunku. Taki sposób postępowania spotyka się z woli ustawodawcy ze swoistą „karą cywilną” w postaci przyjmowania na zasadzie fikcji prawnej, sytuacji tożsamej z tą, jakby warunek się ziścił.

W rozpoznawanym wypadku warunkiem zapłaty wynagrodzenia był warunek w postaci pozytywnego protokołu odbioru, a więc warunek częściowo zależny od woli zamawiającego. W zakresie jego spełnienia pozwany nie dopełnił czynności koniecznych dla weryfikacji poprawności wykonania dzieła, na co powódka jako wykonawca dzieła nie miała żadnego wpływu.

Mając to na uwadze, Sąd uznał, że warunki wymagalności roszczenia o zapłatę zostały spełnione, pomimo braku ze strony zamawiającego „pozytywnego protokołu odbioru” (§ 7 umów), a w konsekwencji roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia należy uznać za w pełni zasadne.

Odmienne twierdzenia strony pozwanej Sąd ocenia jako pozbawione podstaw prawnych. Niewątpliwie za wykonanie dzieła powódce należy się zapłata, a podważenie metody wyceny, prawidłowości zastosowanych w operatach współczynników korygujących, czy przyjętych do porównania nieruchomości mogłoby nastąpić jedynie w ramach oceny dokonywanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 1 i 1a u.g.n. nie zaś w postępowaniu cywilnym. Taka ocena wykracza poza zakres kognicji sądu cywilnego, czym innym jest bowiem ocena „specjalistyczna” operatu, sporządzana przez organizację rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n., a ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego, przysługująca wyłącznie sądowi.

Mając to na uwadze, na podstawie ww. przepisów oraz art. 481 k.c. orzeczono jak w pkt I wyroku. Wobec faktu, że pozwany otrzymał faktury w dniu 25.11.2016 r. (por. k. 20), w umowach zaś strony przewidziały 14-dniowy termin zapłaty, należało przyjąć, że od dnia 10.12.2016 r. strona pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za jego wynik, wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając pozwanego uiszczoną opłatą sądową od pozwu w kwocie 394 zł.

Wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, na podstawie art. 333 k.p.c. a contrario – podlegał oddaleniu. Nie zachodzą żadne podstawy, aby umożliwić wykonanie wyroku nie czekając na jego prawomocność.