

Sygn. akt I ACa 354/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. (1) i B. K. (2)

przeciwko A. J. , S. R. i Skarbowi Państwa - Sądowi Rejonowemu w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt I C 182/11

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powodów B. K. (2) i B. K. (1) solidarnie na rzecz pozwanej A. J. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,**

**III. zasądza od powodów B. K. (2) i B. K. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA D.Jezierska SSA M. Iwankiewicz SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 354/14

## UZASADNIENIE

B. K. (1) i B. K. (2) wnieśli pozew przeciwko A. J. – Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w B., S. R. i Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w K. o zapłatę 112.050 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 grudnia

2008r. tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na zaniżeniu w toku postępowania egzekucyjnego wartości prawa użytkownika wieczystego należącego do powodów, z którego toczyła się egzekucja.

Każdy z pozwanych wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2014r. Sąd Okręgowy w Koszalinie powództwo oddalił i obciążył powodów kosztami procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których w toku egzekucji prowadzonej przeciwko powodom na wniosek wierzyciela w dniu 18 kwietnia 2002r. Komornik Sądowy Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w K. A. J. wszczął egzekucję z nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) stanowiącej wspólność majątkową małżeńską powodów. W dniu 18 sierpnia 2003 r. dokonano opisu i oszacowania tej nieruchomości. W dniu 16 grudnia 2004 r. B. K. (1), a w dniu 20 grudnia 2004 r. B. K. (2), udzielili pełnomocnictwa do reprezentowania ich w prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym radcy prawnemu A. T.. Ponieważ w okresie od 27 października 2005 r. do maja 2007 akta egzekucyjne znajdowały się w Sądzie Okręgowym w Koszalinie, Komornik, na wniosek wierzyciela, ponownie dokonał w dniu 28 września 2007 r. opisu i oszacowania nieruchomości. Pełnomocnik powodów o terminie nowego opisu i oszacowania nieruchomości został zawiadomiony w dniu 5 września 2007r. Opisu i oszacowania nieruchomości należącej do powodów dokonał biegły sądowy S. R., który w sierpniu 2007r. sporządził operat szacowania ustalając w nim szacunkową wartość rynkową nieruchomości na kwotę 50.600 zł. W dniu 3 grudnia 2007 r. Komornik wysłał do uczestników postępowania egzekucyjnego a także do instytucji wymienionych w przepisie art. 954 pkt 2 k.p.c., obwieszczenie o terminie pierwszej licytacji wyznaczonej na dzień 11 stycznia 2008 r. Pełnomocnik powodów otrzymał zawiadomienie o terminie licytacji w dniu 24 grudnia 2007 r. W dniu 4 stycznia 2008 r. do Komornika wpłynęło oświadczenie o wypowiedzeniu pełnomocnictwa udzielonego przez B. K. (1) i B. K. (2) pełnomocnikowi procesowemu - radcy prawnemu A. T..

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w K. po przeprowadzeniu I licytacji nieruchomości udzielił przybicia prawa na rzecz nabywcy E. H.. W uzasadnieniu wskazał, że dokonując oceny dołączonych na termin licytacji akt egzekucyjnych o sygnaturze II Km 577/01 a także samego przebiegu licytacji, nie stwierdził, aby doszło do naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji oraz nie stwierdził, aby zaistniały podstawy do umorzenia lub zawieszenia postępowania egzekucyjnego. Sąd wskazał ponadto, iż dłużnicy byli prawidłowo zawiadomieni tak o terminie opisu i oszacowania nieruchomości, jak i o terminie pierwszej licytacji nieruchomości, gdyż zawiadomienia zostały skierowane do ich pełnomocnika. Zaznaczył przy tym, że skoro dłużnicy zawiadomili Komornika o wypowiedzeniu pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu A. T. w dniu 4 stycznia 2008r., wszystkie pisma doręczone przed tą datą pełnomocnikowi procesowemu należy uznać za skutecznie doręczone.

Na powyższe postanowienie powodowie złożyli zażalenie wskazując w nim, że w dniu 1 grudnia 2007r. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu pełnomocnictwa radcy prawnemu A. T. a mimo to nie zawiadomiono ich o pierwszym terminie licytacji. Dodali przy tym, że o ile odpis wypowiedzenia został złożony w kancelarii Komornika w dniu 4 stycznia 2008r., tak organ egzekucyjny uzyskał wiedzę w przedmiocie wypowiedzenia pełnomocnictwa w grudniu 2007r. w trakcie rozmów telefonicznych, jakie powód przeprowadził z Komornikiem.

Na zlecenie powoda komisja przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K. w opinii z dnia 26 maja 2008r. oceniła operat szacunkowy z dnia 30 sierpnia 2007r. autorstwa S. R. stwierdzając, że nie powinien on stanowić podstawy określenia wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania komorniczego, gdyż zawiera odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych, mogące mieć istotny wpływ na określoną wartość nieruchomości.

Postanowieniem z 6 października 2008r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił zażalenie powodów. W uzasadnieniu wskazał, że skoro organ egzekucyjny został skutecznie zawiadomiony o wypowiedzeniu pełnomocnictwa w dniu 4 stycznia 2008r., to przyjmując należy, że Komornik w sposób prawidłowy doręczył pełnomocnikowi powodów obwieszczenie o licytacji w dniu 24 grudnia 2007r., przy czym, z faktu prowadzenia kilkakrotnych rozmów powoda z Komornikiem nie można wywnioskować, że przedmiotem tych rozmów było wypowiedzenie pełnomocnictwa.

Sąd dodatkowo stwierdził, że zarzuty na postanowienie w przedmiocie przybicia nie mogą obejmować kwestii prawomocnie rozstrzygniętych, w tym czynności opisu i oszacowania.

W dniu 17 grudnia 2008r. Sąd Rejonowy w K. wydał postanowienie, na mocy którego przysądził prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej położonej w K. przy ulicy (...), na rzecz E. H. za cenę 37.950 zł, która została zapłacona w całości. Na postanowienie to powodowie złożyli zażalenie, w którym między innymi powołali się na ofertę sprzedaży nieruchomości, o zbliżonej powierzchni do ich działki, z której wynika znacznie wyższa wartość, aniżeli ta dokonana przez biegłego sądowego w toku postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 21 maja 2009r. oddalono zażalenie powodów. Oferta na którą powodowie powołali się pojawiła się 24 marca 2009r. na stronie internetowej (...) i dotyczyła działki budowlanej przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne, położonej w K., o powierzchni 570m<sup>(2)</sup>, uzbrojonej, której cenę wskazano na 150.000 zł. Nieruchomość ta została ostatecznie sprzedana 12 lutego 2010r. za cenę 110.000 zł.

Według opinii sądowej biegłego sądowego M. K. sporządzonej 30 września 2013r. na okoliczność wyceny nieruchomości według stanu i cen na dzień 30 sierpnia 2007r., szacunkowa wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 56.213 zł. Różnica pomiędzy wyceną dokonaną przez biegłego sądowego S. R. a biegłego M. K. jest nieistotna, gdyż wynosi 10% i jego dopuszczalna z uwagi na indywidualne podejście każdego biegłego do wyceny.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy ocenił powództwo na podstawie art. 23 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji oraz art. 415 k.c. i uznał, że o nie jest zasadne. Wskazał, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są: powstanie szkody, zaistnienie zdarzenia wyrządzającego szkodę, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem ją powodującym. Bezprawność w rozumieniu art. 23 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych oznacza zachowanie nieuwzględniające nakazy lub zakazy wynikające z normy prawnej, nie obejmuje zaś naruszeń norm moralnych i obyczajowych. Bezprawność w rozumieniu art. 415 k.c. ma szersze znaczenie i oznacza działanie lub zaniechanie sprzeczne z normami obowiązującymi w systemie prawnym, bez względu na ich źródło. Nadto odpowiedzialność przewidziana w art. 415 k.c. zachodzi, gdy sprawcy można przypisać winę.

Sąd nie podzielił zarzutu przedawnienia podniesionego przez Skarbu Państwa, stwierdzając, że jest on bezzasadny w świetle art. 442<sup>1</sup> k.c., gdyż pozew został wniesiony w dniu 26 maja 2011 r., natomiast należy przyjąć, że powodowie dowiedzieli się o ewentualnej szkodzie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości powodów na rzecz E. H., co nastąpiło 21 maja 2009 r.

Zdaniem Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że nie została spełniona pierwsza z przesłanek odszkodowawczych, a mianowicie, że powodowie w związku z działaniami pozwanych nie ponieśli szkody polegającej na rażącym zaniżeniu wartości nieruchomości sprzedanej w postępowaniu egzekucyjnym.

Czynność komornika polegająca na opisie i oszacowaniu nieruchomości, mimo że nie została przez powodów zaskarżona, mogła być podstawą odpowiedzialności komornika przewidzianej w art. 23 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, jednakże brak jest podstaw do przyjęcia, iż wycena sporządzona przez biegłego sądowego S. R. co do nieruchomości powodów zawierała nieprawidłowości, które uniemożliwiły uwzględnienie jej wniosków.

W celu zweryfikowania zasadności zarzutów powodów odnoszących się do operatu szacunkowego sporządzonego przez S. R. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego M. K. na okoliczność wyceny nieruchomości, według stanu i cen na dzień 30 sierpnia 2007r. Jednocześnie Sąd podkreślił, iż jest to dowód przewidziany w procedurze cywilnej, zaś opinia zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K. załączona przez powoda jest dokumentem prywatnym i wobec treści art. 245 k.p.c., stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, stąd nie mogła stanowić dowodu na okoliczność zaniżenia przez pozwanego S. R. wartości nieruchomości. Ponadto Sąd miał na względzie, że dokument ten ma wyłącznie charakter opiniujący, nie wiąże ani sądu ani innego organu oraz nie zawiera kontrwyceny przedmiotowej nieruchomości, zaś uchybienia wskazane w tej opinii dotyczą w głównej mierze uchybień formalnych, niektóre z nich to uchybienia techniczne lub

redakcyjne i brak jest wskazania w tej opinii, w jaki sposób wpływają na jej treść merytoryczną. W konsekwencji Sąd stwierdził, że nawet gdyby przyjąć ją za podstawę ustaleń to nie stanowi ona dowodu na to, że wycena zawarta w operacie szacunkowym S. R. jest nieprawidłowa. Zdaniem Sądu część zarzutów nie tylko nie wskazuje na zaniżenie wartości nieruchomości przez pozwanego, lecz uzasadnia odmienny wniosek, np. przyjęcie do porównania transakcji dotyczących prawa własności zamiast prawa wieczystego użytkowania. Sąd wskazał, że mocy dowodowej nie miała również oferta sprzedaży nieruchomości umieszczona na stronie internetowej, która została sfinalizowana dopiero 12 lutego 2010r. Transakcja ta nie mogła być wyznacznikiem w niniejszej sprawie, gdyż znacznie odbiegała czasowo od wyceny nieruchomości powodów (biegły sądowy M. K. w opinii ustnej wskazał, że uwzględnienie tej transakcji byłoby niezgodne z wytycznymi obowiązującymi przy wycenie wartości nieruchomości). Sąd oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez stronę powodową o przesłuchanie świadka M. L., który miał zeznawać na okoliczność sprzedaży swojej nieruchomości za cenę 110.000 zł, gdyż wobec przedłożenia przez stronę pozwaną aktu notarialnego, okoliczności na jakie ten świadek miał być przesłuchiwany, zostały już w pełni wyjaśnione.

Z przedstawionych przyczyn Sąd dokonał oceny operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego S. R. na podstawie dopuszczonej w sprawie opinii biegłego sądowego, wydanej w dniu 30 września 2013r., z której wynika, że szacunkowa wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu należącego do powodów a zbytego w drodze postępowania egzekucyjnego, wynosi 56.213 zł. Biorąc pod uwagę fakt, że według opinii pozwanego sporządzonej na potrzeby postępowania egzekucyjnego, wartość tej samej nieruchomości została ustalona na kwotę 50.600 zł Sąd doszedł do przekonania, że nie nastąpiło rażące zaniżenie wartości tej nieruchomości. Sąd podzielił argumenty biegłego, iż różnica wynosząca zaledwie 10% jest nieistotna, usprawiedliwiona indywidualnym podejściem każdego biegłego do wyceny. Zwrócił uwagę, że cena transakcyjna za metr kwadratowy większości nieruchomości wskazanych w opinii biegłego była niższa niż wartość metra kwadratowego nieruchomości powodów ustalona przez pozwanego S. R. przy czym ostatnich pięć nieruchomości wymienionych w tabeli, sprzedanych w ostatnim okresie przed sporządzeniem operatu przez pozwanego znajduje się na tzw. osiedlu sienkiewiczowskim, gdzie była położona nieruchomość powodów i wszystkie te nieruchomości uzyskały niższą cenę transakcyjną niż wartość nieruchomości powodów ustalona w operacie S. R.. O braku zaniżenia wartości nieruchomości powodów świadczy również i to, że zainteresowanie licytacją nieruchomości powodów było znikome. Prawo powodów zostało sprzedane za cenę wywołania stanowiącą  $\frac{3}{4}$  ceny oszacowania, drugi z licytantów nie wykonał żadnego postąpienia.

Sąd uznał opinię biegłego M. K. za w pełni wiarygodną i profesjonalną. Zdaniem Sądu fakt, iż na rozprawie doszło do dyskusji pomiędzy pozwanym S. R. a biegłym, w której każdy z nich starał się przekonać drugiego o właściwym sposobie sporządzenia wyceny spornej nieruchomości, świadczy o tym, jak różne mogą być podejścia rzeczoznawcy do wyceny nieruchomości uzasadnione przepisami prawa, jak i wytycznymi zawodowymi, a mimo to osoby te ostatecznie w swoich opiniach doszły do porównywalnych wniosków w zakresie wartości wycenianej nieruchomości, które z kolei nie dały się pogodzić ze stanowiskiem powoda sugerującego, że jego nieruchomość w dacie wyceny miała wartość ponad 100.000 zł.

W ocenie Sądu biegły w sposób jasny i logiczny ustosunkował się do zarzutów podnoszonych przez powoda, wyjaśniając podczas przesłuchania na rozprawie występujące wątpliwości. Zdaniem Sądu zarzuty powoda stanowią raczej polemikę, aniżeli racjonalne argumenty. Powód – nie posiadając profesjonalnej wiedzy w tym zakresie – nie tylko starał się podważać wnioski biegłego ograniczając się do przytaczania obowiązujących w tej mierze regulacji prawnych, lecz nadto podnosił kwestie, które okazywały się dla niego niekorzystne.

Uznając, że opinia sądowa M. K. stanowi pełnoprawny i wystarczający dowód w sprawie, Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu czy to z opinii uzupełniającej, czy innego biegłego, albowiem nie było takiej potrzeby, a sam fakt niezadowolenia B. K. (1) z wniosków opinii nie stanowi podstawy do uwzględnienia jego stanowiska.

Zdaniem Sądu nie zostało również wykazana bezprawność działania pozwanych. Z dokumentu, którym posiłkowali się powodowie w żaden sposób nie można wywieść faktu bezprawnego zaniżenia wartości prawa powodów przez S. R.. Wskazane tam błędy dotyczą błędów w numeracji, nazewnictwie, czy treści zacytowanych przepisów a także błędy i niedokładności w opisie nieruchomości podobnych. Brak jest żadnych podstaw, by zarzucić bezprawność

w działaniu Komornika i Sądu Rejonowego w K. przy wydawaniu decyzji w sprawie. Oba te podmioty działały w zaufaniu do uprawnionego podmiotu, któremu zlecono opracowanie wyceny – biegłego sądowego. Nie były one nawet uprawnione, by z urzędu weryfikować ustalenia dokonane przez biegłego tym bardziej, że strony postępowania egzekucyjnego nie zaskarżyły czynności Komornika – opis i oszacowanie nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie stron, albowiem sporne okoliczności w sprawie zostały w sposób wyczerpujący wyjaśnione za pomocą innych środków dowodowych. Oddalił także wnioski o dopuszczenie dowodu z akt egzekucyjnych KM 577/01 oraz z wydruku rozmów telefonicznych powoda B. K. (1) oraz pisma E. H. o przesunięcie terminu zapłaty ceny. Nie było potrzeby dopuszczania dowodu z całych akt, a tylko z poszczególnych dokumentów, które Sąd uwzględnił przy ustalaniu stanu faktycznego, odnośnie do wydruku rozmów telefonicznych B. K. (1) Sąd uznał, że nie miały one znaczenia dla sprawy, albowiem przedmiotem postępowania była kwestia wadliwości operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego – do którego owe rozmowy telefoniczne w żaden sposób nie nawiązywały. Z analogicznych względów, Sąd ocenił także, jako bez znaczenia dla sprawy, pisma E. H. o przesunięcie terminu zapłaty ceny.

Powodowie zaskarżyli wyrok w całości wnosząc o jego uchylenie i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W apelacji wnieśli o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez:

- przeprowadzenie dowodu z akty sprawy egzekucyjnej o sygn. II KM 577/01 na okoliczność rażącego zaniżenia wartości należącego do powodów prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;
- przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pozwu w postaci opisu i oszacowania nieruchomości sporządzonego przez S. R., opinii sporządzonej przez zespół opiniujący przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K., postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 11 stycznia 2008r. i z dnia 17 grudnia 2008r., wydruku z portalu (...) dotyczącego sprzedaży identycznej nieruchomości jak należąca do powodów, na okoliczność wadliwości sporządzonego operatu szacunkowego przez S. R. i zaniżenia wartości nieruchomości powodów;
- dopuszczenie dowodu z opinii Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia (...) w K. w celu analizy opinii M. K. sporządzonej w sprawie w dniu 30 września 2013r. na okoliczność prawidłowości wydanego przez niego operatu;
- powołanie nowego biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości w celu ustalenia wartości rynkowej należącego do powodów prawa wieczystego użytkowania na okoliczność zaniżenia przez S. R. oraz biegłego M. K. wartości tego prawa;
- przeprowadzenie wszystkich dowodów zawnioskowanych w sprawie w toku trwania procesu.

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa zarzuciła:

- niezasadne oddalenie wniosku powodów o przesłuchanie w charakterze strony komornika A. J. na okoliczność postępowania komornika przy czynnościach opisu i oszacowania nieruchomości powodów, braku udostępnienia powodom operatu szacunkowego sporządzonego przez S. R., celowego wprowadzenia powodów w błąd w zakresie wypowiedzenia przez powodów pełnomocnictwa radcy prawnemu A. T., a oparcie się jedynie na dokumentacji istniejącej w aktach komorniczych, co doprowadziło do niewyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia;
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności skutkujące dokonaniem niewłaściwych ustaleń w zakresie cen nieruchomości z 2007r., pominięcie danych zawartych w ogłoszeniu internetowym, oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. L. oraz uznanie, że transakcja z 2010r. nie mogła być podstawą ustaleń wartości powodów;

- pominięcie dowodu z opinii zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) i uznanie, że jest to dokument prywatny oraz nieustosunkowanie się do wniosku powoda o przesłanie operatu szacunkowego sporządzonego przez S. R. do tego zespołu w celu jego oceny;
- nieprawidłową ocenę, że opinia zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) nie może być podstawą ustaleń również dlatego, że nie zawiera kontrwyceny nieruchomości, a pominięcie zawartych w tej opinii wniosków, że operat szacunkowy S. R. nie powinien stanowić podstawy określenia wartości rynkowej nieruchomości;
- brak zachowania wymogów bezstronności na co może wskazywać okoliczność, że doszło do zmiany osoby biegłego postanowieniem wydany przez sędzię I. Ć., która podobnie jak wyznaczony nowy biegły M. K., pozwany S. R., pozwany komornik pochodzą z K., a trzecim pozwanym jest Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w K., nadto biegli rzeczoznawcy S. R. i M. K. znajdują się, są członkami tego samego stowarzyszenia rzeczoznawców i pełnili w nim zależnie między sobą funkcje;
- brak odniesienia się przez Sąd do merytorycznych zarzutów powodów zawartych w piśmie stanowiącym ustosunkowanie się do opinii biegłego M. K., brak doręczenia temu biegłemu owego pisma co spowodowało całkowity brak wyjaśnień biegłego w zakresie objętym zarzutami do jego pisemnej opinii;
- oddalenie wniosku o przeprowadzenie przez biegłego opinii uzupełniającej uwzględniającej nieruchomość sąsiadującą z nieruchomością powodów, sprzedaną w dniu 12 lutego 2010r., brak odniesienia się do wniosków powodów o powołanie innego biegłego;
- odrzucenie wniosku o dokonanie analizy opinii biegłego M. K. przez Komisję opiniującą (...) Stowarzyszenia (...).

Pozwani Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w K. i A. J. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd Okręgowy przyjmując je za własne. Kontrola instancyjna nie wykazała uchybień w procesie gromadzenia materiału dowodowego i nie zachodziła potrzeba jego uzupełnienia w postępowaniu odwoławczym. Ocena dowodów, na których oparł się Sąd I instancji dokonując ustaleń, nie narusza zasad swobodnej oceny przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. Do poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego dochodząc do trafnych wniosków prawnych. Wyrok nie jest również dotknięty uchybieniami, które sąd odwoławczy jest zobowiązany wziąć pod rozwagę z urzędu, a które nakazywałyby jego wzruszenie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do tych zarzutów, w ramach których strona powodowa podnosi, że zachodzą wątpliwości co do tego, czy sprawa została rozpoznana w sposób bezstronny, albowiem jest to zarzut najdalej idący, związany z jedną z podstaw nieważności postępowania. Strona powodowa nieprawidłowości upatruje w tym, że sędzia I. Ć. będąca sędzią delegowaną z Sądu Rejonowego w K., a zatem z tej samej miejscowości, z którą związane są strony postępowania, podejmowała czynności w sprawie. Zdaniem skarżących, jako pracownik Sądu Rejonowego w K., który jest stroną postępowania, sędzia ta może nie spełniać wymogów bezstronności, a nadto w prowadzonych przez siebie wcześniejszych sprawach wielokrotnie powoływała jako biegłych zarówno S. R. jak i M. K.. W ocenie skarżących okolicznością wywołującą wątpliwości co do bezstronności wymienionej sędzi jest nadto fakt, iż postanowieniem o dopuszczeniu opinii biegłego z dnia 3 czerwca 2013r., wydanym przez sędziego J. G., wyznaczono na biegłego E. S., a postanowienie to zostało zmienione przez sędzię I. Ć. postanowieniem z dnia 17 lipca 2013r. poprzez powierzenie wykonania opinii M. K..

Przedstawione powyżej okoliczności, rozpatrywane w realiach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie uzasadniają przyjęcia, iż zachodziły podstawy do wyłączenia od rozpoznania sprawy sędzi I. Ć.. Zgodnie z art. 49 k.p.c. sąd wyłącza sędziego na jego żądanie lub na wniosek strony, jeżeli istnieje okoliczność tego rodzaju, że mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego w danej sprawie. Elementy, na które wskazują powodowie, a które łączą wymienioną sędzię z osobami występującymi po stronie pozwanej, nie wskazują na istnienie zależności, jakie samoistnie stanowiłyby podstawę do wyłączenia sędziego. Wskazać należy, że strona powodowa w toku postępowania pierwszoinstancyjnego składała wniosek o wyłączenie sędzi I. Ć., który został negatywnie rozpoznany postanowieniem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 6 lutego 2012r. Postanowienie to nie było skarżone. Powód w złożonym wniosku wątpliwości co do bezstronności tej sędzi upatrywał w tym, że jest ona sędzią z Sądu Rejonowego w K., podczas gdy po stronie pozwanej występuje Skarb Państwa –Sąd Rejonowy w K.. Sąd Okręgowy oddalając wniosek trafnie wskazał, że zależności służbowe między sędzią a prezesem sądu, w którym pracuje, nie stanowią okoliczności, która uzasadnia wyłączenie tego sędziego, albowiem dotyczą wyłączne sfery administracyjnej. Podkreślić bowiem należy, że zgodnie z art. 178 ust. 1 Konstytucji RP sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom. Nie można zatem uznać, że zależności służbowe wpływają na bezstronność sędziego w danej sprawie, jeśli jednocześnie nie zachodzą dodatkowe okoliczności pozwalające na wnioskowanie, że sędzia może nie zachować kanonów obiektywizmu. Tego rodzaju okoliczności strona powodowa jednak nie wskazywała, ani nie zostały one ujawnione w sprawie. Również fakt, iż sędzia I. Ć. w innych sprawach wydanie opinii powierzała biegłym S. R. i M. K. nie świadczy o tym, że między nią a wskazanymi biegłymi zachodzi zależność lub znajomość mogąca wywołać wątpliwości co do jej bezstronności. Znajomość danej osoby przez sędziego wynikająca wyłącznie z zetknięcia się z nią przy wykonywaniu obowiązków służbowych nie jest okolicznością objętą hipotezą art. 49 k.p.c. Reasumując powyższe argumenty stwierdzić należy, iż warunkiem przyjęcia, że zmiana osoby biegłego stanowiła przejaw braku obiektywizmu, było ujawnieniem innych zdarzeń, które wskazywałyby na, że o wyborze biegłego zadecydowały pozaprocesowe czynniki związane z osobistym nastawieniem sędziego do sprawy. Takie jednak w sprawie nie występują. Wręcz przeciwnie, analiza akt wykazuje, że decyzja o zmianie biegłego była wynikiem zdarzeń niezależnych od sędziego, które w sposób obiektywny wymusiły ustanowienie innego biegłego, niż pierwotnie wyznaczony. Mianowicie po tym, jak zlecenie wykonania opinii zostało dostarczone biegłej E. S., najpierw w piśmie z dnia 10 czerwca 2013r. (k. 348) poinformowała ona, że podejmie się wykonania opinii do września 2013r., a następnie w piśmie z dnia 15 lipca 2013r. (k. 355) podała, że z powodu wystąpienia nagłych okoliczności rodzinnych nie będzie mogła sporządzić opinii i prosi o zwolnienie jej z tego obowiązku. W tej sytuacji niezbędne było wyznaczenie innego biegłego. Fakt, iż postanowienie w tym przedmiocie wydał inny sędzia, niż dotychczasowy referent w sprawie, nie budzi zdziwienia jeśli się weźmie pod uwagę, że był to okres urlopowy, a niewątpliwie celowym było niezwłoczne wyznaczenie innego biegłego, aby postępowanie w sprawie nie uległo nadmiernemu wydłużeniu.

Nie zasługiwały na uwzględnienie także argumenty odnoszące się do powiązań między pozwanym S. R. a biegłym M. K.. Zgodnie z art. 281 k.p.c. aż do ukończenia czynności biegłego strona może żądać jego wyłączenia z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego. Gdy strona zgłasza wniosek o wyłączenie biegłego po rozpoczęciu przez niego czynności, obowiązana jest uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana. Strona powodowa nie zgłosiła wniosku o wyłączenie biegłego M. K.. Niezależnie od tego, wskazać należy, że okoliczności, jakie przytoczone zostały w apelacji nie świadczą o tym, że zaistniały podstawy do wyłączenia tego biegłego ze sprawy, w oparciu o art. 49 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c. Znajomości o charakterze służbowym co do zasady nie stanowią samoistnej podstawy wyłączenia. (...) Stowarzyszenie (...) w K. zrzesza rzeczoznawców nie tylko z K., lecz z całego regionu, więc nie dziwi okoliczność, że obaj biegli S. R. i M. K. są ich członkami. Nie zostało ujawnione, aby między nimi zachodziły relacje, które mogłyby poddawać w wątpliwość bezstronność M. K.. Fakt, iż w organizacji tej był on zwierzchnikiem S. R., nie można zaliczyć do relacji pozwalających na podważenie obiektywizmu biegłego, nie świadczy bowiem o tym, że biegły M. K. mógł dążyć do wydania w sprawie opinii, która byłaby korzystna dla S. R..

Reasumując tę część rozważań wskazać należy, że nie zaistniały podstawy do przyjęcia, że postępowanie w zakresie dotyczącym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dotknięte jest nieważnością. Dokonując kontroli z urzędu zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., niezależnie od zarzutów apelacji, Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodzą również inne okoliczności, które nakazywałyby stwierdzenie nieważności postępowania w jakiegokolwiek części i jego zniesienie.

Uwadze Sądu nie umknęła okoliczność, że w okresie od wydania zarządzenia o doręczeniu stronie pozwanej odpisu pozwu do przekazania sprawy do decernatu SSO G. O. w sprawie jako referenci wyznaczani byli sędziowie, którzy nie byli uprawnieni do orzekania w Sądzie Okręgowym, z uwagi na delegację udzieloną im z naruszeniem art. 77 § 8 w zw. z art. 46 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych brzmieniu obowiązującym w dacie wystawienia delegacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta nie spowodowała jednak nieważności postępowania, albowiem w tym okresie nie zostały podjęte żadne czynności skutkujące prowadzeniem postępowania w sprawie. Doszło jedynie do doręczenia odpisu pozwu pozwanych oraz odbyła się jedna rozprawa, na której po sprawdzeniu obecności, powód zgłosił wniosek o wyłączenie sędziego. Dopiero po przekazaniu sprawy do referatu SSO G. O. zostały podjęte w sprawie czynności zmierzające do jej rozpoznania, wyznaczona została rozprawa i rozpoczęto postępowanie dowodowe. Nie ulega przy tym wątpliwości, że odpis pozwu został doręczony każdemu z pozwanych, albowiem każdy z nich złożył odpowiedź na pozew ustosunkowując się do jego treści.

W następnej kolejności Sąd Apelacyjny poddał ocenie zarzuty strony powodowej, iż postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w sposób niekompletny i w tym zakresie doszedł do wniosku, że nie zachodzi podstawa do uzupełnienia postępowania dowodowego w postępowaniu odwoławczym zgodnie z wnioskami zawartymi w apelacji, jak również z urzędu. Prawo strony do zgłaszania wniosków dowodowych nie ma charakteru bezwzględnie i sąd nie jest nimi związany. Przede wszystkim wskazać należy, że przedmiotem dowodu są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.). Kryterium określone w tym przepisie ma charakter obiektywny. O tym, czy dana okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia nie decyduje wola strony, a także to, na jakiej podstawie faktycznej konstruuje ona swoje roszczenie, lecz przepisy prawa materialnego określające, jakie okoliczności przesądzają o istnieniu roszczenia i jego wysokości. Ponadto Sąd pomija dany środek dowodowy jeśli okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione lub jeśli został on przywołany jedynie dla zwłoki (art. 217 § 2 k.p.c.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 1997 r., II UKN 45/97, (opubl. OSNP1998/1/24) „sąd nie jest obowiązany do uwzględnienia kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy”. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił wymienione w apelacji wnioski dowodowe, według których powodowie domagają się uzupełnienia postępowania, uznając je za bezzasadne, czemu dał wyraz z uzasadnieniem zaskarżonego wyroku.

Bezzasadne jest żądanie przeprowadzenia dowodu z akt sprawy egzekucyjnej o sygn. II KM 577/01. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, środkami dowodowymi nie są akta innej sprawy, ale konkretne, znajdujące się w niej dokumenty. Z dokumentów zawartych we wskazanych aktach Sąd I instancji zresztą skorzystał dokonując ustaleń faktycznych i wskazując je jako podstawę swojego rozstrzygnięcia. Strona powodowa w apelacji nie podała, jakie nadto dokumenty z tych akt Sąd winien był uwzględnić i jakie okoliczności na ich podstawie ustalić.

Prawidłowo za zbędny Sąd Okręgowy uznał wniosek o przesłuchanie świadka M. L., skoro transakcja sprzedaży nieruchomości, na okoliczność której miał zeznawać świadek, została ujęta w akcie notarialnym przedstawionym jako dowód w sprawie. Ponadto zasadnie Sąd wskazał na nieprzydatność zeznań świadka na okoliczności towarzyszące zawarciu tej transakcji, w szczególności ukształtowaniu się ceny sprzedaży, a to z tego względu, że zostały ujawnione okoliczności dyskwalifikujące tę transakcję jako podstawę do wyceny nieruchomości powodów.

Niecelowe było również dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanej A. J.. Stosownie do art. 299 k.p.c. sąd może dopuścić dowód z przesłuchania stron wyłącznie wówczas, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W danym przypadku, czynności jakie w sprawie egzekucyjnej prowadzonej pod sygn. akt II KM 577/01 podejmowała pozwana wynikało wprost z akt tej sprawy i pozostawało poza sporem, zbędnym było zatem dopuszczenie dowodu z jej zeznań.

Niezrozumiały jest zawarty w apelacji wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pozwu w postaci opisu i oszacowania nieruchomości sporządzonego przez S. R., opinii sporządzonej przez zespół opiniujący przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K., postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 11 stycznia 2008r. i z dnia 17 grudnia 2008r., wydruku z portalu (...). Dowody te Sąd Okręgowy w istocie dopuścił i dokonał ich oceny, jedynie doszedł do odmiennych wniosków niż oczekiwała tego strona powodowa.



W odniesieniu do wniosków o dopuszczenie dowodu z opinii Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia (...) w K. w celu analizy opinii M. K. sporządzonej w sprawie i powołanie nowego biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości powodów będącej przedmiotem egzekucji, należy podzielić trafne stanowisko Sądu I instancji, iż zgromadzone w sprawie dowody dostatecznie wyjaśniły okoliczności sporne, a mianowicie kwestię szacunkowej wartości rynkowej wskazanej nieruchomości.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innego biegłego lub biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niepełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (por. np. postanowienie SN z dnia 29 czerwca 1973 r., I CR 271/73, Lex, nr 7277; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 lutego 2000 r., II UKN 399/99, OSNP 2001, nr 15, poz. 497). Równocześnie nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, nr 9, poz. 67). Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy i zachodzi wówczas, gdy sporządzona opinia – oceniona na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. - budzi zastrzeżenia co do jej walorów dowodowych. Sąd ma zatem obowiązek dopuszczenia dowodu z innej opinii, gdy taka potrzeba występuje, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych, bądź gdy zawiera inne uchybienia lub nieprawidłowości ujawnione w toku jej oceny niepozwalające na zaakceptowanie zawartych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009r., III CSK 7/09, LEX nr 533130). Żądanie strony wyznaczenia innego biegłego i dopuszczenie dowodu z nowej opinii nie może opierać się wyłącznie na treść art. 217 § 1 k.p.c., lecz jego zasadność zależy od wykazania błędów, sprzeczności lub innych wad w opinii biegłego, które ją dyskwalifikują. W przypadku braku takich uchybień, wniosek w tym zakresie musi zostać oceniony jako zgłoszony dla zwłoki w rozumieniu art. 217 § 2 k.p.c. i oddalony. Podzielając stanowisko Sądu Okręgowego, iż sprawa w omawianym zakresie została dostatecznie wyjaśniona, a które to stanowisko zostało oparte na zgodnej z art. 233 § 1 k.p.c. ocenie pisemnej opinii biegłego M. K. i jego ustnej opinii uzupełniającej, o czym będzie mowa poniżej, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego lub biegłych w celu oszacowania wartości nieruchomości powodów położonej w K. przy ulicy (...) w 2007r.

Zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego nie budziła również ocena zebranego materiału dowodowego, zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i oparty na jej podstawie wniosek, że sprawa została dostatecznie wyjaśniona.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że strona powodowa na podstawie przedłożonej opinii zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K. nie mogła skutecznie domagać się ustalenia, że w operacji sporządzonym przez pozwanego S. R. doszło do zaniżenia wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że jest to dokument prywatny, a jego moc dowodową wyznacza treść art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Podkreślić bowiem należy, że w świetle art. 278 § 1 k.p.c. w przypadkach wymagających wiedzy specjalnej wyłącznym dowodem pozwalającym na dokonanie ustaleń jest opinia biegłego. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem w orzecnictwie dowód ten nie może zostać zastąpiony innego rodzaju dowodem. W judykaturze w sposób jednoznaczny i kategoriyczny zostało rozstrzygnięte, iż prywatne opinie rzeczoznawców, i to nawet jeśli zostały sporządzone przez osoby pełniące funkcję biegłego sądowego, nie mają waloru opinii biegłego. Według art. 278 k.p.c. walor opinii biegłego posiada tylko opinia sporządzona na zlecenie sądu przez osobę przez niego wyznaczoną, bowiem to postanowienie o przeprowadzeniu dowodu wydane stosownie do art. 236 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. nadaje opinii wskazanego w nim rzeczoznawcy charakter dowodu z opinii biegłego (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 1989r., II CR 310/88, opubl. LEX nr 8940; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 grudnia 1998 r., I CKN 922/97, niepubl.).

Niezależnie od powyższego w judykaturze został wyrażony pogląd, że choć dokumenty prywatne nie korzystają z domniemania prawdziwości ujętych w nich informacji, stanowią kategorię dowodów, która na zasadach ogólnych

podlega ocenie według reguł przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c. W oparciu o całokształt ujawnionych okoliczności w sprawie, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, sąd winien dokonać weryfikacji tego rodzaju dowodów pod względem wiarygodności i mocy dowodowej. Stanowisko to nie może jednak być interpretowane w sprzeczności z treścią art. 278 § 1 k.p.c. Dokument prywatny może w szczególności posłużyć jako materiał uwiarygodniający zarzuty względem opinii biegłego.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jednakże, że Sąd Okręgowy miał na względzie powyższe okoliczności, albowiem choć zasadnie uznał, że opinia zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K. nie może stanowić wprost podstawy do ustaleń w zakresie prawidłowości wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego w postępowaniu egzekucyjnym, to przeprowadził jej analizę i dokonał oceny. Sąd ten mianowicie co do zasady przyjął opinię za wiarygodną, jednakże nie podzielił zawartego w jej konkluzji wniosku, że operat szacunkowy sporządzony przez S. R. nie mógł stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości. Sąd przeanalizował argumenty zawarte w opinii, zwracając uwagę na fakt, iż - po pierwsze - opinia przede wszystkim formułuje względem operatu zarzuty uchybień technicznych i redakcyjnych, a po drugie - nie zawiera wskazania, w jaki sposób zauważone uchybienia mogły mieć wpływ na jej merytoryczne wnioski. Natomiast podstawową okolicznością, jaką powodowie winni wykazać w niniejszym postępowaniu, jest poniesienie szkody na skutek tego, że wycena ich nieruchomości dokonana w postępowaniu egzekucyjnym była zaniżona. Niewystarczające było zatem udowodnienie, że biegły opracowując opinię dopuścił się nieprawidłowości. Niezbędne było nadto wykazanie, że nieprawidłowości te doprowadziły do błędnego oszacowania wartości nieruchomości, a ta okoliczność – pomijając nawet ograniczoną moc dowodową opinii prywatnej – nie wynika z przedłożonej przez powoda opinii wydanej przez zespół opiniujący przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K. Poza wymienionym w konkluzji wnioskiem, który powód wielokrotnie akcentował swojej argumentacji, omawiana opinia nie zawiera takiej analizy i takich argumentów, które potwierdzałyby jego zasadność.

Przechodząc do weryfikacji opinii wydanej w sprawie przez M. K., na wstępie podkreślić należy, że opinia biegłego, jak każdy inny dowód, podlega swobodnej ocenie sądu zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd rozważa jej wiarygodność i moc dowodową na podstawie własnego przekonania, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przy wszechstronnym uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego. Istotne znaczenia przy ocenie ma stanowczość opinii, jej kompleksowość, spójność wniosków, doświadczenie biegłego. Sąd jako nieposiadający wiadomości specjalnych nie jest władny podważać wniosków biegłego, jeśli lektura opinii nie wykazuje, że sposób przeprowadzenia opinii i wnioskowania zawiera braki, wady logiczne bądź inne nieprawidłowości wychwytywane przez osobę niebędącą specjalistą w danej dziedzinie. Kontrola instancyjna w zakresie obejmującym ocenę przez Sąd I instancji wydanej w sprawie opinii biegłego polega na weryfikacji, czy powyżej przedstawione reguły oceny nie zostały naruszone.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa, gdyż nie zostały ujawnione defekty opinii biegłego M. K., które by ją zdyskwalifikowały jako dowód w sprawie. Weryfikacja mocy dowodowej tej opinii, dokonana według powyższych kryteriów w oparciu, przy uwzględnieniu zakresu i sposobu ustosunkowania się biegłego do zarzutów stron daje pozytywny efekt, zarówno bowiem treść tej opinii, w szczególności jej stanowczość i logiczna argumentacja, jak i doświadczenie biegłego nie budzą zastrzeżeń. Skarżący wprawdzie konsekwentnie zarzucają, iż biegły przyjął jako podstawę wyceny transakcje nieruchomości niebędących nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, w rozumieniu art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jednakże ich argumenty nie znajdują oparcia we wskazanych przepisach, a nadto biegły w sposób wyczerpujący, logiczny i zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sposób przekonujący ustosunkował się do nich. Zgodnie z art. 4 ust. 16 w/w ustawy przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Według art. 153 ust. 1 ustawy ceny, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Różnice mogą więc dotyczyć więcej niż jednego elementu. Przytoczone przepisy pozwalają uznać, że materiał przyjęty do oceny i jego opracowanie w znacznie mierze jest konsekwencją warsztatu pracy danego biegłego. Przekonuje o tym również podjęta na rozprawie dyskusja między pozwanym S. R. a biegłym M. K., która doprowadziła

Sąd I instancji do uprawnionego wniosku, że indywidualne podejście do tematu przez rzeczoznawcę jest dopuszczalne i nie musi prowadzić do diametralnie odmiennych wyników wyceny. Strona powodowa domaga się uwzględnienia w transakcjach porównawczych transakcji nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością wycenianą, zgłaszając na tę okoliczność dowód w postaci ogłoszenia na portalu internetowym oraz z aktu notarialnego. Biegły również w tym zakresie, w sposób logiczny, z powołaniem się na określone regulacje podał, iż transakcja ta z uwagi na odległość czasową od daty, na którą dokonywana była wycena, nie mogła zostać wzięta pod uwagę. Nadto Sąd Okręgowy trafnie zaznaczył, że nieruchomość tę od nieruchomości powodów różniły istotne elementy mające duży wpływ na jej wartość, a mianowicie była to działka przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, uzbrojona.

W zakresie oceny przedmiotowej opinii biegłego, jako nieskuteczny jawi się zarzut apelacji, iż na skutek omyłki sądu polegającej na braku doręczenia temu biegłemu odpisu pisma powodów zawierającego zarzuty do opinii doszło do niewyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Przebieg rozprawy z dnia 30 stycznia 2014r., utrwalony za pomocą aparatury rejestrującej dźwięk i obraz, wykazuje, że mimo uchybienia w zakresie doręczenia pisma powodów, biegły ustosunkował się do podniesionych przez nich zarzutów do opinii. Powód był obecny na tej rozprawie i miał możliwość zadawania pytań biegłemu w celu wyjaśnienia wszelkich zastrzeżeń do opinii i wątpliwości, z czego skorzystał. Analiza porównawcza treści pisma zawierającego zarzuty do opinii oraz treści pytań stawianych biegłemu przez powoda na wskazanej rozprawie wprost wskazuje na to, że były one zakresowo zbieżne, a w konsekwencji, że zastrzeżenia strony powodowej zostały przedstawione biegłemu w celu ustosunkowania się do nich. Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do uznania, iż biegły udzielił odpowiedzi w sposób niekompletny, wybiórczy lub że przedstawił nielogiczne, niejasne wyjaśnienia. W przekonaniu Sądu podnoszone zarzuty stanowią nieuzasadnioną polemikę ze stanowiskiem biegłego, należycie uzasadnionym z powołaniem się na przepisy prawa, wytyczne zawodowe oraz własne doświadczenie. Z tych przyczyn za niezasadne należało uznać dalsze wnioski dowodowe powodów o powołanie innego biegłego lub dokonanie weryfikacji opinii biegłego przez inny podmiot.

Mając na uwadze ocenę materiału dowodowego i prawidłowe w jego świetle poczynione ustalenia faktyczne, w pełni zasadnie uznał Sąd Okręgowy, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła szkodę na skutek oszacowania przez pozwanego S. R. nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) na kwotę 50.600 zł, a tym samym, że nie została spełniona podstawowa przesłanka odpowiedzialności pozwanych.

W odniesieniu do odpowiedzialności pozwanego S. R. podkreślić należy, że o jej istnieniu nie może przesądzać okoliczność, iż biegły powołany w niniejszej sprawie wycenił przedmiotową nieruchomość według stanu i cen na 2007r. na kwotę o ok. 10 % wyższą niż wartość ustalona w operacie szacunkowym S. R.. Biegły ponosi bowiem odpowiedzialność tylko za takie działania lub zaniechania, które mają charakter bezprawny i zawiniony. Niezbędne byłoby zatem wykazanie, że wskazana różnica jest konsekwencją tego rodzaju uchybień popełnionych przez S. R., jednakże zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do takiej konkluzji.

Odnosząc się z kolei do odpowiedzialności pozostałych pozwanych wskazać trzeba, że decydujące znaczenie ma w tym zakresie okoliczność, że powodowie w toku postępowania egzekucyjnego nie zaskarżyli postanowienia komornika z dnia 28 września 2007r. o opisie i oszacowaniu nieruchomości. Nie sposób natomiast uznać, iż komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne, pozwana A. J., jak również Sąd Rejonowy w K. podejmując dalsze czynności w ramach egzekucji z nieruchomości, działali w sposób bezprawny przyjmując oszacowaną przez biegłego wartość nieruchomości. Nie zostały bowiem w tym postępowaniu ujawnione takie okoliczności, które nakazywałyby odrzucić wydaną opinią jako podstawę ustaleń przy dokonywaniu czynności egzekucyjnych. Wobec braku zakwestionowania opinii przez strony, tylko oczywiste nieprawidłowości, które uzasadniałyby podjęcie czynności przez organ egzekucyjny z urzędu, mogły stanowić podstawę weryfikacji opinii, bądź wyznaczenia innego biegłego w celu oszacowania wartości nieruchomości. Takie jednak w rozpatrywanym przypadku nie wystąpiły, a – z przyczyn wyżej omówionych - do odmiennego wniosku nie prowadzą argumenty podnoszone przez skarżących i zawarte w przedstawionej przez nich opinii zespołu opiniującego przy (...) Stowarzyszeniu (...) w K..

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy i apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.

Wobec takiego wyniku postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z wnioskiem pozwanych A. J. i Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego w K., obciążono powodów obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, których wysokość została ustalona zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461).

SSA D. Jezierska SSA M. Iwankiewicz SSA E. Skotarczak