

Sygn. akt V AGa 371/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2022r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca – SSA Olga Gornowicz- Owczarek

Sędziowie: SA Wiesława Namirska

SA Barbara Konińska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2022r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w K.

przeciwko pozwanej E. D.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 maja 2021r., sygn. akt XIII GC 597/15

oddala apelację.

SSA Barbara Konińska SSA Olga Gornowicz- Owczarek SSA Wiesława Namirska

**Sygn. akt V AGa 371/21**

## UZASADNIENIE

Powód – Syndyk masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w upadłości likwidacyjnej w K. (dalej: (...)) wniósł – po zmianie żądania pozwu (k. 953) o zasądzenie od pozwanej E. D. kwoty 27.766.629,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie podał, że (...) w 2013r. zawarła z pozwaną – rzeczoznawcą majątkowym z zakresu wyceny nieruchomości, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „(...) E. D.”, umowę o wykonanie operatów szacunkowych dla nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości C., woj. (...) oraz w miejscowości M., woj. (...), które nie były wówczas własnością upadłego. Wskazał, że pozwana sporządziła zamówione operaty, dokonując oszacowania wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości C. na kwotę 31.500.000 zł, a nieruchomości położonej w miejscowości M. na kwotę 3.176.000 zł. Dodał, że następnie upadły, w zamian za nabycie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości M., zwolnił (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, w trybie art. 453 k.c., z obowiązku zapłaty na swoją rzecz długu w kwocie 3.000.000 zł, a nadto w zamian za nabycie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości C., upadły zwolnił w trybie art. 453 k.c. S. U. oraz (...) Spółkę Akcyjną

z obowiązku zapłaty na swoją rzecz długu w łącznej kwocie 25.269.172,02 zł.

Powód wskazał, że już po zmianie zarządu upadłego, w maju 2014 r. zlecono ponowne oszacowanie wartości rynkowej tych samych nieruchomości i inni rzeczoznawcy majątkowi oszacowali wartość rynkową nieruchomości na kwoty odpowiednio: 703.557 zł (dla nieruchomości położonej w M.) oraz 421.960 zł (dla nieruchomości położonej w C.). Dodał, że postanowieniem z dnia 18 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach ogłosił upadłość dłużnika (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, obejmującą likwidację jej majątku. W ocenie powoda pozwana sporządzając operat szacunkowy na zlecenie upadłej spółki w sposób wadliwy, umyślny i bezprawny, z naruszeniem przepisów prawa, oszacowała wartość powyżej wskazanych działek, wskutek czego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poniosła szkodę majątkową w kwocie odpowiednio 2.296.443 zł oraz 24.847.212,02 zł.

Jako podstawę prawną roszczenia powód podał przepis art. 415 k.c., wskazując, że fakt sporządzenia przez pozwaną operatów szacunkowych dla nieruchomości, których podana wartość nieruchomości odpowiadała co najwyżej 20-30% ich realnej rynkowej wartości,

a w jednym przypadku 1,5% wartości nieruchomości, w oczywisty sposób wskazuje na rażące naruszenie przez pozwaną przepisów prawa obowiązujących przy sporządzaniu takich operatów szacunkowych, czy wręcz świadczy o świadomym działaniu pozwanej na szkodę upadłego. Bezprawność działania pozwanej wynikała, zdaniem powoda, z naruszenia norm prawnych, regulujących kwestię sposobu sporządzania wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego, zawartych w treści ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm.), a także Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 204, poz. 2109 ze zm). Powód podniósł, że celem zlecenia pozwanej sporządzenia operatów szacunkowych nieruchomości było ustalenie ich wartości, co posłużyło do następczego podjęcia przez Zarząd upadłego decyzji w zakresie nabycia tych nieruchomości w zamian za dług kontrahenta oraz ustalenia ceny za jaką mają zostać nabyte. Powód wskazał przy tym, że gdyby pozwana sporządziła operaty w sposób rzetelny i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, to upadły nie zostałby wprowadzony w błąd i nie zakupiłby tych nieruchomości po cenie, za którą faktycznie dokonał ich nabycia, lecz po cenie znacznie niższej, odpowiadającej ich rzeczywistej cenie rynkowej a nabycie natomiast nieruchomości po cenie znacznie wyższej od rynkowej, spowodowało uszczerbek majątkowy.

Na uzasadnienie rozszerzenia żądania pozwu (k. 653) o kwotę 622.974 zł powód wskazał, że w przypadku nieruchomości położonej w M., w toku postępowania upadłościowego odbyło się siedem przetargów, z czego ostatni z ceną wywoławczą na kwotę 413.343 zł netto. Dodał, że nieruchomość nie została sprzedana z uwagi na brak ofert, wobec czego w ocenie powoda zasadnym było przyjęcie, że na dzień rozszerzenia powództwa cena nieruchomości nie przekraczała 413.343 zł. Wskazał też że w przypadku nieruchomości położonej w gminie C., odbyły się dwa przetargi, z czego ostatni z ceną wywoławczą ustaloną na kwotę 83.000 zł i nieruchomość ta została sprzedana za kwotę 89.200 zł. Powyższe zdaniem strony powodowej przesądza o tym, że szkoda powstała w wyniku nabycia przez (...) obu nieruchomości jest wyższa aniżeli pierwotnie przyjmowano w pozwie.

Pozwana, w odpowiedzi na pozew (k. 568), wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła niewykazanie zarówno zasady, jak

i wysokości żądania. Zaprzeczyła wadliwości, umyślności i bezprawności sporządzenia operatów, tj. sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa. Wskazała także, że brak jest związku przyczynowego między sporządzonymi przez nią wycenami a szkodą wywodzoną przez upadłego. Zdaniem pozwanej nie spełniły się przesłanki z art. 415 k.c. warunkujące jej odpowiedzialność wobec powoda. Wskazała, że zamówione operaty wykonała zgodnie ze zleceniem oraz przepisami prawa, wobec czego jej działanie nie było bezprawne, zaś jedynie czyn bezprawny może być rozważany w kategoriach winy. Podniosła, że w zakresie pierwszego ze spornych operatów „kontroperat” wskazany w pozwie został sporządzony dla innego zakresu, aniżeli uczyniła to pozwana, gdyż dotyczył on prawa własności nieruchomości bez oszacowania ekspektatywy prawa do eksploatacji złoża, tj. piasku i żwiru (bez ekspektatywy koncesji). Wskazała

również na szereg różnic w zakresie celu wyceny, przyjętych założeń dotyczących uzyskania koncesji, wartości złoza, analizy rynku, analizy zapotrzebowania na kruszywa, zasobów kruszywa, analizy inwestycji drogowych pod względem zapotrzebowania kruszywa, według stanu na czerwiec 2013 r., czego brak jest w „kontroperacie”.

W zakresie operatu dotyczącego nieruchomości położonej w M., pozwana wskazała, że oszacowana przez nią wartość nieruchomości pozostawała zbieżna z ceną transakcyjną, jaką ta nieruchomość uzyskała dwukrotnie na przestrzeni 13 miesięcy przed sporządzeniem operatu przez pozwaną, tj. kwoty ok. 1.450.000 zł oraz kwoty 2.241.548 zł, przy czym w momencie zawierania tych transakcji nieruchomość obciążona była hipoteką umowną na kwotę 1.500.000 zł. W ocenie pozwanej powyższe świadczy o tym, iż „perfekcyjnie” rozpoznała rynek i oszacowała wartość nieruchomości plasując się na jego średnim poziomie. Pozwana powołała się także na operaty wykonane przez innych rzeczoznawców, tj. W. P. z listopada 2012r. oraz J. T. z grudnia 2014r. Pozwana zakwestionowała również istnienie przesłanki adekwatnego związku przyczynowego. Wskazała, że w żadnym z dołączonych do pozwu aktów notarialnych nie przywołano wprost operatów pozwanej, jak również podane w aktach wartości nie odpowiadały wartościom oszacowanym przez pozwaną w operatach. Zarzuciła też, że operaty szacunkowe sporządzone zostały „dla celów własnych zleceniodawcy”, w związku z tym osoby reprezentujące spółkę nie powinny być posłużone tymi operatami jako podstawą do negocjacji lub nabycia nieruchomości. Pozwana podkreśliła także charakter umów, tj. świadczenie w miejsce wykonania, co wymaga szczególnej staranności w zakresie ustalenia salda wzajemnych zobowiązań oraz w zakresie ustalenia wartości składników przejmowanych. Pozwana wskazała nadto, że na dzień 5 listopada 2013r. nie zostały spełnione żadne z narzuconych w operacie szacunkowych założeń, tj. sprzedający nie uzyskał koncesji i nie rozpoczął wydobywania. Tym samym stan praw przysługujących właścicielowi nieruchomości nie był zgodny z zakresem wyceny, a stan faktyczny nie był zgodny

z warunkami wyceny. W ocenie pozwanej, gdyby zarząd upadłego przy nabywaniu własności nieruchomości opierał się na operacie pozwanej, to zawarcie umowy przeniesienia własności byłoby niemożliwe, bo nie spełnione zostały podstawowe przesłanki zawarte w operacie. Pozwana zarzuciła również, że już w dniu 18 marca 2013r. pozwana zawarła z (...) Spółką Akcyjną, umowę na wykonanie operatu tej samej nieruchomości położonej

w C. i operat taki pozwana wykonała, przy tych samych założeniach oraz w oparciu

o operat sporządzony przez rzeczoznawcę R. M. (1). Dodała, że w maju 2013 r. upadły natomiast przekazał pozwanej zlecenie wykonania na jej rzecz analogicznego operatu. Pozwana zaznaczyła, że zarząd upadłego nie potrzebował do dokonania czynności nabycia nieruchomości zgody innych organów spółki, co tym bardziej zmuszało zarząd do wykazania maksymalnej staranności co do określenia rzeczywistej wartości, za którą ma nabyć nieruchomość. Pozwana wskazała również, że „kontroperaty” zostały sporządzone przez podmioty, które konkurują z pozwaną na tym samym rynku, a zatem nie powinny być brane pod uwagę w zakresie prawidłowości sporządzenia przez nią kwestionowanych operatów. Nadto, w ocenie pozwanej, powód nie wykazał także poniesienia szkody.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2021r., sygn. akt XIII GC 597/15 Sąd Okręgowy

w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz pozwanej kwotę 7.447 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujące istotne fakty:

(...) prowadziła działalność gospodarczą polegającą na dostarczaniu wody mieszkańcom aglomeracji (...) – w podejściu detalicznym. W zakresie tej działalności, spółka zajmowała się również rozwojem własnej grupy kapitałowej, a w tym celu poszukiwała nowych inwestycji oraz dodatkowych działań w ramach projektów deweloperskich, rekultywacyjnych, w tym także z wykorzystaniem funduszy unijnych.

W ramach tak ujętej działalności gospodarczej, ówczesny zarząd (...) w osobie M. D. nawiązał współpracę finansową ze spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (następnie: (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K.). W ramach kontaktów handlowych, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wyemitował w formie materialnej szereg obligacji imiennych, kuponowych, niezabezpieczonych. Obligacje te mogły zostać wykupione przez emitenta w każdym momencie przez datą wykupu, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu posiadacza. (...) podjęła również działalność na rynku obrotu wierzytelnościami, nabywając szereg wierzytelności o znacznej wartości

na poziomie przekraczającym dwadzieścia milionów złotych, w tym przypadających poprzednikowi prawnemu sprzedawcy od (...) Spółki Akcyjnej w W..

Wiceprezesem zarządu (...) w okresie od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. była E. T., która nie posiadała – z uwagi okres rozpoczęcia pracy w zarządzie (...) wiedzy co do okoliczności powstania po stronie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (następnie: (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) w stosunku do (...) długu z tytułu obligacji.

Obsługę prawną (...) sprawowała w tamtym okresie m. in. radca prawny A. I. A. I. była znajomą R. N., zajmującego się pośrednictwem nieruchomościami, który także „po znajomości” polecił A. I. – jako rzeczoznawcę majątkowego – pozwaną E. D. do sporządzenia szeregu wycen nieruchomości.

Na skutek polecenia, A. I. spotkała się z pozwaną na terenie Galerii Handlowej (...) w K., przekazując pozwanej – w formie papierowej – datowane na dzień 6 maja 2013 r. zlecenie sporządzenia do dnia 5 czerwca 2013r. „operatów szacunkowych, określających wartość rynkową” dla nieruchomości gruntowych:

1. położonej w miejscowości M., gmina C., woj. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb (...) M., jednostka ewidencyjna (...) C., KW (...);
2. położonych w miejscowości M., woj. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb (...) M. KW (...) i (...), obręb (...) M. KW (...);
3. położonych w miejscowości C., woj. (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...) M., obręb (...) C., KW (...) i KW (...) wraz ze złożem piasku i żwiru.

Na powyższym spotkaniu A. I. jednocześnie przekazała pozwanej ustnie informacje dotyczące nieruchomości, takie jak: istnienie złóż kruszywa na nieruchomości

w C. oraz braku zabudowy nieruchomości w M., a także bardziej szczegółowe w formie papierowej bez podpisu, obejmujące wielkość złoża, rodzaj tego złoża, datę planowanego rozpoczęcia inwestycji, tj. 1 stycznia 2014r., datę rozpoczęcia i długości planowanej inwestycji, wielkości wydobycia w poszczególnych latach, planowanych przychodów i związanych z tym kosztów inwestycyjnych, przy czym zaznaczyła, że obydwie wyceny mają zostać sporządzone „w celach własnych”, przy uwzględnieniu tak sprecyzowanych przez (...) założeń co do możliwości gospodarczego wykorzystywania

w przyszłości tych nieruchomości. Pozwana w związku z przyjętym zleceniem nie weryfikowała informacji podanych przez klienta, tj. (...), poza przeglądnięciem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniem, że został złożony wniosek o wydanie decyzji środowiskowej dotyczącej potencjalnego wydobycia kruszywa na działkach położonych w C.. Nadto, pozwana w związku ze zleceniem, dokonała we własnym zakresie analizy cen kruszywa oraz potencjalnego zapotrzebowania na kruszywa, w tym obejmujących szereg inwestycji drogowych w tamtym okresie, w rejonie nieruchomości położonych w C.. Pozwana otrzymała również od A. I. wyniki odwiertów geologicznych dla złoża na nieruchomościach położonych w C..

(...) położone w miejscowości C., woj. (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...)\_5 M., obręb (...) C., objęte KW (...) i KW (...) były przedmiotem operatu szacunkowego sporządzonego już w sierpniu 2011 r. – na zlecenie ich ówczesnego właściciela S. U. – przez rzeczoznawcę majątkowego R. M. (1), który wycenił ich łączną wartość rynkową wraz ze złożem piasku i żwiru na kwotę 28.372.113 zł. Celem wyceny – według treści operatu – było określenie wartości rynkowej nieruchomości „dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia kredytu bankowego”. W wyciągu z operatu zaznaczono także, że złożo piasku i żwiru było szacowane, zgodnie z wstępnym rozpoznaniem geologicznym, na poziomie około 1.179.120 ton. Rzeczoznawca wskazał też, że w zakres jego wyceny wchodziło określenie „wartości rynkowej prawa własności działek, jako zorganizowanej całości, wraz ze złożem piasku i żwiru oraz przy założeniu zyskania koncesji i rozpoczęcia wydobycia”. Jako metodę szacowania wskazano podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni pieniężnych.

Operat ten został wymieniony drogą wiadomości e-mail w dniu 29 maja 2013r. pomiędzy A. I. oraz pozwaną.

S. U., który był właścicielem nieruchomości położonej w M. oraz jego ojciec D. U. – prezesa zarządu spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. (która z kolei była właścicielem nieruchomości położonych w M.), byli znani zarówno M. D. – ówczesnemu prezesowi zarządu (...), jak i – poprzez zapoznanie przez prezesa M. D. – A. I..

Nieruchomość położona w miejscowości M., gmina C., woj. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb (...) M., jednostka ewidencyjna(...) C., KW (...) była również przedmiotem operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 29 listopada 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego W. P., który wówczas wycenił jej wartość rynkową na kwotę 3.256.700 zł, przyjmując cenę jednostkową w wysokości 45,04 zł/m<sup>(2)</sup>. Celem wyceny było określenie wartości rynkowej nieruchomości „dla zabezpieczenia kredytu hipotecznego”. W operacie uwzględniono, że nieruchomość położona jest na terenach rolnych oraz przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W operacie tym zaznaczono (k. 9 operatu), że „miejscowy rynek nieruchomości ukazuje tendencję wzrostową” oraz że „określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym”. Operat ten był przesyłany drogą wiadomości email w okresie od 30 listopada 2012 r. do 20 maja 2013 r. pomiędzy A. I., R. N., M. D. oraz pozwaną.

W wykonaniu przyjętego – wyżej szczegółowo opisanego – zamówienia, pozwana sporządziła – datowany na dzień 24 maja 2013 r. – dokument zwany: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej” położonej w M., gmina C., powiat (...), województwo (...), numer ewidencyjny działki (...) Obręb – (...) M., jednostka ewidencyjna (...) C. (KW (...)). Pozwana wskazała w sporządzonym przez siebie operacie, że własność tej nieruchomości przypada na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., a celem wyceny jest „określenie wartości rynkowej dla optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania, który jest tożsamy z ówczesnym sposobem użytkowania, prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb własnych zamawiającego”. Pozwana określiła oszacowaną wartość nieruchomości na kwotę 3.176.000 zł, która stanowiła – po zaokrągleniu – prosty iloczyn wartości 43,93 zł/m<sup>2</sup> oraz powierzchni działki, tj. 72.308 m<sup>(2)</sup>, jednolicie, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo, iż zgodnie z ówczesnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona była w większej części w obszarze R – tereny rolne oraz tylko w mniejszości w obszarze MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W operacie zastrzeżono (strona 15, punkt V.2.), że wycena nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu od określonego w jej treści oraz że dane przyjęto na podstawie informacji przekazanej przez zleceniodawcę opracowania. Nadto podano, że opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez zamawiającego, a także materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny.

Powyżej opisana nieruchomość gruntowa stała się uprzednio własnością (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. poprzez dokonany w dniu 14 września 2012 r. zakup, na podstawie umowy sprzedaży od osoby T. M.. Wartość nieruchomości strony tego kontraktu określiły wówczas na kwotę 2.241.548 zł.

Z kolei T. M. stał się właścicielem tej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 czerwca 2012 r., nabywając udział tej nieruchomości wynoszący 861/1000 od D. O. za cenę w kwocie 1.245.143,76 zł oraz udział wynoszący 139/1000 tejże nieruchomości od J. P. za cenę w kwocie 201.016,24 zł.

W wykonaniu przyjętego – powyżej szczegółowo opisanego – zamówienia, pozwana sporządziła również – datowany na dzień 3 czerwca 2013 r. – dokument zwany: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej” położonej w województwie (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...) M. – obszar wiejski, obręb – (...) C., nr działek (...), (...). Pozwana oszacowała wartość nieruchomości tej gruntowej, objętej księgami wieczystymi: KW (...) i KW (...) na kwotę 31.500.000 zł. Pozwana zaznaczyła

w operacie, że celem wyceny było określenie wartości rynkowej prawa własności tej niezabudowanej nieruchomości gruntowej wraz ze złożem piasku i żwiru „dla potrzeb własnych zlecniodawcy”. Operat wskazywał, że „w zakres wyceny wchodziło określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych działek jako zorganizowanej całości wraz ze złożem piasku i żwiru przy założeniu uzyskania koncesji i rozpoczęcia wydobycia”. W operacie ustalono, że na dzień jego sporządzenia nieruchomości zostały obciążone hipoteką łączną na kwotę 4.500.000 zł na rzecz (...). Pozwana zaznaczyła na stronie 25 operatu (k. 49), że na dzień sporządzenia wyceny właściciel nieruchomości nie posiada koncesji, która umożliwi eksploatację złoża, a do dalszej wyceny przyjęto założenie, że taka koncesja zostanie przyznana najpóźniej do końca 2013 r. i będzie obowiązywać od początku 2014 r., tj. od pierwszego roku przyjętej do wyceny prognozy. Uwzględniono również prognozowane wielkości wydobycia, planowane inwestycje drogowe, zapotrzebowanie na kruszywa do budowy dróg oraz przyjęto podane w operacie średnie ceny surowców. W części końcowej „IV. Klauzule i uwagi końcowe” na stronie 30 operatu (k. 54) zaznaczono, że oszacowana wartość wynika z opisanych w operacie założeń i odejście od nich może spowodować zmianę wartości nieruchomości.

Pozwana w dniu 4 czerwca 2013 r. oddała zamawiającemu przez radcę prawnego A. I. zleconą pracę, wraz z fakturą, przyjmując wynagrodzenie za jej wykonanie w kwocie łącznej 7.749 zł, obejmujące również podatek od towarów i usług.

W dniu 30 lipca 2013 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz (...) zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości w trybie art. 453 Kodeksu cywilnego. (...) była reprezentowana przez prezesa zarządu (...) M. D. oraz wiceprezesa zarządu E. T.. Bezpośrednie negocjacje przed powyżej wskazaną czynnością, w tym ustalenie ceny nabycia nieruchomości, prowadził prezes zarządu (...) M. D.. E. T. nie brała udziału w negocjacjach, a jej wiedza ograniczała się do ustnych zapewnień prezesa zarządu co do wartości rynkowej nieruchomości, a także treści nieustalonego co do autorstwa operatu szacunkowego nieruchomości, z którym mogła zapoznać się w kancelarii notarialnej przed czynnością, a z której wynikała wartość tej nieruchomości na poziomie 30.000.000 zł.

Na podstawie § 2 umowy wskazano, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (następnie: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) wyemitowała na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995r. o obligacjach:

- w dniu 20 kwietnia 2012 r. – 10 obligacji imiennych, kuponowych, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej każdej z obligacji 100.000 zł z datą wykupu określoną na dzień 20 kwietnia 2015 r.,

- w dniu 22 maja 2012 r. – 4 obligacje imienne, kuponowe, niezabezpieczone o wartości nominalnej każdej z obligacji 100.000 zł z datą wykupu określoną na dzień 22 maja 2015 r.,

- w dniu 26 czerwca 2012 r. – 16 obligacji imiennych, kuponowych, niezabezpieczonych, o wartości nominalnej każdej z obligacji 100.000 zł z datą wykupu określoną na dzień 26 czerwca 2015 r.

Obligatariuszem wszystkich obligacji, według treści tego aktu notarialnego, była (...).

Na podstawie § 2 ust. 2 aktu notarialnego, do aktu strony złożyły pismo emitenta obligacji, datowane na dzień 29 lipca 2013 r., dotyczące wcześniejszego wykupu powyższych obligacji, przyjęte tego samego dnia przez (...), a w związku z tym strony oświadczyły, że wierzytelność z tytułu obligacji jest bezsporna, wymagalna i możliwa do dochodzenia przed sądem.

Na podstawie § 3 tej umowy, (...) w celu zwolnienia spółki ze zobowiązania opisanego w § 2 umowy przeniósł na rzecz (...) własność nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C..

Wartość rynkową tej nieruchomości objętą księgą wieczystą numer (...) stawający, w § 7 tego aktu, określili na kwotę 3.000.000 zł – bez wskazania źródła takiej wyceny. Żaden operat szacunkowy nie stanowił załącznika do aktu notarialnego.

W dniu 5 listopada 2013 r. (...) (wierzyciel wierzytelności) – reprezentowana przez prezesa zarządu M. D. i wiceprezesa zarządu E. T., S. U. (właściciel nieruchomości) oraz (...) Spółka Akcyjna w W. (dłużnik wierzytelności), reprezentowana przez prokurenta K. U., zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości C., w gminie M., objętej księgą wieczystą numer (...) w trybie art. 453 k.c. Bezpośrednie negocjacje przed powyżej wskazaną czynnością, w tym ustalenie ceny nabycia nieruchomości, prowadził prezes zarządu (...) M. D.. E. T. nie brała udziału w negocjacjach przez zawarciem umowy, a jej wiedza ograniczała się do zapewnień prezesa zarządu (...) o wartości rynkowej nieruchomości oraz treści nieustalonego co do autorstwa operatu szacunkowego nieruchomości, z którym mogła zapoznać się, choć faktycznie nie zapoznała się, w kancelarii notarialnej przed czynnością. Żaden operat szacunkowy nie stanowił załącznika do aktu notarialnego.

Na podstawie § 2 umowy strony oświadczyły, że na podstawie zawartych w dniu 20 grudnia 2012 r. umów sprzedaży wierzytelności przysługujących (...) od podmiotów trzecich, (...) Spółka Akcyjna w W. była zobowiązana zapłacić (...) łącznie kwotę 22.020.461,10 zł. Strony aktu notarialnego, w § 2 ust. 8 aktu, oświadczyły też, że w dniu 1 października 2013r. S. U., jako poręczyciel, złożył na piśmie oświadczenia, w których zobowiązał się spełnić zobowiązania (...) Spółki Akcyjnej w W. w stosunku do (...), wynikające z opisanych szczegółowo w tym akcie notarialnym umów sprzedaży wierzytelności z dnia 20 grudnia 2012 r., na wypadek gdyby (...) Spółka Akcyjna w W. swoich zobowiązań nie wykonała. Łączna wysokość zobowiązań S. U. względem (...) z tytułu opisanych zobowiązań wraz z odsetkami na dzień 5 listopada 2013 r. wynosiła 24.229.801,24 zł. Strony kontraktu oświadczyły również, że na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 30 października 2013 r. S. U. zobowiązany był zapłacić (...) całą cenę sprzedaży w kwocie 1.039.370,78 zł.

Na podstawie § 3 aktu notarialnego, w celu zwolnienia się z opisanych w § 2 zobowiązań S. U. przeniósł w trybie art. 453 k.c. na rzecz (...) prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...).

Na podstawie § 7 aktu notarialnego, umowy wartość rynkową opisanych nieruchomości „wraz ze złożem piasku i żwiru” stawający określili na łączną kwotę 30.000.000 zł, bez wskazania źródła takiej wyceny.

W dniu 15 maja 2014 r., na zlecenie nowego zarządu (...), rzeczoznawczynie majątkowa W. L. sporządziła operat szacunkowy nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 25 listopada 2013r. nieruchomości gruntowej niezabudowanej działek (...) (KW (...)) oraz (...) (KW (...)). W operacie zaznaczono, że częścią składową nieruchomości jest złożę piasków skaleniowo-kwarcowych (...). Zakres wyceny obejmował prawo własności nieruchomości gruntowej wraz

z częściami składowymi. Celem wyceny było określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży. Wartość rynkową przedmiotu ustalono na kwotę 421.960 zł. Wartość działki została określona według stanu na dzień 13 maja 2014 r. Rzeczoznawczynie W. L. nie została udostępniona dokumentacja geologiczna dokumentująca występowanie złóż piasku, ani też dokonane już uprzednio wyceny tych nieruchomości. Zamawiający operat – (...) potwierdził jedynie, że taka dokumentacja istnieje. W dacie sporządzania operatu, postępowanie o uzyskanie koncesji, według wiedzy W. L., było zawieszona. Przy wycenie rzeczoznawczynie nie brała pod uwagę faktu, że to złożę będzie w przyszłości eksploatowane, tj. przyjmowała do porównań takie transakcje, gdzie nie było udzielonej koncesji. Dla wyceny rzeczoznawczynie przyjęła metodę porównawczą, a nie dochodową.

W dniu 14 maja 2014 r. rzeczoznawczynie majątkowa D. P. – na zlecenie nowego zarządu (...) sporządziła operat szacunkowy nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 30 lipca 2013 r. położonej w M., w gminie C. (nr KW (...)). Celem wyceny było „określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży”. Wartość rynkową przedmiotu ustalono w operacie na kwotę 703.557 zł.

W operacie wskazano, że teren wycenianej nieruchomości objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego, a podlegająca wycenie nieruchomość znajduje się w 70% na terenach rolniczych, a w 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

z usługami oraz obiektami służącymi gospodarce rolnej. Dla potrzeb wyceny do porównań przyjęto transakcje gruntami przeznaczonymi pod tereny rolnicze, a wartość prawa własności działki w zł/m<sup>2</sup> określono jednolicie na kwotę 9,73 zł.

Wartość rynkową nieruchomości położonych w C. określił także rzeczoznawca majątkowy M. K. na zlecenie Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W swojej wycenie rzeczoznawca stwierdził, że w związku z brakiem możliwości uzyskania koncesji, teren ten jest po prostu terenem rolnym i został oceniony jako grunt rolny bez uwzględniania wartości złóż. Dla sporządzenia wyceny przyjęto metodę porównawczą.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2014r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach ogłosił upadłość z możliwością zawarcia układu spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

W dniu 1 kwietnia 2016 r. strona powodowa, w formie aktu notarialnego, sprzedała na rzecz Ł. P. nieruchomości gruntowe, oznaczone jako: nr (...) w obrębie (...) C., o powierzchni 3,2600 ha, objętą księgą wieczystą (...) oraz nr (...) w obrębie (...) C., objętą księgą wieczystą (...), za łączną cenę w kwocie 89.200 zł.

Mocą decyzji Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r. pozwana została ukarana – jako rzeczoznawca majątkowy – dyscyplinarnie poprzez zawieszenie uprawnień zawodowych na okres 1 roku. W uzasadnieniu stwierdzono, że po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, pozwana naruszyła przepisy prawa obowiązujące w dacie wykonania czynności w stopniu uzasadniającym zastosowanie art. 178 Ustawy – zarówno przy sporządzaniu opracowania pod nazwą: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Lokalizacja: M., gmina C., powiat (...), województwo (...), numer ewidencyjny działki (...), obręb – (...) M., jednostka ewidencyjna (...)\_C.”

z dnia 24 maja 2013 r., jak również pod nazwą: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w województwie (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...) M. – obszar wiejski, obręb (...) C. nr działek (...), (...), z dnia 3 czerwca 2013r.”, wskazując, że operaty te zostały wykonane na rzecz (...) dla potrzeb własnych zleceniodawcy.

(...) Stowarzyszenie (...) w K., zwanej dalej: Stowarzyszenie (...), sporządziło w dniu 12 czerwca 2018 r. ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego pod nazwą: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej” położonej

w M., gmina C., powiat (...), województwo (...), numer ewidencyjny działki (...) O. – (...) M., jednostka ewidencyjna (...) C.. Stowarzyszenie (...) wskazało, że operat ten nie powinien stanowić podstawy dla celu określonego w tym opracowaniu w brzmieniu: „celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania, który jest tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania, prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb własnych Zleceniodawcy”. Na uzasadnienie Stowarzyszenie (...) podało, że opracowanie zostało wykonane niezgodnie

z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, obarczone jest istotnymi błędami metodycznymi i uchybieniami, mającymi wpływ na poziom określonej wartości”, przy czym oprócz drobnych błędów i uchybień nie mających wpływu na poziom określonej wartości, obarczony jest istotnymi błędami formalnymi opisanymi w punkcie 3.2. oceny, mającymi wpływ na poziom określonej wartości. Jako najistotniejsze uchybienia wskazano:

- przyjęcie niewłaściwej metody wyceny nieruchomości, uwzględniając, że operat szacunkowy określa wartość rynkową nieruchomości, a nie wartość indywidualną oraz wykonania wyceny według danych określonych przez Zleceniodawcę, w tym art. 150, art. 154 ust. 1, art. 175 ust. 1 Ustawy oraz § 47 Rozporządzenia;

- analiza rynku została sporządzona w sposób niewystarczający i nie odwzorowała właściwego segmentu rynku nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 4, art. 175 ust. 1 Ustawy oraz § 3 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia;



- czynności związane z określeniem wartości zawierają błędy metodyczne naruszające zasady dobrej wyceny, gdyż procedura określania wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności została opracowana w oparciu o przyjęty zbiór dwunastu transakcji nie spełniających kryteriów podobieństwa, co stanowiło naruszenie art. 4 ust. 16, art. 153 i art. 175 ust. 1 Ustawy oraz § 4 ust. 1 i 4 Rozporządzenia.

Według stanowiska Stowarzyszenia (...), wartość indywidualna nie może stanowić podstawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości, a opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dokumentem określającym „wartość indywidualną” jest „Opinia

o wartości indywidualnej”, a w celu uniknięcia błędu, jaki może powstać na skutek utożsamiania pojęć wartości indywidualnej i wartości rynkowej, należy poczynić w opinii odpowiednie zastrzeżenia. Stowarzyszenie (...) wskazało również, że wartość indywidualna odzwierciedla cenę, jaką konkretny inwestor skłonny jest zapłacić za konkretną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywalnej zdolności do zaspokajania jego zamierzeń, a w procesie jej określania uwzględnia się m. in. indywidualną wizję inwestora co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości, czyli wycofanie się z inwestycji. W tym znaczeniu wartość indywidualna oparta jest na subiektywnej, oderwanej od rynku ocenie pożytku ekonomicznego płynącego z nieruchomości. Wartość indywidualna może stanowić istotną część procesu oceny projektu lub porównania alternatywnych możliwości inwestycyjnych i jako taka może być określana na specjalne życzenie zamawiającego.

Stowarzyszenie (...) wskazało, że porównanie wartości rynkowej i wartości indywidualnej prowadzi do następujących wniosków:

- wartość rynkowa jest kategorią obiektywizującą rynek, a wartość indywidualna jest kategorią finansową,
- zarówno wartość rynkowa jak i wartość indywidualna mogą być wyznaczone za pomocą tych samych podejść i metod wyceny z wykorzystaniem odpowiednich danych rynkowych dla określenia wartości rynkowej i danych wynikających z kryteriów przyjętych przez inwestora dla określenia wartości indywidualnej,
- określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia dochodowego jest procesem wyceny, a zastosowanie podejścia dochodowego dla określenia wartości indywidualnej jest procesem oceny. W procesie wyceny podlegają odwzorowaniu najczęściej występujące zachowania uczestników transakcji z wyłączeniem m.in. motywów szczególnych, jakimi może się kierować szczególnie właściciel lub inwestor. W procesie oceny podlegają analizie i odwzorowaniu oczekiwania indywidualnego inwestora.

(...) Stowarzyszenie (...) w K., zwanej dalej: Stowarzyszenie (...), sporządziło w dniu 12 czerwca 2018 r. ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego pod nazwą: „Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej” położonej w województwie (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...) M. – obszar wiejski, obręb – (...) C., nr działek (...), (...). Stowarzyszenie (...) wskazało, że operat ten nie powinien stanowić podstawy dla celu określonego w tym opracowaniu w brzmieniu: „Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz ze złożem piasku i żwiru dla potrzeb własnych Zleceniodawcy”. Na uzasadnienie Stowarzyszenie (...) podało, że opracowanie zostało wykonane niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, obarczone jest istotnymi błędami metodycznymi i uchybieniami, mającymi wpływ na poziom określonej wartości”, przy czym oprócz drobnych błędów i uchybień nie mających wpływu na poziom określonej wartości, obarczony jest istotnymi błędami formalnymi opisanymi w punkcie 3.2. oceny, mającymi wpływ na poziom określonej wartości. Jako najistotniejsze uchybienia wskazano:

- przyjęcie niewłaściwej metody wyceny nieruchomości, uwzględniając, że operat szacunkowy określa wartość rynkową nieruchomości, a nie wartość indywidualną oraz wykonania wyceny według danych określonych przez zleceniodawcę, tj. naruszenie art. 150, art. 154 ust. 1 i art. 175 ust. 1 Ustawy oraz § 47 Rozporządzenia,

- opisu przeznaczenia wycenianej nieruchomości, tj. naruszenie art. 154 i art. 175 ust. 1 Ustawy,
- nie zamieszczenia w operacie szacunkowym analizy rynku podobnych nieruchomości, tj. § 56 ust. 1 pkt 7) Rozporządzenia,
- błędy proceduralne zastosowanej w operacie szacunkowym analizy rynku podobnych nieruchomości, tj. § 7 ust. 3 Rozporządzenia,
- nie zamieszczenie w operacie szacunkowym analizy rynku podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji rolnej oraz braku wyceny gruntu – do określenia wartości rezydualnej nieruchomości, tj. art. 175 ust. 1 Ustawy,
- nie zamieszczenia w operacie szacunkowym informacji na jakiej podstawie określono zasobność złoża oraz pozostałe parametry przyjęte do wyceny, tj. § 47 Rozporządzenia.

Według stanowiska Stowarzyszenia (...), wartość indywidualna nie może stanowić podstawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości, a opracowanie nie może być nazwane „operatem szacunkowym”. Opracowaniem określającym „wartość indywidualną” jest „Opinia o wartości indywidualnej”, a w celu uniknięcia błędu, jaki może powstać na skutek utożsamiania pojęć wartości indywidualnej i wartości rynkowej, należy poczynić w opinii odpowiednie zastrzeżenia. Stowarzyszenie (...) wskazało również, że wartość indywidualna odzwierciedla cenę, jaką konkretny inwestor skłonny jest zapłacić za konkretną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywalnej zdolności do zaspokajania jego zamierzeń, a w procesie jej określania uwzględnia się m. in. indywidualną wizję inwestora co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości, czyli wycofanie się z inwestycji. W tym znaczeniu wartość indywidualna oparta jest na subiektywnej, oderwanej od rynku ocenie pożytku ekonomicznego płynącego z nieruchomości. Wartość indywidualna może stanowić istotną część procesu oceny projektu lub porównania alternatywnych możliwości inwestycyjnych i jako taka może być określana na specjalne życzenie zamawiającego.

Stowarzyszenie (...) wskazało, że porównanie wartości rynkowej i wartości indywidualnej prowadzi do następujących wniosków:

- wartość rynkowa jest kategorią obiektywizującą rynek, a wartość indywidualna jest kategorią finansową,
- zarówno wartość rynkowa jak i wartość indywidualna mogą być wyznaczone za pomocą tych samych podejść i metod wyceny z wykorzystaniem odpowiednich danych rynkowych dla określenia wartości rynkowej i danych wynikających z kryteriów przyjętych przez inwestora dla określenia wartości indywidualnej,
- określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia dochodowego jest procesem wyceny, a zastosowanie podejścia dochodowego dla określenia wartości indywidualnej jest procesem oceny. W procesie wyceny podlegają odwzorowaniu najczęściej występujące zachowania uczestników transakcji z wyłączeniem m.in. motywów szczególnych, jakimi może się kierować szczególnie właściciel lub inwestor. W procesie oceny podlegają analizie i odwzorowaniu oczekiwania indywidualnego inwestora.

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej położonej w gminie M., obręb C. nr (...) i (...), objętych księgami wieczystymi nr (...) i (...), o łącznej powierzchni 4,785 ha, jako gruntu rolno-pastwiskowego, na koniec roku 2013 r. – bez złóż – wynosiła kwotę 93.000 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej, położonej w gminie C., obręb M., oznaczonej jako nr (...) o powierzchni 72 308 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr: (...) na dzień 24 maja 2013 r. i 30 lipca 2013 r. wynosiła 639.000 zł.

W dniu 14 stycznia 2021 r. Syndyk masy upadłości (...) zbył prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości M., gmina C., woj. (...), o numerze (...) za cenę w kwocie 266.977,45 zł.

Sąd Okręgowy nie czynił ustaleń na podstawie następujących dokumentów – operatów szacunkowych sporządzonych na dalsze zlecenia (...) przez pozwaną:

- operatu szacunkowego z dnia 2 czerwca 2013 r. (k. 108-143), gdyż dotyczył on nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w M., województwo (...), numer ewidencyjny działki (...) (KW (...)), (...) (KW (...)), Obręb –(...), M., jednostka ewidencyjna: M. na kwotę 5 013 000 zł, z której powód nie wywodził skutków prawnych, przy czym materiał dowodowy nie wykazał, aby wycena tej nieruchomości miała wpływ na treść roszczenia powoda w tej sprawie;

- operatu szacunkowego z dnia 12 listopada 2013 r. (k. 148-179) określającego wartość rynkową dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości L., woj. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb (...) P., jednostka ewidencyjna (...) L., KW (...). z której powód nie wywodził skutków prawnych, przy czym materiał dowodowy nie wykazał, aby wycena tej nieruchomości miała wpływ na treść roszczenia powoda w tej sprawie;

- operatu szacunkowego określającego z dnia 20 grudnia 2013 r., określającego wartość rynkową dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na której znajduje się złoża kruszywa naturalnego szacowane zgodnie ze wstępnym rozpoznaniem geologicznym na poziomie ok. 171 595,4 ton, położonej w województwie (...), powiat (...), jednostka ewidencyjna (...), R., obręb (...) N., stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...), KW (...) (180-207), z której powód nie wywodził skutków prawnych, przy czym materiał dowodowy nie wykazał, aby wycena tej nieruchomości miała wpływ na treść roszczenia powoda w tej sprawie.

Sąd Okręgowy odmówił – z przyczyn szczegółowo opisanych niżej – mocy dowodowej dowodom zgłoszonym przez stronę powodową na okoliczność wykazania związku przyczynowego pomiędzy sporządzeniem przez pozwaną dwóch pisemnych opracowań dotyczących wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowościach: M. i C. oraz szkodą majątkową w postaci wykonania czynności datio in solutum w rozumieniu art. 453 k.c., dokonaną mocą aktów notarialnych pomiędzy stroną powodową, a jej ówczesnymi dłużnikami, tj. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i S. U..

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka M. D. w zakresie, w jakim stwierdził on, że do transakcji nabycia nieruchomości położonej w C. doszło

„w wyniku niespłacenia zobowiązań przez kontrahenta związanych z emisją obligacji”,

„w trybie windykacyjnym”. Jak wynikało bowiem z treści § 2 ust. 2 aktu notarialnego

w przedmiocie nabycia tych nieruchomości, (...) przyjęła oświadczenie emitenta obligacji, datowane na dzień 29 lipca 2013 r., dotyczące „wcześniejszego” wykupu powyższych obligacji, gdyż umówiony termin wykupu obligacji przypadał każdorazowo w okresie od 20 kwietnia 2015 r. do 26 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy zwrócił przy tym szczególną uwagę na fakt, że świadkowie: S. U. – właściciel nieruchomości położonej w C., R. M. (2) – rzeczoznawca majątkowy oraz M. D. – poprzedni prezes zarządu (...) pomimo faktu, że obydwie transakcje stanowiące zasadniczy element podstawy faktycznego żądania pozwu, obejmowały nieruchomości o znacznej wartości, wykazywali się znacznym zakresem niepamięci. Dodał, że Zeznania tych osób były ogólnikowe, przy czym żadna z nich nie przyznała się do znajomości z pozwaną. Wymagało przy tym zwrócenia uwagi jak wskazał Sąd Okręgowy –

o czym szerzej niżej – że cena transakcyjna czynności datio in solutum została określona

w oparciu o „nieokreślony” operat, który nie był opisywany w treści żadnego z aktów notarialnych, a także – o czym zeznawał poprzedni prezes zarządu (...) M. D. – dodatkowo negocjował z kontrahentami wartość tych nieruchomości. Jak wywiódł dalej Sąd Okręgowy również świadek – poprzedni wiceprezes zarządu (...) E. T. – wskazała, że

zagadnienia dotyczące zarówno kwestii związanych z obligacjami oraz dalszym nabyciem nieruchomości w zamian za dług prowadził prezes M. D., natomiast E. T. posiadała wiedzę w tym zakresie wyłącznie z ustnego przekazu prezesa.

Sąd Okręgowy pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości położonej w M. na wniosek strony powodowej, uznając, że okoliczność faktu sprzedaży po bezskutecznych dwunastu próbach oraz wysokość ceny uzyskanej przez Syndyka za sprzedaż nieruchomości położonej w M. nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, nie tylko – o czym szerzej niżej – biorąc pod uwagę brak związku przyczynowego pomiędzy sporządzonym przez pozwaną „operatem szacunkowym”, ale również uwzględniając, że wartość szkody należało powiązać nie z uzyskaniem ceny sprzedażnej w 2021r., lecz z faktem nabycia w 2013 r. tej samej nieruchomości poniżej ceny rynkowej.

Bezzasadny w ocenie Sądu Okręgowego był również wniosek powoda w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości co do nieruchomości położonych w C., albowiem po pierwsze wartość ta została już uprzednio wiarygodnie określona przez biegłego Z. A. w jego opinii zasadniczej, a nadto skoro niewątpliwie na datę nabycia tych nieruchomości przez (...) nie było prawnej możliwości wydobywania z tej nieruchomości jakichkolwiek kruszyw z uwagi na brak koncesji w tamtej chwili na ich wydobywanie, to określanie wartości rynkowej przy uwzględnieniu złoża kruszyw nie miało prawnego sensu również przy uwzględnieniu zasad ekonomiki postępowania.

Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu – wywodzone przeciwko pozwanej z tytułu odpowiedzialności za czyn niedozwolony – było bezzasadne, przy czym – zdaniem Sądu – ewentualna podstawa odpowiedzialności cywilnej pozwanej za szkodę powinna in concreto zostać rozpatrywana pod kątem przepisu art. 471 k.c., obejmującego regułę odpowiedzialności za szkodę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, a nie ogólnego przepisu art. 415 k.c. Wskazał, że jakkolwiek „czynem niedozwolonym” sensu largo jest również naruszenie powinności obligacyjnej (por.

w szczególności uzasadnienie uchwały całej Izby Cywilnej SN z dnia 26 października 1956 r., 1 CO 31/56, OSN 1958, nr 1, poz. 1), to jednak odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego na podstawie art. 415 k.c. zachodzi co do zasady jedynie wówczas, gdy zdarzenie wyrządzające szkodę nie pozostaje w jakimkolwiek istniejącym związku zobowiązaniowym, lecz jest samodzielnym źródłem powstania nowego stosunku prawnego (por. np. Komentarz do Kodeksu cywilnego do art. 415 k.c., pod red. G. Bieńka, Wyd. Pr. 2001 r.). W niniejszej natomiast sprawie, jak podniósł Sąd Okręgowy, strona powodowa wyraźnie powiązała roszczenie odszkodowawcze z czynnością prawną dotyczącą wykonania dzieł w postaci sporządzenia – o czym szerzej niżej – ocen indywidualnych wartości nieruchomości położonych w miejscowościach: M. i C..

Jak wskazał Sąd Okręgowy podstawą odpowiedzialności o charakterze deliktowym nie mógł stać się – biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego – w tym wypadku również przepis art. 422 k.c. Wykluczając a limine podstawę odpowiedzialności pozwanej

z tytułu podżegania (nakłonienia) oraz skorzystania z wyrządzonej szkody (paserstwa), co

w ogóle nie było przedmiotem podstawy faktycznej żądania, Sąd Okręgowy zważył, że materiał dowodowy nie uprawniał Sądu do uznania pozwanej także za pomocnika bowiem strona powodowa nie określiła w ramach podstaw faktycznych żądania w ogóle podmiotu, któremu pozwana (nawet z winy nieumyślnej) miałaby pomóc w wyrządzeniu stronie powodowej szkody. Wskazał, że nie ujęto w tym zakresie również tzw. konfiguracji wieloosobowej czynu niedozwolonego, w której swój udział mogłaby znaleźć pozwana w tej sprawie w zakresie współsprawstwa, gdzie pozwana realizowałaby wspólnie

i w porozumieniu założony zamiar wyrządzenia stronie powodowej szkody – w tym konkretnym wypadku – polegającej na dokonaniu czynności prawnych, w których wartość długów umorzonych w zamian za nabyte od dłużników nieruchomości nie miała charakteru ekwiwalentnego.

Sąd Okręgowy przy tym ponownie zwrócił szczególną uwagę na treść zeznań świadków: M. D. – prezesa zarządu (...), S. U. – dłużnika oraz A. I. – przekazującej do wykonania poszczególne opinie, z których wynikał znaczny zakres niepamięci świadków, odnoszących się przecież do transakcji o znacznej wartości.

W tej sytuacji, Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności

i przebiegu zlecenia z treści logicznych zeznań pozwanej, wskazującej na działanie w tym zakresie w dobrej wierze oraz w ramach konkretnie zakreślonych przez zlecającego. Wskazał także, że strona powodowa nie legitymowała się również orzeczeniem skazującym pozwaną za tego rodzaju przestępstwo na swoją szkodę.

Dodał, że ewentualna podstawa prawna odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w tej sprawie mogła zostać oparta o treść art. 471 k.c. Podniósł, że jak wynikało

z ustalonego powyżej stanu faktycznego – i wbrew treści dokumentu na k. 21-22 – nie zawierającego podpisu zlecającego oraz przy uwzględnieniu ustnych wskazówek przekazanych przez A. I. pozwanej na spotkaniu tych osób w CH (...)

w K., strony sporu zawarły umowę, której przedmiotem było faktycznie wykonanie „operatu szacunkowego określającego wartość indywidualną lub inwestycyjną”. Przywołał treść art. 627 k.c., zgodnie z którym przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, to właśnie przedmiot umowy wiążącej uprzednio strony sporu, miał zasadnicze znaczenie dla okoliczności i zakresu odpowiedzialności pozwanej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie dzieła, a także związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą, a sposobem wykonania zobowiązania przez pozwaną. Wskazał, że jak wynikało z treści zeznań świadków, a w szczególności uprzedniego prezesa zarządu (...) M. D., reprezentowana przez spółkę podjęła się bardzo ryzykownej, spekulacyjnej działalności w zakresie obrotu wierzytelnościami zabezpieczanych nieruchomościami. Wywiódł dalej, że zamówienie zatem, między innymi u pozwanej, wyceny nieruchomości przy założeniu hipotetycznie możliwego do osiągnięcia – lecz nigdy dotąd nie zrealizowanego – sposobu użytkowania oraz zagospodarowania powyższych nieruchomości, a także decyzja o ich nabyciu w oparciu

o takie założenia, stanowiły jeden z elementów tego rodzaju ryzykownej działalności inwestycyjnej ówczesnego zarządu (...). Jak wynikało bowiem z treści – najbardziej szczegółowych – zeznań pozwanej, którym nie zaprzeczały w tym względzie ogólnikowe zeznania świadków: M. D. i A. I., jak podniósł Sąd Okręgowy, (...) zleciła pozwanej dokonanie określenia „wartości rynkowych” nieruchomości położonych

w M. i C. przy założeniach zupełnie nieprzystających do aktualnych wówczas warunków prawnego przeznaczenia i zagospodarowania, a zatem – w stosunku do nieruchomości położonej w M. – jak gdyby w całości mogła być ona przeznaczona pod zabudowę (stąd jednolicie przyjęta cena jednego metra jak za grunt budowlany) – w tym

o czym wspominała pozwana w swoich zeznaniach, że część „niebudowlana” mogłaby spełniać funkcję rekreacyjną w stosunku do części zabudowanej – co na tamten moment pozostawało wyłącznie w sferze bardzo luźnych zamierzeń gospodarczych, a w stosunku do nieruchomości położonych w C., o ile – co istotne dla wybranej przez pozwaną metody dochodowej – zostałaby właścicielowi przyznana koncesja na wydobycie oraz pod warunkiem założenia bardzo niskich kosztów wydobycia i sporego rynku zbytu kruszca na lokalnym terenie.

Sąd Okręgowy uznał że zamówione i wykonane przez pozwaną opracowania, nazywane wadliwie: „operatami szacunkowymi”, miały w założeniu posłużyć i posłużyły, jako składnik szerszego procesu inwestycyjnego ówczesnego zarządu (...) w zakresie określenia hipotetycznej, „maksymalnej”, ceny nieruchomości, które mogłyby zostać nabyte w zamian za przysługujące tej spółce wierzytelności, a zatem brak jest w tym przypadku mowy o nienależnym wykonaniu zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c., mającym normalny związek ze szkodą w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w tym konkretnym przypadku należy wykluczyć działanie po stronie (...) zarówno w odniesieniu do złożonego zamówienia wykonania „operatu szacunkowego”, który faktycznie stanowił „opinię o wartości indywidualnej” oraz

w odniesieniu do czynności stwierdzonych poszczególnymi aktami notarialnymi

w warunkach usprawiedliwionych okolicznościami błędu, skoro opinie te zostały przygotowane przy uwzględnieniu subiektywnych i nieudokumentowanych założeń zamawiającego. W tym znaczeniu wina pozwanej jak podniósł Sąd Okręgowy – jako rzeczoznawcy majątkowego, przejawiała się zatem w przyjęciu do wykonania tak zakreślonego zlecenia (...) oraz nazwanie tak wykonanego opracowania „operatem szacunkowym”, za co została dyscyplinarne ukarana. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę przy tym, że okoliczności udzielenia zlecenia dotyczące samego polecenia pozwanej wykonania operatów „po znajomości” z A. I., brak zlecenia w miejscu siedziby powodowej spółki, brak

spotkania rzeczoznawcy z prezesem zarządu spółki odpowiedzialnym za politykę inwestycyjną spółki, zlecenie pozwanej czynności oraz załączników „bez podpisów” zlecającego, były nietypowe, choć w tym zakresie Sąd Okręgowy nie uznał, aby obciążały one pozwaną.

Dalsze argumenty Sądu Okręgowego przeciwko ustaleniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy wykonaniem przez pozwaną opracowań nazwanych „operatami szacunkowymi”, a nabyciem nieruchomości w M. i C. po cenie nie odpowiadającej wartości rynkowej były następujące:

Po pierwsze, skoro zlecający wymagał sporządzenia wyceny według własnych założeń, to samoistne nazwanie wykonanej „opinii o wartości indywidualnej” – „operatem szacunkowym”, nie ma normalnego związku z występowaniem po stronie (...) (jako uczestnika obrotu profesjonalnego) usprawiedliwionego błędu co do decyzji o nabyciu nieruchomości w zamian za dług, mimo iż – co niewątpliwe – zdarzenie takie stanowić mogło po stronie pozwanej delikt dyscyplinarny, jako rzeczoznawcy majątkowego.

Po drugie, (...) zlecający pozwanej wykonanie tego rodzaju opracowań, działający w ramach obrotu profesjonalnego, dysponował obsługą prawną, złożoną co najmniej z jednego radcy prawnego, polecającego osobiście wykonanie takiego rodzaju opracowania, w związku z czym bez żadnych wątpliwości (...) powinna spodziewać się – już przy poczynieniu szeregu zastrzeżeń opisanych w treści stanu faktycznego, a zawartych przez pozwaną w poszczególnych opracowaniach – że oszacowana wartość oczywiście nie będzie odzwierciedlała „wartości rynkowej” możliwej do osiągnięcia na wolnym rynku bez podjęcia szeregu zabiegów dotyczących uzyskania koncesji oraz zagospodarowania nieruchomości pod zabudowę osiedla mieszkaniowego. Brak rozeznania drugiego z członków zarządu (...) przy dokonywaniu czynności w tym zakresie, nie miał mocy zmiany tej oceny przez Sąd rozpoznający sprawę.

Po trzecie, (...) nie znajdował się w sytuacji nabycia nieruchomości pod presją czasu, bądź innego rodzaju przymusu ekonomicznego dotyczącego konieczności ich nabycia w warunkach *datio in solutum*, zatem czynności te miały charakter wyłącznie związany ze ryzykiem gospodarczym (inwestycyjnym), który ponoszą członkowie zarządu spółki handlowej. Doświadczenie życiowe wskazuje nadto, że rozsądny kupujący (nabywający) rzecz stara się raczej poszukiwać argumentów do negocjacji przed jej nabyciem, służących do obniżenia ceny transakcyjnej, co w tym konkretnym wypadku przejawiałoby się w określeniu ówczesnej „ceny rynkowej” bez poszukiwania szczególnych, hipotetycznych, założeń inwestycyjnych, oczywiście podwyższających potencjalną cenę nabycia.

Po czwarte, z ustalonego stanu faktycznego nie wynikało, aby to właśnie opracowania sporządzone przez pozwaną stanowiły podstawę do określenia wartości nieruchomości, podawanych w treści aktów notarialnych przy czynnościach ich nabycia.

Po piąte, z treści sporządzonych na podstawie art. 157 ust. 1 Ustawy, ocen prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonanych przez Stowarzyszenie (...) wynikało, że opracowania wykonane przez pozwaną – z uwagi na ich treść – nie powinny być nazwane „operatami szacunkowymi” w rozumieniu Ustawy, choć z drugiej strony oceny te nie pozostawiały wątpliwości, że opracowaniem określającym „wartość indywidualną” – w rozumieniu § 25 Rozporządzenia – jest „Opinia o wartości indywidualnej”, a w celu uniknięcia błędu, jaki może powstać na skutek utożsamiania pojęć wartości indywidualnej i wartości rynkowej, należy poczynić w opinii odpowiednie zastrzeżenia. Nadto, Stowarzyszenie (...) wskazało, że jakkolwiek wartość rynkowa jest kategorią obiektywizującą rynek, to wartość indywidualna jest jedynie „kategorią finansową”. Posiada tym samym cechy spekulacyjne. Wymaga powtórzenia również za stanowiskiem Stowarzyszenia (...), że wartość indywidualna odzwierciedla cenę, jaką konkretny inwestor skłonny jest zapłacić za konkretną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywalnej zdolności do zaspokajania jego zamierzeń,

a w procesie jej określania uwzględnia się m. in. „indywidualną wizję inwestora” co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości, czyli wycofanie się

z inwestycji. W tym znaczeniu wartość indywidualna oparta jest jedynie na subiektywnej, oderwanej od rynku ocenie pożytku ekonomicznego płynącego z nieruchomości. O ile zatem, zarząd (...)

w osobie prezesa M. D. faktycznie legitymizował przed notariuszem oraz drugim – nieorientowanym w tym zakresie – członkiem zarządu, swoją decyzję o nabyciu nieruchomości w zamian za wierzytelności powstałe w związku z działalnością inwestycyjną (...) (nabywanie obligacji, nabywanie wierzytelności), według wartości indywidualnej, określonej w zleconych tak operatach, to działanie takie wykraczało poza cel sporządzenia tego rodzaju opracowań, wyrażony również w treści przytaczanych w powyższej części tego uzasadnienia zastrzeżeń i klauzul.

Wymaga przy tym podkreślenia zdaniem Sądu Okręgowego, za oceną Stowarzyszenia (...), że „wartość indywidualna może stanowić istotną część procesu oceny projektu lub porównania alternatywnych możliwości inwestycyjnych i jako taka może być określana na specjalne życzenie zamawiającego”. Ze stanowiska tego wynika zatem, że ocena tego rodzaju stanowić może w normalnym toku czynności jedynie jeden z szeregu czynników (argumentów) w procesie decyzyjnym zarządu co do podjęcia decyzji o nabyciu nieruchomości, w celu uzyskania następnie – po spełnieniu założonych warunków – zysku określonego różnicą pomiędzy (rynkową) ceną nabycia, a tzw. wartością rezydualną, natomiast z pewnością ocena taka nie powinna w zwykłym toku czynności stanowić podstawowej, a tym bardziej wyłącznej przesłanki do nabycia nieruchomości, gdyż nie ma określać i nie określa z zasady „wartości rynkowej”, o której mowa w treści art. 151 ust. 1 Ustawy.

Po szóste, ustalony stan faktyczny, wbrew twierdzeniom powoda, nie pozwolił Sądowi na uznanie, że treścią umowy wiążącej strony było wykonanie „operatu szacunkowego dla celów sprzedaży/nabycia nieruchomości”, tj. operatu pozwalającego na ustalenie aktualnej na moment jego sporządzenia wartości rynkowej tych nieruchomości, tj. zgodnych z ich aktualnym przeznaczeniem zarówno w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i możliwości eksploatacji górniczej. Tym samym – podziеляjąc stanowisko pozwanej – zestawianie wyników jej pracy z wynikami poszczególnych operatów szacunkowych oraz opiniami biegłych, których zadaniem było określenie wprost „wartości rynkowej” tych nieruchomości nie było – przy uwzględnieniu poddanej Sądowi pod rozstrzygnięcie podstawy faktycznej (o czym była mowa już powyżej) – uzasadnione.

Biorąc zatem pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w treści punktu

1. sentencji wyroku. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powód zaskarżył w całości powyższy wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach zarzucając mu naruszenie:

1. art 443 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 415 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w wyniku czego Sąd błędnie uznał, iż w przypadku gdy strony łączył stosunek zobowiązaniowy (umowny), brak jest podstaw do dochodzenia przez jedną ze stron tego stosunku względem drugiej strony naprawienia wyrządzonej szkody w oparciu o przepisy

o odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu czynów niedozwolonych;

2. art. 415 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji oddalenie powództwa w całości, w sytuacji w której powód wykazał istnienie wszystkich przesłanek uzasadniających uwzględnienie powództwa w całości;

3. art. 422 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż dla przypisania pomocnikowi odpowiedzialności na podstawie art. 422 k.c., koniecznym było określenie komu pomocnik miał udzielić pomocy przy wyrządzeniu czynu niedozwolonego, względnie że konieczne było wykazywanie konfiguracji wieloosobowej czynu niedozwolonego, w sytuacji w której powód przedłożył postanowienie Prokuratora Prokuratury Okręgowej w K. z dnia 19 stycznia 2018 r., w sprawie o sygn. akt VI Ds. 5/14, w przedmiocie przedstawienia pozwanej E. D. zarzutów popełnienia przestępstwa z art. 271 § 1 i § 3 k.k;

4. art. 355 § 2 k.c. i art. 415 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na uznanie, że pozwanej nie można przypisać zawinionego oraz bezprawnego działania, przy sporządzaniu operatów szacunkowych;

5. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pomiędzy działaniem pozwanej a szkodą poniesioną przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, polegającą na nabyciu nieruchomości o wartości znacząco niższej o ich wyceny oraz ceny transakcyjnej, nie zachodzi związek przyczynowy, w sytuacji w której:

a) prawidłowość sporządzenia przez pozwaną operatów szacunkowych została zakwestionowana w ocenach prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych z dnia 12 czerwca 2018r., sporządzonych przez (...) Stowarzyszenie (...) oraz w decyzji Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r., NK 77167/16,

b) świadkowie M. D. oraz A. I. konsekwentnie wskazywali, iż zlecenie pozwanej wykonania operatów szacunkowych miało na celu ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, a następnie że operaty te stanowiły podstawę do ustalenia ceny transakcyjnej - nabycia spornych nieruchomości;

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę materiału dowodowego w sposób wybiórczy, niewszechstronny i wewnętrznie sprzeczny, polegające:

a) na uznaniu że pozwana sporządzając operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości położonych w miejscowości M., Gmina C. oraz w miejscowości C., nie działała w sposób bezprawny oraz zawiniony,

b) oparcie się na zeznaniach pozwanej oraz poczynienie na ich podstawie ustaleń sprzecznych z treścią umowy, protokołem zdawczo-odbiorczym oraz operatami podpisanymi przez pozwaną,

c) uznaniu że pomiędzy działaniem pozwanej a szkodą poniesioną przez powoda, brak jest związku przyczynowego,

d) uznaniu, że powód nie wykazał przesłanek uzasadniających przyjęcie, iż pozwana działała jako pomocnik do wyrządzenia szkody, względnie jako osoba która świadomie skorzystała z wyrządzenia drugiemu szkody,

e) uznaniu, iż pozwana zawarła umowę na sporządzenie „operatu szacunkowego określającego wartość indywidualną lub inwestycyjną”, w sytuacji w której pozwana zobowiązała się do sporządzenia operatów szacunkowych,

f) uznaniu, iż pozwana sporządziła operaty szacunkowe zgodnie z wytycznymi świadka A. I., w sytuacji w której pozwana zobowiązała się do sporządzenia operatów szacunkowych - zgodnie z umową, oświadczeniem zawartym w protokole zdawczo - odbiorczym i przedłożyła dokumenty które za takie operaty miały uchodzić, przy jednoczesnym pominięciu że świadek A. I. nie była w żaden sposób umocowana do składania w imieniu (...) Sp. z o.o. oświadczeń woli,

w szczególności w zakresie zmiany treści umowy z dnia 6 maja 2013 r., jak również świadek ten nie potwierdził stanowiska pozwanej, aby cel wyceny miał być inny niż wskazany w umowie,

g) uznaniu, iż pozwana sporządziła operaty szacunkowe - zgodnie z umową w sytuacji w której prawidłowości sporządzenia obu operatów szacunkowych zostały zakwestionowane w ocenach prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych z dnia 12 czerwca 2018 r., sporządzonych przez (...) Stowarzyszenie (...), w których wskazano na szereg błędów,

h) uznaniu, iż pozwana sporządziła operaty szacunkowe - zgodnie z umową, w sytuacji w której pozwana sama wskazywała iż sporządzone przez nią operaty określały - wbrew zawartej umowie oraz wbrew treści protokołu zdawczo - odbiorczego - wartość indywidualną nieruchomości, co prowadzi do wniosku że pozwana sporządziła sporne operaty szacunkowe z pełną świadomością, iż zostają one sporządzone niezgodnie z umową;

i) uznaniu, iż pozwana sporządziła operaty szacunkowe - zgodnie z umową w sytuacji



w której w umowie wyraźnie wskazano, iż operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości mają zostać sporządzone w celu ustalenia wartości rynkowej tych nieruchomości, a jednocześnie merytoryczna wadliwość tych operatów została stwierdzona prawomocną decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r., NK (...),

j) uznaniu, iż pozwana sporządziła operaty szacunkowe - zgodnie z umową w sytuacji w której w umowie wyraźnie wskazano, iż operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości mają zostać sporządzone w celu ustalenia wartości rynkowej tych nieruchomości, a wadliwość tych operatów została stwierdzona w ocenach prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych z dnia 12 czerwca 2018r., sporządzonych przez (...) Stowarzyszenie (...),

k) przyjęcie przez Sąd, że prowadzenie przez Zarząd (...) z ograniczoną odpowiedzialnością działalności ryzykownej lub spekulacyjnej - abstrahując od prawidłowości ustaleń Sądu w tym zakresie - zwalnia pozwaną od odpowiedzialności za bezprawne i zawinione działanie polegające na sporządzeniu spornych operatów szacunkowych, w sposób oczywiście wadliwych, niezgodny z przepisami określającymi zasady sporządzania operatów, a tym samym wprowadzenie w błąd Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;

7. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że pozwana zawarła umowę na sporządzenie „operatu szacunkowego określającego wartość indywidualną lub Inwestycyjną”, w sytuacji w której pozwana zobowiązała się do sporządzenia operatów szacunkowych jak również oświadczyła że „wykonała operaty zgodnie ze zleceniem” i przedłożyła dokumenty które za takie operaty miały uchodzić .

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 27.766.629,02 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych; lub ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na apelację.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść oczekiwanego przez niego skutku.

Wbrew zarzutom pozwanej Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia przepisów postępowania cywilnego. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia w sprawie, które Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne.

W szczególności Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił treść stosunku prawnego łączącego strony w oparciu o treść nie tylko zeznań pozwanej, jak twierdzi skarżący, lecz także w oparciu o dokumenty oraz zeznania świadka A. I. i kontekst zawarcia umowy. Ocena ta zgodna jest z kryteriami określonymi art. 65 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie z treścią art. 65 § 2 k.c. umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Sformułowanie art. 65 § 2 k.c. wyraża zasadniczą dla wykładni umów dyrektywę, aby badanie stosunku prawnego łączącego strony nie ograniczało się do analizy dosłownego brzmienia umowy, lecz obejmowało wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów. Zatem powinno przebiegać według reguł wykładni kombinowanej i gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, sąd powinien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego o założenie, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 k.c. nakazuje otoczyć ochroną adresata

oświadczenia woli, który je przyjął, określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. Przy tym Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym treść umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją zawierano. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy i przy uwzględnieniu jej celu.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że treść umowy stron wskazuje jednoznacznie na to, że pozwana zawarła z upadłym umowę o wykonanie indywidualnej wyceny nieruchomości.

Jak wynikało z zeznań świadka A. I. złożonych na rozprawie w dniu 11 października 2018r. w przypadku nieruchomości w C. w operacie była mowa

o koncesji na wydobywanie złoża, chodziło też o oszacowanie tego złoża. Potwierdza to zeznania pozwanej, że wycena miała na celu uwzględnienie wydobywania i czerpania z niego zysków w przygotowywanym opracowaniu. Świadek przyznała także, że w przypadku zlecenia pozwanej sporządzania wycen przekazywane były jej także dodatkowe dokumenty, czy informacje. To zaś, że świadek nie pamiętała szczegółów zlecenia i nie pamiętała czy ona odbierała od pozwanej wykonane opracowania nie może stanowić o braku wiarygodności zeznań pozwanej co do treści jaką miały one uwzględniać. Nielogicznym byłoby zresztą by pozwana miała z własnej inicjatywy w sporządzanych opracowaniach wskazywać dane obejmujące planowane wydobywanie złoża, datę kiedy miała rozpocząć się jego eksploatacja, planowane przychody i związane z tym koszty inwestycyjne. Przekazanie powyższych danych pozwanej przez świadka A. I. świadczy zaś jednoznacznie o tym, że wycena nieruchomości miała obejmować zamierzenia inwestycyjne dotyczące obu spornych nieruchomości oraz że obie wyceny mają być sporządzone w celach własnych. Świadek jednoznacznie potwierdziła, że o zlecenie sporządzenia opracowań jakiemś znanemu jej rzeczoznawcy majątkowemu prosił ją prezes upadłego M. D.. Fakt, że sporządzone przez pozwaną opracowania zarząd upadłego wykorzystał świadczy o tym, że opracowanie musiało odpowiadać przekazanym przez zarząd upadłego wytycznym, w przeciwnym razie pozwanej jak wskazują zasady logiki i doświadczenia życiowego nie powinno jej zostać wypłacone wynagrodzenie. Skoro zaś pozwanej zlecono uwzględnienie indywidualnych wskazań co do przeznaczenia nieruchomości obu nieruchomości, planowanych przychodów jakie miały być z nich osiągnięte, czy celu gospodarczego i takowe wskazania

w opracowaniach tych uwzględniła opracowane przez nią dokumenty stanowią wycenę indywidualną a nie operaty szacunkowe określające ich wartość rynkową. Taka też

w rzeczywistości była umowa pozwanej z upadłym. Uiszczenie przez upadłego wynagrodzenia za sporządzone przez pozwaną opracowania potwierdza przy tym umocowanie świadka A. I. do zawarcia przez nią umowy w imieniu upadłego

z pozwaną a także do przekazania pozwanej przez świadka A. I. wytycznych prezesa zarządu upadłego co do celu i przyjętych założeń opracowania (art. 95 k.c.).

Zgodnie z treścią art. 174 ust. 3a pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.1899) rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora. W myśl § 25 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 555) przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli

w opracowaniu, co wynika wprost z § 25 zd. 2 tego rozporządzenia. Oznacza to, że założenia do wyceny określające rodzaj i ilość czynników decydujących o wartości nieruchomości określa inwestor, a rzeczoznawca majątkowy nie weryfikuje ani ich realności, ani zgodności

z danymi rynkowymi. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że rozporządzenie w sprawie wyceny wymaga od rzeczoznawcy majątkowego obligatoryjnego zamieszczenia w opracowaniu klauzuli stwierdzającej, że służy ono wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość.

Jak wynika z treści umowy stron zakładającej uwzględnienie w wycenie wytycznych inwestora, pozwana nie miała na celu oszacowania rzeczywistej wartości nieruchomości, lecz opracowanie obejmujące wycenę indywidualną zgodnie ze wskazaniami zleceniodawcy.

Takowe założenia zostały wprowadzone do opracowań sporządzonych przez pozwaną. W dokumencie sporządzonym przez pozwaną z dnia 3 czerwca 2013r. na zlecenie upadłego dotyczącej nieruchomości C. jest wskazanie, iż „w zakres wyceny wchodzi określenie prawa własności przedmiotowych działek, jako zorganizowanej całości wraz ze złożem piasku i żwiru przy założeniu koncesji i rozpoczęcia wydobywania”. Po drugie operat był wykonywany „dla celów własnych Zleceniodawcy”, którym była (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w K. co wynika wprost z jego treści /operat szacunkowy z dnia 3 czerwca 2013r. - k. 26 akt/. Z opracowania tego wynika też wprost, że do dokonania wyceny pozwana zastosowała „podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów – dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz ze złożem żwiru i piasku przy założeniu uzyskania koncesji i rozpoczęcia wydobywania” /operat szacunkowy z dnia 3 czerwca 2013r. - k. 37 akt/. W przypadku zaś opracowania dotyczącego nieruchomości położonej w M., gmina C. pozwana określiła wartość nieruchomości dla optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania /k. 86 akt/.

Mimo zatem nazwania w treści umowy, protokołu odbioru oraz samych opracowań dokumentów sporządzonych przez pozwaną operatami szacunkowymi w rzeczywistości umowa łącząca pozwaną z upadłym dotyczyła wyceny indywidualnej co wynika także wprost

z analizy sporządzonych przez nią dokumentów. Nie ulega bowiem wątpliwości iż główną cechą takiego opracowania jest nie rzeczywista wartość nieruchomości ale wartość jaką ona może osiągnąć przy planowanym sposobie wykorzystania przy uwzględnieniu inwestycji, uzyskania koncesji itp. Wycena indywidualna przypomina zatem bardziej ocenę przyszłych korzyści możliwych do uzyskania przy założonym wykorzystaniu nieruchomości. Tym samym inna jest wartość nieruchomości traktowanej jako tzw. „szczerze pole” bez pozwolenia na zabudowę a inna jest jej wartość przy uwzględnieniu planów wybudowania na niej np. kompleksu hotelowego, kasyna, czy uzyskania koncesji na wydobywanie na niej diamentów, złota, węgla itp. i przy założeniu, że złoża te na niej występują.

Metoda dochodowa wyceny nieruchomości zakłada, że nieruchomość przynosi zyski co znacząco wpływa na podniesienie jej wartości. Metoda dochodowa wymaga poczynienia wielu założeń, czyli w dużej mierze jest hipotetyczna. Wybór metody zależy od celu wyceny – np. inaczej wycenia się nieruchomość dla potrzeb uzyskania kredytu na wydobywanie złoża, gdzie uwzględnia się przyszłą wartość nieruchomości.

Dla celów sprzedaży określa się wartość rynkową nieruchomości, która to cena jest najbardziej prawdopodobna w obrocie. Wycena dla celów własnych to jest często wycena przy indywidualnych założeniach, inwestor może planować rozwój nieruchomości, mogą też wystąpić pozarynkowe okoliczności które dla celów indywidualnych mogą być uwzględnione a w przypadku szacowania na potrzeby sprzedaży już nie.

Metoda rynkowa opiera się wyłącznie na aktualnym stanie nieruchomości bez możliwości uwzględnienia potencjalnych, przyszłych, niepewnych i zależnych od woli inwestora, czy organów wydających koncesję zysków, jakie może a nie musi przynieść nieruchomość.

Operat szacunkowy sporządza się tylko dla określonego celu. Cel ten ma istotne znaczenie bo z tego celu wynikają często metody i w konsekwencji oszacowane wartości. Operat nie może być wykorzystany w innym celu niż ten dla którego został sporządzony. Oznacza to, że na podstawie opracowania sporządzonego dla celów własnych nie może być ustalany np. podatek od nieruchomości skoro operat ten nie przedstawia wartości rynkowej

a jedynie hipotetyczną wartość nieruchomości – przy uwzględnieniu określonych założeń – przy metodzie dochodowej – przy założeniu, że nieruchomość takowe dochody przynosi.

Integralną częścią umowy były zaś wytyczne przekazane pozwanej przez świadka przez A. I., wytyczne indywidualne jakie w opracowaniu winna uwzględnić pozwana. Przyjęcie zatem, jak chce skarżący, że zaakceptowanie przez zarząd pozwanego sporządzonej przez pozwaną wyceny indywidualnej i wykorzystanie jej niezgodnie z celem takiego opracowania miałyby świadczyć o wyrządzeniu przez pozwaną szkody upadłemu z jej winy sprzeczne jest z zasadami logiki.

Jeżeli bowiem rzeczywiście zarząd pozwanej, bądź jego poszczególni członkowie podejmowali decyzje finansowe dotyczące majątku spółki bez dokładnego zapoznania się

z treścią sporządzonych przez pozwaną opracowań nie czyni to pozwanej odpowiedzialnej za ich czyn. Powód zaś nie wykazał by pozwana działać miała wspólnie i w porozumieniu

z jakąkolwiek osobą z zamiarem wyrządzenia upadłemu szkody i że pomiędzy jej działaniem i szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Pozwana poniosła odpowiedzialność zawodową za błędne nazwanie sporządzonych przez siebie opracowań na zlecenie pozwanego operatami szacunkowymi. Jednakże błędne nazewnictwo przez nią

użyte jako przez profesjonalistę nie czyni tych opracowań będących wyceną indywidualną operatami szacunkowymi. Powyższe nie oznacza też by pozwana miała celowo, jak wskazuje skarżący, wprowadzić w błąd któregośkolwiek z

członków zarządu upadłego, skoro sporządziła wycenę indywidualną jak wynikało z jej zeznań i zeznań świadka A. I. w oparciu o prośbę

i wytyczne prezesa upadłego M. D., zaś z nikim z zarządu pozwanego pozwana się osobiście nie kontaktowała. Pozwana zaś w żadnej mierze nie ponosi odpowiedzialności za działanie przez jednego z członków zarządu upadłego

w zaufaniu do dyspozycji przekazywanych mu przez prezesa spółki i brak zapoznania się przez wiceprezesa z treścią sporządzonego opracowania obejmującego wielomilionowe transakcje. Pomiedzy jej działaniem a wyrządzoną upadłemu szkodą nie zachodzi zatem adekwatny związek przyczynowy. Nie doszło tym samym do naruszenia art. 361

§ 1 k.c.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że powód obciążony w tym zakresie ciężarem dowodu z art. 6 k.c. nie wykazał by pozwana działała jako pomocnik do wyrządzenia szkody, ani by świadomie skorzystała na wyrządzeniu pozwanemu szkody. Powód nie wykazał by wynagrodzenie jakie pozwana otrzymała za wykonanie zlecenia miało przekraczać

stawki przyjmowane zwykle w podobnych opracowaniach i że gdyby przedmiotem zlecenia

i wykonania było ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości powódka otrzymałaby niższe od uzyskanego od zleceniodawcy wynagrodzenie, czy by w jakikolwiek inny nieuzasadniony sposób wzbogaciła się kosztem pozwanego.

Bez znaczenia zaś dla rozstrzygnięcia jest postanowienie Prokuratora Prokuratury Okręgowej w K. z dnia 19 stycznia 2018r., w sprawie o sygn. akt VI Ds. 5/14, w przedmiocie przedstawienia pozwanej E. D. zarzutów popełnienia

przestępstwa z art. 271 § 1 i § 3 k.k., które samo w sobie nie stanowi dowodu popełnienia przez pozwaną zarzucanego jej występku.

Niezasadnym okazał się także zarzut naruszenia art. 415 k.c. oraz art. 443 k.c. Przepis art. 443 k.c. przewiduje zbieg odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego

i odpowiedzialności kontraktowej. Z takowym zbiegiem odpowiedzialności mamy do czynienia wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi jednocześnie naruszenie praw nakazów lub zakazów

o charakterze powszechnym, a więc praw o charakterze bezwzględny. Wówczas takie zachowanie dłużnika – mimo że zachodzi na tle łączącego go z poszkodowanym stosunku prawnego – stanowi jednocześnie delikt

w rozumieniu prawa cywilnego. Zgodnie z treścią tego przepisu wybór między roszczeniami pozostającymi w kumulacji należy do poszkodowanego a przepisy ustawy nie przyznają pierwszeństwa żadnemu z nich (zob. M. Wałachowska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Fras,

M. Habdas, Warszawa 2018, art. 443). Powód zaś jasno sformułował swoje żądanie wskazując jako jego podstawę art. 415 k.c. O ile zaś pozwanej można uczynić zarzut z błędnego nazwania sporządzonych przez siebie opracowań

będących wyceną indywidualną operatami szacunkowymi o tyle nie można uznać by pomiędzy ich sporządzeniem a

decyzjami finansowymi podjętymi przez zarząd upadłego zachodził adekwatny związek przyczynowy, który przesądza o odpowiedzialności

z art. 415 k.c. Przeciwnie podejmowane przez zarząd upadłego decyzje finansowe, co jak wynika z zeznań wiceprezesa zarządu miało być na polecenie prezesa upadłego, nastąpiły w oderwaniu od założeń zawartych w tych opracowaniach skoro zaniechano uzyskania koncesji na eksploatację złoża i nie podjęto się budowy zakładanego kompleksu budynków, jak miało to mieć miejsce w przypadku na nieruchomości w M.. Pozwana nie może jednakże ponosić odpowiedzialności za wykorzystanie sporządzonych opracowań do celów innych niż został on sporządzony i wbrew umowie łączącej strony. To nie pozwana też nabyła nieruchomości w oparciu o założenia prowadzenia na nich określonych inwestycji. Nie doszło tym samym także do naruszenia art. 355 § 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut naruszenia art. 422 k.c. W myśl tego przepisu za szkodę odpowiedzialny jest nie tylko ten, kto ją bezpośrednio wyrządził, lecz także ten, kto inną osobę do wyrządzenia szkody nakłonił albo był jej pomocny, jak również ten, kto świadomie skorzystał z wyrządzonej drugiemu szkody. W wyroku z 19 sierpnia 1975 r., II CR 404/75 (LexPolonica nr 319672) Sąd Najwyższy stwierdził, że w myśl art. 422 k.c. za szkodę odpowiedzialny jest m.in. ten, kto inną osobę do wyrządzenia szkody nakłonił albo był jej pomocny. Oznacza to, że pomocnik jest odpowiedzialny za szkodę tylko o tyle, o ile działaniem swoim, polegającym na udzieleniu sprawcy pomocy, szkodę tę wyrządził. Musi więc istnieć normalny związek przyczynowy między działaniem pomocnika a powstałą szkodą. Związek ten zaś zachodzi wtedy, gdy rola pomocnika skierowana jest na dokonanie czynu niedozwolonego (G. Bieniek [w:] H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, G. Bieniek, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I-II, wyd. X, Warszawa 2011, art. 422, por. wyrok SN z dnia 19 sierpnia 1975 r., II CR 404/75, LEX nr 7740).

Pomocnictwo może być popełnione tylko umyślnie, chociaż zarówno w zamiarze bezpośrednim, jak i ewentualnym. Za pomocnika może być uznana tylko taka osoba, która współdziała ze sprawcą szkody, tj. taka, która pomaga mu świadomie. Świadomość pomocy przy działaniu szkodzącym przesądza o winie pomocnika. Pogląd przeciwny, zakładający, że może być pomocnikiem osoba, która działa nieumyślnie, względnie nie zdaje sobie sprawy z tego, że udziela komuś pomocy, rozszerzałby odpowiedzialność w stopniu, którego nie dałoby się pogodzić z zasadami słuszności. Stanowisko, że pomocnictwa można dopuścić się jedynie umyślnie, łączy się z założeniem, że bezprawne - jako sprzeczne zasadami współzycia społecznego - jest celowe działanie lub zaniechanie ułatwiające lub sprzyjające wyrządzeniu przez sprawcę szkody innej osobie, choćby to działanie lub zaniechanie jako takie samo nie było bezprawne (wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2017 r., III CSK 190/16, LEX nr 2312014). Powód nie wykazał zaś świadomości pozwanej w działaniu szkodzącym. Nie twierdził nawet by pozwana miała współdziałać z którymkolwiek członków zarządu upadłego, bądź jakąkolwiek inną osobą ze świadomością wyrządzenia upadłemu szkody, czy na jej wyrządzenie się godziła. Brak też dowodu na to by świadek A. I. przekazując pozwanej wytyczne jakie miały uwzględniać sporządzane przez pozwaną opracowania działała w celu wyrządzenia szkody upadłemu przekazując informacje udzielone jej przez prezesa zarządu upadłego, czy ze świadomością że pomaga w popełnieniu czynu niedozwolonego przez jakąkolwiek inną osobę.

Nie doszło także do naruszenia art. 361 k.c. Sąd Apelacyjny zaś w całości podziela rozważania Sądu Okręgowego w zakresie braku związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej i wyrządzoną upadłemu szkodą, co czyni zbędnym ich powtarzanie.

W tej sytuacji apelacja nie mogła zostać uwzględniona i podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

SSA Barbara Konińska SSA Olga Gornowicz- Owczarek SSA Wiesława Namirska