

Sygn. akt *I ACa 1394/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz

Sędziowie: SA Elżbieta Fijałkowska /spr./

SA Małgorzata Gulczyńska

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. (1)**

przeciwko **B. H.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 lipca 2016 r. sygn. akt XII C 312/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Elżbieta Fijałkowska Krzysztof Józefowicz Małgorzata Gulczyńska

Sygn. akt I ACa 1394/16

UZASADNIENIE

Powód A. K. (1) pozwem z dnia 18 lutego 2016 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego B. H. kwoty 75 914 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany B. H. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo obciążając powoda kosztami postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski

Powód A. K. (1) i jego żona D. K. byli właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K., (...) o nr ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi Księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta została przez nich nabyta w dniu 30 czerwca 2009 r. za kwotę 380 000 zł.

Przeciwko powodowi i jego żonie toczyły się liczne postępowania egzekucyjne z wniosku różnych wierzycieli. W dniu 5 sierpnia 2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gnieźnie A. K. (2) w sprawie z wniosku (...) Sp. z o.o. Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe w M. przeciwko A. i D. K. oznaczonej sygnaturą Km 1593/09 zlecił stałemu biegłemu sądowemu B. H. dokonanie oszacowania wymienionej nieruchomości.

Biegły w dniu 30 września 2010 r. dokonał oszacowania i wskazał, że wartość nieruchomości wynosi 732 950 zł. W dniu 23 grudnia 2010 r. Komornik przesłał powodowi obwieszczenie o przystąpieniu do opisu i oszacowania nieruchomości. W dniu 29 stycznia 2011 r. Komornik przystąpił do opisu i oszacowania i doręczył powodowi odpis protokołu opisu i oszacowania nieruchomości wraz z opinią biegłego B. H.. Powód został pouczony o możliwości złożenia skargi do Sądu Rejonowego w Gnieźnie terminie 7 dni od daty ukończenia opisu i oszacowania. Powód w ustawowym terminie wniósł do Sądu Rejonowego w Gnieźnie skargę na czynność Komornika Sądowego A. K. (2) - opis i oszacowanie nieruchomości w sprawie Km 1593/09 wskazując na istotne uchybienia w metodzie wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego, a mające jego zdaniem wpływ na ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie I Co 403/11 Sąd Rejonowy w Gnieźnie oddalił skargę powoda. Sąd uznał, że biegły dokonał prawidłowo i w sposób zgodny z art. 948 § 2 k.p.c. oszacowania wartości nieruchomości, zastosował prawidłową w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego metodę wyceny nieruchomości. Sąd uznał ponadto, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości do porównania oraz uwzględnił wszystkie niezbędne i istotne dla wartości nieruchomości cechy cenotwórcze. Powód nie wniósł zażalenia na to postanowienie. Uprawomocniło się ono w dniu 5 sierpnia 2011 r.

W dniu 26 października 2012 r. odbyła się licytacja nieruchomości. Postanowieniem z dnia 26 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie w sprawie z wniosku Komornika Sądowego (...) Sp. z o.o. w M. przeciwko D. K. i A. K. (1) udzielił przybicia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1.7039 ha, położonej w (...), gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi Księgę wieczystą nr (...) rzecz R. P. (1) za cenę 780 000 zł. Powód złożył na powyższe postanowienie zażalenie załączając do zażalenia operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. (1) oraz wnosząc o przywrócenie terminu do wniesienia zażalenia. Z opinii biegłego M. S. (1) wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości dla IV kwartału 2010 r. wynosiła 1 283 871 zł.

Postanowieniem z dnia 18 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie II Cz 1318/13 oddalił zażalenie powoda na postanowienie Sądu Rejonowego w Gnieźnie z dnia 26 października 2012 r. w przedmiocie udzielenia przybicia nieruchomości. Postanowieniem z dnia 5 lutego 2014 r. Sąd przysądził własność nieruchomości należącej do powoda na rzecz nabywcy R. P. (2).

B. H. jest wpisany na listę stałych biegłych sądowych z dziedziny budownictwa lądowego, wyceny nieruchomości i środków trwałych oraz kosztorysowania obiektów budowlanych prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Poznaniu. Posiada tytuł doktora, swoją funkcję wykonuje od wielu lat.

Spór między stronami koncentrował się na płaszczyźnie zasady odpowiedzialności pozwanego za szkodę poniesioną przez powoda w związku ze sprzedażą licytacyjną należącej do niego nieruchomości po zaniżonej cenie. Powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika jako podstawę swojego roszczenia wskazał art. 415 k.c. Pozwany konsekwentnie kwestionował istnienie po jego stronie odpowiedzialności na zasadach ogólnych z art. 415 k.c. oraz wywodził niewykazanie przez powoda jakichkolwiek przesłanek odpowiedzialności.

Zgodnie z treścią art. 948 § 1 k.p.c. oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się. Oszacowania nieruchomości może dokonać wyłącznie biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Takim biegłym musi być rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.). Dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego oszacowanie należy uznać za opinię biegłego w rozumieniu przepisów kodeksu i stosuje się do niego odpowiednio przepisy o procesie w części dotyczącej biegłego i dowodu z opinii biegłego. Biegły rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy, ustalając wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Natomiast wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca przy zastosowaniu podejść porównawczego lub dochodowego, co wynika z art. 152 ust. 3 u.g.n. Szczegółowe zasady szacowania nieruchomości uzupełniające przepisy ustawy zawiera rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Pozwany na zlecenie Komornika Sądowego dokonał oszacowania nieruchomości o nr ewidencyjnym(...) dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi Księgę wieczystą nr (...). Ustalił wartość na 732 950 zł.

W ocenie Sądu powód nie wskazał, na czym polegała wina pozwanego, jednakże z treści uzasadnienia pozwu oraz zeznań powoda Sąd wnioskował, że powód zarzucał pozwanemu, że w sposób nieprawidłowy sporządził opinię, kierując się innymi przesłankami niż przy wycenie nieruchomości z uwzględnieniem innych celów niż postępowanie egzekucyjne. W konsekwencji nieruchomość została wyceniona na kwotę rażąco niską w stosunku do wyceny dokonanej przez biegłego M. S. (1) w dniu 28 maja 2012 r. Powód nie wskazał, na czym miało polegać naruszenie obowiązujących przepisów oraz procedury w zakresie sporządzania operatu szacunkowego przez pozwanego.

Nie świadczyła o tym prywatna opinia biegłego M. S. (1), bowiem sam fakt sporządzenia operatu szacunkowego, w którym przyjęto inną wartość aniżeli ta oszacowana w dniu 30 września 2010 r. przez pozwanego nie pozwala na przyjęcie, że pozwany sporządził swoją opinię błędnie, czy też w sposób świadomy i tym samym zawiniony sporządził dokument niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy.

Oszacowanie dokonane przez biegłego zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa to jest: kodeksu postępowania cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, czyli Powszechnymi Krajowymi Z. Wycen oraz Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Federację Stowarzyszeń (...). Powód, na poparcie swoich twierdzeń, przedstawił opinię prywatną innego biegłego, jednakże opinia ta nie odnosiła się do szacowania dokonanego przez pozwanego, nie polemizowała z nim. Powód nie wskazał, na czym polegało bezprawne, zawinione działanie pozwanego. W szczególności powód nie zakwestionował metodologii wyceny zastosowanej przez pozwanego ani prawidłowości wyliczeń dokonanych w oszacowaniu.

Zgodnie z treścią art. 950 k.p.c., w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 r., termin do zaskarżenia opisu i oszacowania liczy się od dnia jego ukończenia. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie. Powód złożył skargę na opis i oszacowanie dokonane w dniu 29 stycznia 2011 r. przez Komornika Sądowego A. K. (2). Sąd Rejonowy w Gnieźnie w sprawie I Co 403/11 w dniu 27 czerwca 2011 r. oddalił skargę poddając wnikliwiej analizie zarzuty powoda odnośnie do operatu szacunkowego biegłego B. H., pozwanego w niniejszej sprawie. Sąd ocenił operat stosując przepisy art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Powód nie złożył zażalenia na to postanowienie Sądu, zatem nie wyczerpał toku instancji przewidzianego w tym przypadku. Wskazywane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygnaturze akt II Cz 958/14 dotyczyło innego postanowienia Sądu tj. dotyczącego sprostowania orzeczenia.

Zdaniem Sądu I instancji nie jest możliwe podnoszenie w odrębnym postępowaniu zarzutów pod adresem operatu szacunkowego, skoro powód miał możliwość ich zaprezentowania w skardze na opis i oszacowanie. W sytuacji prawomocnego oddalenia zarzutów nie jest dopuszczalne, aby Sąd ponownie je analizował i na ich podstawie wyprowadzał odmienne wnioski, niż uczynił to Sąd Rejonowy, a zwłaszcza, by na ich podstawie przypisał biegłemu odpowiedzialność za szkodę, jakiej powód miał doznać w wyniku sporządzenia przez biegłego operatu szacunkowego z dnia 30 września 2010 r.

Nieruchomość powoda została sprzedana za cenę 780 000 zł, tj. nie odbiegającej zasadniczo od ceny oszacowanej przez biegłego. Gdyby cena, zgodnie z twierdzeniem powoda, była w sposób istotny zaniżona wówczas byłoby znacznie większe zainteresowanie licytacją, a cena uzyskana w jej wyniku byłaby znacznie wyższa niż ta z oszacowania biegłego.

W oparciu o sporządzony przez biegłego operat szacunkowy odbyła się sprzedaż licytacyjna, a Sąd udzielił przybicia, a następnie przysądzenia nieruchomości na rzecz R. P. (1). O ewentualnej szkodzie powoda można mówić nie na skutek sporządzenia opinii przez pozwanego, ale na skutek sprzedaży nieruchomości za cenę, która, zdaniem powoda, była w sposób istotny zaniżona.

Zgodnie z art. 951 k.p.c. jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Powód nie złożył takiego wniosku, tak więc Sąd nie miał podstaw ani możliwości, by zlecać biegłemu wykonanie kolejnego opisu. Ponadto Sąd wydając postanowienia o przybiciu i przysądzeniu nieruchomości nie dokonuje ponownej weryfikacji opinii biegłego, bowiem jego rolą jest jedynie sprawowanie nadzoru nad sprzedażą licytacyjną (art. 987 k.p.c.). Jedynie w wyjątkowych sytuacjach sąd odmówi przybicia, jednakże te sytuacje zostały uregulowane w art. 991 k.p.c., zgodnie z którym sąd odmówi przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu. Na tym etapie postępowania Sąd nie ma już możliwości dokonywania oceny operatu szacunkowego, kognicja Sądu jest wyraźnie ograniczona. Nie ma też w związku z tym znaczenia okoliczność, że operat został sporządzony we wrześniu 2010, a przysądzenie własności miało miejsce w lutym 2014 r. Podstawą wyznaczenia ceny nieruchomości w przepisie art. 984 § 1 k.p.c. pozostaje zawsze suma oszacowania, a ta ustalana jest w trybie i w dacie czynności z art. 948 k.p.c. Ustawodawca z góry zakłada, że obie czynności są z istoty swej oddalone w czasie, a zatem może dojść do zmiany wartości nieruchomości pomiędzy jej opisem i oszacowaniem, a przejęciem przez wierzyciela egzekwującego w trybie art. 984 § 1 k.p.c., co jednak w żadnym razie nie oznacza, że czynność egzekucyjna z art. 948 k.p.c. dokonana została wadliwie lub też, że istnieją jakiegokolwiek podstawy dla przejęcia nieruchomości przez wierzyciela po cenie innej niż wskazana w art. 984 § 1 k.p.c., w tym zwłaszcza po cenie rynkowej z daty przysądzenia własności.

Dla odpowiedzialności biegłego zastosowanie ma art. 430 k.c., zgodnie z którym kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności. Biegły, w postępowaniu egzekucyjnym wykonuje operat szacunkowy na zlecenie komornika sądowego i to organ egzekucyjny ponosi odpowiedzialność za skutki wykorzystania błędnie sporządzonej opinii.

W podsumowaniu Sąd stwierdził, że powód nie wykazał jednej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, a mianowicie bezprawnego i zawinionego działania sprawcy czynu niedozwolonego. Dlatego Sąd nie analizował pozostałych warunków odpowiedzialności deliktowej, bowiem, aby powództwo o odszkodowanie zasługiwało na uwzględnienie muszą być spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 415 k.c.

Za zasadny Sąd uznał zarzut przedawnienia roszczenia wywodzony z treści art. 442¹ § 1 k.c. Powód o zdarzeniu wyrządzającym szkodę, a zatem o wadliwości operatu szacunkowego, dowiedział się najdalej z dniem jego doręczenia tj. z dniem 29 stycznia 2011 r. Już w skardze na opis i oszacowanie nieruchomości powód powoływał się na uchybienia w zakresie ustalenia przez biegłego ceny nieruchomości, dostrzegając negatywne konsekwencje niewłaściwego – w jego mniemaniu – oszacowania nieruchomości dla majątku dłużników. Przy założeniu poprawności twierdzeń o wadliwości operatu szacunkowego, który stał się podstawą ustalenia sumy oszacowania szkoda zmaterializowała

się z chwilą uprawomocnienia się czynności w postaci opisu i oszacowania nieruchomości. Z tą bowiem datą w sposób wiążący dla kolejnych czynności egzekucyjnych ustalona została suma oszacowania. Wobec tego Sąd uznał, że roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c. skierowane przeciwko pozwanemu uległo przedawnieniu w dniu 5 sierpnia 2014 r., a zatem przed dniem wytoczenia pozwu. Z tego też względu również podlegało oddaleniu.

Apelację od wyroku wniósł powód i zarzucił

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 415 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie na skutek błędnego uznania, że powód nie wykazał bezprawnego i zawinionego działania pozwanego jako sprawcy czynu niedozwolonego, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że pozwany dokonał oszacowania nieruchomości na kwotę pozostającą w rażącej dysproporcji w stosunku do rzeczywistej w⁷ art ości co było działaniem przez pozwanego jako rzeczoznawcy majątkowego działaniem bezprawnym i zawinionym

b) art. 430 k.c. poprzez błędne zastosowanie tego przepisu dla oceny odpowiedzialności pozwanego a w konsekwencji błędne uznanie organ egzekucyjny a nie zatrudniony przez ten organ pozwany ponosi odpowiedzialność za skutki ewentualnie nieprawidłowo sporządzonej opinii;

c) art. 118 k.c. przez jego błędne zastosowanie na skutek błędnego ustalenia początku biegu przedawnienia roszczeń powoda, a w konsekwencji błędne uznanie, że roszczenie (jeżeli w rzeczywistości istnieje) uległo przedawnieniu na skutek upływu 3-letniego okresu przedawnienia, bowiem - zdaniem Sądu - jego bieg rozpoczął się od chwili uprawomocnienia się czynności w postaci opisu i oszacowanie przedmiotowej nieruchomości i w konsekwencji upłynął 5.08.2014 r. podczas gdy zdaniem pozwanego przedawnienie takie nie nastąpiło, bowiem jego bieg powinien być liczony od chwili dokonania wszystkich innych późniejszych ustania późniejszych czynności w postępowaniu egzekucyjnym, w toku którego powód w różny sposób kwestionował prawidłowość przeprowadzonej egzekucji z nieruchomości.

2. Naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy:

a) tzn. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i dowolne uznanie, że: gdyby cena oszacowania nieruchomości byłaby w istotny sposób zaniżona, to byłoby znacznie większe zainteresowanie licytacją, a uzyskana z licytacji cena znacznie wyższa, podczas gdy w rzeczywistości cena, za którą sprzedano nieruchomość - 780000 zł, jest wyższa, niż kwota oszacowania przez biegłego; skoro powód w toku postępowania egzekucyjnego nie złożył zażalenia na oddalenie jego skargi na opis i oszacowanie, zawierającej zarzuty do operatu szacunkowego pozwanego i zarzuty te zostały prawomocnie oddalone, to nie jest dopuszczalnym aby sąd ponownie je analizował i na ich podstawie wyprowadzał odmienne wnioski niż to uczynił Sąd Rejonowy, opinia rzeczoznawcy majątkowego M. S. (1), jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, powód nie wskazał na czym polegało bezprawne zawinione działanie pozwanego, ani nie zakwestionował metodologii wyceny zastosowanej przez pozwanego przy wycenie, oszacowanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego zostało dokonane zgodnie z przepisami prawa,

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez niesłuszne bezpodstawne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości powoda, co byłoby istotnym podstawkowym dowodem wykazującym rażąco znaczne zaniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego i co za tym idzie zawinięcie zaistnienia szkody do jakiej doszło wskutek rozpoczęcia licytacji od sumy ustalonej na podstawie tak zaniżonej wyceny;

Wskazując na te zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na jego rzecz 75.914 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa zmianę rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego powoda, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Po ponownym rozpoznaniu sprawy w granicach apelacji Sąd odwoławczy uznał, że apelacja ostatecznie okazała się bezzasadna. Konkluzja ta jednakże była poprzedzona przeprowadzeniem dowodów, ponieważ część podniesionych przez powoda zarzutów była słuszna. Zasadnicze ustalenia faktyczne nie były kwestionowane i Sąd Apelacyjny przyjął je za własne z korektą wynikającą z uwzględnienia części zarzutów.

Treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozwalała na niewątpliwe wnioski co do stanowiska Sądu I instancji w odniesieniu do podstawy odpowiedzialności pozwanego. Z jednej strony bowiem Sąd uznał za niedopuszczalne podnoszenie zarzutów „pod adresem operatu szacunkowego” w sytuacji prawomocnego oddalenia zarzutów w postępowaniu egzekucyjnym, stwierdzając, że ponowna ich analiza i wyprowadzanie odmiennych wniosków, niż te które sformułował Sąd Rejonowy oraz przypisywanie biegłemu na ich podstawie odpowiedzialności za szkodę jest wykluczone. Z drugiej zaś stwierdził, że powód nie wykazał bezprawnego i zawinionego działania sprawcy czynu niedozwolonego oraz ustalił, że powództwo jest przedawnione (art. 442¹ k.c.). Dokonał przy tym oceny prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie powoda przyjmując, że nie sposób porównać jej wartości dowodowej z opinią sporządzoną przez bezstronnego biegłego i nie przeprowadził zawnioskowanego dowodu z opinii biegłego sądowego.

Z treści pozwu jednoznacznie wynikało, że podstawą odpowiedzialności pozwanego za szkodę poniesioną przez powoda, jest art. 415 k.c., zaś czynem niedozwolonym, którego miał się dopuścić pozwany było oszacowanie nieruchomości w „rażącej dysproporcji w stosunku do rzeczywistej rynkowej jej wartości”, co spowodowało szkodę w postaci zlicytowania nieruchomości po zaniżonej cenie.

Rozważyć zatem należało, czy możliwa jest deliktowa odpowiedzialność biegłego za szkodę spowodowaną wydaniem w postępowaniu sądowym nierzetelnej opinii.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 czerwca 2008 r., K 50/05 (OTK-A 2008, Nr 5, poz. 79) uznał, mając na względzie regulacje prawne dotyczące ustanowienia biegłego sądowego, że biegły odpowiada osobiście za wykonane przez siebie czynności, mimo że do wykonania ich zobowiązał go sąd. W wyroku z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie V CSK 479/14 Sąd Najwyższy uznał, że biegły sądowy może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii w postępowaniu sądowym, a jego odpowiedzialność jest niezależna od przewidzianej w art. 417¹ § 2 k.c. odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę, którą spowodował prawomocny wyrok. Na odpowiedzialność biegłego nie ma wpływu prawidłowość prawomocnego orzeczenia wydanego z wykorzystaniem zakwestionowanej opinii. Prawomocne orzeczenie, a także dokonana w postępowaniu, w którym został on wydany, ocena dowodu z podważanej opinii, nie ekskluują biegłego.

Co do zasady przyjęć zatem należało, że nie ma przeszkód, aby pociągnąć biegłego do odpowiedzialności deliktowej za szkodę wyrządzoną wadliwą opinią.

Dla oceny odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzoną wydaną przez niego opinią niezbędne było jednak ustalenie, czy operat szacunkowy przez niego sporządzony był wadliwy. Dokonanie tej oceny nie było możliwe bez zasięgnięcia opinii biegłego, bowiem stwierdzenie, czy opinia pozwanego była wadliwa wymaga wiadomości specjalnych.

Dowodem w sprawie nie mogła być oczywiście prywatna opinia sporządzona przez biegłego M. S.. Opinie pozasądowe wykonane na zlecenie stron lub innych organów niż sąd orzekający, nawet jeżeli zostały sporządzone przez biegłego sądowego i w ramach postępowania (cywilnego, karnego czy administracyjnego), nie mogą być traktowane jak dowód z opinii biegłego. Stanowią co najwyżej dowód tego, że osoba, która podpisała taką ekspertyzę, złożyła oświadczenie zawarte w opinii, oraz element stanowiska strony (wyroki SN: z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517; z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, LEX nr 8925; z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197).

Pominięcie przez Sąd I instancji zgłoszonego przez powoda wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości uniemożliwiło mu wykazanie bezprawnego zawinionego działania pozwanego. Zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. należało zatem uznać za uzasadniony.

Przed podjęciem decyzji co do ewentualnego kontynuowania postępowania dowodowego konieczne było rozważenie zarzutu naruszenia art. 118 k.c. i stwierdzenie, czy Sąd Okręgowy błędnie ustalił początek biegu przedawnienia roszczenia powoda. Sąd przyjął, że powód o zdarzeniu wyrządzającym szkodę, tj. o wadliwości operatu szacunkowego, dowiedział się najdalej z dniem jego doręczenia - 29 stycznia 2011 r. i uznał, że roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c. skierowane przeciwko pozwanemu uległo przedawnieniu w dniu 5 sierpnia 2014 r., a zatem przed dniem wniesienia pozwu.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu we wskazanej dacie.

Bieg przedawnienia nie może się rozpocząć, zanim roszczenie stało się wymagalne. Termin wymagalności roszczenia określa ustawa lub umowa. Zdanie pierwsze art. 442¹ § 1 k.c. wskazuje, że datę wymagalności roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym wyznacza uzyskanie wiedzy o dwóch faktach: po pierwsze - o szkodzie i po drugie - o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Uzyskanie wiedzy o obu tych faktach może nastąpić w jednym dniu, ale nie jest to regułą. Jeżeli zatem poszkodowany dowie się o osobie zobowiązanej do naprawienia szkody później niż o samej szkodzie, to ta późniejsza data wyznacza początek biegu terminu przedawnienia. W każdym jednak wypadku - jak wynika ze zdania drugiego tego przepisu - roszczenie przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę (wyrok SN z 10 kwietnia 2002 r., IV CKN 949/2000, LexisNexis nr (...), Biuletyn SN 2002, nr 11, s. 11).

Sprawa wymagalności roszczenia jako początku biegu przedawnienia jest od dawna przedmiotem rozważań i rozbieżnych poglądów zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie. Z zagadnieniem tym wiążą się także uregulowania szczególne zawarte w kodeksie cywilnym. Przedmiotem wielu orzeczeń był art. 442, który 10 sierpnia 2007 r. został uchylony, a na jego miejsce został wprowadzony art. 442¹ (przez ustawę z 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 80, poz. 538). W odniesieniu do art. 442 k.c. istotne są, szczególnie dla praktyki, wskazówki w tej kwestii (częściowo nadal aktualne) zawarte w wyroku z 24 kwietnia 2003 r., I CKN 300/2001, LexisNexis nr (...) (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 116), w którym Sąd Najwyższy przypomniał, że art. 442 § 1 zd. 1 k.c. wiąże rozpoczęcie biegu przedawnienia z kumulatywnym spełnieniem dwóch przesłanek, tj. powzięciem wiadomości przez poszkodowanego o szkodzie i o osobie obowiązanej do naprawienia szkody. Jednakże, aby można było dowiedzieć się o szkodzie, szkoda musi już wystąpić. Nie wystarczy świadomość poszkodowanego o powstaniu szkody w przyszłości, nawet gdy przyszła szkoda wydaje się być zdarzeniem nieuchronnym, szkoda majątkowa bowiem stanowi uszczerbek w majątku, obejmujący straty, które poszkodowany już poniósł (art. 361 § 2 k.c.). (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna Opublikowano: LexisNexis 2014) Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu I instancji, że szkoda powoda zmaterializowała się z chwilą uprawomocnienia się czynności w postaci opisu i oszacowania nieruchomości. Samo zakończenie wskazanych czynności nie zmaterializowało jeszcze szkody.

Dopiero udzielenie przybicia na rzecz licytanta, który zaferował najwyższą cenę dawało podstawę do stwierdzenia, czy wystąpiła szkoda. Póki nie uprawomocniło się postanowienie o przybiciu (18 października 2013 r.) nie było możliwe powzięcie wiadomości o szkodzie. Wydanie tego postanowienia wywołuje skutki procesowe i materialnoprawne. Postanowienie potwierdza prawidłowość przeprowadzonej licytacji oraz prawidłowość przeprowadzonego wcześniej postępowania egzekucyjnego w tym znaczeniu, że nie ulegało ono zawieszeniu albo umorzeniu. Wydanie prawomocnego postanowienia o przybiciu zamyka drogę do skutecznego podnoszenia zarzutów dotyczących czynności egzekucyjnych komornika, jak również jego czynności w postępowaniu egzekucyjnym, które miały miejsce przed udzieleniem przybicia. Sąd nie bierze ich pod uwagę w dalszym postępowaniu egzekucyjnym, zarówno przy udzielaniu przesądzenia własności, jak i przy sporządzeniu planu podziału. Nabywca, po wypełnieniu warunków licytacyjnych, uzyskuje prawo do przysądzenia mu własności nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego od 13 października 2013 r. tj. daty przybicia zaczął bieg trzy letni termin przedawnienia. W dniu wniesienia pozwu - 19 lutego 2016 r. roszczenie powoda nie było zatem przedawnione.

Wobec tego konieczne stało się uzupełnienie postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ustalenie, czy opinia pozwanego jest wadliwa nie było jednak możliwe, jak tego domagał się powód w pozwie, przez przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność rzeczywistej wartości nieruchomości w IV kwartale 2010 r. Taka opinia byłaby bezużyteczna, gdyż sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości jakiegokolwiek operatu (art. 157 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Dz.U.2018.2204 t.j.). Powód wprawdzie nie zgłaszał *expressis verbis* wniosku o badanie opinii pozwanego w trybie art. 157 ustawy, jednakże Sąd Apelacyjny uznał, że zgłoszenie wniosku o ponowne oszacowanie nieruchomości, który zmierzał do wykazania wadliwości opinii pozwanego, spełniło wymagania 232 k.p.c. Uznać należy, że strona nie ma obowiązku znajomości szczegółowych procedur związanych z omawianym zagadnieniem.

Za zgodą powoda i na jego koszt Sąd Apelacyjny na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrócił się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia przez pozwanego operatu szacunkowego z dnia 30 września 2010 r. (k. 228 postanowienie Sądu Apelacyjnego z dnia 28 kwietnia 2017 r.). Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy wyłącznie oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu wyceny. Złożony przez rzeczoznawcę operat szacunkowy nie tylko powinien spełniać formalne wymogi takiego dokumentu, określone w rozporządzeniu wykonawczym w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, ale musi też opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości.

Na podstawie opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (k. 262 – 294) Sąd Apelacyjny ustalił, że operat został sporządzony nieprawidłowo, z powodu niepełnej realizacji przepisów § 3 ust. 2 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2001 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz. 2109). Zespół opiniujący miał zastrzeżenia w stosunku do trzech zagadnień, które powinny być opracowane w operacie szacunkowym: otóż w operacie szacunkowym stan otoczenia nieruchomości nie został określony poprawnie, jednak wymieniona wada opisu stanu otoczenia nieruchomości nie miała wpływu na procedurę ustalania wartości nieruchomości; w operacie szacunkowym brak było analizy i charakterystyki rynku, na bazie której można zaobserwować tendencje, cechy rynkowe nieruchomości rolnych oraz ich wagi; wynikające z braku analizy dowolne kształtowanie trendu rynkowego w zbiorze nieruchomości uznanych przez Autor operatu za podobne – było błędem i mogło wpływać na wynik oszacowania; brak analizy rynku skutkowało też lakonicznym i powierzchownym uzasadnieniem wyceny.

Wnioski wynikające z opinii nie były kwestionowane przez strony. Sąd Apelacyjny uznał je za podstawę do dalszego badania, czy stwierdzone błędy/nieprawidłowości miały wpływ na cenę oszacowania. Podkreślić należy, że wbrew zarzutom powoda, operat szacunkowy wykonany przez pozwanego nie został zdyskwalifikowany przez Komisję Arbitrażową, co ewentualnie uzasadniałoby ponowne oszacowanie nieruchomości. Istotne znaczenie w rozpoznawanej sprawie miały tylko te wskazane nieprawidłowości, które mogły wpływać na wynik oszacowania.

W tym celu Sąd postanowił o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości celem ustalenia, czy gdyby opracowanie zawierające operat szacunkowy z dnia 30 września 2010 r, nieruchomości KW (...) obejmującej działki (...) wieś (...), wykonane przez pozwanego B. H., sporządzone zostało prawidłowo tj. z pełną realizacją przepisów § 3 ust. 2 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 2017, poz. 2109 ze zm.) to czy wartość wymienionej nieruchomości ustalona na 732.950 zł byłaby wyższa, jeśli tak, to jaka byłaby to wartość? Obowiązkiem biegłego przy sporządzaniu opinii było uwzględnienie treści opinii i wniosków Opinii Komisji Arbitrażowej nr (...)

Opinia wykonana przez biegłą B. W. (1) stanowiła korektę Opisu i oszacowania z dnia 30 września 2010 r. sporządzonego przez pozwanego, ograniczała się do realizacji wytycznych Komisji Arbitrażowej i określenia wartości nieruchomości w oparciu o skorygowane ustalenia i analizy zawarte w opisie i oszacowaniu. Została ona sporządzona przy uwzględnieniu stanu użytkowania nieruchomości aktualnego w dniu 13 września 2010 r. tj. daty oględzin, stanu prawnego nieruchomości oraz stanu badanego rynku nieruchomości podobnych i poziomu cen aktualnych w dniu 30 września 2010 r. tj. dniu sporządzenia Opisu i oszacowania.

Na podstawie tej opinii (k. 350 – 404) oraz opinii uzupełniającej stanowiącej odpowiedź na uwagi powoda (k. 444 – 452) i ustnych wyjaśnień biegłej (k. 473 – 474 protokół oraz nagranie k. 475) Sąd Apelacyjny uznał, że sporządzenie operatu szacunkowego z dnia 30 września 2010 r. z pełną realizacją przepisów § 3 ust. 2 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 2017, poz. 2109 ze zm.) w żadnym z przeprowadzonych wariantów i metod wyceny nie doprowadziło do wyższej wartości nieruchomości niż oszacowana w operacie szacunkowym (732.950 zł), a uzyskana dnia 26 października 2012 r. cena sprzedaży nieruchomości w kwocie 780.000 zł (3, 80 zł/m²) przy uwzględnieniu odnotowanego trendu zmian cen w latach 2010 – 2012 kształtuje się poniżej oszacowanej wartości.

Z pisemnej opinii i ustnych wyjaśnień biegłej wynikało, że badana opinia sporządzona została zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Z. Wyceny w zakresie stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości nieruchomości (k.467 – 470). Wartość rynkową nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodami korygowania ceny średniej oraz porównania parami. W wyniku przeprowadzonego oszacowania została określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości z uwzględnieniem operatu szacunkowego z 30 września 2010 r. i wniosków Opinii Komisji arbitrażowej na 732.600 zł natomiast z uwzględnieniem treści wymienionego operatu, wniosków Komisji Arbitrażowej i analizy własnej biegłej B. W. na 723.400 zł

Sąd Apelacyjny opinię biegłej B. W. (1) uznał za fachową, pomocną w rozstrzygnięciu zagadnienia czy stwierdzone w operacie szacunkowym błędy miały wpływ na ustaloną cenę nieruchomości. Biegła wykonała opinię zgodnie z tezą dowodową i zaleceniami Sądu Apelacyjnego. Zadaniem biegłej nie było, wbrew oczekiwaniom powoda, wykonanie ponownego oszacowania nieruchomości. Skoro z Opinii Komisji Arbitrażowej wynikało, że błędem, który mógł wpływać na wynik oszacowania był brak analizy i charakterystyki rynku, na bazie której można zaobserwować tendencje, cechy rynkowe nieruchomości rolnych oraz ich wagi, a także dowolne bo wynikające z braku analizy kształtowanie trendu rynkowego w zbiorze nieruchomości uznanych przez Autora operatu (pозwanego) za podobne, to zadanie biegłej nie mogło polegać na wykonaniu innej opinii lecz tylko na wyeliminowaniu błędu popełnionego przez pozwanego i ewentualnej korekcie wyniku oszacowania. Ponowne oszacowanie nieruchomości, jak tego chciał powód, mogłoby prowadzić do fałszywych wniosków, a poza tym generować zarzuty niezwiązane już w ogóle z kwestionowaną opinią wykonaną przez pozwanego.

W związku z takim wynikiem postępowania i niezgłoszeniem przez powoda żadnych merytorycznych argumentów pozwalających podważyć opinię biegłej B. W. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego spoza list sądów apelacji (...).

W konkluzji należy stwierdzić, że powód nie wykazał żadnych przesłanek z art. 415 k.c., które dawały podstawę do przypisania pozwanemu odpowiedzialności za sporządzenie wadliwego operatu szacunkowego.

Apelacja wobec tego na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w tym o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie § 2 ust 6 § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 615, ze zm.).

Elżbieta Fijałkowska Krzysztof Józefowicz Małgorzata Gulczyńska

--	--	--