

## UZASADNIENIE

Dnia 22 marca 2017r. H.- Rolnicza Spółdzielnia (...) w D. wniosła pozew przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 7.879,00 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 08 marca 2017r. do dnia zapłaty. Powód zwrócił się również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

Powód wskazał, że w związku z postępowaniem administracyjnym toczącym się przed Starostą (...) w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania dla powoda za nieruchomość wydzieloną pod drogę publiczną, na zlecenie powoda został sporządzony operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego M. M.. Rzeczoznawca w dacie sporządzania operatu miał zawartą z pozwanym umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy sporządzony w sierpniu 2016r. przez M. M. był w ocenie powoda wykonany nieprawidłowo. Z tego względu strona powodowa zwróciła się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o zweryfikowanie sporządzonego operatu, który został oceniony przez komisję negatywnie.

Powód poniósł w związku z weryfikacją operatu szacunkowego przez komisję koszt 7.879,00 zł.

(pозew- k. 1-7)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana potwierdzając fakt zawarcia umowy ubezpieczenia z rzeczoznawcą majątkowym M. M. podniosła, iż działanie rzeczoznawcy nie pozostaje w związku z uszczerbkiem majątkowym powstałym po stronie powoda. W ocenie pozwanego powód poniósłby wydatek związany ze sporządzeniem przedmiotowej opinii weryfikującej także gdyby operat szacunkowy M. M. okazał się bezbłędny.

(odpowiedź na pozew- k. 72-72v.)

### SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

W związku z postępowaniem administracyjnym toczącym się przed Starostą (...), w sprawie ustalenia odszkodowania należnego H.- Rolniczej Spółdzielni (...) w D. za nieruchomość wydzieloną pod drogę publiczną gminną, Spółdzielnia zleciła sporządzenie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu M. M. celem ustalenia wysokości odszkodowania. Rzeczoznawca majątkowy M. M. w chwili sporządzania operatu szacunkowego miała zawartą z (...) S.A. z siedzibą w W. umowę odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.

(okoliczności bezsporne)

Rzeczoznawca majątkowy M. M. sporządziła przedmiotowy operat w sierpniu 2016r.

(dowód: operat szacunkowy- k. 11-33)

H.- Rolnicza Spółdzielnia (...) w D. uznała operat za sporządzony niewłaściwie i przekazała go do zweryfikowania Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Komisja potwierdziła nieprawidłowość ustaleń zawartych w operacie szacunkowym, przez co operat nie mógł stanowić dowodu w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. Za dokonanie weryfikacji operatu szacunkowego H.- Rolnicza Spółdzielnia (...) w D. poniosła koszt w wysokości 7.879,00 zł.

(okoliczności bezsporne, ponadto dowody: opinia komisji- k. 36-50, faktura VAT- k. 35)

H.- Rolnicza Spółdzielnia (...) w D. zgłosiła szkodę z jednoczesnym wezwaniem do zapłaty u ubezpieczyciela rzeczoznawcy M. M. pismem datowanym na 20 lutego 2017r.

W piśmie z dnia 7 marca 2017r. (...) S.A. wydał decyzję odmowną w przedmiocie wypłaty odszkodowania na rzecz H.- Rolniczej Spółdzielni (...) w D..

(dowód: zgłoszenie szkody z wezwaniem do zapłaty- k. 61-63, decyzja- k. 66-66v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by podawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

#### SĄD ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód dochodził od strony pozwanej zapłaty kwoty w wysokości 7.879,00zł tytułem odszkodowania za sporządzenie błędnego operatu szacunkowego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego w chwili sporządzania operatu szacunkowego umowę odpowiedzialności cywilnej zawartą z pozwanym Towarzystwem (...).

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt zawarcia pomiędzy biegłym rzeczoznawcą M. M. (sprawcą szkody, ubezpieczonym) a (...) S.A. (ubezpieczycielem) umowy odpowiedzialności cywilnej i obowiązywania jej w chwili sporządzania przez biegłego operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości D., gmina R.. Warunki dotyczące umowy ubezpieczenia cywilnego rzeczoznawców majątkowych zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013r., poz. 1620). Zgodnie z § 1 i § 2 ust. 1 powyższego rozporządzenia ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej jest objęta odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego, za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku z wykonywaniem zawartej umowy której jest stroną a której przedmiotem może być m. in. oszacowanie wartości nieruchomości (art. 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. Nr 115, poz. 741- dalej u.o.g.n.). Oczywiście rzeczą jest, że działanie lub zaniechanie rzeczoznawcy powodujące powstanie szkody musi mieć miejsce w czasie trwania umowy ubezpieczenia. W przytoczonym powyżej rozporządzeniu zostały ponadto wymienione szkody nie objęte odpowiedzialnością OC (§2 ust. 2), do których zaliczono: szkody wyrządzone przez rzeczoznawcę majątkowego po pozbawieniu go uprawnień zawodowych, a także w okresie zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych; szkody polegające na zapłacie kar umownych oraz szkody powstałe wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru. W niniejszej sprawie szkoda wyrządzona przez rzeczoznawcę nie zaliczała się do rodzaju szkód nieobjętych zakresem odpowiedzialności ubezpieczyciela.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego został prawnie usankcjonowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 174 ust. 1 u.o.g.n. rzeczoznawcą majątkowym (ujęcie podmiotowe) jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, które to uprawnienia są takiej osobie fizycznej nadawane w trybie przewidzianym w ustawie. Do zakresu czynności powierzonych rzeczoznawcy majątkowemu przez ustawodawcę można zaliczyć m. in. dokonywanie określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 u.o.g.n.). Z kolei w art. 175 ust. 1 został przedstawiony katalog obowiązków rzeczoznawcy majątkowego do którego zaliczone zostały: obowiązek działania zgodnie z prawem, obowiązek działania zgodnie ze standardami zawodowymi, obowiązek działania ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru, obowiązek działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej, obowiązek stosowania zasady bezstronności

przy dokonywaniu wyceny (ust. 2). Dodatkowo osoba rzeczoznawcy zobowiązana jest ze względu na charakter wykonywanej przez siebie pracy do ciągłego doskonalenia zawodowego. Biorąc pod uwagę sklasyfikowanie zawodu rzeczoznawcy jako zawodu prawnie chronionego i nałożenie na rzeczoznawcę ustawowego obowiązku nieprzerwanego rozwoju zawodowego należy stwierdzić, że rzeczoznawcy zostali uznani za osoby zaufania publicznego. Na płaszczyźnie niniejszego postępowania w wyniku nienależytego wykonania przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego w ramach umowy zawartej z H.- Rolniczą Spółdzielnią (...) w D., doszło do powstania szkody po stronie powoda- zamawiającego sporządzenie operatu w wysokości 7.879,00 zł, poniesionej w związku z zamówieniem oceny prawidłowości otrzymanego operatu przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Na podstawie art. 157 ust. 1 u.o.g.n. takowej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Komisja Arbitrażowa, będąc bez wątpienia organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, oceniła sporządzony przez rzeczoznawcę M. M. w dniu 10 sierpnia 2016r. operat szacunkowy negatywnie, zarzucając mu w głównej mierze błąd polegający na tym, iż wynik dokonanej oceny był pochodną rynku nieruchomości działek produkcyjno- usługowych a nie drogowych. Biegła M. M. podkreśliła, iż ustalenie wartości nieruchomości w taki sposób wynikało z zastosowania zasady korzyści przewidzianej w art. 134 ust. 3 i 4 u.o.g.n. Stanowisko wyrażone przez Komisję Arbitrażową jest w ocenie Sądu słuszne, gdyż powszechnie przyjętym i utrwalonym w orzecznictwie poglądem jest to, że w trakcie ustalania wartości rynkowej nieruchomości przejętej/ przejmowanej pod drogę publiczną, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, pierwszeństwo zastosowania ma zestawienie transakcji nieruchomości drogowych. Pierwszeństwo to wynika jednoznacznie również z osnowy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., nr 207, poz. 2109) i dopiero w braku porównawczych transakcji nieruchomości drogowych można przyjąć wartości przyjmowane w transakcjach nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym pośród gruntów sąsiadujących z nieruchomością będącą przedmiotem oszacowania. Dokonanie oszacowania w pierwszej kolejności w oparciu o transakcje nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym pośród gruntów sąsiadujących narusza regulacje zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. (por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2013r., sygn. II SA/Bd 395/13, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 października 2014r., sygn. IV SA/Po 272/14).

Zgodnie z obowiązującym w czasie sporządzania operatu art. 157 ust. 1a u.o.g.n. -operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. W wyroku z 13 maja 2014r. w sprawie o sygn. I OSK 2594/12 NSA wskazał, iż jedynie „operat szacunkowy spełniający warunki materialne tj. zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, oparty na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości oraz ruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, może stanowić podstawę rozstrzygnięcia o wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość”. W świetle powyższego podniesienie przez stronę pozwaną zarzutu, iż nieprawidłowe, naruszające przepisy prawa działanie rzeczoznawcy majątkowego nie pozostaje w bezpośrednim związku z uszczerbkiem majątkowym powstałym po stronie powoda, gdyż powód byłby zobowiązany do uiszczenia opłaty na rzecz weryfikującej prawidłowość operatu organizacji zawodowej nawet gdyby operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę M. M. był pozbawiony jakichkolwiek wad, jest zupełnie chybiony. Przepis art. 157 u.o.g.n. w żaden sposób nie ogranicza ani nie wyłącza możliwości zwrócenia się przez stronę postępowania do właściwej organizacji zawodowej celem zweryfikowania poprawności posiadanego operatu szacunkowego. Zdaniem Sądu takie postępowanie strony jest w pełni uzasadnione. Tym bardziej jeżeli strona przejawia wątpliwości co do optymalności otrzymanego operatu szacunkowego, może ona w trybie art. 157 ust. 1 u.o.g.n. zwrócić się do odpowiedniej organizacji zawodowej celem zbadania poprawności ustaleń w nim zawartych (por. wyrok NSA z dnia 16 września 2016r., sygn. sprawy I OSK (...), wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 10 sierpnia 2016r., sygn. sprawy (...) SA/Bd 734/16). Odnosząc się bezpośrednio do ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie należy wskazać, iż skorzystanie przez powoda z uprawnienia zawartego w art. 157 ust. 1 u.o.g.n. okazało się jak najbardziej uzasadnione a wykazane przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) błędy w operacie szacunkowym miały doniosłe znaczenie.

W odniesieniu do kwestii powyższych trzeba podkreślić, iż przepis art. 157 ust. 1 u.o.g.n. ani żadne inna norma prawna, nie nakładają na organ obowiązku weryfikowania z urzędu sporządzonego operatu szacunkowego. Możliwość skorzystania z tego uprawnienia zależy przede wszystkim od inicjatywy stron. Organ ma jednakże prawo do zweryfikowania operatu gdyby ten budził w jego ocenie zastrzeżenia w trybie art. 157 ust. 1 u.o.g.n., bacząc na fakt, że organy orzekające w sprawach nie dokonują samodzielnych rozważań w przedmiocie zasadności wybrania do porównania określonych nieruchomości, nie dokonują wyboru nieruchomości pod kontekstem podobieństwa, nie rozważają na temat czynników mających wpływ na ustalenie określonej wartości nieruchomości, gdyż jest to wiedza w pełni specjalistyczna (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 11 stycznia 2017r., przywołany już wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 10 sierpnia 2016r., sygn. sprawy (...) SA/Bd 734/16).

Dyspozycja art. 822 § 1 k.c. wskazuje, iż przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. W przypadku niniejszego postępowania odpowiedzialność za szkodę polegającą na sporządzeniu błędnego operatu szacunkowego z dnia 10 sierpnia 2016r. ponosi rzeczoznawca majątkowy.

Odnosząc się do kwestii odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę należy nadmienić, że w polskim systemie prawa najszerzej stosowaną zasadą odpowiedzialności odszkodowawczej jest odpowiedzialność na zasadzie winy (art. 415 k.c.), obok odpowiedzialności na zasadzie ryzyka bądź słuszości. Zasada ryzyka, zgodnie z którą odpowiedzialność cywilna jest oderwana od kwestii winy, została wyrażona w art. 433 k.c. W ocenie Sądu rzeczoznawca majątkowy ponosiła odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 415 k.c., tj. w oparciu o zasadę winy. Sąd uznał, iż osoba wykonująca w ramach swojej działalności operat szacunkowy, posiadająca szeroką wiedzę i doświadczenie z wskazanej dziedziny, wykonująca zawód chroniony prawnie, posiadająca status profesjonalisty i będąca ze względu na pełnione obowiązki zawodowe osobą zaufania publicznego, powinna wyróżniać się w swojej pracy najwyższą rzetelnością oraz dokładnością. Podstawy zakwestionowania przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) operatu z 10 sierpnia 2016r., polegające m. in. na wykazaniu odstępstw od przepisów prawa i zaleceń standardów zawodowych mających wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, w ocenie Sądu stanowią poważny rozdźwięk pomiędzy efektem końcowym pracy a wiedzą i umiejętnościami rzeczoznawcy.

Sąd uznał, że przesłankami odpowiedzialności są: fakt, iż szkoda została spowodowana przez sprawcę, wystąpienie zdarzenia powodującego szkodę w postaci działania sprawcy, związek przyczynowy między działaniem a szkodą, a także zawinione działanie sprawcy, gdzie w ocenie Sądu wina sprawcy przybrała postać winy nieumyślnej- a dokładniej niedbalstwa. Należy podkreślić, że nie istnieje legalna definicja pojęcia „winy”, jednakże w doktrynie przyjmuje się, że wina sprawcy zachodzi wtedy gdy można mu postawić zarzut obiektywnej bądź subiektywnej niewłaściwości postępowania. Odnosząc się do zagadnienia winy nieumyślnej tzw. niedbalstwa, należy wskazać, że do oceny czy określone zachowanie stanowi niedbalstwo kluczowe znaczenie ma miernik staranności, którym jest przyjęty wzór prawidłowego zachowania. Niedbalstwem można określić zaś niedołożenie należytej staranności tj. staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (np. art. 355 § 1 k.c.). Niedbalstwo stanowi wymieniony powyżej subiektywny element winy, który może stanowić umyślność (zamiar bezpośredni bądź zamiar ewentualny) lub nieumyślność (lekkomyślność, niedbalstwo właśnie). Przypisanie określonej osobie niedbalstwa jest uzasadnione tylko wtedy, gdy osoba ta zachowała się w określonym miejscu i czasie w sposób odbiegający od właściwego dla niej miernika należytej staranności. Wzorzec należytej staranności ma przy tym charakter obiektywny oraz abstrakcyjny. W praktyce jego zastosowanie polega na wyznaczeniu stosownego modelu, ustalającego optymalny w danych warunkach sposób postępowania, odpowiednio skonkretyzowanego i aprobowanego społecznie, a następnie na porównaniu zachowania dłużnika z tak określonym wzorcem. O tym, czy na tle konkretnych okoliczności można danej osobie postawić zarzut braku należytej staranności w dopełnieniu obowiązków, decyduje jednak nie tylko niezgodność jej postępowania z wyznaczonym modelem, lecz także empirycznie uwarunkowana możliwość oraz powinność przewidywania odpowiednich następstw zachowania. Miernik postępowania sprawcy szkody, w istocie odnoszący się do miary należytej staranności, nie powinien być jednak formułowany na poziomie obowiązków nie dających się wyegzekwować, oderwanych od ogólnego doświadczenia życiowego oraz konkretnych

okoliczności (por. też wyrok SA w Katowicach z dnia 25 lipca 2013r., V ACa 472/12, Lex nr 135649, wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2007 r., II CSK 170/07, Lex nr 465906). W przedmiotowej sprawie odpowiedzialność sprawcy opiera się na winie nieumyślnej rzeczoznawcy majątkowego M. M.. Trudno Sądowi przyjąć, iż niedokładności i można by rzecz, oczywiste przeoczenia, kontrastujące z podstawowymi standardami pracy rzeczoznawców, pojawiające się operacie szacunkowym z dnia 10 sierpnia 2016r. powstały w wyniku działania umyślnego sprawcy. Sąd uznaje w oparciu o stanowisko Komisji Arbitrażowej, iż operat z ww. dnia był opracowany z właściwym podejściem i z zastosowaniem właściwych metod, jednakże profesjonalista przejawiający nawet najwyższe zaangażowanie i kwalifikacje zawodowe, wykonując pracę o tak istotnym znaczeniu, powinien czuwać nad tym by praca przezeń wykonywana była wolna nie tyle od błędów drobnych, ale od błędów rzutujących na całość wykonanej dotychczas pracy. Konieczność weryfikowania własnej pracy powinna w takim przypadku być dyktowana przez wysoką odpowiedzialność spoczywającą na rzeczoznawcy. Tym samym Sąd Rejonowy analizując materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, iż sprawca szkody, nie wykazała wymaganego stopnia staranności jakiego w przedmiotowych okolicznościach można było od niej wymagać. Z tego względu powstanie szkody będącej przedmiotem niniejszego postępowania prowadzi do odpowiedzialności ubezpieczyciela- pozwanego (...) S. A. z siedzibą w W. na podstawie art. 822 k.c.

W zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. , zasądzając okres naliczania odsetek zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 8 marca 2017r. do dnia zapłaty. Początkowy termin naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie został ustalony na dzień 8 marca 2017r., gdyż jest to dzień następujący po dniu w którym pozwane Towarzystwo (...) wydało decyzję odmowną co do wypłaty odszkodowania na rzecz powoda. Tym samym tego dnia dochodzone pozwem roszczenia stało się wymagalne.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość zasądzonych kosztów procesu wyniosła łącznie 2.811,00 zł, na którą to kwotę złożyły się: opłata od pozwu - 394 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powoda – 2.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17zł.

Z/

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego bez pouczenia o apelacji.