

Sygn. akt: I ACa 28/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Beniak SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P. (1) i A. P.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Sądowi Rejonowemu w Ł. A. Z. i J. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 6 listopada 2012r. sygn. akt I C 583/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od H. P. (1) i A. P. solidarnie na rzecz A. Z. i J. K. (1) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3. zasądza od H. P. (1) i A. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt. I ACa 28/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny oddalił powództwo H. P. (1) i A. P. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Sąd Rejonowy w Ł., A. Z. i J. K. (1) o zapłatę odszkodowania w kwocie 879.120 zł wraz z odsetkami oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne:

Powód H. P. (1) prowadzący Przedsiębiorstwo (...) w G. był dłużnikiem K. B. prowadzącego (...) w W.. W dniu 23 stycznia 2001 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał przeciwko powodowi nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie X Ng 205/00/1, w którym orzekł, że ma on zapłacić na rzecz K. B. kwotę 148.144,35 zł z ustawowymi odsetkami oraz koszty procesu w kwocie 14.251,90 zł. W dniu 20 lutego 2001 r. nakaz zapłaty został zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Następnie postanowieniem z 27 lipca 2001 r. przedmiotowemu nakazowi zapłaty z dnia 23 stycznia 2001 r. została nadana klauzula wykonalności również przeciwko małżonce dłużnika A. P., z ograniczeniem jej odpowiedzialności do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską.

Na wniosek wierzyciela K. B. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kole wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi na podstawie opisanego tytułu wykonawczego. W toku egzekucji prowadzonej pod sygn. II KM 100/2001 wierzyciel wnosił o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości powodów oznaczonej działkami geodezyjnymi (...) i (...) położonej w G., o pow. 4,84 ha. Komornik ustalił termin opisu i oszacowania na dzień 5 czerwca 2002 r.

Przeciwko dłużnikom prowadzona była także egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy w sprawach sygn. akt Km 127/02, Km 391/02 i Km 261/03, która została skierowana do nieruchomości położonych w Ż. i w G.. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kole na mocy postanowienia z 17 lutego 2003 r. uznał się niewłaściwym do dalszego prowadzenia egzekucji w sprawie sygn. II KM 100/2001 i przekazał akta egzekucyjne do dalszej egzekucji Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy.

Ostatecznie postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi z przedmiotowych nieruchomości prowadzone było przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy - A. Z. w sprawie sygn. akt Km 261/03. Nadzór nad egzekucją w sprawie KM 261/03 był prowadzony przez Sąd Rejonowy w Łęczycy w sprawie pod sygn. akt I Co 175/02. W dniach 5 i 9 czerwca 2002 r. w obecności wierzyciela K. B., powoda H. P. (1) oraz Komornika Sądowego, biegły sądowy J. K. (1) sporządził protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego, a 5 lipca 2002 r. operat szacunkowy, w którym ustalił wartość nieruchomości na kwotę 873.972 zł i szczegółowo ustalił stan nieruchomości i usytuowanych na niej naniesień.

W toku dalszej egzekucji z opisaną wyżej nieruchomości przeprowadzone zostały dwie licytacje przedmiotowej nieruchomości, które nie doszły do skutku ze względu na brak nabywców. Do zbycia spornej nieruchomości nie doszło także w toku dwóch kolejnych licytacji przeprowadzonych na ponowny wniosek wierzyciela z dnia 26 października 2004 r. o wszczęcie egzekucji z tego składnika majątku dłużników.

W dniu 8 maja 2006 r. wierzyciel złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy kolejny wniosek o wszczęcie egzekucji ze wskazanej nieruchomości.

W dniu 6 czerwca 2006 r. K. zlecił rzeczoznawcy majątkowemu J. K. (1) wykonanie czynności niezbędnych do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości. W dniu 31 lipca 2006 r. biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości i ruchomości J. K. (1) sporządził operat szacunkowy nieruchomości. Biegły ustalił, że wartość nieruchomości wynosi 691.200 zł. W operacie uwzględniono, że nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) o łącznej powierzchni 4,8200 ha, przy czym wydzielona część działki nr (...) o powierzchni 1,7200 ha zabudowana jest m.in.:

1. budynkiem mieszkalnym (...) m² powierzchni użytkowej, w którym strop jest żelbetowy wylewany na mokro ocieplony styropianem, podłogi wyłożone są płytami wiórowymi oraz wykładzinami PCV i dywanowymi, ogrzewanie jest centralne podłogowe z pieca;

2. budynkiem biurowym, o powierzchni użytkowej 76m , w którym ściany nośne wykonane są z pustaka żużlowo-betonowego na zaprawie cementowo-wapiennej;

3. budynkiem wagi (p.u.21,10m , powierzchnia zabudowy 26,40m²);

4. budynkiem hali magazynowej I o pow. użytkowej 306 m²;

5. wiatą- zadaszaniem - powierzchnia zabudowy 374,20 m ;

6. budynkiem zaplecza technicznego -powierzchnia użytkowa 332 m²;

7. budynkiem hali magazynowej II - powierzchnia użytkowa 950 m²;

8. przybudówką do hali magazynowej o pow. użytkowej 195 m²,

Ponadto biegły ustalił, że place i drogi na terenie posesji wykonane są z płyt ażurowych w ilości około 750 m².

Pismem z 24 kwietnia 2007 r. pozwany Komornik A. Z. dokonał obwieszczenia o terminie opisu i oszacowania nieruchomości w dniu 15 maja 2007 r., o czym zawiadomił powodów H. i A. P.. dniu 15 maja 2007 r. pozwany Komornik - A. Z. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości. W czynności tej brał udział biegły sądowy J. K. (1). Wierzyciel i dłużnicy nie byli obecni. W toku czynności stwierdzono uszkodzenie poszycia dachowego w hali głównej przez wiatr, usunięcie 15 drzew topoli przez dłużnika i 2 drzew ze względu na ich stan i zagrożenie bezpieczeństwa budynku. Biegły sądowy oświadczył, że ze względu na zaistniałe zmiany w nieruchomości złoży korektę do wyceny. Dłużnicy H. i A. P. otrzymali protokół z opisu i oszacowania nieruchomości.

W dniu 30 maja 2007 r. biegły sporządził notę aktualizacyjną do operatu szacunkowego z 31 lipca 2006 r. i ustalił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 650.520 zł. Biegły stwierdził, że zaszły dość istotne zmiany mające wpływ na wartość nieruchomości w okresie od lipca 2006 roku do maja 2007 roku, tj. obiekty nie były użytkowane, nastąpiło częściowe zerwanie pokrycia dachowego przez wiatr, złamanie i wycięcie kilkunastu drzew, rynek lokalny nieruchomości w powyższym okresie był stabilny lecz wskazywał tendencję wzrostową cen nieruchomości podobnych na poziomie 5% w stosunku rocznym.

W dniu 26 lipca 2007 r. Komornik - pozwany A. Z. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości. W czynności tej wziął udział biegły sądowy J. K. (1). Wierzyciel i dłużnicy byli nieobecni, mimo prawidłowego zawiadomienia. Wartość rynkowa nieruchomości została określona na kwotę 650.520 zł, w tym 25.160 zł za grunty orne i 625.360 zł za grunty zabudowane. Na miejscu czynności Komornik A. Z. i biegły J. K. (1) stwierdzili, że nie zaszły żadne istotne zmiany w nieruchomości lecz z uwagi na brak bieżących remontów i konserwacji stopień zużycia technicznego jest znaczny-ponadnormatywny. Odpis protokołu opisu i oszacowania został doręczony powodom.

W dniu 10 sierpnia 2007 r. powódka A. P. otrzymała od Komornika operat szacunkowy z 31 lipca 2006 r. i notę aktualizacyjną do operatu z dnia 30 maja 2007 r.

W dniu 8 sierpnia 2007 r. A. i H. P. (2) złożyli do Sądu Rejonowego w Łęczycy skargę na czynności Komornika w postaci opisu i oszacowania z 26 lipca 2007 r.

Postanowieniem z 17 października 2007 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił skargę uznając, iż jest ona bezzasadna. Sąd Rejonowy podniósł, że dłużnicy byli prawidłowo powiadomieni o dokonaniu opisu i oszacowaniu nieruchomości, przedstawiony przez nich dokument na okoliczność ustalenia przez biegłego nieprawidłowej powierzchni budynków posadowionych na tej nieruchomości nie ma mocy dowodowej, zaś oszacowanie nieruchomości z 26 lipca 2007 r. było aktualne i uwzględniało pogorszenie się stanu nieruchomości od ostatniego opisu i oszacowania. Za chybiony uznano zarzut gwałtownego wzrostu cen nieruchomości w ostatnich latach, określonego jako notoryjny, mający wskazywać wadliwość oszacowania nieruchomości na kwotę znacząco niższą w stosunku do pierwszego opisu i oszacowania. Sąd

uznał, iż od pierwszego opisu i oszacowania nieruchomości powodów upłynął długi okres czasu, podczas którego nastąpiło pogorszenie stanu nieruchomości, co wpłynęło na obniżenie jej wartości.

Od powyższego postanowienia powodowie złożyli zażalenie do Sądu Okręgowego w Łodzi, który postanowieniem z 28 grudnia 2007 r. oddalił zażalenie jako nieuzasadnione. Sąd Okręgowy uznał, iż zachodziły przesłanki do dokonania przez Komornika na wniosek wierzyciela dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości stosownie do treści przepisu art. 951 k.p.c. Ponowny opis i oszacowanie wykonany został po 5 latach od pierwotnego i spadek wartości nieruchomości z kwoty 873.972 zł do kwoty 650.520 zł znajduje uzasadnienie w okolicznościach niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu Okręgowego notoryjnie znany wzrost cen nieruchomości w okresie ostatnich 5 lat sam w sobie nie może uzasadniać trafności stawianego przez dłużników zarzutu. Na podstawie ogólnych tendencji na rynku obrotu nieruchomościami nie można wnioskować, że zdrożały wszystkie nieruchomości niezależnie od segmentu rynku, do którego należą, ich lokalizacji i innych cech składających się na atrakcyjność rynkową nieruchomości. Podważenie szacunku biegłego jest możliwe na podstawie analizy uwarunkowań konkretnej wyceny przez wykazanie błędów w stosowanej metodzie szacunku. Tymczasem biegły wyraźnie zaznaczył, że w ocenianym okresie rynek nieruchomości wskazywał tendencję wzrostową w zakresie cen, a zatem fakt ten został przez biegłego uwzględniony w procesie wyceny, ale jako element rozumowania, które w finale prowadziło do przyjęcia niższej wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił, iż wartość tej nieruchomości była weryfikowana rynkowo - oferta sprzedaży w ramach licytacji publicznych nie spotkała się z żadnym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Sąd Okręgowy uznał także, iż Komornik nie dopuścił się żadnych uchybień proceduralnych podczas przeprowadzanych czynności egzekucyjnych.

W dniu 31 sierpnia 2007 r. Komornik dokonał obwieszczenia o pierwszej licytacji nieruchomości w dniu 17 października 2007 r. wskazując sumę oszacowania 650.520 zł i cenę wywołania $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania 487.890 zł. Obwieszczenie o licytacji zostało doręczone powodom. Licytacja nie doszła do skutku.

W dniu 25 lutego 2008 r. wierzyciel złożył wniosek o wyznaczenie terminu licytacji i 26 lutego 2008 r. komornik ogłosił, że 10 kwietnia 2008 r. odbędzie się pierwsza licytacja nieruchomości wskazując, że suma oszacowania wynosi 650.520 zł, cena wywołania $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania i wynosi 487.890 zł.

Powodowie złożyli kolejną skargę na czynność Komornika w postaci opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Postanowieniem z 22 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy w sprawie sygn. akt I Co 673/07 oddalił skargę jako nieuzasadnioną. Licytacja wyznaczona na dzień 10 kwietnia 2008 r. z uwagi na złożoną skargę na czynności komornika została odwołana.

Pismem z dnia 22 września 2008 r. Komornik dokonał ponownego ogłoszenia o licytacji nieruchomości w dniu 5 listopada 2008 r. na takich samych jak warunkach jak w poprzednim obwieszczeniu. W dniu 26 września 2008 r. obwieszczenie zostało doręczone powodom.

W dniu 5 listopada 2008 r. została przeprowadzona licytacja nieruchomości. Komornik wylicytował nieruchomość za cenę 700.000 zł zaoferowaną przez M. R. (1).

Postanowieniem z 12 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy udzielił przybicia na rzecz M. R. (1) co do nieruchomości położonej w obrębie G., gmina G., województwo (...), o powierzchni 4,82 ha nabytej na przetargu w dniu 5 listopada 2008 r. za cenę 700.000 zł. Jednakże postanowieniem z 18 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy uchylił postanowienie z 12 listopada 2008 r. i odmówił przybicia na rzecz M. R. (1).

W dniu 28 kwietnia 2010 r. Komornik Sądowy dokonał obwieszczenia o pierwszej licytacji nieruchomości wyznaczając jej termin na 16 czerwca 2010 r. i podając sumę oszacowania na kwotę 650.520 zł i cenę wywołania $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania - 487.890 zł. Licytacja nie doszła do skutku z uwagi na brak nabywców. W dniu 3 września 2010 r. Komornik dokonał obwieszczenia o drugiej licytacji nieruchomości podając jej termin na dzień 27 października 2010 r. i cenę wywołania równą $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania na kwotę 433.680 zł. Obwieszczenie zostało doręczone powodowi. Podczas licytacji żaden z licytantów nie przystąpił do postępień.

W dniu 29 października 2010 r. wierzyciel K. B. złożył wniosek o przejęcie nieruchomości powodów za cenę stanowiącą 2/3 sumy oszacowania, tj. za kwotę 433.680 zł. Postanowieniem z 22 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy udzielił przybicia na rzecz K. B. co do nieruchomości nabytej za cenę 433.680 zł.

Powyższe postanowienie zaskarżyli powodowie, zarzucając min. prowadzeni egzekucji z naruszeniem przepisu art. 951 k.p.c. oraz § 131 i 132 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników. W ocenie skarżących stan i wartość nieruchomości zostały nieprawidłowo ustalone przez biegłego, co doprowadziło do zaniżenia wartości nieruchomości i w efekcie pokrzywdzenia powodów. Powodowie wskazali, iż w rozpoznawanej sprawie zachodziły podstawy do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania na podstawie przepisu art. 951 k.p.c. Powołali się na orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 1997 r. w sprawie I CKN 639/97 oraz z 4 lutego 1977 r. w sprawie IIICRN 239/76. Postanowieniem z 15 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił zażalenie powodów jako niezasadne.

Postanowieniem z 12 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Łęczycy przysądził na rzecz K. B. własność nieruchomości położonej w obrębie G., gmina G., województwo (...), o powierzchni 4,82 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łęczycy prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Powodowie złożyli zażalenie na powyższe postanowienie, podnosząc iż w ich ocenie postępowanie egzekucyjne dotknięte jest nieprawidłowościami, które powinny skutkować odmową przysądzenia własności nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji na rzecz wierzyciela. Powodowie ponowić wskazali, iż w ich ocenie stan i wartość nieruchomości zostały nieprawidłowo ustalone przez biegłego co doprowadziło do zaniżenia wartości nieruchomości i w efekcie pokrzywdzenia powodów. Powodowie podnieśli nadto iż w rozpoznawanej sprawie zachodziły podstawy do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania na podstawie przepisu art. 951 k.p.c. Postanowieniem z 24 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił zażalenie powodów uznając je za niezasadne.

Powodowie nie mieli nabywcy na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania za cenę wyższą aniżeli cena przejęcia.

Oceniając materiał dowodowy, Sąd I instancji wskazał m.in. przyczyny, dla których pominął dowód ze sporządzonego na zlecenie powodów operatu szacunkowego spornej nieruchomości z dnia 20 października 2008 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. G.. Podkreślił, że dokument ten nie ma waloru opinii biegłego. W rezultacie prywatna opinia może być traktowana jedynie jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska storn. Dodatkowo Sąd Okręgowy zaznaczył, że opis naniesień na nieruchomości w postaci budynku mieszkalnego, co do jego powierzchni i sposobu wykonania, zawarty w operacie szacunkowym jest zbieżny z ustaleniami poczynionymi przez pozwanego J. K. (1). Sąd I instancji oddalił ponadto wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. G. na okoliczność wartości nieruchomości i błędów w operacie szacunkowych sporządzonym przez J. K. (1), wskazując, że zeznanie świadka na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych nie może zastąpić dowodu z opinii biegłego z art. 278 k.p.c.

Sąd I instancji nie znalazł ponadto podstaw dla przeprowadzenia dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości spornej nieruchomości w dacie przysądzenia jej własności na rzecz wierzyciela. Okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, bowiem wartość nieruchomości w toku egzekucji ustala się w ramach jej opisu i oszacowania, która to czynność zawsze poprzedza w czasie ewentualne przysądzenie własności. Podstawę ustalenia wysokości ceny nabycia nieruchomości stanowi zawsze suma oszacowania.

Sąd Okręgowy wskazał także motywy oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanych na okoliczność istnienia wątpliwości co do rzetelności operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego i zaakceptowania operatu szacunkowego jako podstawy postępowania egzekucyjnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Powodowie domagali się odszkodowania za szkodę spowodowaną przez pozwanych na skutek zaniżenia wartości nieruchomości położonej w obrębie G., gmina

G., województwo (...) o powierzchni 4,8200 ha, w konsekwencji zbycie jej w drodze licytacji znacznie poniżej jej wartości. Jako podstawę prawną swojego roszczenia w stosunku do pozwanego J. K. (1) wskazali przepis art. 415 k.c. oraz w stosunku do pozwanego Komornika A. Z. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Rejonowy w Łęczycy przepisy art. 23 ust. 1 i ust. 3 ustawy z 29 sierpnia 1997 o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 167. poz. 1191 ze zm.).

Zdaniem Sądu I instancji, powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych. Analiza dokumentów zawartych w aktach egzekucyjnych Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy w sprawie sygn. akt Km 261/03 prowadzi do wniosku, że pozwany J. K. (1) sporządzając operat szacunkowy nieruchomości nie naruszył w żaden sposób obowiązujących przepisów w zakresie dokonywania wyceny nieruchomości. Powodowie szkodę swą upatrują w nieprawidłowo ustalonej w operacie szacunkowym, sporządzonym przez J. K. (1), powierzchni budynków znajdujących się na nieruchomości, z której prowadzona była egzekucja oraz w nieprawidłowo określonej technologii, w jakiej wykonano budynki, co wpłynęło na zaniżenie wartości nieruchomości przy jej licytacji. Powodowie na potwierdzenie swojego stanowiska powołali się na operat M. G.. Zdaniem Sądu Okręgowego, taka argumentacja nie zasługuje na akceptację, bowiem okoliczności powyższe nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym. Przede wszystkim w operacie szacunkowym sporządzonym przez J. K. (1) wskazano taką samą powierzchnię budynku mieszkalnego i technologię jego wykonania, jak w operacie szacunkowym M. G.. Sąd I instancji podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w Łodzi wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z 28 grudnia 2007 r. w sprawie sygn. akt III CZP 1551/07, wydanego na skutek skargi powodów na czynności komornika, iż podważenie szacunku biegłego jest możliwe na podstawie analizy uwarunkowań konkretnej wyceny przez wykazanie błędów w stosowanej metodzie szacunku. Tymczasem biegły wyraźnie zaznaczył, że w ocenianym okresie rynek nieruchomości wskazywał tendencję wzrostową w zakresie cen, a zatem fakt ten został przez biegłego uwzględniony w procesie wyceny, ale jako element rozumowania, które w finale prowadziło do przyjęcia niższej wartości nieruchomości. Nadto wartość tej nieruchomości była weryfikowana rynkowo - oferta sprzedaży w ramach licytacji publicznych nie spotkała się z żadnym zainteresowaniem potencjalnych nabywców.

W ocenie Sądu I instancji, materiał dowodowy w postaci dokumentów załączonych do akt postępowania egzekucyjnego potwierdza, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy - pozwany A. Z. dokonywał w toku przedmiotowej egzekucji czynności egzekucyjnych zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego normującymi egzekucję z nieruchomości, a pozwany Skarb Państwa-reprezentowany przez Sąd Rejonowy w Łęczycy prawidłowo nadzorował postępowanie egzekucyjne w tej sprawie. Stanowisko powodów o konieczności ponownego opisu i oszacowania nieruchomości nie znajduje żadnego uzasadnienia. Zgodnie z art. 951 k.p.c. istnieje fakultatywna możliwość sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości, ale ma on zastosowanie tylko wtedy gdy pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacyjnym nastąpią istotne zmiany w stanie nieruchomości, które spowodują zdezaktualizowanie się poprzedniego opisu. Sam upływ czasu nie pociąga za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmian w stanie nieruchomości. Podobny pogląd wyraził SN w orzeczeniu z 4 lutego 1977 r. w sprawie sygn. akt III CRN 239/76 (OSNC 1977/11/21). Oczywiście w warunkach gospodarki rynkowej wartość rynkowa nieruchomości może ulegać zmianom, wynikających z innych przyczyn niż jej stan, co podkreślił SN w powoływanym przez powodów postanowieniu z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie sygn. akt ICKN 639/97, jednak w rozpoznawanej sprawie powodowie w żaden sposób nie wykazali, iż doszło do istotnych zmian w tym zakresie w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, zaś prowadzone postępowanie licytacyjne wykazało, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest atrakcyjna handlowo. Powodowie sami przyznali, iż nie posiadali nabywców przedmiotowej nieruchomości za cenę przewyższającą wartość jej nabycia przez wierzyciela egzekwującego.

W toku postępowania egzekucyjnego powodowie składali skargę na opis i oszacowanie nieruchomości, podnosząc takie same zarzuty wobec treści szacunku pozwanego J. K. (1), jak w niniejszej sprawie. Były one już zatem przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Łęczycy, które uznał je za niezasadne, a nadto - w ramach kontroli instancyjnej - przez Sąd Okręgowy w Łodzi, który postanowieniem z 28 grudnia 2007 r. zażalenie powodów oddalił jako nieuzasadnione. Zdaniem Sądu Okręgowego notoryjnie znany wzrost cen nieruchomości w okresie

ostatnich 5 lat sam w sobie nie może uzasadniać trafności stawianego przez dłużników zarzutu. Na podstawie ogólnych tendencji na rynku obrotu nieruchomościami nie można wnioskować, że zdrożały wszystkie nieruchomości niezależnie od segmentu rynku, do którego należą ich lokalizacji i innych cech składających się na atrakcyjność rynkową nieruchomości. Ponadto powodowie podnosili wymienione okoliczności w każdej kolejnej składanej przez siebie skardze na czynności komornika podejmowane w sprawie sygn. akt Km 261/03 jak i w zażaleniach na postanowienia Sądu Rejonowego w Łęczycy w sprawie sygn. akt I Co 175/02, w tym na postanowienie z 22 grudnia 2010 r. o przybiciu na rzecz wierzyciela K. B. prawa własności nieruchomości i na postanowienie z 12 kwietnia 2011 r. o przysądzeniu prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy w Łodzi rozpoznając zażalenia w sprawie sygn. akt III Cz 193/11 i III Cz 1017/11 jednoznacznie stwierdził, iż zażalenia nie są uzasadnione, a Komornik nie dokonał naruszenia przepisów prawa regulujących postępowanie egzekucyjne z nieruchomości.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż powoływane przez powodów orzeczenie SN z 16 marca 2007 r. w sprawie I CSK 381/06 (OSNC 2008/2/28), w którym stwierdzono, iż błędne oddalenie przez sąd skargi na czynności komornika, która spowodowała szkodę, nie wyłącza odpowiedzialności odszkodowawczej komornika na podstawie art. 23 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, dotyczy konkretnego stanu faktycznego, w którym przed uprawomocnieniem się opisu i oszacowania, została przeprowadzona licytacja nieruchomości, co pozostawało w sprzeczności z art. 952 k.p.c., a mimo tego sąd oddalił skargę na czynności komornika. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodziła. Skargi powodów powodowały wstrzymanie postępowania egzekucyjnego i dalsze czynności komornika, były przeprowadzane po rozpoznaniu skarg i zażaleń powodów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W ocenie Sądu I instancji, abstrahując od treści orzeczeń Sądu wydawanych w toku postępowania egzekucyjnego, brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, iż działania komornika w toku prowadzenia egzekucji przeciwko powodom były bezprawne. W szczególności nie doszło do naruszenia przez pozwanego A. Z. przepisów §131 i 132 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników. Jak wynika z dokumentów w postaci protokołów opisu i oszacowania nieruchomości, czynności te zostały dokonane przez pozwanego ze szczególną dokładnością. Komornik dążył do zebrania wszelkich danych, które umożliwiają dokładne określenie nieruchomości i jej wartości. Opis nieruchomości w przejrzysty sposób określa nieruchomość, jej rodzaj i stan. Postępowanie pozwanego jako Komornika w sprawie sygn. akt Km 261/03 było prawidłowe i zgodne z prawem. W związku z tym nie ma podstaw do poszukiwania źródła odpowiedzialności komornika w art. 23 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji.

Powodowie nie udowodnili zgodnie z treścią przepisu art. 6 k.c., iż na skutek działania pozwanego J. K. (1) jak i pozwanego A. Z. ponieśli jakąkolwiek szkodę. Nadto brak jest podstaw do uznania, iż działanie pozwanego J. K. (1) w postaci wydania operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości, będącego podstawą do ustalenia ceny przejęcia nieruchomości na podstawie art. 984 k.p.c. było zawinione, zaś działanie pozwanego A. Z. bezprawne w rozumieniu art. 23 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji. Jednocześnie brak podstaw odpowiedzialności Komornika na mocy przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji powoduje, iż nie zachodzą przesłanki solidarnej odpowiedzialności pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Sąd Rejonowy w Łęczycy na podstawie przepisu art. 23 ust. 3 powołanej ustawy. W tym stanie rzeczy powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy orzekł kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając **orzeczenie w całości** i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. :

1. art. 278, art. 217 § 2, art. 258 i art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych oraz nieprzeprowadzenie dowodów istotnych dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, a co w konsekwencji doprowadziło do błędnego zastosowania normy prawa materialnego;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przez:

a) oparcie zasadniczych motywów wyroku na operacie szacunkowym sporządzonym przez pozwanego J. K. (1) oraz pominięcie ustaleń dokonanych przez M. G. w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie powodów i uznanie go za dokument prywatny sporządzony na potrzeby innego postępowania, podczas gdy operat szacunkowy pozwanego J. K. również został sporządzony na potrzeby innego postępowania;

b) poprzez przyjęcie, że powodowie nie wykazali, iż ponieśli szkodę w związku ze „zbyciem” nieruchomości za kwotę 433.680 zł, gdyż nie podjęli czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości poza postępowaniem egzekucyjnym, a tym samym nie udowodnili, że nieruchomość przedstawia znacznie wyższą wartość, chociaż w toku postępowania ustalono, iż w roku 2008 licytant M. R. (1) uzyskał przyzbycie własności tej samej nieruchomości za cenę 700.000 zł, co zostało następnie uchylone w związku z błędami formalnymi dotyczącymi postępowania egzekucyjnego;

3) art. 325 k.p.c., poprzez wskazanie w sentencji wyroku daty jego wydania jako dzień 5 listopada 2012 r., w sytuacji, gdy faktycznie wyrok został wydany 6 listopada 2012 r.,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie:

1) art. 415 k.c. poprzez uznanie, że pozwany J. K. (1) prawidłowo dokonał wyceny nieruchomości, z której przeciwko powodowi prowadzona była egzekucja, a tym samym nie zachodzi po jego stronie przesłanka niezgodna z prawem postępowania, która warunkuje winę w wyrządzeniu szkody,

2) art. 23 ust. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, poprzez uznanie, że pozwany Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy A. Z. nie ponosi odpowiedzialności za szkodę powstałą w majątku powodów, podczas gdy z przedstawionych przez powodów dowodów jednoznacznie wynika, że działanie pozwanego było niezgodne z prawem.

III. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nieustalenie stanu rzeczywistego nieruchomości, w tym powierzchni użytkowej budynków położonych na nieruchomości, jak i zastosowanych technologii budowy i materiałów, z jakich zbudowane zostały poszczególne elementy konstrukcyjne budynków, co niewątpliwie rzutuje na wartość nieruchomości, a tym samym na wysokość poniesionej przez powodów szkody, poprzez pominięcie zgłaszanych przez powodów wniosków dowodowych.

W konkluzji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony odrębny spis kosztów.

Wszyscy pozwani wnieśli o oddalenie apelacji na koszt powodów.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny z uwagi na brak przesłanek z art. 61 § 4 k.p.c., w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie po stronie powodów organizacji społecznej - Stowarzyszenia (...) z siedzibą w R.. W ocenie Sądu Apelacyjnego, przedmiotem rozpatrywanej sprawy nie są roszczenia z zakresu

ochrony równości oraz niedyskryminacji przez bezpodstawne bezpośrednie lub pośrednie zróżnicowanie praw i obowiązków obywateli w rozumieniu art. 61 § 4 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy dokonać analizy przywołanych przez apelujących zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem nie budzi wątpliwości, że oceny ewentualnych uchybień w zakresie prawa materialnego można dokonać wyłącznie przy prawidłowo ustalonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, chybiony pozostaje przede wszystkim zarzut naruszenia art. 278, art. 217 § 2, art. 258 i art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powodów oraz nieprzeprowadzenie dowodów istotnych dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy. Z protokołu z przebiegu rozprawy w dniu 23 października 2012 r. wynika, że oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. G., dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości w dacie przysądzenia jej własności na rzecz wierzyciela oraz dowodu z przesłuchania pozwanych nie spotkało się z zastrzeżeniem pełnomocnika powodów, podniesionym w trybie art. 162 k.p.c. Należy zaznaczyć, że prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. obejmuje swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe, w tym również w zakresie postępowania dowodowego. Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym apelację, aprobuje pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, zgodnie z którym przepis art. 162 k.p.c. znajduje zastosowanie także do postanowień oddalających wnioski dowodowe (tak SN w uchwale z 27 października 2005 r. w sprawie III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144; w wyroku z dnia 24 września 2009 r. w sprawie IV CSK 185/09, M.Prawn. 2009/20/1082 oraz w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie II PK 127/09, M.P.Pr. 2011/1/33; podobnie SA w Poznaniu w wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r. w sprawie I ACa 1142/12; Lex nr 1271921; SA w Krakowie w wyroku z dnia 3 października 2012 r. w sprawie III APa 22/12, Lex nr 1223233; SA we Wrocławiu w wyroku z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie I ACa 304/12, Lex nr 1238476). Skoro w rozpatrywanej sprawie powołane przez apelujących uchybienie procesowe nie zostało zasygnalizowane Sądowi Okręgowemu w trybie przewidzianym w art. 162 k.p.c., a apelacja nie zawiera wniosku o dokonanie kontroli postanowień z dnia 23 października 2012 r. na podstawie przepisu art. 380 k.p.c., skarżący z przyczyn formalnych nie mogą skutecznie oprzeć apelacji na zarzucie wywodzonym z oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych w toku postępowania przed Sądem I instancji. Jedynie na marginesie wypada zauważyć, że przywołany w apelacji pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 2 lipca 2009 r. w sprawie I UK 37/09 (Lex nr 529678) odnosi się do odmiennego stanu faktycznego, w którym mimo oddalenia wniosku dowodowego przez Sąd I instancji, apelujący ponowił go w apelacji, a Sąd Apelacyjny dowód ów przeprowadził, korzystając z prerogatyw postępowania apelacyjnego jako instancji merytorycznej. W rezultacie przedmiotem oceny Sądu Najwyższego pozostawał zarzut skargi kasacyjnej wskazujący na naruszenie przez Sąd II instancji art. 380 k.p.c. w związku z art. 162 k.p.c. i art. 381 k.p.c.

Niezależnie od przedstawionych argumentów natury formalnej, zarzut apelujących w zakresie rzekomych uchybień przepisom prawa procesowego tj. art. 278, art. 217 § 2, art. 258 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozostaje nieuzasadniony merytorycznie. Zakreślając tezę dowodową dla dowodu z zeznań świadka M. G., powodowie wskazywali na takie okoliczności, które w sposób jednoznaczny odwoływały się do specjalistycznej wiedzy świadka i miały służyć ocenie poprawności i rzetelności operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego J. K. (1) w toku postępowania egzekucyjnego. Wbrew wywiadowi apelujących, oddalając omawiany wniosek dowodowy Sąd I instancji nie odwołał się do normy art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r.), a jedynie dokonał negatywnej weryfikacji przydatności dowodu z zeznań świadka dla wykazania okoliczności, których ustalenie z istoty swej wymaga wiadomości specjalnych. Sąd Okręgowy trafnie wskazał w tym zakresie na wyłączność dowodu z art. 278 k.p.c. W judykaturze podkreśla się, że „dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową np. przesłuchaniem świadka. W takim wypadku sąd winien dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie przez skorzystanie z pomocy biegłego” (tak SN w wyroku z dnia 15 listopada 2012 r. w sprawie V CSK 525/11, Lex nr 1276234; podobnie w wyroku z dnia 20 maja 2011 r. w sprawie II UK 339/10, Lex nr 898704). Innymi słowy, dowód z zeznań świadka M. G., był procesowo nieprzydatny dla wykazania okoliczności, dla których został przez powodów zgłoszony.

Z prawidłową reakcją Sądu I instancji spotkał się także wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości spornej nieruchomości z daty przysądzenia własności na rzecz wierzyciela tj. z dnia 12 kwietnia 2011 r. Analizy tego wniosku dowodowego Sąd Okręgowy dokonał

w kontekście przepisu art. 227 k.p.c., trafnie przyjmując, że pozostaje on nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sporu. Istota art. 227 k.p.c. łączy się z jego związkiem z prawem materialnym i prawem procesowym. Ocena, czy konkretne fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zależy od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, która została w sprawie zastosowana. Przepis prawa materialnego wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych i ma rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (tak SN w wyroku z dnia 5 września 2012 r. w sprawie IV CSK 137/12, Lex nr 1229817). Wartość spornej nieruchomości z daty przysądzenia własności w trybie art. 984 § 1 k.p.c. pozostaje bez znaczenia dla oceny ewentualnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, wywodzonych z art. 415 k.c. i art. 23 ust. 1 i 3 ustawy z 29 sierpnia 1997 o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 167. poz. 1191 ze zm.). Sąd I instancji zasadnie zwrócił uwagę, że 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.

Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje także przyjętą przez Sąd I instancji wykładnię przepisu art. 299 k.p.c. w związku z art. 302 § 1 k.p.c., która skutkowałą oddaleniem wniosku pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań pozwanych, którzy z góry zadeklarowali, że nie wezmą udziału w kolejnym terminie rozprawy i nie stawią się na przesłuchanie.

Powodowie wskazywali w apelacji na naruszenie przepisu art. 258 k.p.c. Zarzut ten nie został bliżej sprecyzowany, dlatego trudno ustalić, w jakich zachowaniach Sądu I instancji skarżący upatrywali naruszenia powołanej normy, adresowanej przecież do stron sporu. Fiasko omawianego zarzutu wydaje się oczywiste jeśli zważyć, że przepis art. 258 k.p.c. dotyczy treści wniosku dowodowego i określa obowiązki strony powołującej dowód z zeznań świadków, a zatem Sąd nie może go naruszyć (vide wyrok SN z dnia 14 maja 1999 r. w sprawie I CKN 124/99, Lex nr 50730; podobnie w wyroku z dnia 9 stycznia 2001 r. w sprawie I PKN 500/00, Lex nr 537008).

Z uzasadnienia apelacji można wnioskować, że apelujący upatrują naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 278, art. 217 § 2, art. 258 k.p.c. w ocenie dowodu z prywatnego operatu szacunkowego z dnia 20 października 2008 r., sporządzonego na zlecenie powodów przez rzeczoznawcę majątkowego M. G., któremu Sąd I instancji ostatecznie odmówił mocy dowodowej. Ta ocena Sądu Okręgowego nie przybrała formy decyzji procesowej, którą skarżący mogliby zakwestionować przed zamknięciem przewodu sądowego, a przedstawiona została w uzasadnieniu wyroku, w ramach rozważań poświęconych ocenie materiału dowodowego zebranego w sprawie (art. 328 § 2 k.p.c.). Nie ma zatem do niej zastosowania art. 162 k.p.c., bowiem przewidziane w powołanym przepisie zastrzeżenie może dotyczyć tylko takich uchybień sądu popełnionych przy dokonywaniu czynności procesowych, o których strony zostały powiadomione przez sąd wydaniem zarządzenia lub postanowienia (tak SN w wyroku z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie II CNP 41/12; Lex nr 1288620). Dopuszczalność zarzutu nie oznacza jednak jego zasadności. Wadliwa ocena dowodu może i - w realiach sporu - jest zwalczana przez skarżących przede wszystkim w ramach zarzutu naruszenia reguł swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c., a nie za pomocą zarzutu naruszenia art. 278 k.p.c., czy art. 217 § 2 k.p.c. Z zasady analiza dowodów dokonywana jest dopiero na etapie wyrokowania i znajduje swój wyraz w uzasadnieniu orzeczenia (vide art. 328 § 2 k.p.c.). Należy bowiem odróżnić procesową decyzję Sądu o dopuszczeniu dowodu (art. 236 k.p.c.) lub o oddaleniu wniosku dowodowego strony przy założeniu istnienia przesłanek z art. 217 § 2 k.p.c., od oceny wartości dowodowej poszczególnych dowodów. W rozpatrywanej sprawie pominięcie omawianego dowodu nie było wynikiem rzekomych błędów na etapie dowodzenia, lecz wynikało z określonej jego oceny. Prywatny operat szacunkowy M. G. nie został włączony do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie dlatego, iż Sąd Okręgowy błędnie zaniechał przeprowadzenia tego dowodu lub też nie wydał formalnej decyzji o jego oddaleniu, lecz jedynie z tej przyczyny, że nie miał on mocy dowodowej. Z tą oceną Sądu I instancji wypada się zgodzić, bowiem prywatna ekspertyza rzeczoznawcy majątkowego ma jedynie moc dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. i nie

korzysta z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń. Nie może także zastąpić dowodu z opinii biegłego sądowego z art. 278 k.p.c., za pomocą którego należy dokonać ustaleń faktycznych w sprawie, jeśli wymagają one wiadomości specjalnych. Warto w tym miejscu podkreślić, że wbrew wywodom apelacji, Sąd Okręgowy nie odmówił wiary operatowi szacunkowemu M. G.. Nie sposób także odnaleźć w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przypisanej Sądowi I instancji tezy, że za uznaniem wskazanego dowodu za niewiarygodny przemawia okoliczność, iż został on sporządzony na potrzeby innego postępowania.

Chybiony pozostaje ponadto przywołany w apelacji zarzut naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c. poprzez zaniechanie dopuszczenia przez Sąd I instancji dowodu z opinii biegłego sądowego z urzędu. Skarżący nie podają przy tym, na jakie okoliczności dowód ten miałby być przeprowadzony. Można jedynie zakładać, że wobec uznania, iż prywatny operat szacunkowy z dnia 20 października 2008 r. pozbawiony jest mocy dowodowej i oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. G., w ocenie apelujących Sąd Okręgowy winien skorzystać z inicjatywy dowodowej dla ustalenia tych okoliczności faktycznych, które powodowie zamierzali pierwotnie wykazać za pomocą omawianych dowodów. Dopuszczenie dowodu z urzędu stanowi co do zasady uprawnienie Sądu, a nie jego obowiązek. Czynność ta ma charakter fakultatywny i dyskrecyjny. Jedynie w wyjątkowych wypadkach uprawnienie z art. 232 zdanie drugie k.p.c. może przerodzić się w obowiązek Sądu. Judykatura i piśmiennictwo zgodnie wskazują, że obowiązek Sądu materializuje się w sytuacji, gdy proces zmierza do obejścia prawa, a także w razie rażącej nieporadności strony działającej bez adwokata lub radcy prawnego, której - wobec niepodjęcia przez nią właściwych czynności, mimo stosownych pouczeń sądu - grozi naruszenie interesu podlegającego szczególnej ochronie. Na sądzie spoczywa także obowiązek skorzystania z uprawnienia z art. 232 zdanie drugie k.p.c., gdy zachodzi podejrzenie prowadzenia przez strony procesu fikcyjnego (vide uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z dnia 19 maja 2000 r. w sprawie III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195; wyrok SN z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie V CSK 460/08, Lex nr 584780; wyrok SN z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie III CSK 375/06, Lex nr 308863; postanowienie SN z dnia 12 maja 2011 r. w sprawie III CSK 238/10, Lex nr 964473). Nie budzi wątpliwości, że żaden ze wskazanych przypadków nie zachodził w niniejszym postępowaniu. Prawo sądu do przeprowadzania dowodu z urzędu nie może służyć usuwaniu skutków uchybień procesowych czy zaniedbań stron, zwłaszcza jeśli korzystają one z pomocy profesjonalnego pełnomocnika (podobnie SN w wyroku z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie II CSK 297/10, Lex nr 970074; w wyroku z dnia 23 października 2007 r. w sprawie III CSK 108/07, Lex nr 358857). Podstaw dla odmiennej wykładni przepisu art. 232 zdanie drugie k.p.c. nie dostarcza przywołany przez powodów wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie V CSK 202/11 (Lex nr 1214614). W realiach sprawy poddanej pod rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego, roszczenie zostało uznane za usprawiedliwione co do zasady, a brak inicjatywy dowodowej strony powodowej dla wykazania jego wysokości stanowił jedyną przyczynę oddalenia apelacji. W rozpatrywanej sprawie dowód przeprowadzony z urzędu miałby w zamiśle powodów służyć wykazaniu ex post wadliwości operatu szacunkowego biegłego sądowego J. K. (1), czyli ustaleniu przesłanki bezprawności jego działania. Nakierowany byłby zatem na wykazanie samej zasady odpowiedzialności strony pozwanej.

Niezasadny pozostaje również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Formułując omawiany zarzut, apelujący nie wskazują, by Sąd I instancji w ramach analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego naruszył zasady logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a jedynie tego rodzaju argumenty mogłyby podważyć ocenę przyjętą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W orzecnictwie podkreśla się, że jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu – na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysnuć wnioski odmienne (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; podobnie w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r. w sprawie IV CK 387/04, Lex nr 177263). W rozpatrywanej sprawie całkowicie chybiony pozostaje przede wszystkim zarzut błędnej oceny dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez M. G., a w konsekwencji oparcia rozstrzygnięcia na operacie szacunkowym sporządzonym w toku postępowania egzekucyjnego przez pozwanego J. K. (1). W tym miejscu wypada odwołać się do wcześniejszych rozważań poświęconych analizie dowodu z prywatnej ekspertyzy rzeczoznawcy i rzeczywistych przyczyn odmowy mocy dowodowej operatowi szacunkowemu z dnia 20 października 2008 r. W żadnym razie przesłanką takiej oceny omawianego dowodu nie była okoliczność, iż został

on sporządzony na potrzeby innego postępowania. Z kolei wywody apelacji poświęcone operatowi szacunkowemu z dnia 31 lipca 2006 r., sporządzonemu przez pozwanego J. K. (1), wydają się całkowicie oderwane od istoty sporu. Wbrew temu co wydają się zakładać apelujący, postępowanie dowodowe nie zmierzało w kierunku ustalenia stanu i ceny rynkowej nieruchomości w G. na dzień dokonania jej opisu i oszacowania w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie sygn. Km 261/03, czy też na datę przejścia nieruchomości przez wierzyciela egzekwującego w trybie art. 984 § 1 k.p.c. , na co mogłyby wskazywać twierdzenia pozwu w zakresie daty powstania hipotetycznej szkody w majątku dłużników. Rzecz bowiem nie w tym, czy nieruchomość powodów została przejęta w trybie art. 984 § 1 k.p.c. po cenie, która nie satysfakcjonuje powodów i nie odpowiada rynkowej wartości tego składnika majątku, lecz w tym, czy pozwani dopuścili się w toku egzekucji prowadzonej przeciwko powodom tego rodzaju uchybień, które spowodowały zaniżenie sumy oszacowania nieruchomości. Roszczenie odszkodowawcze zgłoszone w pozwie zasadało się na twierdzeniu, że operat szacunkowy z dnia 31 lipca 2006 r., zaktualizowany w dniu 30 maja 2007 r., który stał się ostatecznie podstawą dla czynności opisu i oszacowania nieruchomości dokonanej w dniu 26 lipca 2007 r. przez Komornika - pozwanego A. Z., sporządzony został wadliwie, zaś pozwany A. Z. mając świadomość tej wadliwości zaakceptował operat, a tym samym nie dopełnił czynności z § 131 i 132 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników, zaś w dalszym toku egzekucji nie dokonał ponownego opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 951 k.p.c. Tym samym z mocy art. 6 k.c. na powodach spoczywał obowiązek wykazania ewentualnej wadliwości omawianego operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego J. K. (1) lub też wykazanie, że w sprawie zaszyły przesłanki obligujące organ egzekucyjny do zastosowania art. 951 k.p.c. Z istoty swej ów oceniany dokument musiał zatem stanowić element ustaleń faktycznych Sądu I instancji. W realiach sporu trudno doprawdy doszukać się logicznego uzasadnienia tezy apelacji o potrzebie pominięcia dowodów w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez J. K. (1), a także opisu i oszacowania nieruchomości wykonanego przez pozwanego A. Z. , jako dowodów „...sporządzonych na potrzeby innego postępowania”. Apelujący nie wyjaśniają, w jaki sposób, przy założeniu pominięcia przez Sąd I instancji tych dowodów, zamierzali wykazać wadliwość czynności egzekucyjnych, z której wywodzą roszczenie odszkodowawcze.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, mimo odmowy - co do zasady - mocy dowodowej operatowi szacunkowemu z dnia 20 października 2008 r., Sąd Okręgowy dokonał jednak częściowej analizy jego merytorycznej zawartości, ostatecznie trafnie wskazując, że pozostaje on w istotnych fragmentach zbieżny z operatem szacunkowym z dnia 31 lipca 2006 r. (aktualizowanym w dniu 30 maja 2007 r.), sporządzonym przez biegłego sądowego – pozwanego J. K. (1), a zatem nie potwierdza tezy o wadliwości tego ostatniego dokumentu. To stanowisko doznaje wzmocnienia, jeśli zważyć na upływ czasu między sporządzeniem obu operatów, a także całkowicie różny ich cel, co nie pozostaje bez wpływu na ostateczne wnioski rzeczoznawców. Pozwany J. K. (1) sporządził operat szacunkowy w celu określenia wartości nieruchomości do egzekucji należności pieniężnych (k 42), zastrzegając, że nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu (k 60). Z kolei rzeczoznawca majątkowy M. G. takim samym zastrzeżeniem opatrzyła operat szacunkowy z dnia 20 października 2008 r., sporządzony w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wiarygodności kredytowej banku lub ustalenia ceny do sprzedaży (k 105, k 133). Uważna lektura obu dokumentów wskazuje ponadto, że naniesienia budynkowe zostały w obu opiniach różnie opisane. Pozwany J. K. (1) i rzeczoznawca M. G. używają odmiennej nomenklatury dla określenia poszczególnych budynków – w operacie pozwanego występują dwie hale magazynowe, zaś w operacie z dnia 20 października 2008 r. jeden budynek hali, co przekłada się na błędne twierdzenia powodów dotyczące rzekomego zaniżenia powierzchni zabudowanej przyjętej do obliczeń. Co więcej, nie sposób pominąć, że opis i powierzchnia poszczególnych budynków w operacie szacunkowym pozwanego J. K. (1) z dnia 31 lipca 2006 r. pozostają całkowicie zgodne z danymi z pierwszego operatu pozwanego z dnia 5 lipca 2002 r., sporządzonego po przeprowadzeniu szczegółowej wizji lokalnej nieruchomości z udziałem powoda (protokół k 86).

W ramach zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. apelujący zarzucają ponadto Sądowi I instancji błędną ocenę, iż powodowie nie ponieśli szkody w związku z przejściem nieruchomości przez wierzyciela egzekwującego za kwotę 433.680 zł, gdyż nie podjęli czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości poza postępowaniem egzekucyjnym , choć w toku egzekucji w 2008 r. licytant M. R. (2) uzyskał przyznanie własności tej nieruchomości za cenę 700.000 zł. W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że analiza przesłanek odpowiedzialności

odszkodowawczej dokonywana jest w ramach subsumcji ustalonych faktów pod normy prawa materialnego, a nie na etapie dowodzenia i oceny dowodów. A zatem ewentualne błędne stanowisko Sądu Okręgowego co do braku po stronie powodów szkody jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, mogło być zwalczane jedynie za pomocą zarzutu naruszenia prawa materialnego, a nie rzekomego uchybienia zasadzie swobodnej oceny dowodów. Wydaje się przy tym, że przywołany zarzut w znacznej części wynika z nie dość dokładnej analizy uzasadnienia zaskarżonego wyroku, bowiem Sąd I instancji w żadnym jego fragmencie nie łączy braku szkody z zaniechaniem sprzedaży spornej nieruchomości poza postępowaniem egzekucyjnym. Należy także podkreślić, że wadliwe – jak wynika z dalszego toku czynności egzekucyjnych – przybicie z dnia 5 listopada 2008 r. za kwotę 700.000 zł nastąpiło w oparciu o sumę oszacowania nieruchomości ustaloną w kwestionowanym przez powodów opisie i oszacowaniu z dnia 26 lipca 2007 r. Uzyskanie w toku licytacji sumy niewiele wyższej od kwoty 650.520 zł, przyjętej w operacie szacunkowym pozwanego J. K. (1) i ustalonej przez pozwanego A. Z. jako suma oszacowania spornej nieruchomości, w żadnym razie nie potwierdza tezy o wadliwości działań pozwanych. Jedynie uzupełniająco wypada zauważyć, że postanowienie Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 12 listopada 2008 r. o udzieleniu przybicia zostało ostatecznie uchylone wyłącznie na skutek zakwestionowania przez powoda skuteczności doręczenia zawiadomienia o terminie licytacji.

W świetle dotychczasowych rozważań przyjąć należy, że podstawa faktyczna rozstrzygnięcia została przez Sąd I instancji zakreślona prawidłowo. Ta konstatacja czyni niezasadnym przywołany w apelacji zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Nierozpoznanie istoty sprawy oznacza niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą sformułowanego w pozwie roszczenia. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie IV CSK 299/10 (Lex nr 784969), nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi w sytuacji, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego co jest przedmiotem sprawy. Powód zakreślając podstawę faktyczną i prawną dochodzonego roszczenia wskazał na przepis art. 415 k.c. oraz na przepisy art. 23 ust. 1 i ust. 3 ustawy z 29 sierpnia 1997 o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 167. poz. 1191 ze zm.). W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji poddał ocenie roszczenie pozwu w kontekście powołanych przepisów, tym samym nie sposób uznać, iż nie rozważył materialnoprawnej podstawy dochodzonych żądań. Odniósł się także do zarzutów podnoszonych w toku sporu przez stronę pozwaną. Wbrew wywodom apelacji, brak ustaleń faktycznych zbieżnych z twierdzeniami pozwu w żadnym razie nie świadczy o nierozpoznaniu istoty sporu, bowiem w rozpatrywanej sprawie taki stan rzeczy wynika z prawidłowej oceny dowodów przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy i poprawnych decyzji procesowych o oddaleniu pozostałych wniosków dowodowych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nietrafne pozostają pozostałe zarzuty apelacji powodów, oparte na naruszeniu przepisów prawa materialnego. Na pełną aprobatę zasługuje stanowisko Sądu I instancji wskazujące, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego J. K. (1), w tym przede wszystkim bezprawności jego działania, utożsamianej z wadliwością operatu szacunkowego z dnia 31 lipca 2006 r. Powodom nie udało się dowieść, że istotne dane co do rodzaju infrastruktury, powierzchni, sposobu zabudowy spornej nieruchomości, będące podstawą operatu, odbiegały od rzeczywistego stanu rzeczy. Apelujący nie podważyli także samej metodologii wyceny, czy też cen rynkowych przyjętych do obliczenia wartości nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że pozwany dokonywał powyższej czynności jako biegły w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko powodom jako dłużnikom. W toku egzekucji powodowie – dłużnicy podjęli próbę podważenia opisu i oszacowania nieruchomości, a pośrednio także operatu szacunkowego pozwanego J. K. (1), w drodze skargi na czynności komornika. Ich skarga, oparta w przeważającej części na argumentach tożsamych z podnoszonymi na użytek rozpatrywanej sprawy, została oddalona prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 17 października 2007 r. Istnienia powyższego prawomocnego orzeczenia i jego treści nie sposób ignorować w rozpatrywanej sprawie. Nawet przy akceptacji poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 marca 2007 r. w sprawie III CSK 381/06 (OSNC 2008/2/28), zgodnie z którym, w obecnym stanie prawnym brak jest podstaw do wyłączenia odpowiedzialności komornika w każdym przypadku błędnego oddalenia przez sąd skargi na dokonanie czynności, która spowodowała szkodę, nie można pominąć, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego pozwanego J. K. (1) były już przedmiotem osądu w toku egzekucji i nie znalazły akceptacji. W uzupełnieniu wypada podkreślić, że operat szacunkowy sporządzony

przez pozwanego powinien być oceniany przez pryzmat celu czynności egzekucyjnej w postaci opisu i oszacowania nieruchomości w toku jej egzekucyjnej sprzedaży. Tym celem jest w istocie ustalenie wysokości ceny wywołania i wysokości rękojmi, nie zaś rzeczywistej rynkowej wartości, która zostaje wskazana w wyniku licytacji (tak Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz pod red. J. Gołaczyńskiego, LEX 2012, teza 16 do art. 948 k.p.c.).

Sąd Okręgowy uchylił się od oceny podniesionego przez pozwanego J. K. (1) zarzutu przedawnienia roszczenia, wywodzonego z treści art. 442¹ § 1 k.c., choć wydaje się, że miał on kluczowe znaczenie w sporze. Powodowie o zdarzeniu wyrządzającym szkodę, a zatem o wadliwości operatu szacunkowego, dowiedzieli się najdalej z dniem jego doręczenia tj. z dniem 10 sierpnia 2007 r. Warto zaznaczyć, że już w skardze na opis i oszacowanie nieruchomości z dnia 8 sierpnia 2007 r. powoływali się na uchybienia w zakresie ustalenia przez biegłego powierzchni budynków i ceny nieruchomości, dostrzegając negatywne konsekwencje niewłaściwego – w ich mniemaniu – oszacowania nieruchomości dla majątku dłużników. Nie sposób przy tym zaakceptować twierdzenia apelujących, że szkoda wystąpiła dopiero z chwilą przysądzenia własności nieruchomości na rzecz wierzyciela egzekwującego. 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 tj. z dniem 28 grudnia 2007 r. (data oddalenia zażalenia powodów na postanowienie Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 17 października 2007 r.). Z tą bowiem datą w sposób wiążący dla kolejnych czynności egzekucyjnych ustalona została suma oszacowania. To suma oszacowania wyznaczała cenę wywoławczą (art. 965 k.p.c.), rękojmię (art. 962 § 1 k.p.c.), czy wysokość postąpień (art. 978 § 2 k.p.c.). Dalszy bieg zdarzeń w postaci bezskuteczności obu terminów licytacji i wniosku wierzyciela egzekwującego z art. 984 § 1 k.p.c. mógł jedynie wpływać na rozmiar szkody. Nadal aktualny pozostaje pogląd judykatury wyrażony pod rządem dawnego art. 442 k.c. w myśl którego „jeżeli następstwem czynu niedozwolonego jest kilka zdarzeń kolejno następujących w czasie, a pozostających w związku przyczynowym z tym czynem i szkodą lub krzywdą, to w celu określenia początku biegu trzyletniego terminu przedawnienia (art. 442 § 1 k.c.) należy rozważyć wzajemny stosunek tych zdarzeń: czy są one ze sobą tak ściśle związane, że stanowią tylko elementy jednej szkody lub krzywdy, czy też mają samodzielny byt i stanowią odrębne szkody, wyrosłe w różnych przedziałach czasowych. W pierwszym wypadku punktem odniesienia dla określonego biegu trzyletniego terminu przedawnienia jest zdarzenie początkowe, a dalsze zdarzenia stanowią tylko powiększenie tej samej szkody. W drugim wypadku poszczególne zdarzenia mają w odniesieniu do wywołanych nimi szkód samodzielny byt i wyznaczają własny trzyletni termin przedawnienia (tak SN w wyroku z dnia 31 października 1974 r. w sprawie II CR 594/74, OSNC 1975/12/175). Przekładając powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy należało uznać, że roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c. skierowane przeciwko pozwanemu J. K. (1) uległo przedawnieniu z dniem 28 grudnia 2010 r., a zatem przed dniem wytoczenia pozwu.

Bezasadność zarzutów dotyczących poprawności operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwanego J. K. (1) przekłada się na ocenę wskazanego w apelacji uchybienia przepisowi art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, wyrażającego się w uwolnieniu od odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego A. Z.. Powodowie nie wykazali także, by pozwany A. Z. - Komornik przy Sądzie Rejonowym w Łęczycy uchybił obowiązkom w zakresie opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości, wynikającym z przepisu art. 948 i art. 949 k.p.c. oraz w §§ 128 – 141 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz. 52 ze zm.). Całkowitym nieporozumieniem jest wywodzenie zarzutów pod adresem czynności opisu i oszacowania nieruchomości przeprowadzonej w dniu 26 lipca 2007 r., opartych na operacie szacunkowym sporządzonym w październiku 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego M. G.. W sposób oczywisty ten ostatni dokument nie mógł być znany A. Z. w dacie dokonywania opisu i oszacowania nieruchomości, a zatem nie sposób zakładać, że na pozwanym spoczywał obowiązek weryfikacji zawartych w nim danych, do czego sprowadzają się twierdzenia powodów zawarte na stronie 12 uzasadnienia pozwu (k 13 akt). Zupełnie odrębnym zagadnieniem pozostaje natomiast ewentualne zastosowanie przez pozwanego A. Z. przepisu art. 951 k.p.c., o czym będzie mowa w dalszych rozważaniach. Prawidłowa wykładnia przepisów Kodeksu postępowania cywilnego normujących egzekucję z nieruchomości nakazuje również przyjąć, iż chybione pozostają argumenty powodów łączące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego z rzekomym naruszeniem dyspozycji art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997

r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Z uwagi na odrębną regulację wynikającą z art. 951 k.p.c. oraz treść przepisu art. 156 ust. 5 powołanej ustawy, obowiązek pozyskiwania klauzuli aktualności w operacie szacunkowym nie ma zastosowania do operatów szacunkowych sporządzanych w postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości (podobnie powołany wyżej Komentarz pod red. J. Gołaczyńskiego , teza 17 do art. 948 k.p.c.). Za prawidłowością przedstawionej wykładni przemawia dodatkowo przepis art. 985 § 2 k.p.c., nakazujący powtórzenie czynności opisu oszacowania nieruchomości jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika.

Odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego A. Z. nie sposób również wywieść z ewentualnego naruszenia przepisu art. 951 k.p.c. W toku postępowania egzekucyjnego zastosowanie znajdował przepis art. 951 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 5 lutego 2005 r. tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), a to z uwagi na treść art. 7 tego aktu prawnego i datę wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W myśl omawianego przepisu, jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Z literalnej wykładni wprost wynika, że przesłanką zastosowania normy z art. 951 k.p.c. są zmiany w stanie nieruchomości zaistniałe między sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym, przy czym zmiany te muszą mieć istotny charakter. Już te rozważania pozwalają na wyeliminowanie spoza kręgu desygnatów art. 951 k.p.c. tego rodzaju sytuacji, w których, tak jak w rozpatrywanej sprawie, dłużnicy podejmują próbę podważenia prawomocnego opisu i oszacowania nieruchomości z uwagi na hipotetyczne błędy w opisie i obmiarze usytuowanych na gruncie budynków, czy w wycenie nieruchomości według cen i na datę oszacowania. Inaczej ujmując, powodowie nie mogą upatrywać w przepisie art. 951 k.p.c. podstawy dla usunięcia rzekomych uchybień organu egzekucyjnego, do jakich doszło przy opisie i oszacowaniu nieruchomości. W stanie nieruchomości nie zaszły bowiem żadne zmiany. Eliminacji ewentualnych błędów w zakresie czynności opisu i oszacowania nieruchomości służy wyłącznie skarga na czynności komornika. Z tej możliwości kontroli powodowie skorzystali, choć z negatywnym dla siebie skutkiem. W okolicznościach sporu powodowie nie wykazali także by po dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości , a przed terminem licytacji (a nie terminem przysądzenia własności na rzecz wierzyciela, jak wydają się zakładać apelujący) doszło do istotnych zmian w stanie spornej nieruchomości. Sąd Okręgowy trafnie zaakcentował fakultatywny charakter przepisu art. 951 k.p.c. i zasadnie wywodził, że sam upływ czasu, a nawet wzrost cen rynkowych nieruchomości między sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacji nie uzasadnia potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania. Podkreślić trzeba, że przywołane przez apelujących stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w postanowieniu z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie I CKN 639/97, nie jest jednolicie akceptowane w piśmiennictwie, gdzie prezentowane są także poglądy opowiadające się za węższym rozumieniem pojęcia „istotne zmiany w stanie nieruchomości”, które wyłącza z zakresu zastosowania art. 951 k.p.c. sytuacje, w których zmiana ceny nie jest wynikiem zmiany w stanie nieruchomości. W doktrynie przyjmuje się ponadto, że przedłożenie przez stronę prywatnego operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości poza postępowaniem egzekucyjnym, może stanowić podstawę do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania tylko wówczas, gdy z tego operatu będzie wynikać istotna zmiana w stanie nieruchomości, a nie jedynie odmienna wartość nieruchomości (vide Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie egzekucyjne. Komentarz do artykułów 758 -1088 pod red. J. Jankowskiego, C.H.Beck, W-wa 2011 – teza 2 do art. 951 i cytowane tam publikacje). W realiach sporu, prywatny operat szacunkowy rzeczoznawcy M. G. nie wskazywał na żadne zmiany w stanie nieruchomości, do jakich miałyby dojść po dokonaniu jej opisu i oszacowania. Sama wartość nieruchomości podana w prywatnym operacie wykonanym dla innych potrzeb, odmienna od sumy oszacowania, nie obligowała organu egzekucyjnego do powtórzenia czynności opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 951 k.p.c. , tym bardziej, że prowadzone postępowanie egzekucyjne wskazywało na realną wartość rynkową przedmiotu egzekucji znacząco niższą od wartości wskazanej w operacie szacunkowym z dnia 20 października 2008 r. i odpowiadającą sumie oszacowania. Należy bowiem przypomnieć, że w trakcie licytacji w dniu 5 listopada 2008 r., nota bene jedynej, na której zjawili się oferenci, udzielono przybiccia (ostatecznie nieskutecznego) za kwotę 700.000 zł.

Choć apelacja skierowana została do całości zaskarżonego wyroku Sądu I instancji, powodowie nie podnieśli zarzutu naruszenia prawa materialnego w zakresie podstaw odpowiedzialności trzeciego z pozwanych – Skarbu Państwa –

Sądu Rejonowego w Łęczycy. Tym niemniej wypada i w tym zakresie zaakceptować wywody Sądu Okręgowego o braku przesłanek odpowiedzialności z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji. Przedstawiona uprzednio argumentacja dotycząca przepisu art. 951 k.p.c. przekłada się na ocenę działań nadzorczych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy, podejmowanych w trybie art. 759 § 2 k.p.c. , z których powodowie wydają się wywodzić samodzielną przesłankę odpowiedzialności tego pozwanego. Uzasadnienie pozwu mogłoby dodatkowo wskazywać, że źródła szkody apelujący upatrują ponadto w niezgodnym z prawem prawomocnym postanowieniu Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 24 sierpnia 2011 r. o przysądzeniu własności nieruchomości powodów na rzecz K. B.. W toku postępowania nie wykazali jednak przesłanek odpowiedzialności deliktowej z art. 417¹ § 2 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą. Na poniesione przez pozwanych A. Z. i J. K. (1) koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie jednego pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 5.400 zł, ustalone na podstawie § 2 ust. 2 , § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). W oparciu o przepis art. 99 k.p.c. i przepisy powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości ustalono także wysokość kosztów postępowania należnych pozwanemu Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Łęczycy, zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa.