

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 października 2016 roku powód Z. I., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) USŁUGI (...), domagał się od pozwanej D. W., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...), zasądzenia kwoty 12300 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, że zawarł z pozwaną umowę, na podstawie której zobowiązał się wykonać operaty szacunkowe czterech nieruchomości, które zostały wykorzystane do umowy o częściowy dział spadku (oraz częściowy podział majątku wspólnego) po zmarłym mężu pozwanej (J. W.). Po wykonaniu operatów powód wystawił fakturę VAT na umówioną kwotę, która nie została zapłacona, mimo wezwania do zapłaty.

W dniu 16 grudnia 2016 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądono kwotę dochodzoną pozwem oraz 3771 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że łączyła ją z powodem umowa, której przedmiotem było wykonanie operatów szacunkowych. Zarzuciła jednak, że została przez powoda wprowadzona w błąd, a operaty zostały sporządzone nierzetelnie, co potwierdziła także opinia Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Ostatecznie pozwana odstąpiła od umowy zawartej z powodem.

Dodatkowo pozwana wniosła powództwo wzajemne, w którym domagała się zasądzenia od powoda (pozwanego wzajemnego) kwoty 13000 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że z przyczyn leżących po stronie powoda (pozwanego wzajemnego) odstąpiła od łączącej strony umowy oraz poniosła szkodę w postaci kosztów sporządzenia opinii przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...).

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty (oraz w odpowiedzi na pozew wzajemny) powód (pозwany wzajemny) podtrzymał w całości żądanie pozwu oraz wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie kosztów procesu. Wskazał, że operaty szacunkowe zostały wykonane prawidłowo (na podstawie informacji uzyskanych od pozwanej [powódki wzajemnej]), a także zostały wykorzystane do zawarcia umowy o częściowy dział spadku, Opinia Komisji Arbitrażowej została natomiast sporządzona jedynie w celu uniknięcia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W czerwcu 2016 roku D. W., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) (zamawiająca), zleciła rzeczoznawcy majątkowemu Z. I., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) USŁUGI (...) (wykonawcy) sporządzenie czterech operatów szacunkowych dotyczących:

- nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym typu hotelowego, położonej w K. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb 002;
- nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny, położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.;
- nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurowo-socjalną (zakładem szklarskim), położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.;
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M..

Operaty powyższe miały służyć do ustalenia wartości majątku spadkowego po zmarłym małżonku zamawiającej D. W. (J. W.) i miały zostać wykorzystane do zawarcia umowy o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku

wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej przez spadkobierców zmarłego J. W. (małżonkę D. W. oraz dzieci K. Z. i Ł. W.).

Powyższa ustna umowa została zawarta przez zamawiającą D. W. w porozumieniu z pozostałymi spadkobiercami (K. Z. i Ł. W.), którzy spisali stosowne oświadczenie co do wyboru rzeczoznawcy majątkowego.

Strony ustaliły wysokość wynagrodzenia za sporządzenie operatów szacunkowych na kwotę 10000 zł netto (12300 zł brutto).

(dowód: bezsporne;

operaty szacunkowe z załącznikami – k. 8-65;

faktura VAT z fakturą korektą – k. 72-73;

korrespondencja elektroniczna – k. 68-69;

zeznania świadka M. K. z dnia 24.05.2019 roku [0:07-0:40];

zeznania świadka Ł. W. z dnia 13.12.2019 roku [0:02-0:26];

zeznania powoda (pozwanego wzajemnego) z dnia 28.02.2020 roku [0:02-0:27];

zeznania pozwanej (powódki wzajemnej) z dnia 28.02.2020 roku [0:27-0:45])

W dniu 14 czerwca 2016 roku wykonawca Z. I. dokonał oględzin nieruchomości, na której znajdował się Hotel (...) w K. (w obecności zamawiającej D. W. oraz K. Z., Ł. W. i jego partnerki).

Przed przystąpieniem do wykonania operatów wykonawca dokonał także oględzin nieruchomości położonych we W. (w obecności Ł. W.).

(dowód: bezsporne;

zeznania świadka Ł. W. z dnia 13.12.2019 roku [0:02-0:26];

zeznania powoda (pozwanego wzajemnego) z dnia 28.02.2020 roku [0:02-0:27];

zeznania pozwanej (powódki wzajemnej) z dnia 28.02.2020 roku [0:27-0:45])

W trakcie oględzin nieruchomości położonej w K. (Hotelu (...)) wykonawca Z. I. otrzymał od zamawiającej D. W. informacje dotyczące ilości oraz cen wynajmowanych pokoi i apartamentów (apartament i pokój czteroosobowy – 800 zł za dobę, pokój dwuosobowy – 220 zł za dobę, pokój jednoosobowy – 180 zł za dobę oraz studio dwuosobowe – 550 zł za dobę), a także średniego rocznego obłożenia (wykorzystania) wynajmowanych pokoi (65%).

Ł. W. przekazał wykonawcy dokumentację budowlaną (projektową) Hotelu (...) w K..

(dowód: zeznania świadka Ł. W. z dnia 13.12.2019 roku [0:02-0:26];

zeznania powoda (pozwanego wzajemnego) z dnia 28.02.2020 roku [0:02-0:27])

Dodatkowo w dniu 24 czerwca 2016 roku pracownica zamawiającej D. W. (M. K.) przesłała drogą elektroniczną wykonawcy Z. I. dane dotyczące zużycia energii elektrycznej, gazu oraz wody i ścieków za rok 2015 oraz pierwsze pięć miesięcy 2016 roku.

(dowód: bezsporne;

wiadomość elektroniczna – k. 70)

Wykonawca Z. I. sporządził zleczone mu przez zamawiającą D. W. cztery operaty szacunkowe. Określił wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym typu hotelowego (położonej w K. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb 002) na kwotę 21458392 zł; wartość nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny (położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.) na kwotę 656216 zł; wartość nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurowo-socjalną (położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.) na kwotę 1532788 zł, a wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej (położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.) na kwotę 169778 zł.

Operaty powyższe zostały przez wykonawcę Z. I. przekazane Ł. W., który następnie wręczył je zamawiającej D. W..

Zamawiająca D. W. nie wniosła żadnych zastrzeżeń do treści operatów.

(dowód: bezsporne;

operaty szacunkowe z załącznikami – k. 8-65;

akt notarialny z dnia 12.07.2016 roku – k. 177-185;

zeznania świadka M. K. z dnia 24.05.2019 roku [0:07-0:40];

zeznania świadka Ł. W. z dnia 13.12.2019 roku [0:02-0:26];

zeznania powoda (pозwanego wzajemnego) z dnia 28.02.2020 roku [0:02-0:27];

zeznania pozwanej (powódki wzajemnej) z dnia 28.02.2020 roku [0:27-0:45])

W dniu 28 czerwca 2016 roku wykonawca Z. I. wystawił fakturę VAT nr (...), w której obciążył zamawiającą D. W. kwotą 10950 zł netto (13468,50 zł brutto) za sporządzenie czterech operatów szacunkowych nieruchomości wskazanych w fakturze. Termin płatności faktury VAT określono na 14 dni.

W wiadomości elektronicznej z dnia 30 czerwca 2016 roku pracownica zamawiającej D. W. (M. K.) zwróciła się z prośbą o korektę powyższej faktury, ponieważ została ona wystawiona niezgodnie z zawartą umową.

W dniu 12 lipca 2016 roku wykonawca Z. I. wystawił fakturę korygującą nr (...) do faktury VAT nr (...).

Zgodnie ze skorygowaną fakturą VAT wykonawca Z. I. obciążył zamawiającą D. W. kwotą 10000 zł netto (12300 zł brutto) za sporządzenie operatów szacunkowych:

- domu mieszkalnego jednorodzinnego we W. przy ul. (...) (800 zł netto – 984 zł brutto),
- budynku produkcyjno-magazynowego we W. przy ul. (...) (1800 zł netto – 2214 zł brutto),
- działki niezabudowanej we W. przy ul. (...) (400 zł netto – 492 zł brutto),
- Hotelu (...) w K. przy ul (...) (7000 zł netto – 8610 zł brutto).

(dowód: bezsporne;

faktura VAT z fakturą korektą – k. 72-73;

korespondencja elektroniczna – k. 71)

W dniu 12 lipca 2016 roku D. W., K. Z. i Ł. W. zawarli przed notariuszem Ł. S. z Kancelarii Notarialnej w K. umowę o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej oraz przedwstępną umowę o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej.

W powyższych umowach D. W., K. Z. i Ł. W. dokonali częściowego działu spadku po zmarłym J. W. oraz częściowego podziału majątku wspólnego J. W. i D. W. w ten sposób, że prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym typu hotelowego (położonej w K. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb 002) o wartości 21458392 zł nabyły w całości D. W. (w udziale $\frac{3}{4}$) i K. Z. (w udziale $\frac{1}{4}$), a prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny (położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.) o wartości 656216 zł oraz prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurowo-socjalną (położonej we W. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb M.) o wartości 1532788 zł nabył w całości Ł. W..

D. W., K. Z. i Ł. W. w powyższych umowach oświadczyli także, że wartość nieruchomości odpowiada ich wartości rynkowej oraz została ustalona w oparciu o wyceny rzeczoznawcy majątkowego Z. I., do których nie zgłaszają zastrzeżeń.

(dowód: bezsporne;

akt notarialny z dnia 12.07.2016 roku – k. 177-185;

zeznania świadka M. K. z dnia 24.05.2019 roku [0:07-0:40];

zeznania świadka Ł. W. z dnia 13.12.2019 roku [0:02-0:26];

zeznania powoda (pozwanego wzajemnego) z dnia 28.02.2020 roku [0:02-0:27];

zeznania pozwanej (powódki wzajemnej) z dnia 28.02.2020 roku [0:27-0:45])

W piśmie z dnia 31 lipca 2016 roku zamawiająca D. W. wezwała wykonawcę Z. I. do udzielenia wyjaśnień i usunięcia nieprawidłowości zauważonych w treści operatów szacunkowych.

W odpowiedzi w piśmie z dnia 5 sierpnia 2016 roku wykonawca poinformował zamawiającą, że zgłoszone zarzuty są nieuzasadnione.

W piśmie z dnia 11 sierpnia 2016 roku wykonawca wezwał zamawiającą do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2016 roku pełnomocnik zamawiającej wezwał wykonawcę do usunięcia wad dzieła.

W pismach z dnia 26 sierpnia 2016 roku oraz z dnia 19 września 2016 roku wykonawca oraz jego pełnomocnik odnieśli się do zastrzeżeń pełnomocnika zamawiającej, uznając je za nieuzasadnione.

(dowód: bezsporne;

korrespondencja stron – k. 74-81 i 97-100)

We wniosku z dnia 21 sierpnia 2016 roku zamawiająca D. W. zwróciła się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. o wydanie opinii o prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez wykonawcę Z. I. (dotyczącego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym typu hotelowego, położonej w K. przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem (...), obręb 002).

Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. określiła koszt sporządzenia powyższej opinii na kwotę 13000 zł. Kwota ta została zapłacona przez zamawiającą D. W. w dniu 24 października 2016 roku.

W dniu 20 grudnia 2016 roku Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. wydała opinię, w której stwierdziła, że sporządzony przez wykonawcę Z. I. operat szacunkowy został sporządzony nieprawidłowo. W ocenie Komisji wpłynęła na to błędna metodyka wyceny, która prowadziła do wyceny przedsiębiorstwa hotelowo-wypoczynkowego, a nie oszacowania nieruchomości, oraz brak dostatecznej analizy rynku.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 18.10.2016 roku – k. 103;

potwierdzenie przelewu – k. 104;

faktura VAT nr (...) – k. 105;

opinia z dnia 20.12.2016 roku z pismem przewodnim – k. 106-133 i 154-169)

W dniu 18 stycznia 2017 roku D. W. i K. Z. złożyły przed notariuszem P. G. z Kancelarii Notarialnej we W. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 12 lipca 2016 roku (w zakresie dotyczącym uznania wartości nieruchomości na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez wykonawcę Z. I.).

(dowód: oświadczenie z dnia 18.01.2017 roku – k. 134-136)

W piśmie z dnia 24 stycznia 2017 roku zamawiająca D. W. złożyła wykonawcy Z. I. oświadczenie o odstąpieniu od umowy na wykonanie operatów szacunkowych z uwagi na stwierdzenie nieprawidłowości jednego z operatów przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W..

W związku z odstąpieniem od umowy zamawiająca zażądała skorygowania faktury VAT nr (...) do kwoty o zł.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 24.01.2017 roku z dowodem nadania – k. 137-138)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części, natomiast powództwo wzajemne podlegało oddaleniu.

Bezsporne w niniejszej sprawie było przede wszystkim zawarcie przez strony umowy, której przedmiotem było wykonanie przez powoda (pозwanego wzajemnego) operatów szacunkowych czterech nieruchomości dla celów spadkowych. Poza sporem była także wysokość ustalonego w umowie wynagrodzenia (w kwocie 10000 zł netto – 12300 zł brutto) oraz fakt, że operaty powyższe stanowiły podstawę zawarcia notarialnej umowy o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku dorobkowego po ustaniu wspólności ustawowej. Istota niniejszego sporu sprowadzała się natomiast do tego, czy powód (pозwany wzajemny) wykonał umowę w sposób prawidłowy, a co za tym idzie, czy przysługiwało mu roszczenie o zapłatę wynagrodzenia. Sporne było także to, czy pozwana (pówódka wzajemna) skutecznie odstąpiła od zawartej z powodem (pозwanym wzajemnym) umowy oraz czy była uprawniona do żądania zwrotu kosztów sporządzenia opinii dotyczącej jednego z operatów (co było przedmiotem wytoczonego przez pozwaną powództwa wzajemnego).

Nie ulega wątpliwości, że strony niniejszego procesu łączyła umowa o dzieło. Zgodnie z art. 627 k.c. przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Umowa o dzieło ma zatem za przedmiot zobowiązanie się przyjmującego zamówienie do wykonania dla zamawiającego, za zapłatą wynagrodzenia, określonego w umowie dzieła, to jest osiągnięcie uzgodnionego przez strony rezultatu. Przedmiotem umowy zawartej przez strony było zobowiązanie powoda (pозwanego wzajemnego) do wykonania operatów szacunkowych czterech nieruchomości, które miały być wykorzystane do celów spadkowych.

Biorąc powyższe pod uwagę przedmiotem niniejszego postępowania była ocena, czy powód (pозwany wzajemny) wykonał zgodnie z umową wskazane operaty szacunkowe oraz czy sporządzone przez powoda (pозwanego wzajemnego) operaty miały wady uprawniające póżwaną (pówódkę wzajemną) do odstąpienia od umowy i żądania naprawienia wynikłej z tego tytułu szkody.

Powód (pозwany wzajemny) twierdził, że wykonał w całości swoje zobowiązanie umowne (prawidłowo wykonał cztery operaty szacunkowe, które posłużyły do działu spadku po zmarłym J. W.) i w związku z tym należało mu się umówione wynagrodzenie. Póżwana (pówódka wzajemna) odmówiła zapłaty i zarzuciła, że sporządzone przez powoda (pозwanego wzajemnego) operaty miały wady uzasadniające odstąpienie od zawartej umowy.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić przy tym należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając póżew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności pówódstwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na pówódstwie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pówie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na pówódstwie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na pówódstwie, co do innych z kolei – na póżwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w niniejszej sprawie co do zasady to na pówódstwie spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego (pówem głównym) roszczenia. Natomiast póżwana była zobowiązana do wykazania twierdzeń zgłoszonych w pówódstwie wzajemnym.

W ocenie Sądu powód w sposób bezsprzeczny wykazał istnienie dochodzonego roszczenia (udowodnił, że w całości wykonał swoje zobowiązanie wynikające z zawartej umowy).

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że właściwie poza sporem pozostawał sam fakt zawarcia przez strony umowy (o dzieło), której przedmiotem było wykonanie operatów szacunkowych czterech nieruchomości dla celów spadkowych.

Uchylenie art. 637 k.c. (z dniem 25 grudnia 2014 roku) spowodowało zniesienie istniejącej autonomicznej (częściowo) regulacji odpowiedzialności przyjmującego zamówienie z tytułu rękojmi za wady dzieła. Po tej zmianie zawarte w art. 638 §1 k.c. odesłanie nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o rękojmi przy sprzedaży.

Rodzaj uprawnień, jakie przysługują zamawiającemu w ramach rękojmi w razie wadliwości dzieła określa art. 560 k.c. w zw. z art. 638 k.c. Zgodnie z jego treścią (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy) jeżeli dzieło

ma wadę, zamawiający może złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia albo odstąpieniu od umowy, chyba że przyjmujący zamówienie niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla zamawiającego wymieni dzieło wadliwe na wolne od wad albo wadę usunie.

Przesłanką realizacji roszczeń z tytułu rękojmi jest zachowanie przez zamawiającego aktów staranności. Zgodnie bowiem z art. 563 k.c. w zw. z art. 638 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy) przy umowie o dzieło zawartej przez przedsiębiorców zamawiający traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał dzieła w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie przyjmującego zamówienie o wadzie, a w przypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później – jeżeli nie zawiadomił przyjmującego zamówienie niezwłocznie po jej stwierdzeniu. Do zachowania powyższego terminu wystarczy wysłanie przed jego upływem zawiadomienia o wadzie.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że nie da się sformułować uniwersalnych kryteriów badania rzeczy w stosunkach danego rodzaju. W tym zakresie pierwszorzędne znaczenie należy zatem przyznać zdrowemu rozsądkowi, wiedzy, doświadczeniu życiowemu i dbałości o własne sprawy.

Trzeba zatem przede wszystkim zauważyć, że w ocenie Sądu przyjęcie określonego wykorzystania (obłożenia) pokoi i apartamentów w hotelu w istocie nie może być zakwalifikowane jako wada dzieła (operatu szacunkowego). Jest to bowiem tylko jedna z wielu danych będących podstawą ustalenia wartości nieruchomości (w zależności od przyjętego modelu wyceny). Niezależnie od tego w ocenie Sądu pozwana (powódka wzajemna), przy zachowaniu należytej staranności, mogła z łatwością wykryć taką ewentualną wadę. Nie ulega przy tym wątpliwości, że zauważenie, jakie wartości zostały przyjęte do obliczenia wartości nieruchomości, nie wymagało żadnej wiedzy specjalistycznej, lecz było dostrzegalne (na pierwszy rzut oka) w trakcie zapoznania się z treścią operatu szacunkowego.

Skoro zatem pozwana (powódka wzajemna) dopiero w dniu 31 lipca 2016 roku, a więc po upływie kilku tygodni od otrzymania operatów (za pośrednictwem Ł. W.), a przede wszystkim po wykorzystaniu ich do celu, w jakim zostały sporządzone (co nastąpiło w dniu 12 lipca 2016 roku), poinformowała powoda (pозwanego wzajemnego), że zamówione operaty nie spełniają jej oczekiwań (mają wadę polegającą na zawyżeniu wartości nieruchomości), to w ocenie Sądu należało uznać, że uprawnienia pozwanej z tytułu rękojmi w tym zakresie wygasły.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że w treści zawartych umów o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku wspólnego strony tych umów (D. W., K. Z. i Ł. W.) zgodnie oświadczyły, że wartość nieruchomości odpowiada ich wartości rynkowej oraz została ustalona w oparciu o wyceny rzeczoznawcy majątkowego Z. I., do których nie zgłaszają zastrzeżeń.

Pozwana (powódka wzajemna) zarzuciła, że wydanie negatywnej opinii przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w dniu 20 grudnia 2016 roku skutkowało z mocy prawa utratą przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości. W ocenie Sądu zarzut ten nie mógł zasługiwać na uwzględnienie.

Po pierwsze zgodnie z uchylonym z dniem 1 września 2017 roku (ale obowiązującym w dacie sporządzania operatów szacunkowych przez powoda) art. 157 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020, poz. 65) operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Nie ulega jednak wątpliwości, że sporządzony przez powoda operat szacunkowy stracił ewentualnie charakter opinii o wartości nieruchomości dopiero w dniu 20 grudnia 2016 roku, a został przez pozwaną wykorzystany do celów w nim wskazanych (częściowego działu spadku i podziału majątku wspólnego) znacznie wcześniej, to jest w dniu 12 lipca 2016 roku. Tym samym okoliczność ta nie miała wpływu na obowiązek zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Po wtóre opinia Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) z dnia 20 grudnia 2016 roku w istocie nie podważyła wysokości wartości rynkowej nieruchomości w K., będącej przedmiotem sporządzonego przez powoda operatu szacunkowego. Jednocześnie analiza zastrzeżeń zgłoszonych w tej opinii (w zestawieniu z wyjaśnieniami powoda) prowadzi do wniosku, że ich przeważająca większość (poza jednym, o czym będzie jeszcze mowa niżej)

dotyczyła kwestii, które w istocie nie miały znaczenia dla ustalenia wartości nieruchomości. Jednocześnie w ocenie Sądu powód w sposób przekonujący wyjaśnił przyjętą przez siebie metodykę wyceny.

Po trzecie wreszcie opinia Komisji Arbitrażowej dotyczyła tylko jednego operatu szacunkowego (dotyczącego nieruchomości położonej w K.), a przedmiotem zawartej przez strony umowy były cztery operaty.

Zgodzić się natomiast należy z zarzutem pozwanej (powódki wzajemnej), wynikającym także z opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...), że powód przyjął nieprawidłową datę stanu nieruchomości (na dzień jej oględzin, a nie na dzień otwarcia spadku). Nie ulega przy tym wątpliwości, że stan spadku powinien być ustalony na dzień jego otwarcia (czyli śmierci spadkodawcy J. W., co nastąpiło we wrześniu 2012 roku), zaś jego wartość według cen z chwili dokonania działu. Pozwana (powódka wzajemna) nie zgłosiła jednak żadnych konkretnych zarzutów (nie mówiąc o ich udowodnieniu), z których wynikałoby, że stan nieruchomości podlegającej wycenie w operacie szacunkowym uległ jakimkolwiek zmianom (od chwili otwarcia spadku do chwili oględzin), które miałyby wpływ na jej wartość.

Sąd jednocześnie dał wiarę zeznaniom powoda (potwierdzonym przez zeznania świadka Ł. W.), że dane dotyczące cen wynajmowanych pokoi i apartamentów oraz ich wykorzystania (obłożenia) otrzymał od pozwanej w trakcie wizyty w dniu 14 czerwca 2016 roku. Niezależnie od powyższego (o czym była już mowa wyżej) pozwana w przypadku kwestionowania tych danych miała możliwość zgłoszenia zastrzeżeń w tym zakresie (najpóźniej do chwili wykorzystania operatów szacunkowych do celu, w jakim zostały sporządzone).

Tym samym w ocenie Sądu powód prawidłowo i należycie wykonał łączącą strony umowę, to jest sporządził operaty szacunkowe czterech nieruchomości, które następnie zostały wykorzystane do zawarcia umów o częściowy dział spadku i częściowy podział majątku wspólnego, a co za tym idzie, należało mu się z tego tytułu umówione wynagrodzenie.

Należy w tym miejscu jeszcze wskazać, że zgodnie z art. 1045 k.c. uchylenie się od skutków prawnych umowy o dział spadku zawartej pod wpływem błędu może nastąpić tylko wtedy, gdy błąd dotyczył stanu faktycznego, który strony uważały za niewątpliwy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zgodnie z art. 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki ustawowe za opóźnienie należały się zatem powodowi od dnia 13 lipca 2016 roku, ponieważ termin płatności wynikający z wystawionej faktury VAT upływał w dniu 12 lipca 2016 roku.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie Sąd oparł się na dokumentach (dołączonych przez strony) i wiarygodnych zeznaniach świadka Ł. W. oraz samego powoda (Z. I.), a także częściowo wiarygodnych zeznaniach świadka M. K. oraz pozwanej D. W. (w zakresie, w jakim pokrywały się one z zeznaniami pozostałych osób oraz treścią dokumentów).

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej (oraz świadka M. K.) przede wszystkim w zakresie, w jakim zeznały one, że pozwana nie przekazywała powodowi danych dotyczących cen pokoi i apartamentów (oraz ich obłożenia). Jak już wyżej wskazano, zeznania te były nie tylko sprzeczne z dołączonymi przez strony dokumentami (nie wiadomo, skąd właściwie powód miałby otrzymać te dane, a niewątpliwie je otrzymał, skoro zostały użyte w sporządzonym operacie), ale także z co do zasady zgodnymi (w tym zakresie) zeznaniami świadka Ł. W. oraz powoda. Zupełnie nieprzekonujące (i tym samym niewiarygodne) były w tym zakresie zeznania świadka M. K., która jednocześnie zeznała, że nie uczestniczyła w spotkaniu, na którym dane te zostały przekazane.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę powództwo (główne) podlegało uwzględnieniu w przeważającej części (poza jednym dniem odsetek ustawowych). Dlatego też na podstawie art. 627 k.c. i art. 481 k.c., a także łączącej strony umowy, orzeczono jak w punktach I i II wyroku.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie znalazł natomiast żadnych podstaw do uwzględnienia powództwa wzajemnego.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Do przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika należy zatem w pierwszej kolejności powstanie szkody majątkowej po stronie wierzyciela. Po wtóre szkoda ta musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Po trzecie wreszcie pomiędzy powstałą szkodą a jej niewykonaniem (lub nienależytym wykonaniem) musi zaistnieć adekwatny związek przyczynowy (art. 361 §1 k.c.). Trzeba przy tym podkreślić, że w świetle art. 471 k.c. spełnienie się powyższych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu po stronie wierzyciela roszczenia o naprawienie szkody, bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek (zaistnienia zdarzenia wywołującego szkodę, istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody) spoczywa co do zasady na wierzycielu (w niniejszej sprawie pozwanej [powódce wzajemnej], która zarzuciła [twierdziła], że poniosła szkodę), jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Musi on (wierzyciel) zatem przede wszystkim udowodnić istnienie ważnego zobowiązania o określonej treści, w stosunku do którego czyni dłużnikowi (powodowi [pozwanemu wzajemnemu]) zarzuty jego naruszenia.

Należy zatem przede wszystkim wskazać, że pozwana (powódka wzajemna) w żaden sposób nie wykazała, żeby powód (pozwany wzajemny) był zobowiązany do zwrotu kosztów sporządzenia opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Jak już bowiem wyżej wskazano, powód udowodnił, że prawidłowo sporządził operaty szacunkowe, a opinia Komisji Arbitrażowej w ocenie Sądu ich nie podważyła. Tym samym nie mogło być mowy o poniesieniu szkody z tej przyczyny.

Należy w tym miejscu jeszcze wskazać, że oświadczenie pozwanej (powódki wzajemnej) o odstąpieniu od umowy zostało złożone powodowi (pozwanemu wzajemnemu) dalece po wykonaniu przez niego umowy, co nastąpiło najpóźniej z chwilą wykorzystania operatów do umów częściowego działu spadku oraz częściowego podziału majątku wspólnego. Tym samym brak było jakichkolwiek podstaw do odstąpienia od wykonanej już umowy, abstrahując przy tym od kwestii ewentualnego zawinienia powoda (pozwanego wzajemnego), do którego w ocenie Sądu nie doszło.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę powództwo wzajemne nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Dlatego też na podstawie art. 471 k.c., art. 494 k.c., art. 6 k.c. oraz łączącej strony umowy podlegało ono oddaleniu, jak w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie (w zakresie powództwa głównego) oraz art. 98 k.p.c. (w zakresie powództwa wzajemnego). Mając na względzie wynik sprawy powodowi (pozwanemu wzajemnemu) należał się zwrot całości kosztów procesu, na które złożyły się koszty opłaty sądowej od pozwu głównego w kwocie 615 zł oraz dwukrotne (za powództwo główne w wysokości 4800 zł i za powództwo wzajemne w wysokości 3600 zł) koszty zastępstwa procesowego, ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w zakresie powództwa głównego oraz powództwa wzajemnego.