

Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 marca 2017 r. (k. 526)

sprostowano oczywistą omyłkę pisarską wyroku Sądu Apelacyjnego

w Szczecinie.

17 marca 2017 r.

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

Sygn. akt I ACa 251/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko M. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 stycznia 2015 roku, sygn. akt I C 846/13

I. **oddala apelację,**

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

III. przyznaje adwokatowi K. M. (1) od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Wiesława Kaźmierska Artur Kowalewski Ryszard Iwankiewicz Sygn. akt I ACa 251/15

UZASADNIENIE

Powódka A. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. Z. kwoty 500.000 zł z tytułu wyrządzonej jej szkody, polegającej na wydaniu operatu szacunkowego zaniżającego wartość należącą do powódki nieruchomości przy ul. (...) w C., co skutkowało sprzedażą nieruchomości powódki po cenie znacznie niższej aniżeli jej rzeczywista wartość. Nadto powódka wniosła o zwolnienie od kosztów sądowych w całości oraz ustanowienie dla niej pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata K. M. (2).

Pismem z dnia 31 października 2013 r. powódka podtrzymała żądanie pozwu, wskazując, że wnosi o zasądzenie od pozwanej kwoty 500.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. oraz o obciążenie pozwanej kosztami niniejszego postępowania i zasądzenie na rzecz adwokata K. M. (2) kosztów z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z 22 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 846/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I), zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) oraz przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz pełnomocnika z urzędu – adw. K. M. (2) kwotę 7.200 zł, powiększoną o 23 % podatku VAT, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powódce z urzędu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł na ustaleniach faktycznych z których wynikało, że pozwana jest rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz uprawnienia resortowe z zakresu szacowania nieruchomości, a od roku 2004 pracuje w charakterze biegłego sądowego. Powódka natomiast od lat osiemdziesiątych XX wieku mieszkała w C. przy ul. (...), gdzie od 1985 r. prowadziła również działalność gospodarczą, tj. piekarnię-cukiernię. W dniu 29 stycznia 2003 r. powódka wraz z wnukiem A. M. zaciągnęła w Banku (...) S.A. Oddział w S. pożyczkę hipoteczną nr (...) - (...). Pożyczkobiorcy nie wywiązali się w terminie ze zobowiązań ciążących na nich na mocy zawartej umowy pożyczki i nie spłacali w terminie rat pożyczki. Wobec powyższego, Bank (...) wystąpił z powództwem do Sądu Rejonowego w Szczecinie i uzyskał tytuł wykonawczy - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 stycznia 2007 r., sygn. akt XVI Nc 9998/06, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie z 13 lutego 2007 r. W oparciu o powyższy tytuł wykonawczy, wierzyciel - Bank (...) S.A. wystąpił z wnioskiem z 22 lutego 2007 r. do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryfinie M. K. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, wskazując, że na dzień 22 lutego 2007 r. z tytułu umowy pożyczki hipotecznej nr (...) - (...) wyegzekwowaniu podlega kwota 8.302,11 zł tytułem roszczenia głównego, kwota 2.379,41 zł tytułem odsetek egzekucyjnych do dnia 20 stycznia 2007 r., kwota 1.515 zł tytułem kosztów sądowych oraz dalsze odsetki egzekucyjne, zgodnie z nakazem zapłaty sygn. akt XVI Nc 9998/06. Wierzyciel wniosł o egzekucję poprzez m.in zajęcie ruchomości oraz nieruchomości należących do dłużników, jak również zajęcie wierzytelności w ZUS i US oraz na rachunkach bankowych.

Komornik wszczął egzekucję w dniu 2 marca 2007 r., o czym zawiadomił dłużników A. K. i A. M., wzywając ich do zapłaty kwoty wynikającej z nakazu zapłaty oraz odsetek. Dłużnicy odebrali zawiadomienia o wszczęciu egzekucji. Pismami z 13 lipca 2007 r. i 9 października 2007 r. Komornik zawiadomił wierzyciela Bank (...) S.A.,

że w stosunku do dłużniczki A. K. wszczęto postępowanie egzekucyjne z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 0,07 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym (piekarnia-cukiernia), dwukondygnacyjnym, o powierzchni całkowitej 572,83 m², dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), informując, iż może się on do tej egzekucji przyłączyć. Komornik wskazał także, że kwota potrącana z renty powódki przeznaczona jest na zaspokojenie należności uprzywilejowanych, zaś zajęcie świadczenia dłużnika A. M. pozostaje bezskuteczne. Pismem z dnia 22 października 2007 r. wierzyciel wniósł o przyłączenie się do egzekucji. Na dzień 6 grudnia 2007 r. została wyznaczona druga licytacja ww. nieruchomości, w trakcie której suma oszacowania nieruchomości wynosiła 693.124,00 zł, a cena wywoławcza - 462.083,00 zł. Powódka została zawiadomiona o terminie licytacji. Z uwagi jednak na brak nabywców licytacja okazała się bezskuteczna, a egzekucja z nieruchomości postanowieniem komornika z dnia 18 marca 2008 r. została umorzona.

W dniu 21 lipca 2009 r. wierzyciel (...) S.A. ponownie wniósł o wszczęcie przeciwko dłużnikowi A. K. egzekucji z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). W związku z powyższym, pismem z 14 października 2009 r. komornik zawiadomił powódkę o wszczęciu egzekucji z ww. nieruchomości oraz ponownie wezwał ją do zapłaty należności wynikającej z nakazu zapłaty. W dniu 23 października 2009 r. Bank (...) wniósł o przystąpienie do opisu i oszacowania nieruchomości. Nadto, ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

W dniu 17 maja 2010 r. komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne wobec powódki zlecił biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. Z. dokonanie wyceny należącej do dłużniczki nieruchomości. Pozwana biegła w dniu 20 lipca 2010 r. sporządziła wycenę nieruchomości i za tę czynność zażądała wynagrodzenia w kwocie 2.715,63 zł, którą to kwotę komornik przyznał jej postanowieniem z dnia 30 lipca 2010 r. Postanowienie to zostało skutecznie doręczone powódce. W sporządzonym przez pozwaną operacie szacunkowym, dotyczącym określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wskazano, że przedmiotem wyceny jest prawo własności ww. nieruchomości. Celem wyceny była zaś wartość rynkowa nieruchomości określona dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 461/07, którą biegła ostatecznie oszacowała na kwotę 340.800,00 zł.

W operacie między innymi wskazano, że dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzją Burmistrza Miasta C. z dnia 12 października 2009 r. znak (...) wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku na lokal gastronomiczny, w związku z czym pozwana do wyceny przyjęła funkcję mieszkaniowo- usługową. Do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Pozwana zaznaczyła w operacie, że wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości wzięte do porównania i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu, zaś doboru obiektów porównawczych dokonała w sposób zapewniający maksymalną zbieżność cech porównawczych, przyjmując grunty rolne o podobnym udziale użytków. Określenie wartości rynkowej nieruchomości biegła oparła na Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych KSWP 1, wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2008 r. Jednocześnie biegła zaznaczyła, że na terenie miasta C. występuje ograniczony obrót nieruchomościami zabudowanymi o podobnej funkcji budynku, stąd analizę rozszerzyła na obszar województwa (...). Okres badania rynku objął lata 2007 - 2010 r.

W oparciu o sporządzony przez pozwaną operat, w dniu 28 października 2010 r. komornik dokonał opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Powódka była obecna przy tej czynności. Następnie, po dokonaniu opisu i oszacowania komornik zapoznał obecnych z treścią opinii biegłej M. Z. z dnia 20 lipca 2010 r., pouczając, że na dokonany opis i oszacowanie przysługuje skarga na czynności komornika, którą należy wnieść do Sądu Rejonowego w Gryfinie w terminie tygodniowym. Protokół opisu i oszacowania wraz z operatem szacunkowym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości został doręczony powódce w dniu 28 października 2010 r.

Termin pierwszej licytacji nieruchomości wyznaczono na dzień 20 czerwca 2011 r., w siedzibie Sądu Rejonowego w Gryfinie, o czym Komornik obwieścił stosownym obwieszczeniem. Suma oszacowania została określona na kwotę 340.000 zł, zaś cena wywołania na kwotę 255.600 zł. Komornik doręczył obwieszczenie o licytacji wierzycielowi w dniu 2 maja 2011 r. W dniu 20 czerwca 2011 r. odbyła się licytacja, w której wzięło udział dwóch licytantów. W toku licytacji, nieruchomość została sprzedana za kwotę 262.000 zł J. P. i M. P.. Powódka nie była obecna na licytacji. Jak

ustalił Sąd Okręgowy, powódka, w toku całego postępowania egzekucyjnego (Km 461/07) nie składała żadnych skarg na czynności komornika, nie wносиła także żadnych innych przysługujących jej środków zaskarżenia.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktyczny, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Podstawę prawną roszczenia stanowił przepis art. 415 k.c. regulujący zasady odpowiedzialności deliktowej. Powódka przypisywała bowiem pozwanej zawinione działanie, polegające na tym, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości, dopuściła się ona wielu błędów i przekłamań, które w konsekwencji doprowadziły do ustalenia niezgodnej z rzeczywistymi cenami rynkowymi wartości wycenianej nieruchomości. Zdaniem powódki, sporządzony przez pozwaną operat szacunkowy jest dokumentem nierzetelnym, zawierającym błędne założenia i wnioski. W ocenie Sądu Okręgowego, powódka, na której zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie wykazała jednak zaistnienia w sprawie przesłanek odpowiedzialności deliktowej.

Jak wskazał Sąd I instancji, powódka wiązała szkodę z uzyskaniem ze sprzedaży nieruchomości kwoty znacznie niższej aniżeli mogłaby uzyskać, dokonując samodzielnie sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym. Jej zdaniem, zniżenie przez biegłą wartości nieruchomości doprowadziło do tylko nieznacznego zaspokojenia wierzycieli, a tym samym poniosła ona szkodę w postaci różnicy pomiędzy rzeczywistą wartością przedmiotowej nieruchomości a ceną uzyskaną na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez pozwaną w operacie szacunkowym. W ocenie Sądu, nie sposób uznać, że powódka poniosła szkodę, za którą odpowiedzialna jest pozwana. Powódka dowiedziała się o wszczęciu przeciwko niej postępowania egzekucyjnego Km 461/07 już w marcu 2007 r. Od tego czasu miała możliwość podjęcia działań, które zapobiegłyby wdrożeniu przez komornika najbardziej dolegliwego dla dłużnika sposobu egzekucji jakim jest licytacja nieruchomości. Jednocześnie powódka nie wykazała, aby takowe działania podjęła. Skoro już wcześniej wiedziała o istniejących zadłużeniach i o ile jej sytuacja materialna nie rokowała żadnych szans na dokonanie spłaty, mogła dokonać sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku jeszcze przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Nadto, dokonane w sprawie ustalenia wskazują, że powódka nawet podjęła działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości zawierając w tym celu w dniu 13 maja 2007 r. z biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (...)w S., umowę pośrednictwa, ustalając w umowie cenę ofertową na kwotę 1.600.000 zł. Działania te powzięła jednak stosunkowo późno, bo już po wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Niemniej jednak, i tak nie znalazł się oferent skłonny zapłacić kwotę 1.600.000 zł, co wskazuje, że najprawdopodobniej cena ta była rażąco wygórowana, a oferowana nieruchomość nie przedstawiała aż tak wysokiej wartości rynkowej.

Dodatkowo, Sąd wskazał, że w dniu 28 października 2010 r., w miejscu położenia nieruchomości, komornik dokonał opisu i oszacowania, przy której to czynności powódka była obecna. Tego też dnia doręczono jej protokół opisu i oszacowania wraz z operatem szacunkowym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości. Skoro powódka kwestionowała wartość nieruchomości ustaloną w sporządzonym przez pozwaną operacie, powinna taką skargę wywieść, wskazując w niej zarzuty pod adresem operatu. Powódka jednak nie zaskarżyła czynności opisu i oszacowania, mimo takiej możliwości, o której została uprzednio pouczona. Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzeń strony powodowej odnośnie jej nieporadności, wskazując, że wiedziała o toczącym się wobec niej postępowaniu egzekucyjnym, jak również była prawidłowo zawiadamiana o wszystkich czynnościach podejmowanych przez Komornika, co sama w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 15 stycznia 2015 r. przyznała. Miała zatem możliwość skorzystania z przysługujących jej środków zaskarżenia, głównie ze skargi na czynności komornika, a mimo to pozostała całkowicie bierna. Sporządzony operat szacunkowy zaczęła kwestionować niejako dopiero post factum, a mianowicie, gdy nieruchomość została już sprzedana.

Jednocześnie Sąd I instancji wyjaśniła, że twierdzenie o rzekomym zniżeniu przez pozwaną, jako biegłego sądowego, wyceny wartości jej nieruchomości, nie przesądza z góry o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej na podstawie art. 415 k.c. z tytułu popełnienia czynu niedozwolonego. Opracowany przez pozwaną operat szacunkowy był wprawdzie podstawą ustalenia wartości nieruchomości w sporządzonym przez komornika opisie i oszacowaniu, ale sporządzenie powyższego operatu nie było tym zdarzeniem prawnym, z którym łączyć należy, w ramach adekwatnego związku przyczynowego, fakt wyrządzenia powódce szkody, której naprawienia domaga się w niniejszej sprawie. Źródłem takiej szkody, o ile w ogóle można byłoby rozważać jej powstanie, nie była bowiem sama opinia, lecz to, że na jej podstawie został sporządzony opis i oszacowanie, który jako czynność procesowa organu egzekucyjnego

podlegała odrębnemu zaskarżeniu. Odpowiedzialność za opinię biegłej wziął na siebie organ egzekucyjny, który nie był związany treścią operatu i mógł go nie uwzględnić, a w takim wypadku - niezależnie od treści tego operatu - w ogóle nie istniałaby możliwość wyprowadzania z niego jakichkolwiek wniosków o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Oznacza to, że dla ewentualnego wyrządzenia szkody powódce decydujące znaczenie w sprawie miał sporządzony przez komornika opis i oszacowanie, którego powódka w odpowiednim czasie i we właściwej formie w ogóle nie zakwestionowała, mimo że była obecna w trakcie wykonywania tych czynności.

Nadto, w ocenie Sądu Okręgowego, pozwanej nie sposób przypisać ani winy umyślnej, ani też winy w postaci niedbalstwa. Pozwana zachowała wymaganą od niej, jako zawodowo prowadzącej działalność rzeczoznawcy, staranność, a podnoszone przez powódkę pod adresem sporządzonego przez nią operatu zarzuty nie mogą się ostać. Pozwana sporządziła kwestionowany przez powódkę operat szacunkowy rzetelnie i w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa. Przeprowadzając analizę rynku nieruchomości dla potrzeb wyceny w sprawie Km 461/07 ustaliła, że na rynku lokalnym miasta C. w okresie jego badania, obejmującym lata 2007-2010, brak było transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. Do tożsamego wniosku doszła po rozszerzeniu terytorialnym rynku do obszaru całej gminy C., jak również do obszaru obejmującego cały powiat (...). Fakt ograniczonego obrotu nieruchomościami podobnymi spowodował, że za rynek lokalny pozwana uznała rynek województwa (...). Analiza tak rozszerzonego (w kategorii przestrzennej) rynku dostarczyła odpowiednią i niezbędną dla procesu wyceny liczbę transakcji nieruchomościami porównywalnymi. Ponadto, wbrew twierdzeniom powódki, pozwana w miarę możliwości, z uwagi na powyższe ograniczenia, przyjęła do analizy nieruchomości o powierzchni odpowiadającej powierzchni wycenianej i odpowiadające parametrom nieruchomości wycenianej. Do określenia zaś wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami, przyjmując jako jednostkę porównawczą cenę nieruchomości zabudowanej. Z uwagi na nieudostępnienie jej przez powódkę wejścia do wszystkich pomieszczeń budynku, w tym pomieszczeń baru (...), pozwana nie miała możliwości wykonania pomiarów kontrolnych pomieszczeń budynku celem obliczenia powierzchni użytkowej lub powierzchni całkowitej. Tym samym, niemożliwym było zweryfikowanie powierzchni całkowitej ujawnionej w księdze wieczystej lub powierzchni użytkowej, zadeklarowanej przez powódkę. Odnośnie zaś ustalonego przez biegłą na podstawie oględzin i przyjętego w operacie stanu technicznego obiektu jako średni - standard podstawowy, Sąd uznał wnioski opinii biegłego za miarodajne, albowiem wysokie kwalifikacje biegłej oraz jej duże doświadczenie zawodowe, dają gwarancję prawidłowości dokonanych ustaleń. Mimo zaś przedłożonych w toku niniejszego postępowania dowodów w postaci m.in. dokumentacji fotograficznej, strona powodowa w powyższym zakresie wniosków opinii biegłej nie zdołała skutecznie podważyć.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił w oparciu o dokumenty, w tym dokumenty zgromadzone w aktach sprawy egzekucyjnej Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gryfinie M. K., sygn. akt Km 461/07 oraz dokumenty w aktach prokuratorskich, sygn. akt Ds. 786/13. Wiarygodności i mocy dowodowej powyższych dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała. Nadto, Sąd oparł się na zeznaniach pozwanej, które uznał za w całości wiarygodne oraz częściowo na zeznaniach świadka A. M. oraz powódki A. K., uznając te dowody za wiarygodne w takim zakresie, w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Mając na uwadze, że podnoszone przez powódkę rzekome wadliwości operatu szacunkowego nie są istotne dla możliwości przyjęcia odpowiedzialności pozwanej, skoro jej zachowanie, nawet bez względu na istnienie po jej stronie winy rozumianej zarówno jako obiektywna bezprawność, jak i subiektywna zarzucalność postępowania - nie stanowiło zdarzenia pozostającego w adekwatnym związku przyczynowym ze szkoda powódki, Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o dopuszczenie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości oraz dowodu z opinii zespołu biegłych z zakresu wyceny nieruchomości z okręgu Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskich, jak również wniosek o zwrócenie się Powiatowego Ośrodka Geodezji i Kartografii w G. o przedstawienie raportu z rejestru cen dla rzeczoznawców dotyczącego nieruchomości sprzedanych w C. w latach 2008-2010. W ocenie Sądu, przeprowadzenie tych dowodów nie miałyby rozstrzygającego znaczenia dla sprawy i przyczyniłoby się jedynie do nadmiernego przedłużenia postępowania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości, domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 500.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje oraz zasądzenie na rzecz adwokat K. M. (2) kosztów z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu według norm przepisanych. Ewentualnie, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz adwokat K. M. (2) kosztów z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu według norm przepisanych. Jednocześnie powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii zespołu biegłych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie na wskazane w apelacji okoliczności, jak również zwrócenie się przez Sąd do Powiatowego Ośrodka Geodezji i Kartografii w G. o przedstawienie raportu z rejestru cen dla rzeczoznawców, dotyczącego nieruchomości sprzedanych w C. w latach 2008-2010.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

1. obrazę prawa materialnego tj.:

- art. 361 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za stratę stanowiącą różnicę w cenie rzeczywistej nieruchomości a ceną uzyskaną podczas licytacji nieruchomości, dla której cena wywołania została ustalona w oparciu o sporządzoną przez pozwaną wycenę, podczas gdy zgodnie z przywołanym przepisem pozwana ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa swojego działania z którego szkoda powstała;

- art. 415 k.c. w zw. z art. 361 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że pomiędzy zawinionym działaniem biegłego, a szkodą wyrządzoną na podstawie czynności opartej na podstawie wydanej przez biegłego opinii nie zachodzi związek przyczynowy ze szkodą i odpowiedzialność za błędy biegłych ponosi podmiot, który sporządzenie opinii zlecił, podczas gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do przyjęcia, że biegły ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za swoje działania, gdy nieprawidłowa opinia wpływa na sytuację majątkową osób, których opinii dotyczy i zachodzi w tym zakresie adekwatny związek przyczynowy z powstałą szkodą;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie sprostала ciężarowi dowodowemu, podczas gdy przywołała szereg dowodów na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, bezzasadnie oddalone jako zmierzające do przedłużenia postępowania, co doprowadziło do niewykazania, że pozwana ponosi winę za błędy w wycenie nieruchomości i niezasięgnięciem wiadomości specjalnych wymaganych do oceny istotnych okoliczności sprawy;

2. obrazę prawa procesowego, tj.:

- art. 217 i 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, w szczególności zeznań pozwanej, poprzez bezkrytyczne przyjęcie twierdzeń pozwanej za prawdziwe i oddalenie wniosków dowodowych z opinii zespołu biegłych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości oraz raportu rejestru cen dla rzeczoznawców z Powiatowego Ośrodka Geodezji i Kartografii w G. na okoliczności mające twierdzenia pozwanej zweryfikować, a także polegającą na przyjęciu, że biegły nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za błędy w wydanej opinii wykorzystanej w postępowaniu egzekucyjnym, podczas gdyby pozwana wydała prawidłową opinię powódka nie doznałaby szkody, a w relacjach pomiędzy biegłym, a organem zlecającym wydanie opinii, nie zachodzi stosunek prawny zbliżony do stosunku pomiędzy pracownikiem a pracodawcą ani co do wynagrodzenia, ani do odpowiedzialności wobec osób trzecich za wynik działania biegłego;

- art. 290 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych o opinię biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, podczas gdy ocena prawidłowości wydanej przez pozwaną opinii wymaga wiadomości specjalnych, a Sąd nie może czynić tych ustaleń na podstawie doświadczenia życiowego;

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 355 k.c. poprzez błędną ocenę dowodów prowadzącą do przyjęcia, że pozwana działała z należytą starannością wymaganą od zawodowych rzeczoznawców majątkowych, podczas gdy sposób sporządzenia opinii, ilość błędów, błędne założenia i wnioski są sprzeczne z zasadami sztuki wyceny nieruchomości, a także przyjęcie, że powódka była w dobrym stanie psychiczno-fizycznym, umożliwiającym jej obronę przed egzekucją z nieruchomości przewidzianą procedurą egzekucyjną, podczas gdy z uwagi na demencję i depresję nie mogła z należytym rozeznaniem ocenić treści i skutków czynności egzekucyjnych.

W uzasadnieniu apelacji powódka uszczegółowiła podniesione zarzuty, wskazując między innymi, że nie miała faktycznej możliwości kwestionowania opinii biegłej i skarżenia czynności postępowania egzekucyjnego z uwagi na swój stan zdrowia i trudną sytuację życiową. Ustalenia Sądu Okręgowego odnośnie stanu sprawności umysłowej i fizycznej powódki są natomiast sprzeczne z zeznaniami świadków i strony oraz z zebraniem materiałem dowodowym i doświadczeniem życiowym Sądu. Nadto, jak wskazała, komornik nie mógł założyć, że poczynione przez biegłą założenia są błędne, oględziny przeprowadzone niestarannie, a opinia wydana wbrew zasadom lege artis. Kontroli merytorycznej opinii może bowiem dokonać tylko inny biegły. Dodatkowo fakt niewstąpienia z właściwymi środkami odwoławczymi w postępowaniu egzekucyjnym nie uchyla odpowiedzialności biegłego za sporządzenie wadliwej wyceny będącej podstawą określenia ceny nieruchomości zbywanej w drodze licytacji. Gdyby zaś pozwana dokonała prawidłowej oceny merytorycznej badanej nieruchomości i wskazałaby komornikowi prowadzącemu postępowanie egzekucyjne właściwą, wyższą wartość nieruchomości, jej sprzedaż nastąpiłaby za cenę wyższą niż osiągnięta lub umożliwiłaby sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku, gdyby do licytacji nie przystąpiła żadna osoba. Jak podniosła skarżąca, Sąd I instancji nie mógł dokonać właściwej oceny zawinienia pozwanej, czy też zachowania należytej staranności przy wydawaniu opinii, albowiem wymaga to odwołania się do wiedzy specjalistycznej, tj. opinii biegłego, o którą wniosek Sąd błędnie oddalił.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez powódkę okazała się niezasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny wskazuje, że co do zasady podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je jako własne, bez konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z 22.08.2001 roku, V CKN 348/00).

Nie znalazła natomiast akceptacji Sądu odwoławczego przedstawiona przez Sąd I instancji ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwaną na użytek postępowania egzekucyjnego, które toczyło się wobec powódki. Weryfikacja prawidłowości wyceny nieruchomości wymagała bowiem wiadomości specjalnych i ustalenia w tym zakresie powinny być poparte opinią biegłego, który to dowód był wnioskowany przez stronę powodową w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Tymczasem Sąd Okręgowy – wbrew art. 278 k.p.c. – nie mając ku temu wystarczających podstaw w zebranych w sprawie materiale dowodowym, dokonał samodzielnej analizy tej wyceny, uznając ją za prawidłową, co czyniło zasadnymi zarzuty apelacji w tym zakresie i wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w postępowaniu odwoławczym. Z tego też względu Sąd Apelacyjny postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. S. na okoliczność, czy operat szacunkowy, sporządzony przez biegłą M. Z., dotyczący wyceny nieruchomości zlokalizowanej w C. przy ul. (...), został wykonany w sposób prawidłowy, czy do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto właściwe metody oraz prawidłowe założenia, tj. standard nieruchomości, lokalizacja, stan techniczny, dojazd, możliwości parkingowe itd., a także, czy przyjęte zostały transakcje dotyczące nieruchomości odpowiadające parametrom nieruchomości wycenianej

i czy w sposób wystarczający uwzględniono przeznaczenie większej części nieruchomości, tj. nieruchomości użytkowej (postanowienie – k. 326). Nadto, w związku ze złożeniem przez stronę pozwaną zarzutów do sporządzonej ekspertyzy, Sąd Apelacyjny, na rozprawie w dniu 8 marca 2017 r., postanowił dopuścić dowód z ustnych uzupełniających wyjaśnień biegłego sądowego J. S. do sporządzonej przez niego opinii pisemnej.

W oparciu o powyższą opinię oraz ustne wyjaśnienia biegłego Sąd odwoławczy ustalił, że sporządzony przez pozwaną operat szacunkowy z dnia 20 lipca 2010 r. nie został wykonany w sposób prawidłowy, albowiem przy jego sporządzaniu pozwana, dokonując zestawienia cech porównawczych przedmiotu wyceny z nieruchomościami porównywalnymi, przyjęła jako jednostkę porównawczą cenę transakcyjną całej nieruchomości, zamiast dokonania porównania według kryterium ceny transakcyjnej $1m^{(2)}$ powierzchni użytkowej. Jak wskazał biegły sądowy w opinii pisemnej, a co szczegółowo uzasadnił w trakcie rozprawy apelacyjnej w dniu 8 marca 2017 r., w przedmiotowym przypadku nie zachodził tego rodzaju szczególnie wypadek, aby zasadnym było odstępianie od zastosowania jednolitej jednostki porównawczej, jaką jest cena za $1m^{(2)}$ powierzchni użytkowej, zalecanej przez Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, a dokładnie Krajowe Zasady Wyceny. Powyższe uchybienie mogło mieć wpływ na końcowy wynik operatu szacunkowego i finalnie przyjętą przez pozwaną wartość nieruchomości. Dodatkowo, Sąd odwoławczy ustalił, że do wyceny zlokalizowanej w C. przy ul. (...) nieruchomości pozwana przyjęła nieruchomości niespełniające kryteriów tzw. „nieruchomości podobnych”, co również mogło mieć przełożenie na wadliwość dokonanej w operacie wyceny. Ponadto, cena transakcyjna w przeliczeniu na $1m^{(2)}$ powierzchni użytkowej w odniesieniu do samych nieruchomości porównawczych jest znacząco zróżnicowana, co świadczy o braku ich podobieństwa względem siebie. Z opinii biegłego wynika również, że w zakresie ustalenia cech rynkowych i ich procentowego wpływu na wartość poszczególnych nieruchomości, błędem było przyjęcie cechy standardu, w sytuacji gdy pozwana uznała, że we wszystkich nieruchomościach (wycenianej i wziętych do porównania) jest ona tożsama. Wskutek powyższego uchybienia, pozostałe cechy wpływające na wartość nieruchomości zostały niedoszacowane, co także mogło wpływać na końcowy wynik operatu. W kwestii zaś zastosowanej przez pozwaną metody porównywania parami, przyjęta metoda była właściwa, jak również prawidłowe była poczynione przez pozwaną założenia obejmujące standard nieruchomości, lokalizację, stan techniczny, dojazd, możliwości parkingowe itp. Nadto, pozwana w sposób wystarczający uwzględniła przeznaczenie większej części nieruchomości jako nieruchomość użytkową, gdyż obiekty przyjęte do porównań miały bardzo zbliżone przeznaczenie i rozdział powierzchni na mieszkalną i użytkową.

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, materialnoprawną podstawę dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia stanowi art. 415 k.c. U podstaw zastosowania tego przepisu leży łączne istnienie trzech przesłanek warunkujących wystąpienie roszczenia odszkodowawczego, a mianowicie: istnienie szkody, działanie lub zaniechanie jej sprawcy oraz związek przyczynowy pomiędzy tymi dwoma założeniami. W tych warunkach powódka winna wykazać przed Sądem, że zaistniały przesłanki z art. 415 k.c. dla przypisania pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej. Szkoda w rozumieniu art. 415 k.c. i następnych, czy art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c., czyli zarówno przy odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej, obejmuje zarówno rzeczywistą stratę (*damnum emergens*) jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu pasywów. Utrata korzyści (*lucrum cessans*) polega zaś na niepowiększeniu się czynnych pozycji w majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Szkoda w postaci utraconych korzyści nie może być całkowicie hipotetyczna, ale musi być wykazana przez poszkodowanego z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła. Nadto, od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą rozumie się "utrata szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej". Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, a w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Przyjmuje się, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., ICKN132/01).

Podkreślić także należy, że zgodnie z art. 361 § 1 k.c. konieczną przesłanką każdej odpowiedzialności odszkodowawczej jest związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody. Analiza treści zarzutów apelacji powódki nie pozostawia wątpliwości co do tego, że koncentrują się one między

innymi wokół zasadniczego zagadnienia, a mianowicie zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji w zakresie przyjęcia, że pomiędzy sporządzoną przez pozwanego opinią a wskazywaną przez powódkę szkodą nie zachodzi normalny, adekwatny związek przyczynowy.

Zawarte w art. 361 § 1 k.c. unormowanie opiera się na założeniach teorii przyczynowości adekwatnej. Oznacza to, iż związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy zależność między badanym zdarzeniem a szkodą odpowiada kryterium "normalności następstw", tj. ma charakter typowy bądź oczekiwany (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08 lutego 1998 r., I CKU 111/97, "Prok. i Pr." 9/1998 poz. 26). Dla ustalenia, czy związek przyczynowy istnieje, miarodajne jest przeprowadzenie testu sprawdzającego, polegającego na określeniu, w oparciu o zaoferowany materiał procesowy, czy bez zachowania sprawcy, definiowana przez poszkodowanego szkoda (krzywda) w ogóle powstałaby. Tylko wówczas jest bowiem możliwe określenie, czy stanowiło ono *conditio sine qua non* tej szkody, a zatem czy istnieje zależność kondycyjalna pomiędzy przyczyną a skutkiem. Dla przyjęcia istnienia związku przyczynowego jako przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest wystarczające stwierdzenie istnienia związku przyczynowego jako takiego. Konieczne jest stwierdzenie, że chodzi w danym przypadku o następstwa typowe według stanu wiedzy o związkach przyczynowych towarzyszących różnym zjawiskom, nie będące rezultatem jakiegoś wyjątkowego zbiegu okoliczności, (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2001 r. z uzasadnieniem, 1 PKN 361/00, OSNP 2003/3/62; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00). Jest rzeczą oczywistą, że wykazanie istnienia tak pojmowanego następstwa przyczynowo-skutkowego obciąża stronę powodową (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 372/05).

Istota regulacji art. 361 § 1 k.c. pozwala zatem na przyjęcie odpowiedzialności sprawcy szkody na podstawie art. 415 k.c. tylko za typowe, a więc normalne skutki jego zawinionych (bezprawnych) zachowań, a nie za wszelkie możliwe ich następstwa, które w ciągu zdarzeń dają się nawet połączyć w jeden łańcuch przyczynowo-skutkowy. Za adekwatne, typowe następstwo określonego zachowania można więc uznać występowanie tylko takiego skutku, który daje się przewidzieć w zwykłym porządku rzeczy, a więc takiego, który - przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego - jest charakterystyczny dla danej przyczyny, jako normalny rezultat określonego zachowania, w tym także zawinonego deliktu (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., IV CK 395/03, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2010 r., III CSK 229/09). Założeniem forsowanej przez powyższy przepis teorii adekwatnego związku przyczynowego, jest – jak wyżej wskazano – wartościowanie związku przyczynowego ustalonego według testu warunku koniecznego. Zależność kondycyjną uważa się za relewantną, gdy spełnia ona dodatkowe kryterium odpowiedniego stopnia zdatności przyczyny do wywołania skutku (por. M. Kaliński (w:) System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna. Tom VI s. 126 - 127)

Przenosząc te czysto teoretyczne rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zatem stwierdzić, że powódka nie wykazała tak rozumianego, normalnego, adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem sprawczym, a ewentualną szkodą w postaci różnicy pomiędzy sprzedażą nieruchomości według ceny ustalonej przez pozwaną w operacie a ceną, która mogłaby być uzyskana w razie określenia wyższej wartości nieruchomości. Sąd Apelacyjny, podzielając stanowisko Sądu I instancji, wskazuje, że twierdzenia skarżącej o zaniżeniu przez pozwaną wyceny wartości nieruchomości same przez się nie przesądzają o istnieniu jej odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 415 k.c. z tytułu popełnienia czynu niedozwolonego. Niezależnie od stanu psychofizycznego powódki w okresie prowadzonych względem niej postępowań egzekucyjnych, czy też uprzedniego nieskorzystania z dostępnych możliwości zaskarżenia czynności komornika, kluczowym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy było ustalenie, czy sporządzony przez pozwaną operat zawierał błędy, które pozostawałyby w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą, jakiej pokrycia domaga się powódka wytaczając powództwo.

W ocenie Sądu odwoławczego, pomimo że opracowany przez pozwaną operat szacunkowy, będący podstawą ustalenia wartości nieruchomości powódki w sporządzonym przez komornika opisie i oszacowaniu, zawierał pewne uchybienia, dowodem czego jest opinia powołanego w postępowaniu apelacyjnym biegłego sądowego, niemniej jednak, powódka w żaden sposób nie udowodniła, aby na skutek tego powódce została wyrządzona szkoda. Zdaniem skarżącej, gdyby pozwana wyceniła nieruchomość powódki na kwotę przystającą do jej rzeczywistej wartości, zadłużenie które obciążało powódkę i jej wnuka zostałoby spłacone w całości. W konsekwencji zawinionego działania pozwanej,

wierzytelności dochodzone w postępowaniu egzekucyjnym względem powódki, miały zostać spłacone tylko w niewielkiej kwocie, a pozostałe zadłużenie wynosiło około 700.000 zł. Analogiczną argumentację zawarła apelująca w piśmie procesowym z dnia 31 października 2013 r., gdzie zaznaczono, że na skutek działań pozwanej w postaci wydania operatu szacunkowego zaniżającego wartość nieruchomości należącej do powódki, poniosła ona szkodę w postaci różnicy pomiędzy rzeczywistą wartością nieruchomości, jaką mogłaby uzyskać sprzedając nieruchomość na rynku wtórnym, a ceną uzyskaną z uwagi na sprzedaż nieruchomości według ceny ustalonej przez pozwaną.

Powódka w żaden sposób nie wykazała jednak, aby możliwym i realnym było uzyskanie ze sprzedaży należącej do niej nieruchomości kwoty pozwalającej na spłatę obciążającego ją zadłużenia w większym zakresie, aniżeli nastąpiło to w ramach postępowania egzekucyjnego. Wprost przeciwnie – okoliczności wynikające z zebranego w sprawie materiału procesowego świadczą o tym, iż było to mało realne. Wskazać bowiem należy na fakt, że w innym postępowaniu egzekucyjnym, suma oszacowania nieruchomości wynosiła 693.124 zł, lecz sprzedaż licytacyjna okazała się bezskuteczna z uwagi na brak chętnych nabywców, w związku z czym postępowanie egzekucyjne umorzono postanowieniem z dnia 18 marca 2008 r. Nadto, jak wskazywała sama strona powodowa oraz co potwierdziły zeznania świadka A. M., powódka, mając świadomość o rosnącym zadłużeniu i braku możliwości jego spłaty, już w roku 2007 podjęła działania mające na celu sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku. Wobec powyższego w dniu 13 maja 2007 r. podpisała z Biurem (...) umowę pośrednictwa, ustalając w umowie cenę ofertową nieruchomości na kwotę 1.600.000 zł. Pomimo tych działań, przez cztery lata nie znalazł się żaden oferent skłonny zapłacić za nieruchomość tak wysoką kwotę, co pozwala domniemywać, że była ona rażąco wygórowana, zwłaszcza w obliczu bezskutecznej licytacji komorniczej z 6 grudnia 2007 r., gdzie cena wywoławcza wynosiła nieco ponad jedną czwartą sumy, za którą powódka próbowała sprzedać nieruchomość na wolnym rynku. Już tylko w kontekście powyższego uznać należy, że sprzedaż nieruchomości za kwotę wyższą niż kwota, za którą ostatecznie nieruchomość sprzedano była, zdaniem Sądu Apelacyjnego, mało prawdopodobna.

Za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd odwoławczy uznał wniosek powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości na okoliczność rzeczywistej wartości nieruchomości zlokalizowanej w C. przy ul. (...). Przeprowadzenie tego dowodu nie wykazałoby bowiem istnienia związku przyczynowego pomiędzy ewentualnym zaniżeniem wartości nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, a szkodą, jaką powódka miała ponieść. Strona powodowa powinna przede wszystkim naprowadzić tego rodzaju dowody, z których w stopniu wysoce prawdopodobnym, graniczącym niemal z pewnością, wynikałoby, że nieruchomość można było rzeczywiście sprzedać za kwotę wyższą, niż uzyskana w toku licytacji egzekucyjnej. Takich dowodów powódka jednak w toku procesu nie przedstawiła. Przeprowadzony zaś na etapie postępowania odwoławczego dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości J. S. miał na celu skorygowanie uchybienia Sądu I instancji, polegającego na dokonaniu samodzielnej oceny operatu szacunkowego sporządzonego przez pozwaną, w sytuacji gdy była wymagana do tego wiedza specjalistyczna. Rację ma bowiem skarżąca twierdząc, że dla oceny prawidłowości sporządzonej przez pozwaną wyceny nieruchomości, zastosowanych metod, jak również zasadności poczynionych przez nią założeń, niezbędnym było uprzednie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, albowiem sąd nie może czynić ustaleń w tym zakresie na podstawie posiadanego doświadczenia życiowego. Co więcej, dla przyjęcia przez Sąd ustaleń poczynionych w ramach operatu szacunkowego za niewystarczające należy uznać powołanie się na wysokie kwalifikacje pozwanej oraz jej duże doświadczenie zawodowe jako biegłej. W takiej sytuacji sąd winien, po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru, zasięgnąć opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem dowód z opinii biegłego, z tego powodu, że dostarcza sądowi niezbędnych do rozstrzygnięcia wiadomości specjalnych, nie może być zastąpiony innymi czynnościami dowodowymi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2011 r., III CSK 3/11; z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12). Stąd też, z uwagi na zasadność podniesionego przez skarżącą zarzuty wydania przez Sąd I instancji wyroku z naruszeniem art. 278 oraz 217 k.p.c. Sąd Odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe o wnioskowany dowód.

W okolicznościach niniejszej sprawy stanowisko skarżącej co do tego, że gdyby doszło w postępowaniu egzekucyjnym do wyceny wartości nieruchomości na wyższym poziomie, to możliwe byłoby uzyskanie ze sprzedaży nieruchomości

większej ceny, ma charakter czysto spekulatywny, przez co nie poddaje się pozytywnej weryfikacji z punktu widzenia *conditio sine qua non*. Powódka akcentuje w szczególności, że operat szacunkowy przesądził o cenie uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Całkowicie bagatelizuje ona wszakże, że przed wykonaniem tego operatu, jak i po jego sporządzeniu podejmowane były różne czynności egzekucyjnych (w tym zwłaszcza w szczególności oszacowanie), będące suwerenną decyzją organów egzekucyjnych, podlegających zaskarżeniu i powódka miała prawną możliwość kwestionowania wartości nieruchomości przyjętej jako podstawa do określenia ceny wywoławczej podczas licytacji. Nie jest zatem tak, jakoby treść opinii sporządzonej przez pozwaną stanowiła prosty wyznacznik przyszłej decyzji egzekucyjnej, podjętej przez komornika sądowego, czy też w dalszej kolejności przez sąd.

Wprawdzie działanie biegłego na zlecenie organu prowadzącego postępowanie egzekucyjne nie zwalnia go od odpowiedzialności deliktowej za szkody, które swoim postępowaniem w charakterze biegłego wyrządził. Nie można jednak utożsamiać działań realizowanych przez biegłego rzeczoznawcę w ramach postępowania egzekucyjnego z czynnościami organów (komornika, sądu), wyłącznie władnych do określenia w formie decyzji proceduralnej, skutków, jakie z tego dowodu wynikają. Innymi słowy, biegły może odpowiadać wyłącznie za skutki własnych czynności, a nie za konsekwencje działania innych podmiotów. Oczywistym jest zaś, że za określone czynności egzekucyjne odpowiedzialność ponoszą organy je podejmujące, a z tymi zdarzeniami – jak wynika z analizy stanowiska procesowego skarżącej – wiąże ona podstawy faktyczne odpowiedzialności pozwanej.

Wobec niezaktualizowania się wszystkich prawotwórczych przesłanek odpowiedzialności pozwanego przewidzianych w art. 415 k.c., pominięciu podlegały pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, zmierzające do ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości. Dokonywanie ustaleń w tym zakresie nie wpłynęłoby bowiem w jakikolwiek sposób na kierunek rozstrzygnięcia, przez co fakty, które na podstawie dowodów z opinii biegłych miałyby być ustalone, utraciły walor istotności dla tego rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 227 k.p.c.

Konkludując przedstawione wyżej rozważania Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zaskarżone orzeczenie w całości odpowiada prawu i dlatego orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł zgodnie z zasadą określoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą proces w instancji odwoławczej. Koszty zasądzone w punkcie II sentencji stanowią wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 5.400 zł, orzeczonych zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra 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. W oparciu o powyższe przepisy Sąd przyznał również wynagrodzenie adwokatowi ustanowionemu z urzędu - K. M. (2), zasądzając je od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie w punkcie III sentencji wyroku.

Wiesława Kaźmierska Artur Kowalewski Ryszard Iwankiewicz