

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 czerwca 2018 r.

Pozwem z dnia 19 lipca 2017 roku (data prezentaty, k. 1) powód P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej zamiennie: Spółka) wniósł w postępowaniu nakazowym o zasądzenie solidarnie od A. G. oraz (...) S.A. w W. (dalej zamiennie: (...)) kwoty 55.615,65 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za szkodę wyrządzoną na skutek zawinionego czynu pozwanego A. G. w postaci wydatków na: sporządzenie operatu szacunkowego przez innego niż pozwany rzeczoznawcę majątkowego - 18.450 zł, kosztów uiszczonych na rzecz Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) za sporządzenie opinii o operacie szacunkowym pozwanego - 6.750 zł, kosztów obsługi prawnej, w tym reprezentowania powoda przez profesjonalnego pełnomocnika przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. (dalej zamiennie SKO w W.) - 30.415,65 zł, wynikających z faktur wystawionych przez Spółkę. Szkada powyższa powstała w związku ze sporządzonym wadliwie przez pozwanego A. G. operatem szacunkowym na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., stanowiącej działkę (...), obręb (...), o pow.10.519 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przysługującego powodowi, co zostało potwierdzone w opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Pozwany A. G. nie uiścił kwoty odszkodowania mimo wezwania go do zapłaty, dlatego powód wystąpił o wypłatę odszkodowania do (...) z polisy OC A. G.. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty. Zdaniem powoda, pozwany A. G. dopuścił się naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących, standardów zawodowych i norm deontologicznych, a tym samym czynu niedozwolonego w rozumieniu art. 415 k.c., czym wyrządził powodowi szkodę, za którą odpowiedzialność ponosi sam pozwany A. G. ale także ubezpieczyciel pozwanego sprawcy szkody (pozew 1-12).

W piśmie procesowym z dnia 10 sierpnia 2017 r. powód rozszerzył powództwo, domagając się także zasądzenia solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 498,15 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 3 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty, wskazując w uzasadnieniu, że kwota ta stanowi koszty poniesione przez powoda na tłumaczenia dokonane celem przygotowania pozwu i udowodnienia szkody. Koszty te pierwotnie zostały poniesione przez kancelarię reprezentującą powoda, a następnie pokryte przez powoda (pismo powoda k.362-363).

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) S.A. wniósł o oddalenie powództwa w całości z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wskazał, że w sprawie nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanego, albowiem przesłanka odpowiedzialności w postaci istnienia ważnego stosunku umownego nie została spełniona (pomiędzy powodem a pozwanym A. G. nie istniała umowa). Zdaniem pozwanego nie ma w tym przypadku także odpowiedzialności deliktowej z uwagi na to, iż nawet potencjalne naruszenie normy obowiązującej rzeczoznawców majątkowych przy sporządzaniu operatu szacunkowego nie może być uznane za naruszenie norm powszechnie obowiązujących w ramach odpowiedzialności deliktowej. Powód nie wykazał także, w ocenie pozwanego, wysokości poniesionej szkody (odpowiedź na pozew k. 380-382).

W odpowiedzi na pozew pozwany A. G. wniósł o oddalenie powództwa, a w razie jego uwzględnienia, o zaspokojenie wszelkich roszczeń z jego ubezpieczenia OC - polisa nr (...). Pozwany wskazał, że przychyła się w całości do stanowiska pozwanego (...) S.A. zawartego w odpowiedzi na pozew (odpowiedź na pozew k. 394-394v).

Pismem z dnia 21 grudnia 2017 roku powód wskazał, iż posiada legitymację czynną z uwagi na to, że w wyniku działań pozwanego poniósł szkodę w swoim majątku, a zatem posiada prawo podmiotowe chronione na drodze postępowania sądowego. W pozostałym zakresie podtrzymał zajmowane w sprawie stanowisko (pismo procesowe k. 405-407).

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały zajmowane stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), obręb (...), o pow. 10519 m², zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość - halą przemysłową, o pow. 1241 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W..

Dowód: okoliczności bezsporne; odpis zwykły księgi wieczystej k.24-27.

Dnia 22 stycznia 2014 r. A. G. zawarł z (...) S.A. umowę ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego na okres od dnia 23 stycznia 2014 r. do 22 stycznia 2015 r. z podstawową sumą gwarancyjną 50.000 (...), potwierdzoną polisą-wnioskiem nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne; polisa-wniosek k. 395-396.

W dniu 24 maja 2014 r. A. G. był członkiem (...) Stowarzyszenia (...) nr uprawnień zawodowych (...).

Dowód: pismo (...) k.377.

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 r. (...) W. wypowiedziało P.D. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2015 roku, dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), działki (...). Miasto ustaliło jednocześnie, że ze względu na zmianę wartości gruntu, aktualna wysokość opłaty rocznej stanowiąca 3% wartości gruntu wynosi 722.835,17 zł. Nowa wartość gruntu ustalona została na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. z dnia 20 maja 2014 r. na kwotę 24.094.527,00 zł.

Dowód: wypowiedzenie k.28-28v; operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. z dnia 20 maja 2014 r. k.29-42v.

Pismem z dnia 8 lipca 2014 r. Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), działki (...), jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu użytkownik wieczysty wskazał, że wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. z dnia 20 maja 2014 r. jest znacznie zawyżona i nieadekwatna do faktycznej wartości, a ponadto wskazano na błędy w ustaleniach operatu szacunkowego.

Dowód: wniosek k.43-45v; zaświadczenie k.94.

Dnia 30 września 2015 r. pomiędzy P.D. (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (zamawiającym) a (...) Spółka z o.o. w W. (przyjmujący zamówienie) została zawarta umowa o dzieło, na podstawie której zamawiający zamówił u przyjmującego wykonanie dzieła w postaci wyceny nieruchomości, tj. działki (...) z obrębem (...) zlokalizowanej w W. przy ul. (...), w zamian za wynagrodzenie w wysokości 15.000 zł powiększone o podatek VAT.

Dowód: umowa o dzieło z załącznikiem k.137-141

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), działka (...), przedłożył sporządzony na jego zlecenie przez rzeczoznawców majątkowych J. K. i K. F., tj. osoby wchodzące w skład zespołu (...) Spółka z o.o. w W., dnia 3 listopada 2015 r. operat szacunkowy, w którym wartość tej nieruchomości została ustalona na kwotę 8.573.262 ~ 8.570.000 zł (na dzień 30 czerwca 2014 r.).

Dowód: uzupełnienie wniosku o ustalenie niezasadności aktualizacji k.95-96v; operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych J. K. i K. F. dnia 3 listopada 2015 r. z załącznikami k.97-142v.

Za sporządzenie przez (...) Spółka z o.o. w W. operatu szacunkowego z dnia 3 listopada 2015 r. została na P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystawiona faktura VAT nr (...) na kwotę 18.450 zł brutto, która została następnie opłacona przez zamawiającego.

Dowód: faktura nr (...) k.194; potwierdzenia przelewów k.195-196.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2015 r. A. G. poinformował Urząd Miasta Stołecznego W., że nie zgadza się z opinią użytkownika wieczystego co do wadliwości jego operatu szacunkowego, potwierdził prawidłowość ostatecznego wyniku wyceny oraz podtrzymał wskazaną wartość nieruchomości.

Dowód: pismo z dnia 12 sierpnia 2015 r. k.143-143v.

Dnia 17 lutego 2016 r. P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystąpiła do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. z dnia 20 maja 2014 r., zarzucając mu błędy w ustaleniach.

Dowód: wniosek o ocenę k.144-144v.

P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (zamawiający) zawarła z (...) Federacją Stowarzyszeń (...) (wykonawca) umowę nr (...) na wykonanie oceny i sporządzenie opinii o prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez A. G. dnia 20 maja 2014 r., za wynagrodzeniem w wysokości 6.750 zł.

Dowód: umowa nr (...) k.165-166.

Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) sporządziła w dniu 20 maja 2016 r. opinię w przedmiocie oceny operatu szacunkowego, w której zespół oceniający stwierdził w szczególności, że: „Przy wykonywaniu czynności związanych z określeniem wartości nieruchomości nie została prawidłowo przeprowadzona procedura wyceny nieruchomości w zakresie doboru nieruchomości podobnych (art. 4 pkt 16 i art. 153 ust. 1 ugn, § 4 ust. 1 Rozporządzenia). Procedura wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej została przeprowadzona niezgodnie z treścią przepisu art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i treścią przepisu § 4 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Stwierdzone błędy miały wpływ na wynik procesu szacowania i uniemożliwiają uznanie określonej wartości za wartość właściwą. Uniemożliwia to uznanie przydatności opiniowanego operatu szacunkowego do celu, dla którego został sporządzony”.

Opinia ta została przedłożona jako dowód w postępowaniu toczącym się przed SKO W. z wniosku użytkownika wieczystego z dnia 8 lipca 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 15 czerwca 2016 r. k.167-168; opinia komisji Arbitrażowej k.182-193v.

Za sporządzenie przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) opinii z dnia 20 maja 2016 r. została na P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystawiona faktura VAT nr (...) na kwotę 6.750 zł brutto, która została następnie opłacona przez zamawiającego.

Dowód: faktura nr (...) k.197; potwierdzenia przelewu k.198.

W związku z zaistniałym sporem dotyczącym prawidłowości aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), działki (...) na podstawie operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2014 r. P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. korzystała z usług doradczych prawnych, za które zostały wystawione faktury VAT: nr (...). Łączna poniesiona w tym zakresie kwota wyniosła 30.415,65 zł i została opłacona przez Spółkę.

Dowód: faktury VAT k.199,205,210,216, 222, wykaz wymiaru godzin związanych z konsultacją w sprawie sporu dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej (tłumaczenie przysięgłe) k.203, 208, 213-214, 220, 225-226 ; potwierdzenia przelewów k.204, 209, 215, 221, 227.

Dnia 20 lipca 2016 r. A. G. odebrał wezwanie do zapłaty na rzecz P.D. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 41.557,07 zł z ustawowymi odsetkami, tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną Spółce wydaniem operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2014 r., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Dowód: wezwanie k.228-229; dowód nadania i zpo k.233-234v.

Pismem z dnia 8 września 2016 r. P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystąpiła do (...) S.A. w W. o wypłatę odszkodowania z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy A. G. w kwocie 41.557,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Zgłoszenie to wpłynęło do (...) dnia 13 września 2016 r. i zostało zarejestrowane pod nr (...).

Dowód: wniosek o wypłatę odszkodowania k.235-236v; pismo (...) k.281.

Po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego decyzją z dnia 16 listopada 2016 r. (...) odmówiło wypłaty odszkodowania zgodnie z wnioskiem z uwagi na to, że stroną umowy o wykonanie operatu szacunkowego przez ubezpieczonego nie była P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Decyzja Towarzystwa została podtrzymana w dniu 20 grudnia 2016 r. na skutek złożonego przez Spółkę odwołania od decyzji.

Dowód: korespondencja w toku postępowania likwidacyjnego k.282-299v; decyzja z dnia 16 listopada 2016 r. k.300-300v; odwołanie z załącznikami k.301-336v; decyzja z dnia 20 grudnia 2016 r. k.337-339v; akta szkody nr (...) k.392; korespondencja mailowa k.398-399.

Dnia 20 marca 2017 r. (...) S.A. odebrał ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty na rzecz P.D. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 55.516,42 zł z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy A. G., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. (...) S.A. podtrzymał zajmowane w sprawie stanowisko.

Dowód: wezwanie k.339-339v; dowód nadania i zpo k.342-343v; pismo z dnia 10 kwietnia 2017 r. k.344-344v.

Za wykonanie tłumaczeń z języka angielskiego na język polski przez I. Biuro (...) została wystawiona faktura VAT nr (...) na G. (...) A. M. i S. L. sp. k. w W. na kwotę 498,15 zł brutto, a następnie przez G. (...) A. M. i S. L. sp. k. w W. została wystawiona faktura VAT nr (...) na P.D. (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która kwotę tę uiszczyła.

Dowód: faktury VAT k.364-365; potwierdzenie przelewu k.366.

Dnia 30 stycznia 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 3 i 5 u.g.n. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2015 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), działka (...) wynosi 257.187,86 zł, przyjmując za podstawę swego rozstrzygnięcia wnioski opinii sporządzonej na zlecenie użytkownika wieczystego w toku postępowania przed SKO w W. w sprawie (...) przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) oraz wycenę nieruchomości z opinii wykonanej także na zlecenie użytkownika wieczystego.

Dowód: orzeczenie SKO k.127 - akta KOX/3441/Po/14.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów i kserokopii dokumentów, zawartych w aktach niniejszej sprawy a także aktach szkodowych oraz aktach SKO w W. (sygn. akt KOX/3441/Po/14) oraz okoliczności bezspornych.

Należy wskazać, że pomimo sporności między stronami poszczególnych okoliczności faktycznych, żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności i prawdziwości dokumentów (art. 245 k.p.c.), a także kserokopii dokumentów (art. 308 k.p.c.). Także Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować wiarygodność i prawdziwość powyższych dowodów z urzędu. W szczególności należy podkreślić, że strony postępowania nie kwestionowały, iż złożone do akt sprawy kserokopie dokumentów stanowią wierne odwzorowanie oryginałów.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, iż przedstawienie dowodów z kserokopii nie stanowi obejścia przepisów o dowodzie z dokumentów (art. 245 i n. k.p.c.). W przekonaniu Sądu taka konstatacja byłaby uzasadniona jedynie, gdyby którakolwiek ze stron kwestionowała wiarygodne odwzorowanie oryginałów w przedstawionych kserokopiach, bądź gdyby Sąd powziął takie wątpliwości z urzędu, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Sąd oddalił wniosek pozwanego (...) S.A. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), działka (...). W ocenie Sądu dowód wnioskowany przez pozwanego był nieistotny dla dokonania rozstrzygnięć w niniejszej sprawie i zmierzał wyłącznie do nieuzasadnionej przewlekłości postępowania. Wartość nieruchomości miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w postępowaniu toczącym się równoległe przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. w sprawie o sygn. akt KOX/3441/Po/14. Ustalenie tej wartości było natomiast irrelevantne dla ustalenia przesłanek odpowiedzialności pozwanych w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Kwota dochodzona przez powoda w niniejszej sprawie, tj. ostatecznie łącznie 56.113,80 zł stanowi odszkodowanie za szkodę spowodowaną zawinionym działaniem pozwanego rzeczoznawcy majątkowego A. G. polegającym na sporządzeniu dnia 20 maja 2014 r. operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), obręb (...), o pow. 10519 m², zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość - halą przemysłową o pow. 1241 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. (dalej zamiennie Nieruchomość), która to nieruchomość pozostaje w użytkowaniu wieczystym powoda P.D. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Powyższy operat szacunkowy stał się podstawą do wypowiedzenia powodowi dotychczasowej stawki rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Wypowiedzenie to zostało przez powoda zaskarżone do SKO w W., z uwagi na nieprawidłowości w sporządzonym przez pozwanego operacie szacunkowym, które skutkowały niezasadnym zawyżeniem wartości nieruchomości a w konsekwencji także stawki opłaty rocznej. Z kolei odpowiedzialność pozwanego (...) S.A. w W. powód wywodził z ochrony ubezpieczeniowej OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego, jakiej udzielił ten pozwany pozwanemu A. G..

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało to, że: pozwany A. G. sporządził operat szacunkowy dnia 20 maja 2014 r., który stał się podstawą wypowiedzenia powodowi dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...), które to wypowiedzenie zostało przez powoda zaskarżone do SKO w W.; że na skutek wniosku użytkownika wieczystego SKO w W. ustaliło opłatę roczną w innej wysokości, niż wynikająca z wypowiedzenia, przychylając się do jego stanowiska odnośnie nieprawidłowości operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2014 r.; że pozwany A. G. miał zawartą z pozwanym (...) S.A. umowę ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego na okres od dnia 23 stycznia 2014 r. do 22 stycznia 2015 r.; że na zlecenie powoda podmiot trzeci dokonał wyceny (...) w zamian za wynagrodzenie w wysokości 18.450 zł brutto, które zostało przez powoda uiszczone, podobnie jak wynagrodzenie za sporządzenie oceny i opinii o prawidłowości operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2014 r. w wysokości 6.750 zł. Pozwany nie kwestionował również twierdzeń powoda o tym, że w związku z zaistniałym sporem przed SKO w W. korzystał on z usług prawniczych, w związku z czym poniósł koszty wynagrodzenia w łącznej wysokości dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Nie było także sporu co do tego, że powód bezskutecznie wzywał pozwanych do zapłaty odszkodowania za poniesioną przez niego szkodę.

Przedmiotem sporu było natomiast to, czy pozwany A. G. ponosi odpowiedzialność względem powoda, jako że obaj pozwani kwestionowali podstawę jego odpowiedzialności, a tym samym legitymację czynną powoda. Utrzymywali oni, że odpowiedzialność kontraktowa A. G. (a w konsekwencji odpowiedzialność jego ubezpieczyciela) jest wyłączona, skoro powoda nie łączyła z pozwanym A. G. jakkolwiek ważna umowa, która mogłaby być jej podstawą.

W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do podstawy odpowiedzialności pozwanego A. G., a także legitymacji powoda do występowania z roszczeniem o naprawienie szkody powstałej na skutek jego działania.

Powód powołał się w tym zakresie na odpowiedzialność deliktową pozwanego. Stosownie do treści art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361–363 k.c.).

Przechodząc do omówienia poszczególnych przesłanek odpowiedzialności deliktowej, należy wskazać, że zachowaniem, za które podmiotowi można przypisać odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c., może być działanie, jak i zaniechanie. Ponadto, sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy. Przy czym, przesłankę uznania zachowania za zawinione, stanowi przedmiotowa niewłaściwość postępowania, a zatem bezprawność. Ustalenie bezprawności zachowania polega na zakwalifikowaniu czynu sprawcy jako zakazanego, na podstawie norm określonych przez system prawny. Ustawodawca w przepisie art. 415 k.c. nie wskazuje zakresu tych norm. Doktryna i judykatura, wyznaczają bardzo szeroki zakres pojęcia bezprawności. Stąd za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane przez przepisy prawne obowiązujące w Polsce, bez względu na ich źródła (Konstytucja RP lub inne ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia, akty prawa miejscowego). Normy postępowania zrekonstruowane na podstawie tych przepisów muszą mieć charakter abstrakcyjny, nakładając powszechny obowiązek określonego zachowania, a więc nakazując lub zakazując generalnie oznaczonym podmiotom określonych zachowań w określonych sytuacjach. Mogą to być normy prawa cywilnego lub jakiegokolwiek innej gałęzi prawa, jeżeli ustanawiają obowiązki o charakterze powszechnym, a nie tylko w ramach stosunku prawnego łączącego strony.

Sąd Rejonowy podziela jednocześnie w tym zakresie stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 grudnia 2006 r. (I CSK 315/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 169), zgodnie z którym naruszenie (w tym wypadku) przez biegłego rewidenta zasad wykonywania tego zawodu, określonych ustawowo oraz w tzw. normach deontologicznych, może być uznane za czyn niedozwolony.

Zdaniem Sądu Rejonowego można to stanowisko odpowiednio zastosować do rzeczoznawcy majątkowego, skoro zakres i charakter obowiązków biegłego rewidenta oraz rzeczoznawcy majątkowego przy wykonywaniu ich uprawnień są określone przez przepisy ustaw „branżowych”, jak i przez normy deontologiczne dotyczące wykonywania tych zawodów, a oba podmioty występują zazwyczaj w roli ekspertów, działając na rzecz/na zlecenia określonych podmiotów prawa. Z powyższego stanowiska Sądu Najwyższego wynika w szczególności, że naruszenie obowiązku wynikającego z przepisów branżowych może mieć wpływ na prawidłowość zastosowania przepisów prawa obowiązujących także w szerszym, powszechnym zakresie, a w konsekwencji może stanowić podstawę ustalenia bezprawności zachowania sprawcy na gruncie art. 415 k.c.

Ponadto, za bezprawne uznaje się także zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami, a więc normami moralnymi powszechnie akceptowanymi w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazującymi lub zakazującymi określonego zachowania, mimo iż nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną (tak też Kidyba Andrzej (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, LEX 2014).

Przepis art. 415 k.c., dla przypisania odpowiedzialności deliktowej, wymaga nie tylko ustalenia bezprawności zachowania sprawcy, lecz także jego winy, określanej subiektywną przesłanką odpowiedzialności, którą należy

rozumieć jako ujemną ocenę zachowania podmiotu, umożliwiającą postawienie mu zarzutu podjęcia niewłaściwej decyzji w danej sytuacji. Może w tym wypadku chodzić o winę umyślną - gdy sprawca ma zamiar naruszenia obowiązujących nakazów lub zakazów, chce je przekroczyć (zamiar bezpośredni) albo przewiduje taką możliwość i godzi się na ten skutek (zamiar ewentualny), jak i o winę nieumyślną - gdy sprawca nie chce postępować bezprawnie i chociaż przewiduje taką możliwość, nie godzi się na ten skutek, bezpodstawnie sądząc, że go uniknie (lekkomyślność, rażące niedbalstwo) albo gdy sprawca jest nieświadomy tego, że jego zachowanie może być bezprawne, chociaż miał możliwość i powinność dokonania właściwej oceny sytuacji, gdyby działał z dostateczną starannością (niedbalstwo).

Dla przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 415 k.c. znaczenie ma także określenie relacji kauzalnej tj. istnienia związku przyczynowego, pozwalającego ustalić, że zdarzenie jest przyczyną szkody. W tym przypadku podstawowe znaczenie ma przepis art. 361 § 1 k.c., który przewiduje, iż zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Związek przyczynowy pozwala stwierdzić, czy między zdarzeniem a szkodą zachodzi obiektywna zależność, tj. czy niewystąpienie zdarzenia powodowałoby, że szkoda także nie wystąpiłaby.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, iż powód wykazał wystąpienie wszystkich powołanych przesłanek odpowiedzialności pozwanego A. G..

Nie ulega wątpliwości, że pozwany sporządził dnia 20 maja 2014 roku operat szacunkowy, w którym na zlecenie właściciela gruntu ustalił wartość nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda. Operat ten zawierał istotne błędy metodologiczne, co znajduje odzwierciedlenie w opinii sporządzonej na zlecenie Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) z dnia 20 maja 2016 r. Komisja ta, działając w trybie art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018.121 ze zm.), wskazała szczegółowo na błędy i nieprawidłowości popełnione przez pozwanego w operacie. W tym, przede wszystkim wskazała, że: „Przy wykonywaniu czynności związanych z określeniem wartości nieruchomości nie została prawidłowo przeprowadzona procedura wyceny nieruchomości w zakresie doboru nieruchomości podobnych (art. 4 pkt 16 i art. 153 ust. 1 ugn, § 4 ust. 1 Rozporządzenia). Procedura wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej została przeprowadzona niezgodnie z treścią przepisu art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i treścią przepisu § 4 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Stwierdzone błędy miały wpływ na wynik procesu szacowania i uniemożliwiają uznanie określonej wartości za wartość właściwą. Uniemożliwia to uznanie przydatności opiniowanego operatu szacunkowego do celu, dla którego został sporządzony”.

Prawidłowość wniosków wypływających z powyższej opinii podzieliło zresztą następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w orzeczeniu z dnia 30 stycznia 2018 r. Należy podkreślić, iż strona pozwana nie negowała przeprowadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami oceny prawidłowości sporządzonego przez A. G. operatu. W wyniku zaś takiej prawnej oceny okazało się, że pozwany nienależycie - niezgodnie z prawem - sporządził operat szacunkowy. Pozwany naruszył bowiem wskazane przepisy prawa zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.). Wbrew stanowisku pozwanych daje to podstawę do przypisania, na podstawie art. 415 k.c., bezprawności pozwanemu, gdyż - jak Sąd wyżej wyjaśnił - bezprawność może także wynikać z naruszenia przepisów dotyczących uprawnień i obowiązków określonych grup zawodowych, a zatem, które z zasady nie mają charakteru abstrakcyjnego i powszechnego. Dzieje się tak w okolicznościach faktycznych danej sprawy, gdy naruszenie tych norm powoduje dalej idące konsekwencje już na gruncie przepisów o charakterze powszechnym i generalnym. W niniejszej sprawie bez wątpienia taka sytuacja miała miejsce. Naruszenie przez pozwanego przepisów w/w ustawy i rozporządzenia w zakresie i w sposób szczegółowo wynikający z opinii Komisji Arbitrażowej spowodowało, iż powodowi już na gruncie przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (w innym niż powyżej opisanym zakresie, tj. dotyczącym sposobu ustalania i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste) została nieprawidłowo ustalona wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Podkreślić trzeba, że w niniejszej sprawie drugorzędny dla przypisania odpowiedzialności pozwanemu rzeczoznawcy majątkowemu pozostaje rodzaj winy, tj. czy chodzi o winę umyślną czy nieumyślną. Natomiast zaznaczyć trzeba, że stopień winy sprawy - pozwanego jest w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wyższy niż przeciętny, a to z uwagi na kryterium oceny staranności na gruncie art. 355 § 2 k.c. z racji zawodowego charakteru działalności wykonywanej przez pozwanego A. G..

W związku z zawinionym zachowaniem pozwanego A. G. powód podjął działania zmierzające w rezultacie do zniwelowania (unicestwienia) jego skutków. W tym celu nie tylko skorzystał z prawniczych usług doradczych, ale także zlecił sporządzenie operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę majątkowego, a wreszcie zwrócił się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o sporządzenie opinii w przedmiocie oceny operatu szacunkowego pozwanego. W związku z podjętymi czynnościami powód zmuszony był do uiszczenia na rzecz określonych podmiotów wynagrodzeń, których suma stawi szkodę poniesioną w majątku powoda. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż między tak określoną szkodą a zachowaniem pozwanego zachodzi związek przyczynowy, ponieważ to właśnie zawinione, naganne zachowanie A. G. polegające na naruszeniu obowiązujących przepisów prawa, które znalazło wyraz w sporządzonym przez niego wadliwym operacie szacunkowym, spowodowało konieczność podjęcia działań chroniących interesy powoda, które z kolei skutkowały uszczerbkiem w jego majątku. A zatem, gdyby nie zawinione zachowanie pozwanego, powód nie miałby powodu podejmować takich kosztownych działań. Niewątpliwie wydatki poniesione przez powoda były niezbędne do oceny prawidłowości wykonanego operatu i obrony jego stanowiska przed organami postępowania administracyjnego. Powiększenie zatem pasywów po stronie powoda o powyższe koszty (co wyczerpuje pojęcie szkody), pozostawało w adekwatnym związku przyczynowym z wykonaniem przez pozwanego jako rzeczoznawcę majątkowego błędnego operatu szacunkowego, a przy tym, powyższe wydatki były uzasadnione z punktu widzenia ochrony interesów powoda.

Tym samym, Sąd doszedł do przekonania, że powód nie tylko był legitymowany czynnie w niniejszym procesie, ale także zasadnie domagał się od pozwanego A. G. naprawienia wyrządzonej mu szkody.

Odnośnie z kolei odpowiedzialności pozwanego (...) S.A., to na wstępie należy podkreślić, że pozwany niezasadnie argumentował, iż z uwagi na brak więzi obligacyjnej między powodem a pozwanym A. G., jego odpowiedzialność nie istnieje. Jak Sąd wyżej wyjaśnił podstawą odpowiedzialności pozwanego A. G. był art. 415 k.c., a nie art. 471 k.c. Tymczasem, jak wynika z art. 9 ustawy dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U.2018.473 ze zm.) umowa ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej obejmuje odpowiedzialność cywilną podmiotu objętego obowiązkiem ubezpieczenia za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym oraz wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o ile nie sprzeciwia się to ustawie lub właściwości (naturze) danego rodzaju stosunków. Umowa ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w art. 4 pkt 1 i 2 (w tym ubezpieczenia obowiązkowe wynikające z przepisów odrębnych ustaw lub umów międzynarodowych ratyfikowanych przez Rzeczpospolitą Polską, nakładających na określone podmioty obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia), obejmuje również szkody wyrządzone umyślnie lub w wyniku rażącego niedbalstwa ubezpieczającego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność.

W odniesieniu do obowiązkowych ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej zakład ubezpieczeń odpowiada zatem zarówno za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym, jak i wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Obecnie zagadnienie prawnej kwalifikacji podstawy odpowiedzialności podmiotu objętego ubezpieczeniem OC za powstanie szkody ma znaczenie jedynie w ubezpieczeniach dobrowolnych.

W ubezpieczeniach obowiązkowych kwestie te definitywnie rozstrzyga powołana ustawa.

Zgodnie z art. 175 ust. 4 zd. 1 u.g.n. przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a (rzeczoznawcy majątkowi), podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a (w tym określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, sporządzanie opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego). Warunki umowy

ubezpieczenia cywilnego rzeczoznawców majątkowych zostały określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620). W myśl § 1 i § 2 ust. 1 powołanego rozporządzenia, obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego są objęte szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem jest, m.in. określanie wartości nieruchomości (art. 174 ust. 3 u.g.n.), w okresie ubezpieczenia.

Z powyższych przepisów art. 175 ust. 4 zd. 1 u.g.n. i § 1 i § 2 ust. 1 powołanego rozporządzenia wynika zatem, że regulują one jedynie ten zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń z obowiązkowych ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych, w których źródłem odpowiedzialności ubezpieczonego jest wykonywanie umowy, której ubezpieczony jest stroną, a zatem w przypadku odpowiedzialności kontraktowej. Niemniej jednak bez wątpienia, biorąc pod uwagę brzmienie art. 9 u.u.o., nie jest to jedyny przypadek odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń w ubezpieczeniach OC rzeczoznawców majątkowych. Jak Sąd wyżej wskazał, zakład ubezpieczeń odpowiada bowiem w odniesieniu do obowiązkowych ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej nie tylko za szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania ale także wyrządzone czynem niedozwolonym. Źródła tej odpowiedzialności należy w tym przypadku szukać w powołanym art. 9 u.u.o.

Istota ochrony ubezpieczeniowej sprowadza się zaś do tego, że przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zakład ubezpieczeń zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, względem których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody, będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, który miał miejsce w okresie ubezpieczenia (art. 822 § 1 i 2 k.c.). Przy tym, naprawienie szkody (a więc i odszkodowanie) powinno obejmować wszystkie straty, które poszkodowany poniósł wskutek zaistnienia szkody (art. 361 § 2 k.c.), a za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać stanowisko, że nie ma różnicy w pojęciu szkody w rozumieniu przepisów prawa cywilnego i prawa ubezpieczeniowego, gdyż w obu wypadkach chodzi o utratę lub zmniejszenie aktywów bądź powstanie lub zwiększenie pasywów osoby poszkodowanej (por. np. uchwały z dnia 18 marca 1994 r., III CZP 25/94, OSNC 1994, Nr 10, poz. 188 i z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC 2002, Nr 6, poz. 74 oraz wyrok z dnia 11 czerwca 2003 r., V CKN 308/01, niepubl.).

Pozwany A. G. oraz pozwany (...) S.A. w dniu 22 stycznia 2014 r. zawarli umowę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, potwierdzoną polisą-wnioskiem nr (...). Pozwany (...) S.A. okoliczności tej nie zaprzeczał. Umowa ta stanowiła zatem źródło odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkodę wyrządzoną (tak czynem niedozwolonym jak i niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania - arg. z art. 9 u.u.o.) osobom trzecim, względem których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczony.

Wobec wykazania przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego A. G., należało uznać także odpowiedzialność pozwanego (...) S.A., którego postawę stanowiła łącząca go z A. G. umowa obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Biorąc pod uwagę powyższe, należało uznać, że zarówno pozwany A. G. jak i pozwany (...) S.A. ponoszą odpowiedzialność za szkodę powoda. W tych okolicznościach pozwany (...) S.A. bezpodstawnie uchylał się od zadośćuczynienia swemu zobowiązaniu.

Wysokość szkody nie była w zasadzie kwestionowana przez stronę pozwaną i została należycie wykazana dowodami z dokumentów, tj. umowami, fakturami VAT oraz potwierdzeniami przelewów. Na szkodę po stronie powoda złożyły się: koszty wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego przez (...) Spółka z o.o. w W. - 18.450 zł, koszty wynagrodzenia Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) za sporządzenie opinii o operacie szacunkowym pozwanego - 6.750 zł, koszty obsługi prawnej powoda przez profesjonalnego pełnomocnika - 30.415,65 zł oraz koszty tłumaczeń dokumentacji stanowiącej dowód w niniejszej sprawie - 498,15 zł.

Łącznie powód w związku z zawinionym zachowaniem pozwanego rzeczoznawcy majątkowego poniósł szkodę w wysokości 56.113,80 zł i taką też kwotę Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanych w punkcie I wyroku.

Należy podkreślić, że wobec odmiennych podstaw odpowiedzialności obu pozwanych, odpowiedzialności deliktowej oraz odpowiedzialności z umowy ubezpieczenia, ich odpowiedzialność stanowi tzw. odpowiedzialność in solidum. Oznacza to, iż spełnienie świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych, zwalnia drugiego z nich z obowiązku świadczenia. Nie ma w tym przypadku podstaw do uznania, iż zachodzi po stronie pozwanych odpowiedzialność solidarna. Wobec tego w zakresie roszczenia o solidarne zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych odszkodowania powództwo jako bezpodstawne podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie II wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym 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. Dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela (art. 476 k.c.). Jednocześnie Sąd miał na uwadze treść art. 817 § 1 k.c., który ustanawia dla ubezpieczyciela 30-dniowy termin na spełnienie świadczenia liczony od daty otrzymania zawiadomienia o szkodzie. Należy wskazać, iż w niniejszej sprawie powód, mimo że przed wytoczeniem powództwa wzywał pozwanych do zapłaty, a zatem mógłby zasadnie domagać się odsetek od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w wezwaniu skierowanym do pozwanego A. G. oraz po upływie terminu z art. 817 § 1 k.c., to domagał się odsetek od daty późniejszej, a więc od daty wniesienia pozwu. Sąd zatem zasądził odsetki zgodnie z roszczeniem od kwoty 55.615,65 zł od dnia 19 lipca 2017 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 498,15 zł od dnia 3 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty. W tym drugim przypadku termin początkowy naliczania odsetek został wskazany w piśmie procesowym powoda z dnia 10 sierpnia 2017 r. Data ta nie była kwestionowana przez pozwanych.

O kosztach orzeczono zgodnie z treścią art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Niniejszy proces wygrała w całości strona powodowa, zatem kosztami procesu przez niego poniesionymi należało w częściach równych obciążyć pozwanych. Na koszty te składały się: koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w osobie radcy prawnego, tj. 3.600,00 złotych (§ 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. poz. 1800 ze zm.), opłata od pozwu tj. 2.781,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa, tj. 17,00 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Barbara Syta – Latała

ZARZĄDZENIE

(...)

SSR Barbara Syta – Latała

05.07.2018 r.