

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo E. K. (1) i T. K. (1) o zapłatę skierowane przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W., a rozstrzygnięcie o kosztach procesu powierzył referendarzowi sądowemu, rozstrzygając o zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powodowie w dniu 27 czerwca 2011 r. nabyli w drodze aktu notarialnego od zarządcy przymusowego, działającego w trybie art. 1064¹¹ k.p.c. na rzecz egzekwowanego dłużnika Apteki (...) 1 i Panaceum 2 B. R., A. (...) Spółki jawnej w Z., lokal mieszkalny Nr (...) położony w Z. przy ul. (...). Sprzedaż była efektem przetargu, który odbył się w dniu 13 czerwca 2011 r., dzięki zezwoleniu Sądu Rejonowego w Zgierzu zawartego w postanowieniu z dnia 20 grudnia 2010 r. wydanego w sprawie I Co 2128/08 w toku egzekucji wykonywanej poprzez zarząd przymusowy. W toku tego postępowania biegły ds. szacunku nieruchomości J. K. (1) w dniu 23 marca 2011 r. sporządził operat szacunkowy, w którym ocenił wartość lokalu na kwotę 304.300,00 zł, przyjmując, że łączna powierzchnia lokalu wynosi 121,25 m², w tym powierzchnia użytkowana samego lokalu mieszkalnego – 105 m², a powierzchnia piwnicy jako pomieszczenia przynależnego – 16,25 m² i opierając się w tym zakresie na danych z rejestru lokali, rejestru gruntów, mapie ewidencyjnej, danych z księgi wieczystej oraz oględzinach przedmiotowej nieruchomości. Sąd przyjął, że w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości na dzień 10 maja 1996 r. wskazano, że powierzchnia tego lokalu to 121,25 m², w tym powierzchnia piwnicy – 16,25 m²; podobny stan rzeczy odnotowano w księdze po przeniesieniu jej treści do wersji elektronicznej i dopiero po zaktualizowaniu treści księgi według stanu na dzień 12 marca 2014 r. wskazano tam, że powierzchnia lokalu wynosi 105 m², w tym 16,25 m² to piwnica. W wypisie z rejestru lokali także podano, że powierzchnia lokalu to 105 m², w tym 16,25 m² to piwnica.

Biegły J. K. (1) w dacie sporządzania operatu był ubezpieczony u pozwanego ubezpieczyciela od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu, ale pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. ubezpieczyciel odmówił powodom wypłaty żądanego przez nich świadczenia odszkodowawczego, argumentując, że naruszenie norm staranności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego nie jest tożsame z zawinionym naruszeniem norm powszechnie obowiązujących w ramach odpowiedzialności deliktowej.

Przedmiotowy lokal ma w rzeczywistości łączną powierzchnię użytkową 104,74 m², w tym powierzchnia piwnicy jako pomieszczenia przynależnego wynosi 19,3 m², a wartość rynkowa tego lokalu to 250.727,00 zł. Sąd meriti ustalił, że rzeczoznawca przy ustalaniu wartości nieruchomości nie ma obowiązku dokonywania własnych pomiarów celem zweryfikowania jego powierzchni i może oprzeć się na danych z księgi wieczystej i wypisie z rejestru gruntów, jeśli są ze sobą zgodne.

Sąd Rejonowy odmówił wiary wyjaśnieniom powodów oraz świadka S. K., z których wynikało, że E. i T. K. (2) mieli zamiar kupić przedmiotową nieruchomość co najwyżej za 90 % jej wartości rynkowej, zważywszy, że zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają z góry przyjąć, jakim torem potoczyłaby się licytacja, gdyby lokal został oszacowany na właściwą kwotę – a twierdzenia powodów i świadka mają charakter wyłącznie teoretycznych rozważań.

Opierając się na powyższym stanie faktycznym Sąd I instancji oddalił powództwo, którego podstawą prawną był art. 415 k.c. w związku z art. 805 i n. k.c. oraz art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. Nr 205 z 2010 r., poz. 1357 ze zm.). Zaznaczył, że w myśl pierwszego z powołanych przepisów przesłankami odpowiedzialności sprawcy szkody są: zawinione działanie sprawcy, szkoda i związek przyczynowy pomiędzy działaniem sprawcy i szkodą, przy czym obowiązek wykazania tych okoliczności spoczywa na stronie powodowej. Sąd meriti, odnosząc się do przesłanki winy i związanej z nią bezprawności zachowania sprawcy, podniósł, że nie można jej przypisać biegłemu, który oparł

się na tożsamych danych zawartych w księdze wieczystej i w wypisie z rejestru lokali, co wyłączało po jego stronie obowiązek dokonywania pomiarów lokalu. Nie można wobec tego mówić, zdaniem Sądu Rejonowego, o naruszeniu art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) w związku z art. 174 ust. 3 i 3a tej ustawy, w myśl których rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, ponieważ żaden przepis prawa nie zobowiązuje rzeczoznawcę do osobistego pomiaru szacowanej nieruchomości, jak również nie sposób postawić mu zarzutu niedbalstwa w efekcie niezachowania należytej staranności bądź naruszenia standardów zawodowych.

Dalej Sąd I instancji zajął się kwestią nieistnienia w polskim porządku prawnym jednolitej definicji powierzchni użytkowej lokalu i wskazał na art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), z którego brzmienia, zdaniem Sądu, nie wynika, by sformułowanie, iż piwnica stanowi część składową lokalu, determinowało przyjęcie, że w każdym przypadku do powierzchni lokalu wliczana jest powierzchnia jego części składowych. Sąd powołał też § 63 ust. 1 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542), który jakoby nie daje podstaw do jednoznacznej interpretacji danych zawartych w wypisie z rejestru lokali. Wskazał również na przeprowadzoną w toku postępowania opinię biegłego, który nie wykluczał popełnienia podobnej omyłki przy szacowaniu wartości lokalu ze względu na treść zapisu w rejestrze, a ponadto odwołał się do tożsamego zapisu w księdze wieczystej, traktując te okoliczności jako w pełni usprawiedliwiające omyłkę rzeczoznawcy. Dodatkowo nadmienił, że strona powodowa nie wykazała faktu poniesienia szkody, ponieważ nie sposób „(...) stwierdzić z całą pewnością (...)”, by w przypadku prawidłowej wyceny lokalu licytacja przebiegałaby w odmienny sposób i powodowie nabyliby nieruchomość za inną cenę, a przedstawione przez nich dywagacje mają charakter czysto hipotetyczny i opierają się jedynie na domysłach i domniemaniach. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., pozostawiając je do rozliczenia referendarzowi sądowemu w myśl upoważnienia zawartego w art. 108 § 1 zd. II k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 48.000,00 zł w równych częściach z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w postaci wydruku z książki, z którego wynikało, że „(...) na wielu szkoleniach wykładowcy podkreślają wagę i konieczność pomiarów lokalu (...)”, co skutkowało przyjęciem, że niedokonanie pomiarów lokalu przez rzeczoznawcę nie stanowiło niedbalstwa;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w wyniku:

przyjęcia, że wypis z kartoteki lokali i z księgi wieczystej są ze sobą spójne, podczas gdy nawet biegły zwrócił uwagę na ich rozbieżność;

przyjęcia, że rzeczoznawca nie miał obowiązku dokonania pomiaru lokalu, jeśli dane w kartotece lokali i w księdze wieczystej były rozbieżne;

przyjęcia, że zachowanie rzeczoznawcy nie było bezprawne i zawinione, jeśli biegły podał w swoim operacie, że pomiary lokalu zostały dokonane, podczas gdy w rzeczywistości nie było to zgodne z prawdą, co doprowadziło do sporządzenia błędnego operatu;

przyjęcia, że powodowie nie wykazali winy biegłego, jeśli rozbieżność treści wypisu z kartoteki lokali i z księgi wieczystej wymagała osobistego sprawdzenia przez rzeczoznawcę powierzchni szacowanego lokalu, rzeczoznawca odpowiada za rezultat swojej pracy i powinien był dokonać wszelkich czynności, które mogły doprowadzić do

ustalenia rzeczywistej powierzchni lokalu, a ponadto poświadczyl on niezgodnie z rzeczywistością wykonanie niezbędnych pomiarów;

przyjęcia, że powodowie nie wykazali wielkości szkody i odmówienia wiarygodności ich wyjaśnieniom i zeznaniom świadka podczas, gdy bezsporne jest, że operat szacunkowy rzeczoznawcy był wadliwy ze względu na zaniżoną powierzchnię lokalu – a zatem na część szkody składa się różnica pomiędzy rzeczywistą wartością rynkową lokalu a zapłaconą przez skarżących ceną, a ponadto skarżący na rozprawie wnieśli o dopuszczenie dowodów z dokumentów potwierdzających wpłatę wadiów w innych licytacjach, które potwierdzały poszukiwanie przez nich możliwości zakupu nieruchomości po cenie niższej od rynkowej;

- naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd szacowania szkody w sytuacji, gdy uznał, że ścisłe udowodnienie jej wysokości jest niemożliwe;
- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się przez Sąd w uzasadnieniu wyroku do wszystkich dowodów przedstawionych w toku postępowania, w szczególności do dowodów wpłat wadiów związanych z uczestnictwem w licytacjach i do odpisu aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej;
- naruszenie art. 2 pkt. 8b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520 ze zm.) w związku z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) i § 70 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542) przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w polskim ustawodawstwie funkcjonuje kilka definicji powierzchni użytkowej lokalu, podczas gdy dla potrzeb geodezji i kartografii należy stosować, zgodnie z art. 2 pkt. 8b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520 ze zm.), definicję z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892);
- naruszenie § 133 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10 z 1968 r., poz. 52 ze zm.) przez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że przepisy prawa nie nakładają na biegłego ds. szacunku nieruchomości obowiązku dokonania osobistego pomiaru szacowanej nieruchomości;
- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że na dzień 10 maja 1996 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wskazano, że powierzchnia tego lokalu to 121,25 m², w tym powierzchnia piwnicy – 16,25 m², podczas gdy zapis w księdze miał inną treść.

W uzupełnieniu apelacji z dnia 14 stycznia 2016 r. powodowie wskazali na:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że powodowie nie wykazali winy biegłego i powstania szkody;
- naruszenie art. 155 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że rzeczoznawca szacujący lokal nie dopuścił się niedbalstwa, nie wykorzystując przy wycenie nieruchomości dostępnego mu aktu notarialnego prawidłowo określającego powierzchnię lokalu.

Jednocześnie skarżący wnieśli o dopuszczenie dowodu z załączonego do pisma Standardu III.3 opracowanego przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) w celu wykazania obowiązku rzeczoznawcy w zakresie zbadania dostępnego mu aktu notarialnego w sytuacji, gdy wypis z ewidencji gruntów i budynków budził wątpliwości.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżących na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

E. K. (1) i T. K. (1) nabyli przedmiotowy lokal za kwotę 274.000,00 zł (kserokopia aktu notarialnego, k. 32-35).

W dniu 6 grudnia 2013 r. pozwany zwrócił się do powodów – w związku ze zgłoszeniem przez nich roszczeń odszkodowawczych w kwocie 52.416,00 zł związanych z nienależytym wykonaniem przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego – o złożenie dodatkowych dokumentów niezbędnych dla ustalenia ewentualnej odpowiedzialności ubezpieczyciela. Pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. pozwany odmówił wypłaty należnego odszkodowania (pisma ubezpieczyciela, k. 38 i 39).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Pozwany zawarł z rzeczoznawcą majątkowym J. K. (1) umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. Nr 205 z 2010 r., poz. 1357), a w myśl § 2 ust. 1 ubezpieczeniem w ramach tej umowy jest objęta odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania rzeczoznawcy, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), a więc także w związku z określaniem wartości nieruchomości. Stosownie natomiast do art. 822 § 1 k.c., przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczony, a ubezpieczenie obejmuje szkody będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia. Oznacza to, że zadaniem Sądu I instancji w sprawie niniejszej było ustalenie, czy rzeczoznawca J. K. (1) odpowiada na gruncie prawa cywilnego za szkodę poniesioną przez powodów i czy szkodę tę wyrządził w związku z wykonywaniem swoich czynności zawodowych w postaci określania wartości nieruchomości.

Zebrany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego i niekwestionowany przez strony materiał dowodowy pozwala przyjąć, że J. K. (1), dokonując wyceny samodzielnego lokalu użytkowanego nabytego później przez powodów, błędnie ustalił jego powierzchnię, co skutkowało zawyżeniem oszacowania wartości nieruchomości przedstawionego przez niego na potrzeby czynności egzekucyjnych dokonywanych w trybie art. 1064¹¹ k.p.c. Sąd Rejonowy stanął jednak na stanowisku, że rzeczoznawca nie ponosi winy za tego rodzaju wadliwą wycenę, ponieważ opierał się na tożsamej treści dokumentach urzędowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości w postaci wypisu z rejestru lokali i odpisu z księgi wieczystej. Sąd meriti zwrócił ponadto uwagę na to, że w polskim prawie brak jednolitej decyzji powierzchni użytkowej lokalu, które to pojęcie było kluczowe dla interpretacji treści powyższych dokumentów, zaś przepisy nie nakładają na rzeczoznawcę obowiązku dokonania osobistego pomiaru szacowanej nieruchomości lokalowej.

Ustawodawca nie definiuje pojęcia winy, w judykaturze i piśmiennictwie upowszechnił się jednak pogląd wskazujący na dwa elementy winy: obiektywny i subiektywny. Obiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań niezgodnych z przepisami prawa lub określonymi regułami etycznymi, natomiast składnik subiektywny znajduje swój wyraz w uznaniu za zawinione zachowań rozmyślnie wyrządzających szkodę oraz niedbalstwa. Doktryna i orzecznictwo, wyznaczając bardzo szeroki zakres pojęcia bezprawności, kieruje się głównie dążeniem do zapewnienia naprawienia szkody w sytuacjach, gdy została ona wyrządzona zachowaniami powszechnie uznawanymi za naganne. Stąd za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane przez przepisy prawne obowiązujące w Polsce, bez względu na ich źródła. 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. 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. Jeśli natomiast chodzi o element subiektywny winy, to na uboczu tych rozważań możemy pozostawić sytuację, gdy sprawca umyślnie dopuszcza się czynu bezprawnego, ponieważ nie zachodzi ona w realiach rozpoznawanej sprawy. Z kolei zarzut winy nieumyślnej można postawić sprawcy tylko wówczas, gdy ustalimy nagannosc decyzji, jaką podjął on w konkretnej sytuacji, nieświadomy możliwości bezprawnego zachowania albo bezpodstawnie sądząc, że go uniknie, przy czym dominuje pogląd, że właściwym kryterium oceny jest należyta staranność. Judykatura i piśmiennictwo formułuje wzorce należytego postępowania, powszechnie aprobowane w społeczeństwie lub danej grupie społecznej, przy czym zachowania odbiegające od tych wzorców oceniane są jako niedbałe, należy jednak podkreślić, że zwykle wymaga się zachowania przeciętnej ostrożności, przy czym dla określenia owej przeciętnej miary należy jednak wziąć pod uwagę przynależność sprawcy do określonej profesji, uwzględniając obowiązki, jakie na daną grupę zawodową nakładają przepisy prawne, pragmatyki zawodowe, kodeksy etyczne itp. Ustanowiona w art. 355 k.c. zasada zachowania należytej staranności ma podstawowe znaczenie dla ustalania wzorca wymaganego zachowania (miernika staranności) dla każdego, kto znajduje się w określonej sytuacji, który to wzorzec kreowany jest na podstawie reguł współżycia społecznego, przepisów prawnych, zwyczajów, swoistych „kodeksów zawodowych”, pragmatyk zawodowych, zasad deontologii, a nawet określonych zwyczajów dostosowanych do pewnych typów czynności, zawodów, sytuacji.

Zadaniem J. K. (1), zleconym mu przez Sąd w ramach pełnionych przez niego obowiązków biegłego, było sporządzenie operatu szacunkowego, na podstawie którego została określona wartość nieruchomości sprzedawanej w ramach egzekucji przez zarząd przymusowy przedsiębiorstwem dłużnika. Z art. 150 ust. 5 w związku z art. 150 ust. 1 pkt. 1 oraz z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) wynika, że czynności takie mogą wykonywać jedynie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V tej ustawy. Z kolei art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) zobowiązuje rzeczoznawcę do wykonywania czynności przy określaniu wartości nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej. Nie ulega również wątpliwości, że pełniona funkcja biegłego sądowego nakładała na J. K. (1) obowiązek wypełniania swoich zadań z całą sumiennością, jak nakazywało mu to przyrzeczenie złożone w myśl art. 282 § 1 k.p.c. i § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z 2005 r., poz. 133). Szczegółowe zasady szacowania nieruchomości ustawodawca zawarł w art. 151-155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.). W myśl § 32 ust. 1 i 4 tego rozporządzenia przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej. Oczywiście jest, że prawidłowa wycena jakiegokolwiek nieruchomości musi być poprzedzona zapoznaniem się przez biegłego z jej stanem i cechami, a opis nieruchomości jest, zgodnie z § 56 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.), jednym z koniecznych elementów sporządzanego operatu, przy czym bez wątpienia do najistotniejszych cech lokalu mieszkalnego opisywanych przez rzeczoznawcę należy jego powierzchnia wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, mającą znaczący wpływ na wartość rynkową lokalu. Odnotować więc trzeba, że powyżej przytoczone przepisy prawa nakładały na J. K. (1) obowiązek prawidłowego ustalenia tej cechy szacowanej nieruchomości przed dokonaniem wyceny, a rzeczoznawca przy tej czynności winien zachować podwyższone standardy należytej staranności i sumienności właściwej dla zawodowego charakteru wykonywanej działalności, zważywszy, że jako nie tylko rzeczoznawca majątkowy, ale i biegły wykonujący czynności na zlecenie Sądu, pełni poniekąd funkcję osoby zaufania publicznego. Nie ma wątpliwości że jeśli biegły wskutek swojego niedbalstwa opracował opinię w formie operatu z pogwałceniem zasad wynikających z przepisów prawa i ewentualnie wynikających z innych źródeł norm deontologicznych, to takie zachowanie, o ile było źródłem

szkody, może być uznane za czyn niedozwolony (tak np. w wyroku SN z dnia 1 grudnia 2006 r., I CSK 315/06, OSNC Nr 11 z 2007 r., poz. 169).

Analizując przez pryzmat zarzutów złożonej przez powodów apelacji trafność stanowiska Sądu I instancji w kwestii winy autora operatu, trzeba zwrócić uwagę na kilka kwestii. Po pierwsze, zapisy w rejestrze lokali i księdze wieczystej, którym zaufał J. K. (1), rzeczywiście należy ocenić jako niejednoznaczne w świetle przepisów obowiązujących w momencie dokonywania wyceny, a w konsekwencji mogły być one różnorako odczytywane. Zasadnicza niejasność ich treści wynika z możliwych wątpliwości co do znaczenia, jakim na gruncie tych unormowań należy nadać użytemu w tych dokumentach pojęciu „powierzchni użytkowej lokalu”, w szczególności w zakresie rozstrzygnięcia, czy do tej powierzchni zalicza się także powierzchnia pomieszczeń przynależnych, czy też powierzchnię pomieszczeń przynależnych należy z zakresu tego pojęcia wyłączyć. Z jednej strony z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) wynika, że pomieszczenia przynależne stanowią część składową lokalu, co przemawiałoby za przyjęciem, iż powierzchnia ich – jako jednej z integralnych części lokalu – powinna być wliczona do jego powierzchni – tak uważa np. E. K., „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz”, tezy do komentarza do art. 2 ustawy o własności lokali, LEX 2012. Z drugiej jednak strony art. 3 tejże ustawy, podając algorytm służący wyliczeniu udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, konsekwentnie wymienia z osobna powierzchnię użytkową lokalu i powierzchnię pomieszczeń przynależnych, co wydawałoby się zbędne, gdyby powierzchnia pomieszczeń przynależnych stanowiła już część powierzchni użytkowej lokalu. Na stanowisku, że powierzchnia użytkowa lokalu i powierzchnia pomieszczeń przynależnych to elementy rozłączne stanął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10, OSNC Nr 2 z 2001 r., poz. 20, gdzie wprost powiedziano, że udział w nieruchomości wspólnej oblicza się przez zsumowanie powierzchni użytkowej lokalu, który obejmuje tylko izby i pomieszczenia pomocnicze, oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych. Można jednak z powodzeniem bronić tezy, że używając sformułowania zawartego w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), ustawodawca chciał właśnie rozwiązać ewentualne wątpliwości w tej kwestii poprzez wyraźne podkreślenie, iż powierzchnia użytkowa lokalu jest wielkością, do której należy zaliczyć także powierzchnię pomieszczeń przynależnych; wskazywać może na to fakt, że ustawodawca nie użył tu – jak uczynił to Sąd Najwyższy w przytoczonym orzeczeniu – typowego dla konstrukcji logicznej koniunkcji spójnika „oraz”, ale posłużył się spójnikiem „wraz z”.

Nie rozjaśniają w żaden sposób przedmiotowej problematyki także przepisy normujące kwestie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych. Art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) i korespondujący z nim art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520 ze zm.) wskazują, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (dane z ewidencji gruntów i budynków), a Sąd Najwyższy konsekwentnie podkreśla, iż ze względu na zasadę spójności systemu prawnego oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej powinno być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków (tak w cytowanym wcześniej postanowieniu, ale również np. w postanowieniu z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 6/04, niepubl.). Stosownie do § 25 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542 ze zm.) rejestr lokali – będący jednym z dokumentów, na których oparł się rzeczoznawca – jest raportem sporządzonym na podstawie danych ewidencyjnych, wymienionych w § 70 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia, dotyczących lokali stanowiących odrębne nieruchomości, a wśród tych danych – stosownie do brzmienia rozporządzenia z chwili sporządzania operatu – wskazano m.in. wyrażone w m² pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu. Obowiązujące w chwili założenia księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29 z 1992 r., poz. 128 ze zm.), choć w § 13 ust. 2 wymagało oznaczenia lokalu m.in. przez określenie pomieszczeń do jego przynależnych, to w § 21 pkt. 5 nakazywało przytoczyć w łamie 6 działu I-O dane o powierzchni użytkowej lokalu, nie odnosząc się w żaden sposób do powierzchni pomieszczeń przynależnych, co mogłoby stanowić argument na rzecz włączenia tej ostatniej w zakres powierzchni użytkowej lokalu. Jednak już § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 695), w brzmieniu

obowiązującym w chwili sporządzenia operatu dla przedmiotowej nieruchomości, która wówczas już przeniesiona została do systemu informatycznego, mówi o wpisaniu w rubryce 1.5 pola powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, a więc posługuje się pojęciem podobnym do użytego w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Wreszcie § 27 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie przenoszenia treści dotychczasowej treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162 z 2003 r., poz. 1574 ze zm.), po którym można by oczekiwać uzgodnienia tych rozbieżności w związku z transmisją danych, stwierdza jedynie lakonicznie, że w dziale I-O wpisy z łamu 6 przenosi się do rubryki 1.5. W kontekście zasady spójności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków wątpliwości potęguje treść § 63 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542 ze zm.), zgodnie z którym powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), której art. 2 ust. 1 pkt. 7 wyraźnie wyłącza z zakresu pojęcia powierzchni użytkowej lokalu powierzchnię określonych pomieszczeń, w tym także i piwnicy, które niewątpliwie są pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Co prawda, § 63 przytoczonego rozporządzenia dotyczy danych ewidencyjnych budynku, ale trudno założyć, że ten sam akt prawny, normując prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, nakazuje opisywać lokal na odmiennych zasadach w zależności od tego, czy chodzi o dane dotyczące samego lokalu, czy o dane budynku, w którym lokal się znajduje. Z pewnością natomiast nie mają racji skarżący, wskazując na treść art. 2 pkt. 8b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520 ze zm.) odwołującego się do art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), ponieważ powołany przez nich przepis został wprowadzony do ustawy dopiero z dniem 12 lipca 2014 w drodze ustawy z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2014 r., poz. 897), a tym samym w chwili sporządzania operatu nie tworzył stanu prawnego, który winien wziąć pod uwagę biegły, jak również Sąd meriti przy ustalaniu treści obowiązującego wówczas pojęcia powierzchni użytkowej lokalu.

Powyższe niejednoznaczności unormowań prawnych, znacząco utrudniające ich jednoznaczną interpretację, walnie przyczyniły się do rozbieżnych – zarówno ze stanem faktycznym, jak i ze sobą nawzajem – opisów przedmiotowej nieruchomości w prowadzonych dla niej księgach i rejestrach urzędowych. Notariusz sporządzający akt notarialny z dnia 26 kwietnia 1996 r., będący podstawą założenia księgi wieczystej dla lokalu, reprezentował bez wątpienia pogląd, że powierzchnię pomieszczeń przynależnych należy wliczyć do powierzchni lokalu, ponieważ opisał przedmiot transakcji jako lokal o łącznej powierzchni użytkowej 105 m², w tym pomieszczenie przynależne – piwnica o powierzchni 16,25 m². Sąd zakładający w tymże roku dla nieruchomości księgę wieczystą, dokonując wpisu w łamie 6 działu I-O, wskazał tam nie tylko powierzchnię lokalu – jak tego wymagały przytoczone wyżej przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29 z 1992 r., poz. 128 ze zm.) – ale także w osobnej rubryce powierzchnię pomieszczenia przynależnego; rację należy tu przyznać zarzutowi apelacyjnemu skarżących, że z treści wpisu nie wynika, aby zaznaczono tam jasno, iż powierzchnia pomieszczenia przynależnego wlicza się do wskazanej tam również powierzchni użytkowej lokalu. Efektem tego stało się zinterpretowanie przy przenoszeniu treści księgi do systemu informatycznego ujawnionego zapisu w ten sposób, że w rubryce 1.5 księgi prowadzonej w systemie informatycznym odnotowano sumę obu wielkości powierzchni wskazanych w łamie 6 działu I-O dotychczasowej księgi – i taka też powierzchnia widniała w dostępnym J. K. (1) odpisie z księgi wieczystej. Z kolei w rejestrze lokali widniał zapis: „powierzchnia użytkowa lokalu: 105 m²”; „pomieszczenie przynależne: PIWNICA; powierzchnia: 16,25 m²”, a opisane powyżej problemy interpretacyjne powodują, że i w tym wypadku w sposób nie do końca niewątpliwym można stwierdzić, czy oznacza to, że powierzchnia lokalu jest sumą obu tych wielkości, czy też powierzchnia piwnicy stanowi część ujawnionej powierzchni użytkowej lokalu. W efekcie powyższego – wobec niejednoznaczności użytych w obu dokumentach pojęć – trudno rozstrzygnąć ostatecznie o słuszności zawartego w apelacji twierdzenia skarżących o braku spójności ich treści.

Powyższe, nieco przydługie, wywody prowadzą jednak do niewątpliwie przydatnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wniosku, że zarówno obowiązujące obecnie, jak i wcześniejsze, unormowania tworzą stan prawny pozwalający na niejednorodną interpretację wzajemnego stosunku pojęć „powierzchni użytkowej lokalu” i „powierzchni pomieszczeń przynależnych” i że w związku z tym – jak widać choćby na przykładzie sprawy niniejszej i co Sądowi odwoławczemu wiadomo także z doświadczenia związanego z rozstrzygnianiem innych sporów – także organy prowadzące urzędowe rejestry popełniają błędy będące skutkiem takiego stanu rzeczy. Nie ulega wątpliwości, że tego rodzaju problemy są wiadome nie tylko Sądowi orzekającemu w sprawie niniejszej, ale także innym osobom mającym z racji swojej działalności zawodowej do czynienia z danymi z tych rejestrów w zakresie powierzchni samodzielnych lokali – wskazuje na to jasno choćby wypowiedź biegłego ds. szacunku nieruchomości B. W. zawarta w pisemnej opinii uzupełniającej: „(...) zapisy księgi wieczystej nie są wiążące, gdyż czasem podawana jest łączna powierzchnia lokalu i pomieszczenia przynależnego, co może wprowadzić w błąd (...)”; notabene o chaosie pojęciowym świadczy fakt, że biegły podaje jako niekorzystnie odbiegający od normy wyjątek sposób dokonania wpisu w dziale I-O księgi, który wydaje się prawidłowy w świetle § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 695) oraz obecnie obowiązującego § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411 ze zm.). Niejednoznaczność interpretacji pojęć użytych w odpisach z ksiąg wieczystych i w wypisach z rejestru lokali mogą nie pozwolić na stwierdzenie, czy ich treść jest rzeczywiście ze sobą zgodna, choćby nawet pod analogicznymi pozycjami wskazane były tożsame wielkości powierzchni.

W przekonaniu Sądu II instancji w takiej sytuacji należyta staranność wymagana od rzeczoznawcy majątkowego, który z racji prowadzonej działalności zawodowej zna stan prawny istniejący obecnie i w przeszłości, powinna skutkować dokonaniem każdorazowo przy oględzinach i opisie szacowanego lokalu pomiarów pozwalających ustalić powierzchnię pomieszczeń i izb na lokal się składających – w celu ujednocznienia zapisów w rejestrach urzędowych i skonfrontowania ich z rzeczywistym stanem rzeczy. Jako niedołożenie należytej profesjonalnej staranności należałoby ocenić postępowanie rzeczoznawcy, który zdając sobie sprawę z faktu istnienia niejednokrotnie rozbieżnych opisów stanu lokalu w księdze wieczystej i w rejestrze lokali, zaniechałby pomiarów szacowanego lokalu, jeśli ma możliwość ich wykonania. Z pewnością wymóg szczególnej staranności określony w art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) zobowiązuje rzeczoznawcę do dokonania tak nieskomplikowanej – a jednocześnie istotnej dla wyceny – czynności jak zwykle wymierzenie powierzchni szacowanego lokalu i nie można pozytywnie ocenić postępowania biegłego, który poprzestaje na odczytaniu zapisów w dokumentach, tym bardziej, jeśli jego doświadczenie zawodowe i znajomość przepisów prawa potwierdza istnienie przypadków rozbieżności pomiędzy treścią rejestrów i faktycznym stanem rzeczy. Zgodzić się trzeba z autorami apelacji, że pomiary lokalu winny zostać przez biegłego dokonane, ponieważ było to najprostszym i dającym pewność dokonania właściwego opisu nieruchomości sposobem wykonania czynności zmierzających do należytego jej oszacowania. Przyznać im też należy rację, jeśli chodzi o celowość zbadania przez rzeczoznawcę – w celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 155 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) – akt ksiąg wieczystych nieruchomości w celu odnalezienia aktu notarialnego będącego podstawą założenia księgi dla przedmiotowego lokalu. Z dokumentu tego jednoznacznie wynikało bowiem, jaka jest powierzchnia użytkowa lokalu i czy wliczono do niej powierzchnię pomieszczenia przynależnego, a zatem zapoznanie się z nim najprawdopodobniej wykluczyłoby ryzyko popełnienia błędu; dla Sądu odwoławczego jasne jest, że w praktyce rzeczoznawcy nie zawsze starają się zapoznać z wszelkimi dokumentami dotyczącymi szacowanej nieruchomości, poprzestając na zapisach zawartych w urzędowych rejestrach, jednak nie można takiemu postępowaniu przypisać cechy należytej staranności zawodowej wymaganej od podmiotu, któremu zaufała Sąd i uczestnicy postępowania w zakresie dokonywania wyceny. Natomiast nie jest trafny pogląd, że § 133 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10 z 1968 r., poz. 52 ze zm.) znajdował zastosowanie w okolicznościach sprawy niniejszej, nakładając na rzeczoznawcę sporządzającego operat szacunkowy w postępowaniu egzekucyjnym obowiązek dokonania pomiaru nieruchomości. Biorąc pod uwagę zakres delegacji zawartych w 855 § 2, 865 § 3, 868 i 947 § 2 k.p.c., stwierdzić trzeba

przede wszystkim, że przepisy tego rozporządzenia nie dotyczą w żadnej mierze egzekucji przez zarząd przymusowy przedsiębiorstwem dłużnika i określania w jej ramach przez Sąd warunków sprzedaży wchodzącej w skład tego przedsiębiorstwa nieruchomości – czemu wszakże służył sporządzony operat. Art. 1064¹ § 2 k.p.c. zezwala stosować do tego sposobu egzekucji odpowiednio tylko przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, a więc art. 931-941 k.p.c., podczas gdy powołany przez apelujących przepis odnosi się do sporządzanego w ramach egzekucji z nieruchomości jej opisu i oszacowania i wydany został na podstawie delegacji zawartej w 947 § 2 k.p.c.

J. K. (1) w takim stanie rzeczy można by więc przypisać niewystarczającą staranność przy szacowaniu przedmiotowego lokalu nawet wówczas, gdyby nie wymierzył jego powierzchni, nie sposób nie odnotować jednak, że ze sporządzonego przez niego operatu wynika wprost, że rzeczoznawca takich pomiarów dokonał. Jeśli zapis ten jest niezgodny z rzeczywistością – co wydaje się bardziej prawdopodobne – to, jak wskazano wyżej, biegły zaniechał dokonania czynności, do której w istniejących okolicznościach zobowiązywała go staranność zawodowa, jeśli natomiast przypadkiem odpowiadałby on prawdzie, oznaczałoby to, iż pomiary te przeprowadzono rażąco niesumienne. Dodać do tego można jeszcze, że w ocenie Sądu odwoławczego osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie zawodowe wystarczające, by wykonywać obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, winna zorientować się nawet przy pobieżnych oględzinach lokalu – choćby nie przeprowadziła jego dokładnych pomiarów – że jego powierzchnia jest o ponad 16 m² mniejsza niż wskazują na to dokumenty, z którymi się zapoznał – wielkość ta wszakże odpowiada powierzchni pokoju średnich rozmiarów.

W konsekwencji zgodzić się trzeba ze skarżącymi, że rzeczoznawca szacujący przedmiotowy lokal postąpił nie tylko bezprawnie, opisując błędnie w sporządzonym operacie jego powierzchnię, co w istotny sposób wpłynęło na wskazaną tam wartość wycenianej nieruchomości, ale także przyznać należy, że jego zaniedbanie było rezultatem niedołożenia wymaganej od rzeczoznawcy staranności. W ocenie Sądu odwoławczego jest więc ono zawinione, a jego skutkiem była szkoda majątkowa poniesiona przez powodów. Sporządzenie nieprawidłowego operatu wpłynęło bowiem na powstanie u nich błędnego wyobrażenia o istotnej dla każdego nabywcy powierzchni lokalu oraz o jego wartości, czego skutkiem stało się podjęcie przez nich decyzji o zaoferowaniu takiej ceny kupna, która, ich zdaniem, odpowiadała jego walorom, a która w istocie nie była adekwatna do jego rzeczywistej wartości rynkowej. Popelnienie przez J. K. (2) deliktu pozostawało więc w związku przyczynowym ze szkodą w majątku E. i T. K. (1), wobec czego po stronie powodów powstało roszczenie odszkodowawcze, któremu winien zadośćuczynić pozwany jako podmiot obejmujący zakresem udzielonej ochrony ubezpieczeniowej odpowiedzialność cywilną rzeczoznawcy za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania rzeczoznawcy w związku z określaniem wartości nieruchomości.

Nie można natomiast zgodzić się z rozumowaniem autorów apelacji, którzy wywodzą, że rozmiar doznanej przez nich szkody wyraża się różnicą pomiędzy kwotą faktycznie wyłożoną przez nich na zakup lokalu a kwotą stanowiącą 90 % rzeczywistej jego wartości. Skarżący argumentują, że gdyby nieruchomość była oszacowana prawidłowo, nabyliby ją za 90 % jej wartości, ponieważ szukali lokalu użytkowego po okazjowej cenie i w toku przeprowadzanej licytacji nie zaoferowaliby wyższej kwoty; aby wykazać, że z takimi właśnie zamierzeniami się nosili przedstawili zeznania świadka oraz dokumenty poświadczające uczestnictwo w innych licytacjach i przetargach, na których próbowali nabyć lokal po cenie niższej od jego wartości rynkowej. Wskazać jednak trzeba, że wartość poniesionej szkody jest różnicą pomiędzy wartością aktualnego majątku poszkodowanego a wartością tego majątku ustalonej przy założeniu, że do działania lub zaniechania powodującego szkodę by nie doszło; prognoza hipotetycznego stanu rzeczy, jaki istniałby, gdyby zdarzenie szkodzące nie miało miejsca, musi być należycie uprawdopodobniona, biorąc pod uwagę normalnie występujące związki przyczynowo-skutkowe i oceniając możliwość ich wystąpienia w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Sąd odwoławczy podziela w tym miejscu pogląd Sądu niższej instancji, że nie można z wystarczającym prawdopodobieństwem założyć, iż gdyby powodowie znali rzeczywistą powierzchnię i wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, to skutkiem tego byłoby nabycie jej za kwotę odpowiadającą 90 % tej wartości. Rację ma Sąd meriti, że znajomość faktycznego stanu rzeczy przez potencjalnych nabywców niekoniecznie musiałaby przynieść takie właśnie konsekwencje – równie dobrze poprawny opis i wycena rzeczy mogłyby skutkować zarówno innym przebiegiem licytacji, jak również zwiększonym zainteresowaniem skarżących nabyciem rzeczy – w konsekwencji czego zgodziliby się zaoferować cenę wyższą niż początkowo planowane 90 % wartości rzeczy – bądź

też zupełnym brakiem takiego zainteresowania i nieprzystąpieniem w ogóle do licytacji. Przede wszystkim nie sposób założyć z wystarczającym prawdopodobieństwem, że E. i T. K. (2) w ogóle by tę licytację wygrali, a w przeciwnym wypadku oczywiście o żadnej szkodzie nie mogłoby być mowy. W konsekwencji wykazanie, jakie plany względem przebiegu przetargu mieli powodowie przed jego rozpoczęciem, nie zmierzało do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wobec czego zarzuty apelacyjne dotyczące pominięcia przez Sąd Rejonowy przedstawionych na tę okoliczność dowodów są bezzasadne, jako że art. 227 k.p.c. zobowiązuje Sąd do prowadzenia dowodowego tylko co do faktów mogących mieć wpływ na treść ostatecznego merytorycznego rozstrzygnięcia.

Nie można natomiast zgodzić się z Sądem I instancji, że na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie można w żaden sposób ustalić wysokości szkody poniesionej przez poszkodowanych. Właściwe sformułowanie hipotezy dyferencycyjnej w celu określenia rozmiaru szkody prowadzi do konkluzji, że niewłaściwe sporządzenie operatu przez biegłego doprowadziło do zakupu przez nich przedmiotowego lokalu, przy czym dokonanie tej transakcji wiązało się z wydatkowaniem przez skarżących kwoty 274.000,00 zł, chociaż jako ekwiwalent otrzymali oni rzecz o rzeczywistej wartości rynkowej wynoszącej tylko 251.000,00 zł, natomiast gdyby do zawarcia umowy, której istotna treść była konsekwencją uchybień rzeczoznawcy, nie doszło, kwota pieniężna odpowiadająca cenie nabycia pozostałaby w majątku nabywców. Szkada równa jest więc różnicy pomiędzy tą wydatkowaną sumą a przysporzeniem majątkowym w kwocie równej wartości lokalu. Ponieważ wartości wykazane są dowodami przeprowadzonymi w sprawie, łatwo ustalić można, że poniesiona przez skarżących szkoda zamyka się sumą 23.000,00 zł. Powodowie trafnie domagali się realizacji swoich roszczeń poprzez zasądzenie na ich rzecz tej należności w równych częściach – zważywszy, że nie ma podstaw ustawowych, ani tym bardziej umownych, do powstania solidarności po stronie wierzycieli, którym przysługują roszczenia wynikające z deliktu – zaspokojenie ich winno nastąpić przez zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwot po 11.500,00 zł. W pozostałej części dochodzone roszczenia nie znajdowały oparcia w okolicznościach sprawy i przepisach prawa, a w związku z tym winny zostać oddalone.

Powództwo w części dotyczącej zapłaty odsetek jest uzasadnione w przeważającej części. Stosownie do art. 481 § 1 k.c., wierzyciel może żądać odsetek ustawowych od należnej mu kwoty od momentu, w którym dłużnik popadł w opóźnienie, nie spełniając świadczenia w terminie. Zgodnie z art. 455 k.c., termin spełnienia świadczenia może określać przepis ustawy, przy czym w przypadku należności z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej chodzi o art. 817 § 1 i 2 k.c., w myśl którego ubezpieczyciel obowiązany jest spełnić należne świadczenie w terminie trzydziestu dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia o wypadku z wyjątkiem sytuacji, gdy wyjaśnienie w powyższym terminie okoliczności koniecznych do ustalenia odpowiedzialności ubezpieczyciela albo wysokości świadczenia okazało się niemożliwe i w tym wypadku termin wynosi 14 dni od dnia, w którym przy zachowaniu należytej staranności wyjaśnienie tych okoliczności było możliwe. W rozpoznawanej sprawie powodowie nie wykazali, kiedy zgłosili szkodę, jednak znajdujące się w aktach sprawy pismo ubezpieczyciela z dnia 6 grudnia 2013 r. świadczy, że nastąpiło to najpóźniej w tej dacie. Od tego momentu należy więc liczyć ustawowy 30-dniowy termin do spełnienia świadczenia, który upływa z dniem 5 stycznia 2014 r. i na jego bieg nie ma wpływu fakt wcześniejszego wydania decyzji odmawiającej wypłaty, ponieważ ubezpieczyciel nadal, aż do wskazanej daty, nie pozostawał w opóźnieniu – wobec czego odsetki od zasądanego roszczenia należą się od dnia 6 stycznia 2014 r., a w pozostałej części żądanie ich dotyczące jest niezasadne.

Konsekwencją powyższych rozważań jest konieczność wydania przez Sąd II instancji orzeczenia częściowo korygującego zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwot po 11.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty przy jednoczesnym oddaleniu powództwa w pozostałej części; podstawą prawnoprosesową takiej decyzji jest art. 386 § 1 k.p.c. Konsekwencją zmiany orzeczenia co do meritum jest też korekta rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Powodowie po rozszerzeniu swojego powództwa domagali się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 48.000,00 zł w równych częściach, a ostatecznie ich powództwo zostało uwzględnione do wysokości kwoty 23.000,00 zł, co oznacza, że wygrali proces w ok. 48 %. Rozliczenie kosztów procesu powinno być więc oparte na zasadzie stosunkowego ich rozliczenia wynikającej z art. 100 k.p.c., a szczegółowe ich wyliczenie pozostawiono na podstawie art. 108 § 1 zd. II k.p.c. referendarzowi sądowemu.

W pozostałym zakresie wnioski apelacji okazały się niezasadne, a wobec tego Sąd odwoławczy oddalił ją w oparciu o art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c., ponieważ i na tym etapie sprawy skarżący wygrali ją w 48 %. Na koszty procesu poniesione przez obie strony złożyły się: po stronie powodowej opłata od apelacji w kwocie 2.400,00 zł, a po stronie pozwanej wynagrodzenie reprezentującego ją pełnomocnika w kwocie 1.200,00 zł, obliczone na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.) – a więc łącznie 3.600,00 zł. Ponieważ ubezpieczyciel przegrał postępowanie apelacyjne w 48 %, winien też ponieść taką właśnie część całości kosztów; daje to 1.728,00 zł ($3.600,00 \text{ zł} \times 48 \% : 100 \% = 1.728,00 \text{ zł}$). Zważywszy jednak, że w toku tego postępowania poniósł jego koszty jedynie w kwocie 1.200,00 zł, winien zwrócić swoim przeciwnikom procesowym różnicę między tymi dwiema sumami, czyli 528,00 zł ($1.728,00 \text{ zł} - 1.200,00 \text{ zł} = 528,00 \text{ zł}$). Ponieważ świadczenie to jest podzielne, Sąd II instancji zasądził od pozwanego na rzecz powodów z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego kwoty po 264,00 zł dla każdego z nich.