

Sygn. akt I A Ca 617/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Małgorzata Dołęgowska
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Hanna Rosiak - Dąbrowska (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2011 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezesowi Sądu Okręgowego w B.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 17 czerwca 2011 r. sygn. akt I C 66/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

R. B. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Prezesowi Sądu Rejonowego w B. domagał się zapłaty 80.000 zł wraz z kosztami procesu tytułem naprawienia szkody, jaką poniósł wskutek sprzedaży przez komornika, w postępowaniu egzekucyjnym, należących do powoda nieruchomości po cenach niższych niż ich rzeczywista wartość. W uzasadnieniu wskazał, że opisu i oszacowania nieruchomości stanowiących działki o nr (...), położone w obrębie wsi H., gmina J., dokonano w oparciu o opinię biegłego z 21 czerwca 2007 r. Tymczasem w opinii innego biegłego, z 7 sierpnia 2007 r., sporządzonej do sprawy I C 1907/06 Sądu Okręgowego w Białymstoku, szacującej wartość działek nr (...) wynikało, że nastąpiła znaczna zmiana wartości gruntów. Komornik, wbrew treści art. 951 k.p.c., nie wykonał

dotatkowego oszacowania nieruchomości i sprzedał część z nich po zaniżonych cenach. Dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę pomiędzy wartością gruntów w 2008 r., a sumą kwot uzyskanych z licytacji komorniczej.

Skarb Państwa wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono przede wszystkim, że szkoda oraz jej wysokość nie została nawet uprawdopodobniona. Opinie biegłych, na które powoływał się powód, były sporządzone dla innych celów, a poza tym wartość oszacowania, będąca podstawą ceny wywołania, nie może być utożsamiana z ceną zbycia nieruchomości.

Wyrokiem z 17 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Sąd ten ustalił, że przeciwko powodowi toczyło się postępowanie egzekucyjne, które prowadził Komornik Sądowy Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Białymstoku, S. K.. Przedmiotem egzekucji były należące do powoda nieruchomości rolne położone we wsi H., gmina J., oznaczone nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W dniu 7 maja 2007 r. komornik zlecił biegłemu sądowemu sporządzenie opinii celem dokonania opisu i dokonania oszacowania w/w nieruchomości. W opinii sporządzonej 21 czerwca 2007 r. biegły określił wartość poszczególnych działek, odpowiednio na: 38.726 zł, 811 zł, 8.437 zł. Obwieszczenie komornika o pierwszej licytacji nieruchomości zostało doręczone powodowi w dniu 8 lutego 2008 r. Na to obwieszczenie powód, w dniu 14 lutego 2008 r., wniósł „skargę” domagając się wstrzymania licytacji oraz dokonania ponownej wyceny nieruchomości z uwagi na wzrost ich wartości, co miało wynikać z opinii innego biegłego, sporządzonej w sprawie I C 1907/06. W opinii tej określono łączną wartość działek o nr (...) na kwotę 14.571 zł. Postanowieniem z 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, w sprawie V RCo 38/08, oddalił „skargę”. Na skutek zażalenia powoda, Sąd Okręgowy w Białymstoku postanowieniem z 7 lipca 2008 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wskazując na konieczność jednoznacznego ustalenia, czy pismo dłużnika zatytułowane jako „skarga” jest w istocie skargą na czynność komornika, czy też wnioskiem, o którym mowa w art. 951 k.p.c. Dopiero 25 sierpnia 2008 r. powód wskazał, że chodziło mu o dodatkowy opis i oszacowanie. W związku z tym, 22 września 2008 r., Sąd Rejonowy w Białymstoku przekazał odpis pisma komornikowi do rozpoznania w trybie art. 951 k.p.c.

Wcześniej, w dniu 28 lutego 2008 r. sprzedano działkę nr (...), a dzień później - działkę nr (...). W dniu 11 stycznia 2010 r. zlicytowana została natomiast (po stwierdzeniu wygaśnięcia skutków przyzbycia udzielonego w następstwie uprzedniej licytacji) działka nr (...). Komornik nie przyjął do rozpoznania wniosku powoda o ponowną wycenę nieruchomości uznając jego niecelowość z uwagi na wcześniejszą sprzedaż nieruchomości.

Z tym samym roszczeniem powód wystąpił przeciwko spadkobiercom komornika S. K.. Sąd Rejonowy w Białymstoku, wyrokiem z 20 września 2010 r., w sprawie I C 435/10, oddalił powództwo. Apelacja powoda od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 13 stycznia 2011 r.

Sąd Okręgowy zważył, że podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa za działanie komornika stanowi art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U.06.167.1191). Zgodnie z ust. 1 tego przepisu komornik jest obowiązany do naprawienia szkody wyrządzonej przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu czynności. Ustęp 3 stanowi natomiast, że Skarb Państwa jest odpowiedzialny za szkodę solidarnie z komornikiem. Odpowiedzialność odszkodowawcza komornika, będącego funkcjonariuszem publicznym, opiera się na ogólnych przepisach poświęconych odpowiedzialności deliktowej (art. 415 i nast. k.c. oraz art. 77 Konstytucji). Przesłanką odpowiedzialności Skarbu Państwa jest więc niezgodne z prawem działanie funkcjonariusza państwowego oraz pozostająca z nim w związku szkoda. Brak którejkolwiek z przesłanek uniemożliwia uwzględnienie powództwa.

Odnosząc się do zarzutu niezgodnego z prawem działania komornika Sąd wskazał, że art. 951 k.p.c. zawiera fakultatywną możliwość sporządzenia dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości i ma zastosowanie tylko wtedy, gdy pomiędzy sporządzeniem poprzedniego opisu a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany w stanie nieruchomości powodujące zdezaktualizowanie się poprzedniego opisu. Ocena, czy w stanie nieruchomości nastąpiły istotne zmiany, należy do komornika. Przedłożenie przez dłużnika lub wierzyciela operatu szacunkowego wykonanego

przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości może stanowić podstawę do dokonania nowego opisu i oszacowania tylko wtedy, gdy z operatu tego wynikać będzie istotna zmiana w stanie nieruchomości, nie zaś wtedy, gdy operat ten wskazuje na wartość nieruchomości odmienną od wartości wskazanej przez biegłego powołanego przez komornika. Mając na uwadze bliski związek czasowy pomiędzy wydaniem obu opinii (niespełna 1,5 miesiąca) Sąd uznał, że stan nieruchomości i warunki cenotwórcze obowiązujące w datach sporządzenia każdej z opinii były, jeśli nie takie same, to co najmniej zbliżone. Obydwaj biegli zastosowali tę samą metodę wyceny oraz kierowali się podobnymi kryteriami. Wyniki opinii, w zakresie działek nr (...), wprawdzie znacząco się różnią, jednak podkreślenia wymagało to, że zostały one sporządzone dla innych celów. W „skardze” z 14 lutego 2008 r., zawierającej wniosek o dodatkowe oszacowanie, powód nie wskazał na żadne zmiany w stanie nieruchomości, ani nie przytoczył konkretnych danych wskazujących na istotny wzrost cen nieruchomości danego rodzaju, w związku z czym nie było podstaw do ponownego ich oszacowania. Sąd podkreślił też, że oszacowanie stanowi jedynie punkt wyjścia do ustalenia ceny w toku sprzedaży licytacyjnej, w trakcie której weryfikowana jest rzeczywista wartość rynkowa nieruchomości. Unaocznily to wyniki licytacji. Mianowicie, działka nr (...), oszacowana na kwotę 38.726 zł, została sprzedana w drodze licytacji za 29.344,50 zł; działkę nr (...), oszacowaną na 8.437 zł, sprzedano za 8.100 zł, a działkę nr (...), oszacowaną na 811 zł, sprzedano za 16.000 zł.

Uwzględniając powyższe, wobec nie wykazania przez powoda bezprawności działania komornika, a także braku dowodu na istnienie szkody w wysokości 80.000 zł, powództwo zostało oddalone.

Wskazując na sprawowanie nadzoru administracyjnego nad działalnością sądów rejonowych przez sądy okręgowe, Sąd I instancji zweryfikował podane przez powoda statio fisci pozwanego Skarbu Państwa i oznaczył pozwanego jako Skarb Państwa – Prezes Sądu Okręgowego w B..

***Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości. Z treści apelacji wynika, że zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:***

- ***art. 379 pkt 3 k.p.c., art. 238 k.p.c., art. 232 k.p.c.,***
- ***art. 951 k.p.c. w zw. z art. 947 § 2 k.p.c. w zw. z § 131 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz. 52 ze zm.) oraz art. 813 k.p.c., zobowiązujących komornika do ustalenia jak najbardziej aktualnej wartości nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji, czego ten zaniechał.***

***Z uwagi na powyższe skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.***

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja nie była zasadna.***

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski. Sąd Apelacyjny aprobuje stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i poczynione ustalenia przyjmuje za własne.

Zarzuty dotyczące naruszenia art. 379 pkt 3 k.p.c., art. 238 k.p.c. i art. 232 k.p.c. nie zostały w sposób dostateczny uzasadnione, co pozwala na wychwycenie ich istoty jedynie z kontekstu okoliczności sprawy. Przyczyną nieważności postępowania, określoną w art. 379 pkt 3 k.p.c., jest rozpoznanie sprawy, w sytuacji, gdy o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona. W niniejszym postępowaniu taka sytuacja nie miała miejsca. Poprzednia sprawa z powództwa R. B. o odszkodowanie (sprawa I C 435/10 Sądu Rejonowego w Białymstoku) toczyła się bowiem przeciwko spadkobiercom komornika. Nie zasady jest również zarzut dotyczący redagowania protokołu z rozprawy. Na potrzeby ustalenia jego prawidłowej treści

ustawodawca przewidział odrębny tryb sprostowania i uzupełnienia protokołu, o co powód nie wnosił. Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się również nieprawidłowości w sferze prowadzenia postępowania dowodowego przez Sąd I instancji.

Przechodząc do meritum należy wskazać, że przewidziana w art. 23 ust. 1 u.k.s.e. odpowiedzialność odszkodowawcza komornika za szkodę wyrządzoną w toku egzekucji przez komornika jest odpowiedzialnością deliktową za działanie niezgodne z prawem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2006 r., IV CSK 6/06, *Monitor Prawniczy* 2006/9/458; uchwała Sądu Najwyższego z 13 października 2004 r., III CZP 54/04, OSNC 2005/10/168). Oznacza to, że nie jest to odpowiedzialność na zasadzie winy, lecz ryzyka, a podstawę jej przyjęcia stanowi wyłącznie bezprawność działania komornika i będąca tego następstwem szkoda. Warunki odpowiedzialności komornika wyznaczają przesłanki odpowiedzialności Skarbu Państwa.

Odnosnie bezprawności działania komornika spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół jego obowiązków w zakresie kontroli wartości nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji oraz aktualizacji tej wartości w toku postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z § 131 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników, przy dokonywaniu opisu i oszacowania komornik powinien dążyć do zebrania wszelkich danych, które umożliwiają dokładne określenie nieruchomości i jej wartości. Instrumentem umożliwiającym wypełnienie tego zadania jest uprawnienie (a w zasadzie obowiązek – art. 813 § 1 w zw. z art. 948 § 1 k.p.c.) do skorzystania z opinii biegłego, który posiada specjalistyczną wiedzę co do wszystkich elementów cenotwórczych nieruchomości, pozwalającą na ustalenie jej wartości. Na potrzeby przedmiotowego postępowania egzekucyjnego (opisu i oszacowania nieruchomości) komornik zlecił wykonanie takiej opinii biegłemu (opinia – k. 37-45), zaś 7 sierpnia 2007 r. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości w oparciu o jej wyniki.

Kluczowa dla rozstrzygnięcia sprawy była wykładnia art. 951 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Z treści przepisu wynika wyraźnie, że komornik nie działa tutaj z urzędu, a jedynie na wniosek. Jak ostatecznie ustalono powód taki wniosek złożył, jednak został on sprecyzowany dopiero 25 sierpnia 2008 r. (po przeprowadzeniu licytacji). Wcześniej „jako skarga na czynność komornika został przez powoda skierowany do Sądu Rejonowego w Białymstoku nie zaś do komornika jako podmiotu właściwego do rozważenia konieczności dodatkowego oszacowania nieruchomości. W tych okolicznościach odmowa rozpoznania wniosku, jako bezprzedmiotowego, nie może być postrzegana w kategoriach uchybienia procesowego. Powód nie wykazał, aby w późniejszym czasie, po stwierdzeniu wygaśnięcia skutków przybicia co do działki nr (...) (por. k. 66), składał ponowny wniosek w trybie art. 951 k.p.c.

Trzeba też podkreślić, że przepis art. 951 k.p.c. uzależnia przeprowadzenie dodatkowego opisu i oszacowania od wystąpienia istotnych zmian w stanie nieruchomości. W doktrynie zarysował się spór odnośnie wykładni sformułowania „zmiany w stanie nieruchomości” i wyodrębnienia w tym zakresie dwóch podejść, określanych jako „szersze” i „węższe” (por. A. Stempniak, „Dodatkowy opis i oszacowanie w toku egzekucji sądowej z nieruchomości”, *Przegląd Prawa Egzekucyjnego* 2008 Nr 3-5, s. 55-62 oraz powołane tam piśmiennictwo; G. Julke, „Opis i oszacowanie nieruchomości”, *Przegląd Prawa Egzekucyjnego* 2007 Nr 6-8, s. 40-42). Według ujęcia węższego, do zmian w stanie nieruchomości, które mogą uzasadniać przeprowadzenie dodatkowego opisu i oszacowania zalicza się zmiany w stanie faktycznym nieruchomości (np. zniszczenie zabudowań na gruncie albo też ich wzniesienie lub rozbudowa), zmiany w stanie prawnym nieruchomości (np. zmiana przeznaczenia gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego, wygaśnięcie obciążającej nieruchomości służebności lub praw dożywotnika) oraz zmiany w stosunkach społeczno – gospodarczych związanych z miejscem położenia nieruchomości (np. ulokowanie w sąsiedztwie obiektów wpływających na zwiększenie lub zmniejszenie atrakcyjności działki, utworzenie nowych połączeń komunikacyjnych, utworzenie lub likwidacja w pobliżu miejsc pracy - por. op. cit oraz M. Tyczka, [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 547). W orzecznictwie zbliżony pogląd wyraził Sąd Najwyższy, który wskazał, że artykuł 951 k.p.c. ma zastosowanie tylko wtedy, gdy pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacyjnym nastąpią istotne zmiany w stanie nieruchomości powodujące zdezaktualizowanie się poprzedniego opisu (np. zniszczenie części budynku lub przeciwnie – wzniesienie nowej budowli). Sam upływ czasu nie pociąga za sobą potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, jeżeli nie wywołał on zmian w stanie

nieruchomości (por. postanowienie z 4 lutego 1977 r., III CRN 239/76, OSNC 1977/11/217). W ujęciu szerszym, do „zmiany staniu nieruchomości” zaliczono również samą zmianę cen na rynku nieruchomości (por. piśmiennictwo wskazane w A. S., „Dodatkowy opis ...”, s. 58).

W ocenie Sądu Apelacyjnego właściwa jest wąska interpretacja „zmian w stanie nieruchomości”. Za takim wnioskiem przemawia bowiem przede wszystkim literalne brzmienie art. 951 k.p.c. O wartości nieruchomości decydują przede wszystkim wymierne elementy dotyczące fizycznego i prawnego stanu nieruchomości oraz elementy związane ze stosunkami społecznymi i gospodarczymi oddziałującymi na wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości. Oparcie się wyłącznie na kryteriach cenowych, związanych z, obserwowanymi w różnych okresach, ogólnymi tendencjami rynkowymi jest z kolei zawodne, bowiem w przypadku konkretnej nieruchomości, jej ostateczna cena (stanowiąca odzwierciedlenie jej wartości) weryfikowana jest przez mechanizm sprzedaży licytacyjnej. Powód nie wskazał na konkretne czynniki, które wpływałyby na zwiększenie wartości nieruchomości w dacie przeprowadzenia licytacji, a zatem nie było podstaw do przyjęcia zmian w stanie tych nieruchomości. Na marginesie wypada też zauważyć, że z woli samego ustawodawcy wprowadzono regulację wskazującą niejako z góry okres, w którym wartość nieruchomości nie powinna ulec dezaktualizacji. Chodzi tutaj o art. 948 § 1 k.p.c. upoważniający komornika do nie powoływania biegłego celem oszacowania, jeżeli w okresie 6 miesięcy przed zajęciem nieruchomości była już oszacowana i oszacowanie to odpowiada wymogom egzekucyjnym. W niniejszej sprawie sporządzenie opisu i oszacowania miało miejsce 7 sierpnia 2007 r., a pierwszą licytację przeprowadzono 28 lutego 2008 r., a więc po upływie okresu tylko nieznacznie przekraczającego 6 miesięcy.

Podsumowując, zaniechanie przez komornika ponownego opisu i oszacowania nieruchomości powoda, nie wypełniało znamion naruszenia prawa. Konkluzja ta stanowiła wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa.

Skarżący nie wykazał również, że w wyniku sprzedaży licytacyjnej nieruchomości poniósł konkretny uszczerbek finansowy wyrażający się różnicą w kwotach uzyskanych ze sprzedaży i kwotach, które mogłyby być uzyskane, gdyby komornik przeprowadził dodatkowy opis i oszacowanie nieruchomości. Jak już wcześniej zaznaczono, wartość oszacowania kształtuje wyłącznie poziom wyjściowej ceny sprzedaży nieruchomości (ceny wywoławczej), zaś jej faktyczna wartość jest weryfikowana w toku licytacji. Nie można zatem uznać, że oszacowanie nieruchomości na wyższym poziomie spowoduje, że w toku licytacji ostateczna cena sprzedaży będzie wyższa niż w przypadku rozpoczęcia licytacji od kwoty niższej. Należy w tym miejscu również wskazać, że po uwzględnieniu wartości działek nr (...), przyjętych w opinii z 7 sierpnia 2007 r., do której odwoływał się powód, suma wartości wszystkich działek wynosiła 53.297 zł. W wyniku licytacji, za wszystkie działki zapłacono łącznie 53.444.50 zł (wartość oszacowana oraz cena sprzedaży działki nr (...) była podobna, znaczną korektę - na plus - zanotowano w przypadku działki nr (...) - z 811 zł na 16.000 zł). W ostatecznym rozrachunku za wszystkie nieruchomości otrzymano sumę nawet nieznacznie wyższą od tej pochodzącej z zestawienia najkorzystniejszych dla powoda wartości podanych w opiniach z 21 czerwca i z 7 sierpnia 2007 r.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono, jak w punkcie I sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego należnych pozwanemu za drugą instancję, ustalonego w wysokości minimalnej – 2.700 zł - na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.