

**Sygn. akt I C 229/10**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 23 grudnia 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący Alicja Zych**

**protokolant** Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 roku na rozprawie

**sprawy z powództwa** E. G. i J. G. (1)

**przeciwko** Skarbowi Państwa - Prezesowi Sądu Rejonowego w R., A. G. (1) i M. S. (1)

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. nie obciążą powodów kosztami procesu na rzecz pozwanych
3. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe.

**Sygn. akt I C 229/10**

## UZASADNIENIE

Powodowie J. G. (1) i E. G. pozwem z dnia 15 czerwca 2004 roku domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. G. (1), M. S. (1) i Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w R. kwoty 211 406,25 zł i zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż na skutek nie zapłacenia przez powodów końcówki kredytu, Bank (...) S.A. wszczął egzekucję skierowaną do nieruchomości powodów położonych w R. przy ul (...). Nieruchomość położona przy ul (...) została oszacowana przez biegłego z listy rzeczoznawców prowadzonej przez bank na kwotę 422 600 zł. Natomiast w toku egzekucji komornik M. S. (1) powołał rzeczoznawcę A. G. (2) w zarządzeniu wskazując jakie elementy musi zawierać wycena i jak należy ją wykonać. W ocenie powodów, biegły A. G. (1) świadomie zaniżył wycenę nieruchomości położonej przy ulicy (...) na kwotę 140 725 zł. Natomiast nieruchomość została sprzedana w toku egzekucji za kwotę 105 500 zł. ze stratą dla powodów na kwotę 211 406,25 zł.

Dalej powodowie wskazali, że dnia 28 lutego 2003 roku złożyli skargę na czynność komornika wskazując na niezgodną z prawem i zaniżoną o 300 % wycenę przez biegłego i komornika, która to skarga już po przeprowadzeniu licytacji została oddalona przez sąd. Powodowie podnosili, iż komornik nie odpowiadając na ich pisma, bez prawomocnego opisu i oszacowania z pełną świadomością przeprowadził w dniu 29 maja 2003 roku licytację.

Reasumując powodowie zarzucali pozwanym A. G. (2) i M. S. (1) rażąco wadliwe oraz świadome działanie doprowadzające do oszukania powodów na kwotę 211 406,25 zł

i podnieśli, iż gdyby egzekucję prowadzono rzetelnie i prawidłowo Banki i inni wierzyciele zostaliby w pełni zaspokojeni. ( pozw, k. 2 -6 ) .

Pozwani powództwa nie uznawali i wnosi i jego oddalenie. Natomiast w odpowiedzi na pozew pozwany A. G. (1) nie uznając powództwa w uzasadnieniu pisma oświadczył, że swoje obowiązki rzeczoznawcy wykonał z należytą starannością i w zgodzie ze standardami ( odpowiedź na pozew, k. 97).

**Po przeprowadzeniu rozprawy sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 23 października 2002 roku wierzyciel Bank (...) Spółka Akcyjnazłożyła w kancelarii komornika sądowego M. S. (1)wniosek o wszczęcie egzekucji przeciwko dłużnikom J. G. (1)i E. G.wskazując, że egzekucję należności głównej w kwocie 30 623,17 zł, odsetek w kwocie 845,82 zł. i koszty postępowania sądowego w kwocie 234,80 zł. należy skierować między innymi do nieruchomości położonej w R.przy ul. (...). Sprawa została zarejestrowana za sygn. akt Km 1134/02 ( wniosek o wszczęcie egzekucji k. 1, obecnie akta egzekucyjnych sygn. akt 324/09 komornika przy Sądzie Rejonowym w R. M. W.).

W wyniku podjętych w sprawie czynności, postawieniem z dnia 10 stycznia 2003 roku, komornik M. S. (2) powołał biegłego w osobie A. G. (1), którego zobowiązał do wykonania opinii ustalającej wartość nieruchomości. Jednocześnie w powołanym piśmie komornika zawarł następujące informacje dla biegłego cyt. „ W oszacowaniu należy osobno podać wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz wartość łączną całej nieruchomości a także wartość innych praw związanych z tą nieruchomością jeśli zostały one ujawnione w toku czynności bądź są wpisane Księdze Wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Przy ustaleniu wartości nieruchomości należy posłużyć się metodą odtworzeniową i rynkową i sporządzić dwa warianty opinii” ( postanowienie, k. 27 akt egzekucyjnych).

Ze znajdującego się w aktach egzekucyjnych odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) wynika, że nieruchomość była obciążona czterema hipotekami ( na 130 000 zł., na 35 000 zł.,45 000 zł., i na 100 000 zł. ( odpis z kw, k. 38 akta egzekucyjnych ).

Następnie w dniu 7 lutego 2003 roku komornik przystąpił do czynności opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Czynność opisu i oszacowania nie została zakończona w dniu 7 lutego 2003 roku, bowiem komornik ogłosił, że opis i oszacowanie zostanie ukończony po dostarczeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, co ma nastąpić według oświadczenia rzeczoznawcy będącego na miejscu czynność w dniu 13 lutego 2013 roku. Powód J. G. (1) był obecny podczas czynność w dniu 7 lutego 2003 roku co potwierdził własnym podpisem ( protokół czynności k. 44 – 46 wskazanych akt egzekucyjnych ). W protokole, dalej odnotowano, iż dnia 13 lutego 2003 roku rzeczoznawca majątkowy A. G. (1) złożył operat szacunkowi i że wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 140 725 zł. oraz, że czynność została zakończona dnia 13 lutego 2003 roku, a odpis protokołu zostanie przesłany dłużnikom pocztą, po czym następuje podpis komornik. Protokół z opisu i oszacowania został doręczony dłużnikom dnia 21 lutego 2003 roku ( dowód doręczenia, k. 55, 57 akta egzekucyjnych ). Termin pierwszej licytacji wyznaczony został na dzień 29 maja 2003 roku, a cenę wywołania ustalono na kwotę 105 543,75 zł ( obwieszczenie o terminie licytacji, k. 76 , akt egzekucyjnych ). Obwieszczenie o terminie licytacji doręczono dłużnikom dnia 10 kwietnia 2003 roku ( dowód doręczenia, k. 88, 89 akt egzekucyjnych ).

Dnia 15 kwietnia 2003 roku wpłynęło do kancelarii komornika pismo powodów informujące o złożeniu w dniu 28 lutego 2003 roku skargi na czynności komornika dotyczącej wyceny nieruchomości z prośba o wstrzymanie działań do czasu rozstrzygnięcia skargi przez sąd ( pismo, k. 98 akta egzekucyjnych ).

Dnia 29 maja 2003 roku odbyła się pierwsza licytacja, do której przystąpił jeden licytant E. i W. K. (1), po czym komornik zamknął przetarg ( protokół z licytacji k. 111 -113 akt egzekucyjnych ).

Zarządzeniem z dnia 29 maja 2003 roku została przyłączona egzekucja prowadzona z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnościąprzeciwko pozwany, prowadzona dotychczas pod sygn. akt Km 737/03, następnie zarządzeniem z dnia 27 lutego 2004 roku przyłączono egzekucję prowadzoną z wniosku (...) – (...) Spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością prowadzona dotychczas za sygn. akt Km 738/03 ( zarządzenie k. 116, k. 203 akt egzekucyjnych ).

Zarządzeniem z dnia 4 czerwca 2004 roku Prezes Sądu Rejonowego w R. oddalił wniosek powodów o wyłączenie komornika z prowadzenia egzekucji ( k. 221 - 222 akt egzekucyjnych).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w R. z dnia 28 września 2004 roku wydanym w sprawie sygn. akt I C 345/04 w trybie zabezpieczenia powództwa zostało zawieszona postępowanie egzekucyjne między innymi w sprawie Km 1134/02 ( postawienie sądu, k. 321 i komornika k. 322 akt egzekucyjnych ). Na karcie 383 akt egzekucyjnych komornik zawarł informacje odnośnie zadłużenia powodów w stosunku do wierzycieli Banku (...) S.A, urzędu skarbowego i ZUS ( k. 383 akt egzekucyjnych).

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2010 roku w treści którego powodowie powołując się na prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w R. w przedmiocie pobawienia wykonalności tytułu wykonawczego wniosli o umorzenie egzekucji, komornik umorzył egzekucję postanowieniem z dnia 12 lipca 2012 roku ( k. 399, k. 413 akta egzekucyjnych). Akta egzekucyjne liczą 419 ponumerowanych kart, jednak wśród tych kart nie ma operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości położonej w R.przy ul. (...).

Skarga powodów wniesiona pismem z dnia 26 lutego 2003 roku do Sądu Rejonowego w R. dotyczyła cyt” zaskarżamy czynności komornika wykonane w dniu 7 lutego 2003 r dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości położonej w R.przy ul. (...),. W uzasadnieniu skargi powodowie wskazali, że szacunek nieruchomości jest zaniżony ze szkoda dla powodów albowiem w 1998, 2000 i 2001 roku wykonywane szacunki wskazywały wartość pierwszy - 384 436 zł, a pozostałe 422 600 zł. oraz, że nie jest możliwe by wartość nieruchomości spadła o 300 %. Skarżący wniosli o dokonanie ponownego opisu i wyceny ( kopia skargi k.8, k 1221 – 1222 akt sprawy niniejszej ).

Postawieniem Sądu Rejonowego w R. z dnia 1 lipca 2003 roku wydanym w sprawie sygn. akt I Co 491/03 skarga została oddalona. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że powodowie wniosli o dokonanie ponownego opisu i oszacowania powołując się na prywatne szacunki, nie podnieśli w skardze zarzutu wskazującego na zmiany w stanie nieruchomości mogące wpływać na jej wartość, zatem brak jest podstaw do dokonania dodatkowego opisu i oszacowania w myśl przepisu art. 951 kpc ( kopia postawienia, k. 1223-1224 akt sprawy niniejszej ).

W wyniku dokonanego oszacowania pozwany A. G. (1) określił wartość nieruchomości położonej w R. przy ul (...) na kwotę 140 725 zł. na dzień 7 lutego 2003 roku. Obliczenie wartości rynkowej nastąpiło poprzez określenie efektywnego rocznego dochodu brutto oraz przyjęcia współczynnika kapitalizacji przy przyjęciu stawki czynszowej za m<sup>2</sup> na kwotę 7,05 zł.( kopia operatu szacunkowego k. 12 – 27).

Dnia 15 września 2000 roku operat oszacowania przedmiotowej nieruchomości sporządziła rzeczoznawca W. S. (1) i określiła wartość nieruchomości na 422 600 zł. Jako cel wyceny wskazano zabezpieczenie na nieruchomości kredytu bankowego. Nieruchomość została oszacowana w podejściu dochodowym, przy przyjęciu 20 zł ceny wydzierżawienia m<sup>2</sup> powierzchni obiektu użytkowego, na kwotę 318 200 zł. i w podejściu porównawczym ale działki gruntu na kwotę 104 400 zł ( kopia operatu szacunkowego, k. 39 – 49). Operat szacunkowy sporządzony przez W. S. (1) na dzień 25 września 2001 roku jest wierną kopia wyżej opisanego operatu ( kopia operatu szacunkowego, k. 28 – 38, zeznania świadka W. S. (1). k. 982).

Nieruchomość była również szacowana przez rzeczoznawcę P. H. (1) w dniu 10 września 1999 roku na kwotę 422 640 zł. Jako cel operatu wskazano zabezpieczenie kredytu bankowego. Rzeczoznawca przyjął wysokość czynszu na kwotę 17,95 zł (kopia operatu szacunkowego, k.50 - 55 ).

Do akt sprawy została złożona kopia operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę W. Ł. w dniu 21 kwietnia 2004 roku. Jako cel wyceny wskazano określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania sądowego/ odszkodowanie za utracenie prawa własności. Rzeczoznawca oszacował wartość nieruchomości na kwotę 469 400 zł. i na dzień 28 maja 2004. Przy czym rzeczoznawca określił wartość gruntu na

kwotę 124 700 zł. i zastosował metodę odtworzeniową celem ustalenia wartości zabudowy i całej nieruchomości ( kopia operatu k. 388- 407, zeznania świadka W. Ł. k.927 ).

Operat szacunkowy sporządzony przez pozwanego A. G. (1) podlegała ocenie dokonanej w listopadzie 2004 roku przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Konkluzja opinii sprowadza się do stwierdzenia, że operat „ posiada szereg uchybień formalnych, szczegółowo omówionych w punkcie 4.2 opinii które nie mają istotnego wpływu na określoną w opracowaniu wartość, określona w operacie wartość całkowita nieruchomości mogła stanowić podstawę do ustalenia ceny wywołania na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie przepisów kpc” ( kopia opinii, k.175 -200, kopia opinii uzupełniającej k.363 - 387 akt sprawy niniejszej ).

Operat sporządzony przez pozwanego A. G. (1) został również oceniony dla potrzeb niniejszego postępowania przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych. Sentencja oceny stanowi, że operat jest nieprawidłowy, zawiera błędy merytoryczne oraz odstępstwa od przepisów, dlatego sam operat jak i zawarte w nim wyniki wyceny uznać należy za nieprawidłowe ( ocena, k.1263 -1280 ).

Natomiast według oszacowania dokonanego przez biegłego J. O. (1) dokonanego dla potrzeb sprawy niniejszej wynika, że wartość nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) według podejścia dochodowego wynosi 369 700 zł., a według podejścia porównawczego 354 500 zł. ( opinia, k. 969 – 993, k. 1040 -1042 opinia uzupełniająca, opinii uzupełniająca , k. 1070 verte – 1072 verte akt sprawy )

W R. w latach 2002 – 2003 była nadpodaż ofert sprzedaży nieruchomości, a rynek nieruchomości był niestabilny ( zeznania świadków W. K. (2), A. Z. (2) k.811 verte – 812, W. Ł.. 927 verte, W. S. (1) k. 928, J. G. (2), k. 929, zaświadczenie k, 925 akt sprawy niniejszej ).

Na dzień 29 maja 2003 roku wyznaczonych zostało 9 licytacji komorniczych, w tym trzy zakończyły się przybiciem, w dwóch odroczone ogłoszenie orzeczenia w przedmiocie przybicia, a odnośnie pozostałych odnotowano na wokandzie „ bezskuteczna „ ( k. 1664 kopia wokandy Sądu Rejonowego w R. z dnia 29 maja 2003 roku ).

W dacie prowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko powodom powodowie pozostawali dłużnikami Banku (...) S.A, Banku (...) S. A, (...), (...) – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, (...) Spółki ograniczoną odpowiedzialnością, Banku (...), ZUS, urzędu skarbowego i urzędu miasta oraz na co wskazywali powodowie wierzytelności Banku (...) S.A jak i urzędu skarbowego, ZUS i urzędu miasta były zabezpieczone hipotekami na nieruchomości przy ul. (...)( wykaz k. 1393, zeznania powódki, k.1656 ).

Prokuratura Okręgowa w Siedlcach w sprawie sygn. akt VI Ds. 8/07/ Sw na podstawie zawiadomienia powodów prowadziła śledztwo w sprawie przyjmowania korzyści majątkowych lub osobistych przez sędziów Sądu Rejonowego w R.i Komornika Sądowego w R.w związku z pełnieniem przez nich funkcji publicznych w okresie od 2002 roku do 2005 roku w R.tj o czyn z art. 228 § 1 kk oraz w sprawie niedopełnienia w okresie od 15 maja 2003 roku do 29 maja 2003 roku w R.przez sędziego miejscowego Sądu Rejonowego ciążących na nim obowiązków związanych ze sprawowaniem nadzoru nad prowadzeniem przez Komornika Rewiru IV Sądu Rejonowego w R.– M. S. (1) egzekucji z nieruchomości zgodnie z przepisami działu VI kodeksu postępowania cywilnego w ten sposób, że w sprawie IV Km 1124/2002 z wniosku Banku – (...) S.A(...)w R.przeciwko E.i J. G. (1) o zapłatę 30 623,17 zł mimo uchybień formalnych, dopuścił do licytacji nieruchomości położonej w R.przy ul. (...)nr ewidencyjny (...) w dniu 29 maja 2003 roku wbrew zakazowi zawartemu w treści art. 952 kpk ( poprawnie kpc) w brzmieniu sprzed nowelizacji tj. przed upływem jednego miesiąca od uprawomocnienia się opisu i oszacowania, co nastąpiło w dniu 7 lipca 2003 roku oraz zaaprobował wartość wymienionej nieruchomości wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego A. G. (1) sporządzonej niezgodnie z dyspozycją przepisu art. 948 § 2 kpk ( poprawnie kpc ), a nadto pominął brak stanowiska Prezydenta Miasta R.odnośnie skorzystania z prawa pierwokupu, dalej przeciwko M. S. (1) o to, że będąc funkcjonariuszem publicznym nie dopełnił ciążących na nim obowiązków związanych z prowadzeniem egzekucji z nieruchomości i przejął niezasadnie jako prawidłową opinię rzeczoznawcy majątkowego A. G. (1) sporządzoną niezgodnie z treścią przepisu art. 948 § 2 kpc, oraz, że przed upływem jednego miesiąca od uprawomocnienia się

opisu i oszacowania wyznaczył termin licytacji, a także nie uzyskał stanowiska Prezydenta Miasta R.co do skorzystania z prawa pierwokupu, dalej przeciwko A. G. (2) jako rzeczoznawcy majątkowemu podejrzanemu o przedstawienie fałszywego operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) niezgodnie z treścią przepisu art. 948 § 2 kpc, następnie w sprawie zaistniałego w dniu 30 sierpnia 2007 roku w R. poświadczenia nieprawdy przez komornika Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym w R. w pismach skierowanych do pełnomocników powodów polegającego na zamieszczeniu nieprawdziwej daty ich sporządzenia.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Krośnie wydanym w dniu 13 października 2009 roku w sprawie. sygn. akt II Kp 183/09 zostało utrzymane w mocy postawienie wydane przez Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Siedlcach z dnia 26 lutego 2009 roku wydane w wyżej wskazanej sprawie w przedmiocie umorzenia śledztwa wobec stwierdzenia, że czynu nie popełniono odnośnie zarzutu przyjmowania korzyści majątkowej lub osobistej przez sędziów Sądu Rejonowego w R., wobec braku znamion czynu zabronionego odnośnie poświadczenia nieprawdy przez komornika IV Rewiru, a w pozostałym zakresie z powodu przedawnienia karalności ( postawienie P. Prokuratury Okręgowej, k. 2200 - 2209, postanowienie Sądu Rejonowego w K., ostatnie 5 nieponumerowanych kart akt sprawy sygn. akt VI Ds. 8/07 / Sw).

Natomiast przed Sądem Okręgowym w R. toczyła się sprawa z powództwa E. G. i J. G. (1) przeciwko Bankowi (...) S. Ao wynagrodzenie wyrządzonej szkody poprzez zapłatę na rzecz powodów kwoty 528 553 zł. W uzasadnienie przedmiotowego pozwu powodowie wskazali, że gdyby pozwany podjął działania nie wyrządzające szkody u powodów przy licytacji nieruchomości przy ul. (...) uzyskałaby kwotę pokrywającą wszystkie zobowiązania powodów wobec pozwanego bez konieczności prowadzenia dalszej egzekucji. Nadto, iż wystawienie przez pozwanego bankowego tytułu egzekucyjnego w realiach w jakich doszło do wystawienia tytułu stanowi czyn niedozwolony. Wobec powyższego powodowie żądają naprawienia szkody poprzez zasądzenie dochodzonej pozew kwoty na którą składa się kwota 422 600 zł. jako wartość nieruchomości i 105 953 zł. jaką uzyskano z licytacji ( pozew, k. 2 - 9, akta sprawy sygn. akt I C 1362/04 Sądu Okręgowego w R.).

Wyrokiem Sądu Okręgowego w R. z dnia 3 października 2006 roku powództwo w całości zostało oddalone ( wyrok, k. 948 wskazanych akt sprawy). Następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie wydany dnia 29 marca 2007 roku sygn. akt I ACa 89/07 apelacja powodów od wyroku Sadu Okręgowego w R. oddalającego powództwo została oddalona, a postanowieniem z dnia 14 listopada 2007 roku wydanym w sprawie sygn. akt IV CSK 341/07 Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej ( k. 1076 wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie, k. 1137 odpis postawienia Sądu Najwyższego powołanych akt).

Natomiast wyrokiem z dnia 7 grudnia 2005 roku Sąd Okręgowy w R., do którego pierwotnie pozew w sprawie niniejsze wypłynął, oddalił powództwo w całości ( wyrok, 297 akt sprawy niniejszej ). Następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 9 maja 2006 roku po rozpoznaniu apelacji powodów wyrok w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanego A. G. (1) został uchylony i w tym zakresie sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, a apelacja w pozostałej części została oddalona ( wyrok Sądu Apelacyjnego k. 419). Następnie wyrokiem z dnia 16 marca 2007 roku wydanym w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sadu Apelacyjnego w Lublinie w zakresie, w którym oddalono w części apelacje i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Lublinie ( kopia wyroku, k. 490 ). W wyniku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 13 września 2007 roku wyrok w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanego M. S. (1) i Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w R. został uchylony, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania ( wyrok k. 515 ).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, zeznania świadków oraz stron procesu ( zeznania powodów k. 1655 – 1656, zeznania pozwanych k. 1656 -1657 akta sprawy niniejszej ). Podnieść należy, iż istota procesu sprowadzała się do oceny przedstawionych dokumentów i czynności pozwanych, zatem co do zasady stan faktyczny pomiędzy stronami sporny nie był, sporna pozostawała jego ocena. Wobec powyższego przedstawione dokumenty i zeznania mają walor wiarygodności, zaś rola sądu pozostaje ich ocena co do skutku zasadności żądania. W ocenie sądu zbędnym było przeprowadzenie dowodów objętych oddalającym postawieniem dowodowym z dnia 13

grudnia 2013 roku k.1655 albowiem spowodowały to wyłącznie przedłużanie postępowania, a okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia zostały dostatecznie wyjaśnione.

***Mając powyższy stan faktyczny za podstawę sąd zważył co następuje:***

Powództwa zasadne nie jest i podlega oddaleniu.

Przechodząc do analizy zebranego materiału dowodowego i rozważań należy podkreślić, iż powodowie swoje żądanie opierali na zarzucie świadomego działania pozwanego komornika i rzeczoznawcy na szkodę powodów polegającego na zaniżeniu wartości nieruchomości oraz doprowadzenia do licytacji nieruchomości w sytuacji kiedy czynność opisu i oszacowania nie była prawomocna. Zaś skutkiem takiego działania jest szkoda powodów sprowadzająca się do różnicy w oszacowaniu wartości nieruchomości dokonanej przez biegłego z listy biegłych Banku (...) S.A a ceną sprzedaży nieruchomości w licytacji komorniczej.

Zgodnie z wytycznymi Sądu Apelacyjnego w Lublinie należało ustalić z uwzględnieniem przesłanek z art. 415 kc, czy dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego oszacowanie przedmiotowej nieruchomości było rażąco zaniżone oraz dokonać ustalenia czy w realiach sprawy zastosowanie znajdzie przepis art. 361 § 1 kc oraz dokonać ustalenia motywów rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w R. oddalającego skargę powodów na czynność komornika, dopuścić i przeprowadzić wskazane dowody jak i ewentualnie zgłoszone dalej przez strony celem ustalenia czy zachodzi podstawa odpowiedzialności pozwanych w tym w stosunku do pozwanego komornika i Skarbu Państwa na zasadzie bezprawności działania ( uzasadnienie wyroku k . 431 verte, k. 538 ) .

Odpowiedzialność pozwanego A. G. (1) należy opierać na zasadzie przepisu art. 415 kc. Natomiast odnośnie odpowiedzialności pozwanego M. S. (1) i Skarbu Państwa to podnieść należy co następuje, postępowanie egzekucyjne wszczęte zostało wnioskiem z dnia 23 października 2002 roku.

Ustawa z dnia 2 lipca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 5 lutego 2005 roku, w art. 7 stanowiła, iż postępowania zabezpieczające i egzekucyjne wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy toczą się według przepisów dotychczasowych. Jednocześnie powodowie jako źródło szkody wskazują na czynności podejmowane tak przez komornika jak i rzeczoznawcę majątkowego na przestrzeni od dnia podjęcia czynności opisu i oszacowania i dalej aż do doprowadzenia do sprzedaży licytacyjnej . Powyższe ma w ocenie sądu znaczenia dla ustalenia podstawy odpowiedzialności tak pozwanego komornika jaki pozwanego Skarbu Państwa. Zasada odpowiedzialność Komornika w związku z wyrządzeniem szkody poprzez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu czynności uregulowana jest art. 23 ust. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o komornikach sądowych i egzekucji. Wskazany przepis w ustępie 3 statuuje solidarna odpowiedzialność komornika i Skarbu Państwa, Przy czym w okresie objętym podstawą faktyczną żądania odpowiedzialność Skarbu Państwa do dnia 31 sierpnia 2004 roku opierała się na przepisie art. 417 kc w brzmieniu sprzed zmianą dokonana ustawa z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Również wskazaną wyżej ustawą o zmianie ustawy uchylony został przepis art. 769 kpc , stanowiący, iż komornik odpowiedzialny jest do naprawienia szkód wyrządzonych umyślnie lub przez niedbalstwo, jeśli poszkodowany nie mógł w toku postępowania zapobiec szkodzie za pomocą środków przewidzianych w kodeksie postępowania cywilne ( wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 stycznia 2004 roku sygn. akt SK 26/03 stwierdzający niezgodność art. 769 kpc z Konstytucją ). Zatem, uprzednio obowiązujące przepisy normujące odpowiedzialność komornika za wyrządzenie szkody jak i odpowiedzialność Skarbu Państwa kładły nacisk na wystąpienie zawinionego działania lub zaniechania jako jednej z przesłanek odpowiedzialności. Obecnie obowiązujące w tym zakresie przepisy uruchamiają odpowiedzialność komornika i Skarbu Państwa w przypadku stwierdzenia niezgodnego z prawem działania lub zaniechania abstrahując od pojęcia winy. Przy czym w niniejszych rozważaniach należy uwzględnić stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z dnia 4 grudnia 2001 roku sygn. akt Sk 18/00, w którym Trybunał stwierdził, że przepis art. 417 kc jest zgodny z art. 77 Konstytucji, o ile jest rozumiany w ten sposób, że Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonych czynności. W tym miejscu powołać należy

stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 marca 2008 roku sygn. akt III CSK 376/09, w którym Sąd Najwyższy stwierdził „ Deliktowa odpowiedzialność Skarbu Państwa za szkody wyrządzone przez komornika, oparta na art. 417 kc w brzmieniu sprzed dnia 1 września 2004 r i w rozumieniu zgodnym z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r ( SK 18/00 ) oraz deliktowa odpowiedzialność komornika, oparta na art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r o komornikach sądowych i egzekucji w rozumieniu zgodnym z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2004 r ( III CZP 54/04 ), mimo uchylenia art. 769 kpc uzasadniają przyjęcie – na podstawie art. 441 § 1 kc- solidarnej odpowiedzialności Skarbu Państwa i komornika za szkody wyrządzone w toku egzekucji przed dniem 1 września 2004 roku „. Zgodnie z przepisem art. 1 powołanej ustawy o komornikach sądowych i egzekucji komornik jest funkcjonariuszem publicznym. Zatem, w świetle powyższego należy uznać, iż odpowiedzialności Skarbu Państwa ( i komornika ) będzie miała miejsce w wypadku ustalenia niezgodnego z prawem działania lub zaniechania. Niezgodne z prawem działanie należy rozumieć jako działanie sprzeczne z prawem lub działanie bez podstawy prawnej. Zaś zaniechanie jako niewypełnienie powinności wynikającej z przepisów prawa. Wobec powyższego należy zarzuty stawiane przez powodów rozpoznać z w świetle badania zgodności lub niezgodności z prawem działania lub zaniechania funkcjonariusza.

Jak wyżej wskazano powodowie podnoszą, iż pozwany komornik doprowadził do licytacji nieruchomości podczas gdy protokół z opisu i oszacowania nie był prawomocny. W ocenie sądu zarzut ten nie znajduje uzasadnienie w materiale dowodowym. Natomiast w świetle obowiązującego w dacie prowadzenia licytacji przepisu należy stwierdzić, że protokół opisu i oszacowania w dacie prowadzenia licytacji był prawomocny. Zgodnie z przepisem art. 945 § 1 kpc o terminie opisu i oszacowania komornik zawiadamia znanych mu uczestników. Natomiast zgodnie z przepisem art. 950 kpc w brzmieniu sprzed zmiany ustawą z dnia 16 września 2011 roku, która weszła w życie z dniem 3 maja 2012 roku, a więc w brzmieniu obowiązującego w dniu sporządzania opisu i oszacowania jak i w dniu egzekucji, termin do zaskarżenia opisu i oszacowania liczył się od dnia jego ukończenia. Według ugruntowanego poglądu nie ma wątpliwości, iż dniem ukończenia opisu i oszacowania jest złożenie podpisu przez komornika na protokole z czynności ( vide k. 949 Komentarz pod kierunkiem dr Z. Szczurka Wydawnictwo Stowarzyszenia Komorników Sądowych, Sopot 1994, k. 1044 komentarz do Kodeksu postępowania Cywilnego, tom II pod reakcją K. Piaseckiego wydawnictwo C.H Beck, Warszawa 1997).

Protokół opisu i oszacowania został podpisany dnia 13 lutego 2003 roku o czym świadczy zapis w protokole z czynności. Powodowie nie kwestionowali daty zakończenia czynności opisu i oszacowania. Zatem zgodnie z powołanym przepisem art. 950 kpc z tą datą należy liczyć otwarcie się terminu do zaskarżenia czynności. Należy zwrócić uwagę, że powód J. G. (1) był obecny podczas czynności opisu i oszacowania rozpoczętej zgodnie z dokonanym obwieszczeniem w dniu 7 lutego 2003 roku i w treści protokołu, przed podpisem powoda, znajduje się zapis, iż czynność zostanie ukończona po dostarczeniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego oraz, że A. G. (1) oświadczył, że operat zostanie dostarczony w dniu 13 lutego 2003 roku. Zatem powyższe daje podstawy do uznania, że powodom znany był planowany termin zakończenia czynności. Fakt, że komornik dokonał doręczenia odpisu protokołu w dniu 21 lutego 2003 roku nie zmienia oceny sądu co do prawomocności czynności. Termin do zaskarżenia czynności mając za podstawę przepis art. 767 kpc upłynął bezskutecznie z dniem 20 lutego 2003 roku. Doręczenie odpisu protokołu nie spowodowało otwarcia się terminu do jego zaskarżenia na nowo albowiem brak podstawy w obowiązujących wówczas przepisach do takiej interpretacji. Czynność opisu i oszacowania jest czynnością złożoną wymagającą czasu albowiem jest czynnością pracochłonną. Niemniej jednak ustawodawca regulując wówczas termin do zaskarżenia czynności przyjął konstrukcję polegającą na otwarciu się terminu do zaskarżenia czynności od dnia zakończenia czynności nie czyniąc żadnego wyjątku jak i nie obligując do doręczenia odpisu protokołu czynności. Dręczenie odpisu protokołu ma jedynie znaczenie informacyjne i nie łączy się z tą czynnością techniczną żadne uprawnienie stron i uczestników postępowania w tym, jak wywodzą powodowie, do otwarcia terminu zaskarżenia czynności. Natomiast już obecnie obowiązujący przepis stanowi, iż termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4 kpc, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Gdyby w istocie uprzednie brzmienie przepisu art. 950 kpc interpretować w ten sposób, że termin do zaskarżenia czynności biegnie od dnia

zawiadomienia stron o dacie ukończenia czynności np. poprzez doręczenie odpisu protokołu z czynności, to wówczas nie ma racjonalnego uzasadnienia zamiana dokonana ustawą z dnia 16 września 2011 roku wprowadzająca obowiązek zawiadomienia o terminie zakończenia czynności opisu i oszacowania w przypadku nie zakończenia czynności w dacie wskazanej w obwieszeniu. To rolą powodów było zachowanie terminu do zaskarżenia czynności. Gdyby nawet przyjąć, iż powodowie, jak zeznaje powód na rozprawie w dniu 13 grudnia 2013 roku, został przez komornika podczas czynności poinformowany, że termin zakończenia opisu i oszacowania może być inny oraz, pouczony o tym, że protokół zostanie doręczony, to nie zmienia to brzmienia obowiązującego przepisu ani nie zwalnia powodów od obowiązku należytego dbania o swoje interesy. Błędne pouczenie stron postępowania, co się zdarza, nie stanowi o tym, iż terminy dla błędnie pouczonych osób należy liczyć wbrew obowiązującym przepisom tj. według błędnego pouczenia. Jeśli strona uchybiła terminowi bez swojej winy powinna wystąpić o przywrócenie terminu do dokonania czynności, a nie twierdzić, że terminu dochowała. Reasumując w ocenie sądu, czynność opisu i oszacowania była, w dacie wniesienia przez powodów skargi na czynność komornika, prawomocna. Należy podkreślić, iż w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Lublinie jak i Sądu Najwyższego znajduje się ocena działania komornika, który doprowadza do licytacji w sytuacji nieprawomocnych czynności opisu i oszacowania jako działania bezprawnego. Z taką oceną należy się bezwzględnie zgodzić. Jednak w sprawie niniejszej taka sytuacja nie ma miejsca. Na tym etapie postępowania egzekucyjnego komornikowi ( i Skarbowi Państwa ) nie można zarzucić bezprawności działania. Czynność opisu i oszacowania w dacie złożenia skargi była prawomocna, co skutkuje dotrzymaniem miesięcznego terminu wskazanego w przepisie art. 952 kpc w brzmieniu w dacie prowadzenia egzekucji. Gdyby nawet uznać, co można wyczytać z intencji skargi, iż skarga powodów dotyczyła czynności opisu i oszacowania, jak utrzymują, to wówczas jako spóźniona podlegała by odrzuceniu.

Złożona przez powodów skarga zatytułowana „ skarga na czynności komornika z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych ” zaopatrzona datą 26 lutego 2003 roku ( prezentata biura podawczego Sądu Rejonowego w R. 28 lutego 2003 roku ) była jak przyjął Sąd Rejonowy, w istocie wnioskiem o ponowny opis i wycenę. Podjęcia takiej czynności domagali się powodowie pisząc „ wnosimy o ponowny opis i wycenę w/w nieruchomości „. Wobec tak postawionego wniosku skarga powodów została potraktowana jako wniosek o dokonanie dodatkowego opisu i oszacowania w trybie art. 951 kpc. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia przedmiotowej skargi Sąd Rejonowy wskazał, że dodatkowy opis i oszacowanie może nastąpić jedynie wówczas kiedy w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacji zajdą istotne zmiany. W ocenie Sądu Rejonowego prywatne szacunki nie mogą uzasadniać, niejako w automatyczny sposób, potrzeby dokonania dodatkowego opisu i oszacowania nieruchomości w sytuacji, gdy dłużnicy nie wykazali, aby stan nieruchomości w dacie licytacji istotnie odbiegał od stanu istniejącego w dacie opisu i oszacowania. Nie ma wątpliwości, że złożenie wniosku o dokonanie dodatkowego opisu i oszacowania może nastąpić jedynie wówczas, kiedy opis i oszacowanie jest ukończony, a zatem w czasie pomiędzy dokonaniem opisu i oszacowania ( przy nieprawomocnym opisie i oszacowaniu należy czynność zaskarżyć ), a terminem licytacji. Wniosek taki składa się do Komornika, a nie do sądu. W dacie złożenia wniosku przepis art. 951. kc brzmiał „ Jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie ”. Co oznacza, iż inicjatorem dodatkowego opisu mógł być również komornika inaczej niż po regulacji dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 roku, kiedy to wnioskodawcą może być jedynie wierzyciel lub dłużnik ( Dz.U.2004.172.1804). Nie zmienia to jednak faktu, iż dodatkowy opis i oszacowanie mógł być wykonany jedynie wówczas kiedy w stanie nieruchomości zaszła istotna zmiana. W stanie nieruchomości nie zaszła istotna zmiana, w stanie nieruchomości nie zaszła żadna zmiana, takiej okoliczności powodowie oczywiście nie podnosili, a wskazywali na szacunki innych rzeczoznawców majątkowych zwracając uwagę na niską w stosunku do dokonanych uprzednio szacunków wartość nieruchomości. Zatem należy dla potrzeb niniejszego postępowania przyjąć, iż rozstrzygnięcie wniosku o dodatkowy opis i oszacowywanie, mimo nie podjęcia decyzji przez komornika ( do którego nota bene taki wniosek nie wpłynął ) w świetle regulacji z art. 951 kpc jest prawidłowe. Nie można również pominąć, iż Sąd w sprawie niniejszej zgodnie z przepisem art.365 § 1 kpc pozostaje związany postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2003 roku wydanym w sprawie sygn. akt I Co 491/03 oddalającym skargę. Na postawienie sądu w przedmiocie rozstrzygnięcia o odmowie dokonania dodatkowego opisu i oszacowania zażalenie stosownie do art. 767 § 3 kpc nie przysługiwało i nie przysługuje nadal ( przepis w brzmieniu w dacie wydawania postanowienia przez Sąd Rejonowy ). Niemniej jednak, jak wynika z protokołu licytacji, zostało odroczone ogłoszenie postawienia o

udzielaniu przybicia do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie objętego skargą powodów ( kopia protokołu z licytacji, k. 1226 verte). Innymi słowy odroczenie orzeczenia w przedmiocie przybicia stawiło dostateczną ochronę interesów powodów w dacie licytacji.

Odnośnie oceny sporządzonego przez pozwanego rzeczoznawcę A. G. (1) operatu szacunkowego, to operat ten należy uznać za nieprawidłowy szacunek sporządzony wadliwie pod względem formalnym. Zgodnie z przepisem art. 948 § 2 kpc, w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 kpc została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw ( w brzmieniu w dacie dokonywania oszacowania nieruchomości ). Natomiast zgodnie z przepisem § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwi z dnia 9 maja 1968 roku w sprawie czynności komorników ( Dz. U. Nr 10, poz. 52 ze zmianami ) obowiązującego w dacie dokonania szacunku jak i obecnie, sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Oznacza to, iż oszacowanie nieruchomości poddawanej sprzedaży licytacyjnej w egzekucji należy dokonać metodą porównania cen nieruchomości podobnych leżących w tej samej okolicy. Takiej metody pozwany A. G. (1) nie zastosował, co czyni sporządzony operat pod względem formalnym wadliwym. Biegły zastosował metodę dochodową nieprzydatną w szacowaniu nieruchomości sprzedawanej w toku licytacji komorniczej. Nie oznacza to jednak automatycznie o tym, iż kwota oszacowania jest nieprawidłowa. Wszyscy biegli, poza biegłym J. O. (1) ( metoda dochodowa i porównawcza ) i W. Ł. ( metoda odtworzeniowa ) dokonali wyceny nieruchomości w oparciu o metodę dochodową, nie przydatną w szacowaniu nieruchomości podlegającej sprzedaży egzekucyjnej. Należy zgodzić się z oceną świadka ( biegłego rzeczoznawcy majątkowego ) W. S. (1) w zakresie twierdzenia, że w zależności od metody wartość nieruchomości może się różnić i to znacznie oraz, że przy podejściu porównawczym jest inna wartość nieruchomości ( zeznania świadka k. 928 ). Do celów sprzedaży egzekucyjnej przepisy prawa nakazują przyjęcie metody porównawczej. Zatem, opinie na których bazują powodowie, rzeczoznawców majątkowych W. S. (2) i P. H. (2), jako dokonanych metodą dochodową, nie mogą stawić ewidentnego materiału dającego podstawę do przyjęcia sumy oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprawy niniejszej. Słuszna zatem w świetle poczynionych uwag jest opinia Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych oceniająca operat sporządzony przez pozwanego A. G. (1) jako nieprawidłowy. Oczywistym dla sądu orzekającego w sprawie niniejszej jest, że pozwany A. G. (1) jako licencjonowany rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy, powinien znać przepisy stanowiące warsztat jego pracy ( tj, nie wdając się w szczegóły, przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stosownych rozporządzeń wykonawczych jak i przepisy obowiązujące przy szacowaniu nieruchomości dla potrzeb egzekucyjnych ). Analiza zeznań pozwanego A. G. (1) złożonych na rozprawie w dniu 13 grudnia 2013 roku daje podstawę do postawienia tezy, iż pozwany nie dostrzega nadal swojego formalnego uchybienia w sporządzonej wycenie ( zeznania pozwanego k. 1657 ).

Oczywistym jest, że komornik nie jest uprawniony do merytorycznej oceny dokonanego operatu szacunkowego. Odmienne, gdyby pozostawał uprawnionym do dokonania oceny merytorycznej ustalonej w operacie szacunkowej ceny należało by przyjąć, iż opinia biegłego w zakresie oszacowania nieruchomości ( element posiadania wiedzy specjalnej ) nie byłaby potrzebna. Natomiast komornik pozostaje uprawniony i obowiązany do oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj zbadanie czy operat przygotowany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności o zbadanie czy metoda przyjęta do oszacowania jest właściwa. Pozwany komornik M. S. (1) ewidentnie zaniedbał tego obowiązku, a posłużenie się „ drukiem z komputera ”, ewidentnie błędnym, nie ekskuluje pozwanego nawet i poprzez podjęcie czynności wyjaśniających objętych pismem z dnia 3 listopada 2005 roku skierowanym do pozwanego A. G. (1). To zaniedbanie pozwanego komornika, zaniechanie zbadania operatu pod względem formalnym, należy ocenić w kategorii bezprawności działania albowiem w efekcie komornik ustalił cenę wywołania w oparciu o oszacowanie nieruchomości niewłaściwą metodą. Również i sąd sprawujący w trybie § 125 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników, nadzór nad prowadzoną przez komornika egzekucją nie dokonał oceny operatu pod względem formalnym.

Zarzut jakoby pozwani A. G. (1) i M. S. (1) świadomie i celowo doprowadzili do zaniżenia wyceny nieruchomości jest gołosłowny. Powodowie nie poparli tego zarzutu żadnym dowodem, a analiza materiału dowodowego o ile dawałaby podstawę do przypisania pozwanym winy ( w stosunku do pozwanego M. S. (1) w rozumieniu działania bezprawnego) to wyłącznie nieumyślnej.

W świetle powyższego należy zatem ustalić czy powyższe uchybienie mogło być źródłem szkody dla pozwanych.

Definicję szkody zawiera przepis art. 361§ 2 kc stanowiący, że naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzano. Pomiedzy szkoda a zdarzeniem z którym poszkodowany wiąże powstanie szkody musi zachodzić adekwatny związek przyczynowy i jak zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2006 roku związek ten może być pośredni.

Powodowie podnoszą, iż ich szkoda równa się różnicy pomiędzy ceną za jaką nieruchomość została sprzedana, a ceną jaka powinna stanowić cenę wywołania tj. ceną 316 950 zł. (  $\frac{3}{4}$  kwoty 422 600 zł. ). Powodowie w toku niniejszego procesu nie udowodnili by przedmiotowa nieruchomość była warta w dacie sporządzenia wyceny przez pozwanego A. G. (1) wskazaną jako wyjściową kwotę. Jak wyżej podnoszono operaty stawające według powodów podstawę wyliczenia szkody zostały sporządzone dla innych celów, metodą nie mającą zastosowania w szacowaniu nieruchomości dla celów sprzedaży egzekucyjnej wobec powyższego nie mogą stanowić podstawy do przyjęcia, jak tego dokonali powodowie, właściwej wartości nieruchomości. Jedynie biegły J. O. dokonał szacunku nieruchomości metodą porównania cen, jednak wykonując oszacowanie dokonał sztucznego podziału nieruchomości na dwie, nieruchomość zabudowaną i niezabudowaną i tak biegły ustalił wartość nieruchomości zabudowanej na kwotę 312 500 zł. a części niezabudowanej ( 1 000 m<sup>2</sup> ) na kwotę 42 000 zł. łącznie na kwotę 354 500 zł. ( k. 992 ). Powodowie nie kwestionowali opinii biegłego. Gdyby zatem przyjąć, że wartość nieruchomości wyniosła 354 500 zł., to stosując logikę powodów, cena wywołania wyniosła by 265 875 zł.

Jak ustalono wyżej powodowie pozostawali dłużnikami wskazanych w piśmie z dnia 8 maja 2013 roku wierzycieli i przeciwko powodom toczyło się postępowanie egzekucyjne objęte postępowaniem początkowo prowadzonym za sygn. akt VI Km 1134/02 z wniosku wierzyciela głównego, którym pozostawał Bank oraz innych przyłączonych. Nieruchomość była również obciążona hipotekami ( okoliczność bezsporna). Wykaz obciążeń hipotecznych sporządzonych przez powodów wskazuje, iż na dzień 26 października 2003 roku nieruchomość była obciążona na łączną kwotę 310 337,27 zł ( k. 1398). Nie wszystkie długi powodów zostały spłacone, część z nich, jak te przypadające ZUS, urzędowi skarbowemu czy miasta zostały umorzone lub objęte abolicją ( wykaz k. 1394 ). Stan zadłużenia na dzień 8 maja 2013 roku powodowie przedstawili w piśmie z dnia 8 maja 2013 roku ( k. 1394 ).

W tych okolicznościach zachodzi pytanie, czy powodowie rzeczywiście doznali szkody, przy przyjęciu do sprzedaży zaniżonej wartości nieruchomości, czy też szkody doznali wierzyciele powodów, którzy nie zostali i nie zostaną zaspokojeni na skutek zmniejszonego oszacowania nieruchomości podlegającej sprzedaży egzekucyjnej. Powodowie już w pozwie podnosili, że prawidłowo i rzetelnie prowadzona egzekucja z nieruchomości przy ul. (...)mogłaby zaspokoić wierzycieli bez konieczności prowadzenia dalszych egzekucji ( k. 6 ). Analogiczna argumentacja została zawarta w uzasadnieniu pozwu wszczynającego proces przed Sadem Okręgowym w R. sygn. akt I C 1362/04 ( k. 6 ). Znamienne są również zeznania powódki E. G. złożone na rozprawie w dniu 13 grudnia 2013 roku, oświadczającej „ gdyby nieruchomość była oceniona właściwie według wcześniejszych operatów, to wszyscy wierzyciele byłiby zaspokojeni i jeszcze zostałoby dla nas jakaś kwota” ( zeznania, k. 1656 ). W tych okolicznościach nie może budzić wątpliwości, że o ile doszło do szkody doznali jej w pierwszej kolejności wierzyciele powodów, którzy nie zostali zaspokojeni, przy czym obojętne jest, że w rezultacie doszło do umorzenia należności lub abolicji. Powodowie w tych okolicznościach nie mają legitymacji czynnej z wystąpieniem z żądaniem naprawienia szkody wynikłej z nieprawidłowego oszacowania nieruchomości. Z takim żądaniem powinni wystąpić wierzyciele powodów. A nawet gdyby przyjąć, jak to ocenia powódka, że „ jakaś „ kwota zostałaby dla powodów, to podnieść należy, że powodowie nie wykazali jaka to kwota i jej wysokości, co w tej sytuacji jest normalnym następstwem, nie udowodnili. Nie można przyjąć

prostego przełożenia, że skoro rzecz została sprzedana za cenę niższą niżli w rzeczywistości jest jej wartość, to zawsze będzie to szkoda właściciela rzeczy. Taki sposób rozumowania nie jest, w ocenie sądu prawidłowy. Przedmiotowa nieruchomości stanowiła rzecz z której wierzyciele żądali zaspokojenia. Zatem, uzyskanie sumy niższej ze sprzedaży rzeczy, niepozwalającej na zaspokojenie, jest ze szkodą dla wierzycieli, a nie dla właściciela, w sytuacji kiedy właściciel rzeczy nie zaspokaja długu z innego składnika swojego majątku. Jak twierdzą powodowie nie doszło do zaspokojenia wierzycieli, a doszłoby gdyby wycena nieruchomości była wyższa. Powodowie nie wykazali by wierzycieli mogących się zaspokoić z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, zaspokoili z innego składnika majątkowego, co mogłoby wskazywać na ich szkodę.

Reasumując powyższe, powodowie nie uwodnili, że ponieśli szkodę co do zasadny jak i co do jej wysokości. Dlatego żądanie powodów podlega w ocenie sądu oddaleniu.

Natomiast rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o przepis art.102 kpc. W ocenie sądu w sprawie niniejszej zachodzi właśnie szczególnie uzasadniony przypadek w rozumieniu powołanego przepisu. Całokształt okoliczności sprawy niniejszej wyżej wskazany z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego sprzeciwia się zastosowania zasady odpowiedzialności za wynik procesu jako podstawy rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Dlatego mają powyższe na uwadze i na zasadzie wskazanych przepisów sąd orzekł jak w sentencji.

.