

Sygn. akt I C 779/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSO Krzysztof Stefaniak

Protokolant Agnieszka Michaluk

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie L.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od A. W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 779/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2011 r. powód A. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody L. kwoty 97.304,76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że działając jako lider konsorcjum Biuro (...) oraz (...) Sp. z o.o. został wyłoniony jako wykonawca w przetargu nieograniczonym ogłoszonym przez L. Urząd Wojewódzki na wykonanie prac w zakresie wycen nieruchomości mających na celu określenie wysokości odszkodowania dla właścicieli nieruchomości wywłaszczonych pod budowę dróg krajowych. W dniu 12 lutego 2010 r. została zawarta umowa nr (...), której przedmiot stanowiło sporządzenie przez powoda operatów szacunkowych dla nieruchomości objętych decyzją Wojewody L. z dnia 17 lipca 2009 r. udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr (...) Ł.-Ł.-B. oraz występowanie w charakterze biegłego w toku prowadzonych postępowań administracyjnych. W dniu 12 marca 2010 r. powód nieoficjalnym pismem został wezwany do usunięcia nieprawidłowości w operacie szacunkowym. Kolejne wezwanie pozwany wystosował w dniu 6 kwietnia 2010 r., wyznaczając 7-dniowy termin na poprawę rzekomych błędów merytorycznych. W dniu 20 kwietnia 2010 r. powód dostarczył ponownie operaty szacunkowe, dochowując wyznaczonego terminu. Pozwany mimo to w dniu 20 maja 2010 r. odstąpił od umowy, powołując się na uchybienia merytoryczne. Powód podniósł, że operaty szacunkowe wykonane w ramach zawartej z pozwanym umowy spełniały wszelkie wymogi techniczne i prawne. Zawarte w operatach pomyłki miały charakter błahy i nieistotny, nadto na wezwanie pozwanego zostały poprawione w określonych terminach. Wskazał również, że władną do oceny prawidłowości operatu jest organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. W konsekwencji w ocenie powoda pozwany nie miał uprawnień, aby wzywać go do poprawy kolejnych uchybień. Wobec tego, skoro nieuprawnione były wezwania o poprawę operatów, to przyjąć należy, że powód dotrzymał przewidzianego w umowie terminu wykonania operatów, składając je w dniu 12 marca 2010 r. i

dokonyjąc ich poprawy w umownym terminie 7 dni. W związku z tym odstąpienie od umowy było nieskuteczne i nie wywołuje skutków prawnych. (pozew k. 4-8)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Wojewoda L. reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany przyznał fakt zawarcia umowy z powodem, kierowania do powoda w dniach 12 marca 2010 r. i 6 kwietnia 2010 r. pism wzywających do usunięcia braków oraz odstąpienia od umowy pismem z dnia 20 maja 2010 r. Zakwestionował jednak roszczenie powoda co do zasady i wysokości. Podniósł brak legitymacji czynnej powoda z uwagi na fakt, że stroną umowy było konsorcjum Biuro (...) nieruchomości A. W. oraz (...) Sp. z o.o., które reprezentowane było przez lidera konsorcjum (...). Pełnomocnictwo udzielone liderowi Konsorcjum obejmowało reprezentowanie w przetargu i zawarcie kontraktu, nie obejmowało natomiast dochodzenia w swoim imieniu roszczeń przysługujących (...) Sp. z o.o. ani do działania w imieniu (...) Sp. z o.o. w postępowaniu przed sądem. Pozwany wskazał, że odstąpienie przez niego od umowy było uzasadnione na podstawie przepisu art. 636 § 1 kc oraz przepisów art. 635 kc i 637 § 1 i 2 kc. Podał, że umowa nie została zrealizowana z powodu błędów, nieścisłości i braków pojawiających się w przedłożonych przez powoda operatach szacunkowych również po wezwaniu go do ich usunięcia. Z racji wad nie mogły one stanowić dowodów we wszczętych postępowaniach administracyjnych i służyć jako podstawa do wydania merytorycznych orzeczeń. Podkreślił, że nie doszło do oficjalnego odbioru operatów, a zatem nie doszło do oddania dzieła i nie powstał obowiązek zapłaty ustalonego wynagrodzenia. Wskazał również, że organ administracyjny ma prawo dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i czy zawiera wymagane przez przepisy prawa elementy oraz pod względem prawidłowego doboru podejścia i metody szacowania nieruchomości, w sytuacji, gdy przepis prawa nakazuje zastosowanie konkretnego podejścia. (odpowiedź na pozew k. 75-89)

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie dnia 14 grudnia 2011 r. powód wskazał, że na mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 10 maja 2011 r. powód nabył od konsorcjanta spółki (...) Sp. z o.o. wszelkie wierzytelności z umowy nr (...) r. z dnia 12 lutego 2010 r. w tym wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia. (pismo k. 126-127)

W toku postępowania sądowego strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. W., prowadząc działalność gospodarczą pod nazwą Biuro (...) w B. i działając jako lider konsorcjum Biuro (...) oraz (...) Sp. z o.o., został wyłoniony jako wykonawca w przetargu nieograniczonym ogłoszonym przez L. Urząd Wojewódzki w L. na wykonanie prac w zakresie wycen nieruchomości mających na celu określenie wysokości odszkodowania dla właścicieli nieruchomości wyłączonej pod budowę dróg krajowych. (bezsporne, SIWZ k. 13-16, pismo k. 21)

Między powodem a L. Urzędem Wojewódzkim w dniu 12 lutego 2010 r. została zawarta umowa nr (...), której przedmiot stanowiło: sporządzenie przez powoda operatów szacunkowych dla nieruchomości objętych decyzją Wojewody L. z dnia 17 lipca 2009 r. IF.O 6p- (...) -3/09 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej nr (...) Ł.-Ł.-B. – 420 działek oraz występowanie w charakterze biegłego w toku prowadzonych postępowań administracyjnych. Wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot zamówienia w terminie 30 dni od zawarcia umowy. Wynagrodzenie dla Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 97.304,76 zł. (bezsporne, umowa k. 22-24)

W toku realizacji umowy strony kontaktowały się drogą elektroniczną, w kwestiach związanych z wykonaniem umowy. Zamawiający formułował polecenia dotyczące eliminacji pojawiających się w operatach błędów. (korespondencja e-mailowa k.)

Operaty zostały przekazane częściowo 10 marca, częściowo 12 marca 2010 r. (bezsporne) Zawierały następujące błędy:

- 1) niepełne określenie przedmiotu i zakresu wyceny oraz stanu prawnego wycenianych gruntów:
 - przywołanie tylko niektórych wpisów z poszczególnych działów ksiąg wieczystych,
 - niewskazanie właścicieli nieruchomości i szczegółowych informacji dotyczących osób i podmiotów, którym przysługują inne niż własność prawa do nieruchomości;
 - brak określenia wartości obciążeń nieruchomości, ewentualnie powodów pominięcia ich w procesie szacowania;
- 2) pominięcie w źródłach danych merytorycznych informacji dotyczących decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej, mapy podziału, informacji o przeznaczeniu działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) brak opisów wycenianych działek gruntów, a zawarcie jedynie charakterystyk nieruchomości, z których działki zostały wydzielone;
- 4) nieprecyzyjne wskazanie podstaw prawnych wyceny;
- 5) nieuwzględnienie przy określaniu lokalnego rynku nieruchomości rodzaju szacowanych nieruchomości – stworzenie bazy danych zawierającej działki o bardzo zróżnicowanej lokalizacji i otoczeniu, o bardzo zróżnicowanych cenach jednostkowych, a w rezultacie niespełnienie warunku podobieństwa nieruchomości dobieranych do porównania; nadto przyjęcie przeznaczenia w planie miejscowym jako jednej z cech rynkowych, podczas gdy cecha ta powinna stanowić kryterium doboru nieruchomości podobnych;
- 6) przyjęcie do porównań transakcji nieruchomości z innego przedziału czasowego wskazany w treści operatu;
- 7) zawarcie stwierdzenia sugerującego ważność operatu jedynie w dacie wyceny;
- 8) przekroczenie kompetencji rzeczoznawcy poprzez odniesienie się do wysokości odszkodowania ustalanej przez organ;
- 9) wadliwe sporządzenie protokołów oględzin – sporządzenie ich według ogólnego schematu, niedostosowanego do specyfiki poszczególnych wycen; protokoły nie zawierały danych dotyczących wycenianych gruntów, a jedynie odnosiły się do nieruchomości, z których grunty zostały wydzielone, nie zostały podpisane przez rzeczoznawcę, nie wskazano w ich treści nazwisk uczestników oględzin, zawierały nieczytelne podpisy uniemożliwiające ich identyfikację; nadto niektóre protokoły sporządzone z tą samą datą zawierały rozbieżne opisy tych samych nieruchomości.

(operaty szacunkowe k. ; decyzja z dnia 31 stycznia 2012 r. – akta sprawy BN-4i- (...) -015/12/ (...) /560, decyzja z dnia 27 stycznia 2012 r. – akta sprawy BN-4i- (...) -013/12/ (...) /561)

W dniu 12 marca 2010 r. powód pismem przesłanym drogą elektroniczną został wezwany do usunięcia nieprawidłowości w operatach szacunkowych do dnia 22 marca 2010 r. (bezsporne, wydruk e-mail k. 90, 91)

Następnie pismem z dnia 6 kwietnia 2010 r. Wojewoda L. wezwał powoda do uzupełnienia braków i usunięcia nieprawidłowości w operatach szacunkowych. (bezsporne, wezwanie k. 36-42)

W dniu 20 kwietnia 2010 r. powód dostarczył ponownie operaty szacunkowe. (bezsporne)

Operaty nadal zawierały błędy, w tym nadal te same błędy, opisane wyżej w pkt. 1, 5, 7, 8, 9. Oprócz tego nowe operaty sporządzone zostały z tą samą datą co operaty pierwotne, co doprowadziło do sytuacji, gdy w aktach sprawy znajdowały się operaty szacunkowe dotyczące tej samej nieruchomości o różnej treści z tą samą datą. (operaty szacunkowe k. ; decyzja z dnia 31 stycznia 2012 r. – akta sprawy BN-4i- (...) -015/12/ (...) /560)

Nadto zarówno w wersji pierwotnej jak i poprawionej operatów część z nich nie zawierała pieczęci lub podpisów rzeczoznawcy będącego autorem operatu. (operaty szacunkowe – zał. nr 42, 47, 48, 51, 54, 55, 58 do akt (...)/560)

Pismem z dnia 20 maja 2010 r. L. Urząd Wojewódzki w L. odstąpił od umowy zawartej z powodem w dniu 12 lutego 2010 r. nr (...). (odstąpienie k. 25-26)

Pismem z dnia 31 maja 2010 r. Wojewoda L. zwrócił się do Ministra infrastruktury z wnioskiem o wszczęcie postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawców A. I. i K. M. – autorów operatów. (pismo k. 92-94)

W wyniku postępowań dyscyplinarnych K. M. i A. I. zostali ukarani karami dyscyplinarnymi, przy czym A. I. odwołał się od decyzji i postępowanie wobec niego nie zostało prawomocnie zakończone. (decyzja z dnia 27 stycznia 2012 r. – akta sprawy BN-4i- (...) -013/12/ (...) /561, decyzja z dnia 31 stycznia 2012 r., wniosek z dnia 7 marca 2012 r. – akta sprawy BN-4i- (...) -015/12/ (...) /560)

W dniu 10 maja 2011 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. zawarła z powodem umowę cesji, na mocy której przełała na rzecz powoda wierzytelności istniejące oraz przyszłe wynikające z umowy zawartej przez nie z L. Urzędem Wojewódzkim w dniu 12 lutego 2010 r. nr 4/2010 r. (umowa k. 128-129)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów nie budziły wątpliwości odnośnie ich autentyczności, a także prawdziwości stwierdzonych w nich faktów. Ich wiarygodność nie była również kwestionowana przez strony. Pozwany kwestionował jedynie częściowo dowód z dokumentu przelewu wierzytelności z dnia 10 maja 2011 r. – odnośnie stwierdzonej w nim daty przelewu. Kwestia ta zostanie omówiona w dalszej części uzasadnienia.

Zeznania świadków oraz dowód z przesłuchania powoda Sąd obdarzył wiarą, za wyjątkiem jedynie tej części zeznań powoda, w której twierdził on, że operaty złożone po wezwaniu do usunięcia braków – 20 kwietnia 2010 r. były wolne od błędów. Analiza „poprawionych” operatów wskazuje bowiem, że nadal zawierają one wady wykazane szczegółowo wyżej w treści stanu faktycznego.

Rację ma wprawdzie powód, że zgodnie z treścią art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Odnosi się to jednak jedynie do jego oceny merytorycznej. Organ administracji publicznej nie jest uprawniony do jej dokonania w takim zakresie, w jakim miałyby ona dotyczyć wiadomości specjalnych. Natomiast zarówno organ administracji jak i sąd powszechny są uprawnione do kontroli formalnej operatu – tj. jego zgodności z przepisami prawa, sprawdzenia, czy zawiera on wszystkie niezbędne elementy, w tym pieczęcie i podpisy uprawnionych osób, prawidłowe oznaczenia, a także pod względem jego przydatności dla określonego celu, oraz wartości dowodowej, w tym, czy jest on sporządzony w sposób logiczny i zupełny, nie zawiera niejasności, pomyłek. (por. wyrok WSA w Kielcach z 9 października 2008 r., (...) SA/Ke 484/08, LexPolonica nr 2285685, wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 sierpnia 2006 r. (...) SA/Wa 943/06 LEX nr 276589; wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 marca 2012 r. I SA/Wa (...), LEX nr 1137281; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 9 sierpnia 2012 r. (...) SA/Kr 841/12, LEX nr 1224024)

Ustalenie w niniejszej sprawie wad operatów szacunkowych nie wykraczało poza kompetencje Sądu, nie dotyczyło bowiem kwestii merytorycznych, wymagających wiadomości specjalnych, a ograniczało się do sprawdzenia warunków formalnych operatów, ich kompletności i spełnienia wymogów określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej Rozporządzenie). W wyniku analizy operatów dostarczonych przez powoda zamawiającemu jako poprawione, Sąd ustalił, że nadal zawierają one wady szczegółowo wymienione w stanie faktycznym. Taka konstatacja wynika również z uzasadnienia decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wydanej w postępowaniu dyscyplinarnym przeciwko rzeczoznawcom wykonującym operaty. Wprawdzie

decyzja dotycząca A. I. na datę zamknięcia rozprawy nie jest jeszcze prawomocna, jednakże wskazać należy, iż w swoim odwołaniu rzeczoznawca nie odnosi się w ogóle do zarzutu wymienionego w pkt 5 (stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie). Jeżeli zaś chodzi o zarzut z pkt 9, nie przeczy on mu, uzasadniając jedynie, że forma protokołu nie została uregulowana w przepisach prawa. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność podnoszona przez powoda, że postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej dotyczyły jedynie odpowiedzialności dyscyplinarnej rzeczoznawców. Jednocześnie bowiem ich przedmiotem była ocena wykonanych przez nich operatów. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż stwierdzone błędy powtarzały się w większości operatów „poprawionych”. Dlatego też uprawnione jest ustalenie, że zamówienie wykonane przez powoda jako całość zawierało wady. Na marginesie należy wskazać, że fakt istnienia uchybień w operatach został również częściowo przyznany przez samego powoda, który wskazał, że pierwotne operaty zawierały błędy (jednakże w jego ocenie zostały one poprawione, a nadto uchybienia miały drobny, nieistotny charakter).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności jednak, odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu braku po stronie powodowej legitymacji procesowej do dochodzenia w imieniu (...) sp. z o.o. przysługujących jej roszczeń, wskazać należy, iż jest on niezasadny.

W niniejszej sprawie została zawarta umowa między L. Urzędem Wojewódzkim w L. a Konsorcjum Biuro (...) oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Powód przedłożył umowę przelewu wierzytelności, na mocy której (...) sp. z o.o. przelała na niego istniejące oraz przyszłe wierzytelności wynikające z umowy nr (...) zawartej z L. Urzędem Wojewódzkim w dniu 12 lutego 2010 r. Umowa przelewu jako dokument prywatny, zgodnie z treścią art. 245 kpc stanowi dowód tego, że osoby, które ją podpisały, złożyły oświadczenia w niej zawarte. Pozwany podnosił jednak, iż w rzeczywistości nie została ona zawarta w dacie 10 maja 2011 r., gdyż nie zawiera daty pewnej. Należy w tym miejscu przypomnieć, że umowa przelewu wierzytelności nie wymaga dla swej ważności, czy też zaistnienia określonych skutków prawnych zachowania formy czynności z datą pewną. Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące przelewu wierzytelności nie przewidują żadnej szczególnej formy. Jedynie z treści art. 511 kc wynika, że jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, jej przelew powinien być również pismem stwierdzony. W niniejszej sprawie powód spełnił ten wymóg, zawierając umowę przelewu w formie pisemnej.

Nadto z treści umowy wynika jednoznacznie, że jej przedmiotem jest wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia za wykonanie umowy nr (...) z dnia 12 lutego 2010 r. Dlatego też bez znaczenia są uwagi pozwanego odnośnie ewentualnego niedoprecyzowania, jakie inne wierzytelności są przedmiotem umowy, skoro nie ulega wątpliwości, że wierzytelność, której dotyczy niniejsze postępowanie, została nią objęta.

Podsumowując, należy wskazać, iż doszło do przelewu na rzecz powoda wierzytelności z umowy będącej przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. Nie jest przy tym istotna data rzeczywistego zawarcia umowy cesji. Zgodnie bowiem z treścią art. 316 § 1 kpc Sąd, wydając wyrok, orzeka na podstawie stanu z dnia zamknięcia rozprawy, zaś niewątpliwie na dzień zamknięcia rozprawy legitymacja procesowa po stronie powodowej istniała w stosunku do całości dochodzonego roszczenia.

Istotą sporu w niniejszej sprawie była natomiast kwestia skuteczności odstąpienia przez L. Urząd Wojewódzki w L. od umowy zawartej w dniu 12 lutego 2010 r. z powodem.

Na wstępie należy wskazać, iż z uwagi na charakter tej umowy należy ją kwalifikować jako umowę o dzieło. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają zatem do niej przepisy art. 627 kc i n. W ocenie Sądu odstąpienie od umowy przez L. Urząd Wojewódzki w L. było zasadne i skuteczne na podstawie art. 637 § 2 kc.

Sama umowa zawarta między stronami nie zawiera w swej treści żadnych uregulowań dotyczących odstąpienia. Pozwany podnosił, że prawo odstąpienia przysługiwało mu przede wszystkim na podstawie art. 636 kc ale również

na podstawie art. 637 kc i 635 kc. Już na wstępie należy jednak zauważyć, że przepis art. 635 kc dotyczy opóźnień z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła i chroni interes zamawiającego, w sytuacji, gdy istnieje zagrożenie, że dzieło nie zostanie w ogóle wykonane na czas. W niniejszej sprawie nie chodziło zaś o nieukończenie dzieła, lecz o jego wady. Pod rozwagę należało zatem wziąć przepisy art. 636 kc i 637 kc, które przewidują uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku zaistnienia wad dzieła. Z samej już wykładni językowej wynika, że dotyczą one odmiennych sytuacji i nie mogą być stosowane zamiennie. Przepis art. 636 kc obejmuje przypadki, gdy dzieło jest jeszcze trakcie wykonywania, a zatem nie jest jeszcze ukończone. Natomiast przepis art. 637 § 1 i 2 kc reguluje uprawnienia z rękojmi przysługujące zamawiającemu, gdy dzieło jest już wykonane. Wówczas zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin. W paragrafie drugim omawianego artykułu ustawodawca przewidział natomiast środki prawne przysługujące zamawiającemu m.in. w sytuacji, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie. Uzależnione są one jednak od rodzaju stwierdzonych wad dzieła. Jeżeli są to wady istotne zamawiający może od umowy odstąpić. Natomiast jeżeli są one nieistotne zamawiającemu przysługuje jedynie żądanie obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. Widoczne jest zatem, że obydwa przepisy przewidują nieco odmiennie katalogi uprawnień przysługujących zamawiającemu w razie stwierdzenia wad. Nie jest zatem do pogodzenia z założeniem racjonalności ustawodawcy przyjęcie, że oba omawiane przepisy miałyby zastosowanie w tych samych sytuacjach i mogłyby być stosowane zamiennie.

W orzecznictwie wskazuje się, że art. 636 § 1 kc nie ma zastosowania po odebraniu dzieła. (por. wyrok SN z dnia 3 listopada 2000 r. IV CKN 152/00 OSNC 2001/4/63) Nie oznacza to jednak, że w momencie gdy przyjmujący zamówienie oddaje wykonane dzieło, a zamawiający odmawia jego odbioru, zastosowanie ma nadal art. 636 kc. Już bowiem samo zgłoszenie dzieła do odbioru aktualizuje po stronie zamawiającego konieczność podjęcia czynności odbiorowych. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 lipca 2012 r. I ACa 276/12 LEX nr 1237834). W niniejszej sprawie § 4 ust. 1 umowy przewidywał, że odbiór techniczny będzie miał formę protokolarną. Ustęp 6 tego paragrafu stanowił natomiast, że wady ujawnione w toku czynności odbioru obciążają wykonawcę i zobowiązuje się on do ich usunięcia w terminie 7 dni, w przeciwnym razie zamawiający odmówi przyjęcia przedmiotu zamówienia do czasu usunięcia wad i nie podpisze protokołu odbioru. Stan faktyczny niniejszej sprawy wskazuje, że w dniu 10 i 12 marca 2010 r. operaty szacunkowe zostały oddane i jako dzieło już wykonane zostało zgłoszone przez powoda do odbioru. Pozwany faktycznie przyjął je, zaś w toku dokonywania czynności odbioru zostały ujawnione wady. Ostatecznie w wyniku stwierdzenia wad, zgodnie z § 1 ust. 6 umowy zamawiający zobowiązał powoda do ich usunięcia i odmówił protokolarnego odbioru dzieła. Następnie wobec nieusunięcia wad w wyznaczonym terminie odstąpił od umowy. Nie ulega zatem wątpliwości, że dzieło zostało już ukończone, zostało oddane przez wykonawcę i faktycznie przyjęte przez zamawiającego, zaś wady zostały ujawnione w toku czynności odbioru. Zatem przepisem, który w zakresie nieuregulowanym w umowie będzie miał zatem zastosowanie w niniejszej sytuacji jest wyłącznie art. 637 § 1 i 2 kc. Przepis art. 636 kc mógł mieć jedynie zastosowanie wcześniej, kiedy to w toku wykonywania operatów strony umowy pozostawały w stałym kontakcie e-mailowym, a zamawiający na bieżąco informował powoda o dostrzeżonych wadach i instruował go, w jaki sposób należy je poprawić. Odmowa przez zamawiającego oficjalnego odbioru robót nie może wpływać na zakres uprawnień wynikających bezpośrednio z przepisów kodeksu cywilnego, których strony w sposób wyraźny nie zmodyfikowały w umowie. W przeciwnym razie bowiem zamawiający jednostronnie mógłby decydować o zakresie przysługujących mu uprawnień.

Przechodząc do meritum sprawy, jak wykazano wyżej wykonane przez powoda operaty szacunkowe miały wady i to zarówno w dacie pierwotnego oddania dzieła jak i po upływie terminu wyznaczonego przez zamawiającego do usunięcia uchybień.

W dalszej kolejności należało dokonać oceny stwierdzonych wad z uwzględnieniem kryterium istotności. Wady istotne to, według utrwalonego stanowiska judykatury i doktryny, wady, które czynią dzieło niezdatnym do zwykłego użytku, wyłączają normalne jego wykorzystanie zgodnie z celem umowy albo które sprzeciwiają się wyraźnej umowie. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2011 r. I ACa 1080/2010, LexPolonica nr 3061420; wyrok SN z dnia 6 października 2006 r. V CSK 198/2006, LexPolonica nr 1573287)

Należy przy tym wskazać, że operat szacunkowy jest szczególnym rodzajem dokumentu. Nie jest on wprawdzie dokumentem urzędowym, gdyż rzeczoznawca majątkowy, który go sporządza nie jest organem w rozumieniu art. 244 kpc. Jednakże jego elementy formalne i zakres przedmiotowy, oraz metody, jakimi powinien posługiwać się rzeczoznawca przy jego sporządzaniu są ściśle uregulowane przez przepisy wymienionej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Przy ocenie, czy wada dzieła jest istotna należy brać pod uwagę cel umowy, którym w realiach rozpoznawanej sprawy było wykorzystanie operatów w postępowaniach administracyjnych – określenie na ich podstawie wysokości odszkodowania dla właścicieli nieruchomości wywłaszczonych pod budowę drogi krajowej. O ile zatem w przypadku operatu, który miałby służyć jedynie dla celów prywatnych pewne uchybienia formalne mogłyby stanowić nieistotne wady, to jednak w sytuacji gdy operat ma być dowodem w postępowaniu administracyjnym i podstawą decyzji przyznającej odszkodowanie w zamian za pozbawienie konstytucyjnego prawa własności te same wady formalne są dyskwalifikujące.

W ocenie Sądu wady stwierdzone w operatach dostarczonych przez wykonawcę już po wyznaczeniu terminu do ich usunięcia były wadami istotnymi. Wskazać należy, że już chociażby sam brak podpisu lub pieczęci, dyskwalifikuje taki operat jako dokument w postępowaniu. Nadto należy zwrócić uwagę, że protokoły oględzin dołączone do operatów zostały sporządzone w sposób rażąco schematyczny, albo w formie formularza z niedbale pozakreślonymi punktami lub też w formie niezwykle skrótowego kilkudziesięciowego opisu. Protokoły te w większości są niemal identyczne, zawierają bardzo niewiele cech różnicujących. Nadto nie podpisał ich rzeczoznawca, nie wpisano też w nich nazwisk osób, które uczestniczyły w oględzinach. Nie wiadomo również, do kogo należy podpis złożony pod protokołem, z uwagi na fakt, iż jest on nieczytelny i nie jest możliwa jego identyfikacja. Zupełnie bez znaczenia jest przy tym argument, że przepisy prawa nie regulują jak ma wyglądać protokół oględzin. Bez wątplenia bowiem przepisy art. 355 § 1 i 2 kc nakładają na dłużnika obowiązek należytej staranności. Zaś w przypadku, gdy jak ma to miejsce w niniejszej sprawie świadczenie wykonywane jest przez profesjonalistę w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, miernik tej staranności jest wyższy – z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności. W świetle tych rozważań stwierdzić należy, że protokoły oględzin będące treścią operatów nie zostały sporządzone z należytą starannością wymaganą od podmiotu profesjonalnie zajmującego się wyceną nieruchomości. Świadczą one o niedbałym przeprowadzeniu czynności oględzin lub też o braku ich przeprowadzenia i nie mogą stanowić rzetelnej podstawy dokonania wyceny nieruchomości.

Istotną wadą operatów było również niewłaściwe dobranie nieruchomości podobnych do wyceny w podejściu porównawczym. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 6 u.g.n. nieruchomością podobną jest taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zatem nieruchomości o bardzo zróżnicowanej lokalizacji – zarówno z terenów wiejskich wykorzystywanych na uprawy polowe jak i gruntów miejskich przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe nie mieszczą się w definicji nieruchomości podobnych. Konsekwencją tego było ogromne zróżnicowanie cen jednostkowych w ostatecznej wersji operatów – od 2,44 zł do 31,77 zł. Ten błąd nie mógł zostać naprawiony przez przyjęcie następnie jako cechy rynkowej mającej wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości – przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie gruntu pod drogi powinno bowiem stanowić podstawowe kryterium doboru nieruchomości do porównania w ogóle. Omówione uchybienie niewątpliwie mogło mieć wpływ na ustalenie końcowej wartości nieruchomości i w ocenie Sądu było istotną wadą dzieła.

Nie ma przy tym znaczenia, że wskazane wyżej uchybienia były usuwalne. Wady istotne dzieła, o których mowa w art. 637 § 2 kc, mogą być zarówno wadami usuwalnymi, jak i nieusuwalnymi. Zamawiający może odstąpić od umowy, gdy dzieło ma wadę istotną, choć usuwalną, wtedy, gdy wykonawca, mimo wyznaczenia mu przez zamawiającego odpowiedniego terminu, wady tej nie usunie. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 października 1999 r., I ACa 620/99, LexPolonica nr 354790)

Podsumowując powyższe rozważania, w ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie i w granicach kompetencji Sądu do oceny operatów szacunkowych jest wystarczający, aby stwierdzić, że w swojej ostatecznej wersji nadal zawierały one wady istotne, tzn. takie które uniemożliwiały ich wykorzystanie w postępowaniu administracyjnym i które w myśl art. 637 § 2 upoważniały L. Urząd Wojewódzki do odstąpienia od umowy. Powód prezentując odmienne twierdzenie, powinien wykazać zasadność swoich racji, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii (...) Stowarzyszenia (...). Cofając wniosek w tym zakresie, musiał ponieść konsekwencje nieudowodnienia swoich roszczeń. Jednocześnie L. Urząd Wojewódzki wyczerpał przewidzianą w art. 637 § 1 kc procedurę – wezwał wykonawcę do usunięcia wad.

Na skutek odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą *ex tunc*, a zgodnie z treścią art. 494 kc strony są zobowiązane do zwrotu wszystkiego, co świadczyły sobie na mocy umowy. Naturalnie odpada również obowiązek zapłaty wynagrodzenia, jeżeli jeszcze nie zostało ono zapłacone. Wobec zatem stwierdzenia skutecznego odstąpienia przez L. Urząd Wojewódzki w L. od umowy zawartej w dniu 12 lutego 2010 r. powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia.

Mając na uwadze powyższe, powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 i 2 kpc. Powód jako strona przegrywająca proces w całości zobowiązana jest do zwrotu pozwanemu poniesionych przez niego kosztów, na które złożyły się koszt wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 3.600 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w wyroku.