



Sygn. akt II CSK 117/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa A.J.  
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezesowi Sądu Rejonowego w M.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 26 stycznia 2018 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 28 lipca 2016 r., sygn. akt I ACa [...],

**1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1, w części oddalającej powództwo, oraz w punkcie 3 i 4, i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...], pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego;**

**2. przyznaje radcy prawnemu P.K. od Skarbu Państwa - Sądowi Apelacyjnemu w [...] kwotę 1800 (tysiąc osiemset 00/100) złotych wraz z należnym podatkiem od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi w postępowaniu kasacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powód A.J. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezesa Sądu Rejonowego w M. i J.B. - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w C. solidarnie kwoty 400 000 zł z tytułu szkody w związku ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Po sprecyzowaniu powództwa, cofnięciu pozwu co do pozwanego J.B. i umorzeniu postępowania w tym zakresie, powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 300 000 zł tytułem odszkodowania za szkodę majątkową i kwoty 100 000 zł tytułem zadośćuczynienia za spowodowanie poczucia lęku, niepokoju, niemocy i dużej intensyfikacji stresu, tj. za naruszenie dobra osobistego w postaci zdrowia i życia.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w [...], po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 20 listopada 2014 r., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 40 000 zł, w tym 29 000 zł tytułem odszkodowania i 11 000 zł tytułem zadośćuczynienia za krzywdę, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z dnia 12 czerwca 2003 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Oddział Terenowy w [...] wniosła o wszczęcie egzekucji do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w C. J.B. wobec dłużników A.i Z.J. na podstawie tytułu wykonawczego opartego o nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w C. z dnia 27 września 2000 r. Rzecznawca majątkowy W.J., na podstawie zlecenia Komornika, ustalił na dzień 23 kwietnia 2007 r. wartość rynkową nieruchomości rolnej, położonej w gminie C. w obrębie wsi S., działki nr 1/1, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 27/6 i w obrębie wsi S., działka nr 654/5, o łącznej powierzchni 15,91 ha, objętej księgą wieczystą KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C., której właścicielami byli małżonkowie A. i Z.J., obciążonej umową terminowej dzierżawy, na kwotę 108 000 zł. W dniu 5 lutego 2009 r. Komornik dokonał opisu i oszacowania tej nieruchomości, ustalając jej wartość na kwotę 108 000 zł. A.i Z.J. nie złożyli skargi na tę czynność.

W dniu 1 lipca 2009 r. w Sądzie Rejonowym w C. w sprawie o sygn. I Co [...] odbyła się licytacja nieruchomości. Podczas posiedzenia powód A.J. oświadczył, że wycena nieruchomości pochodzi z kwietnia 2007 r. i jest nieaktualna. Komornik wskazał, że wycena jest aktualna przez trzy lata, a licytacja ma charakter publiczny. Nieruchomość została nabyta po czternastu postąpieniach przez H.K. i K.K. za cenę 117 000 zł. Obecni nie złożyli zastrzeżeń do przebiegu licytacji. Nabywcy i uczestnicy nie wnieśli skargi na przebieg licytacji, jednak podczas licytacji powód był bardzo zdenerwowany i usiłował do niej nie dopuścić. W zdenerwowaniu oświadczył, że idzie się powiesić. Ściągnął pasek, demonstrując próbę samobójczą i w szoku opuścił sąd.

Postanowieniem z dnia 9 listopada 2009 r. (omyłkowo datowanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na dzień 17 grudnia 2010 r.) Sąd Rejonowy w C. udzielił przybiccia nieruchomości na rzecz nabywców licytacyjnych H.K. i K.K. w udziałach po  $\frac{1}{2}$  za cenę 117 000 zł, oddalając jednocześnie skargę na czynności komornika złożoną przez powoda. Następnie, postanowieniem z dnia 17 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy w C. przysądził prawo własności nieruchomości na rzecz nabywców licytacyjnych H.K. i K.K. w udziałach po  $\frac{1}{2}$  części.

Wartość sprzedanej nieruchomości według stanu na 1 lipca 2009 r., zgodnie ze sporządzoną przez biegłego opinią, bez obciążenia umową dzierżawy, wynosiłaby 161 600 zł, a z uwzględnieniem obciążenia - 146 000 zł.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2012 r. prokurator Prokuratury Okręgowej w [...] umorzył postępowanie w sprawie przekroczenia uprawnień lub niedopełnienia obowiązków na szkodę interesu prywatnego A. i Z.J., wynikających z przepisu art. 759 § 2 k.p.c., w okresie od dnia 6 stycznia 2009 r. do dnia 1 lipca 2009 r., przez sędziego Sądu Rejonowego w C., przez brak należytego nadzoru nad postępowaniem egzekucyjnym w sprawie o sygn. I Co [...], wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Oceniając ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy stwierdził, że okolicznością rodzącą odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego były błędy i nieprawidłowości w toku postępowania egzekucyjnego, nie wyłączając przebiegu licytacji. Za kluczowy do rozstrzygnięcia sprawy Sąd pierwszej instancji

uznał art. 951 k.p.c., który w miarodajnym w sprawie brzmieniu stanowił, że jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie. Idąc tym torem, Sąd przyjął, że stanowisko organu egzekucyjnego wskazujące na konieczność złożenia przez powoda wniosku o dokonanie dodatkowego opisu i oszacowania, wymaganego w obecnym brzmieniu przepisu art. 951 k.p.c., było nieprawidłowe. Uwagi powoda, jego nerwowość, pokrzykiwania podczas licytacji, dotyczyły między innymi opisu i oszacowania. Nie miały one wprowadzić postaci wniosku o dokonanie dodatkowego opisu i oszacowania, jednak w świetle pierwotnego brzmienia art. 951 k.p.c. wystarczało, aby między sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacji zaszły istotne zmiany. Istotne zmiany w stanie nieruchomości, powodujące dezaktualizację poprzedniego opisu i oszacowania, to w warunkach gospodarki rynkowej także zmiana wartości nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, mając na uwadze odstęp czasowy między wyceną z dnia 23 kwietnia 2007 r., a sprzedażą licytacyjną w dniu 1 lipca 2009 r., zmiana taka niewątpliwie miała miejsce.

Sąd Okręgowy zauważył, że o atrakcyjności ceny ustalonej na kwotę 108 000 zł świadczyło duże zainteresowanie licytacją, przy czym na skutek wielu postąpień doszło do wylicytowania tylko kwoty 117 000 zł. Zdaniem Sądu, szkodą powoda jest różnica między ceną stanowiącą wartość licytowanej nieruchomości wynoszącą 146 000 zł, a ceną nabycia przez H.K. i K.K. w kwocie 117 000 zł, tj. kwota 29 000 zł. Zważywszy na duże zainteresowanie nieruchomością mogła być ona sprzedana co najmniej za kwotę 146 000 zł. Sąd nie podzielił natomiast stanowiska powoda, że szkodą jest utrata nieruchomości, której wartość dziś wynosi 300 000 zł, ponieważ egzekucja z nieruchomości toczyła się na podstawie prawidłowego tytułu wykonawczego i nie można podważyć jej legalności.

Jako podstawę prawną odpowiedzialności Skarbu Państwa Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 417 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, zaniechanie funkcjonariuszy publicznych polegało na braku zlecenia dodatkowego opisu i oszacowania wobec sygnałów ze strony dłużnika o nieaktualności wyceny w sytuacji, gdy przepis prawa obowiązujący w toku postępowania egzekucyjnego nie wymagał w tym zakresie wniosku dłużnika lub wierzyciela. Inne podnoszone

przez powoda okoliczności dotyczące nieprawidłowości w przebiegu licytacji i kręgu osób biorących w niej udział Sąd uznał za pozbawione prawnego znaczenia. Sąd nie podzielił także podnoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, wskazując, że powód uzyskał wiadomość o wystąpieniu szkody i osobie obowiązanej do jej naprawienia z momentem wydania przez Sąd Rejonowy w C. postanowienia z dnia 9 listopada 2009 r. w przedmiocie udzielenia przybiccia nieruchomości, a pozew został złożony w dniu 3 lipca 2012 r. (art. 442<sup>1</sup> k.c.).

Za częściowo zasadne Sąd Okręgowy uznał ponadto powództwo o naruszenie dóbr osobistych. W okolicznościach sprawy stres, którego doznał powód, był niewyobrażalny, ponieważ odpowiadał za cudzy dług na skutek poręczenia. Dodatkowy dyskomfort zrodziła cena wywoławcza nieruchomości, w której należało upatrywać krzywdy powoda. Uchybienia w postaci braku ponownej wyceny nieruchomości, która powinna mieć miejsce, wskazywały, że powód mógł poczuć się dotknięty i przez to między innymi manifestował chęć targnięcia się na swoje życie. Sąd Okręgowy uznał, że subiektywne poczucie krzywdy z powodu naruszenia wolności od strachu i godności oraz narażenie własnego zdrowia, należało, w okolicznościach sprawy, uznać za usprawiedliwione także w znaczeniu obiektywnym.

Na skutek apelacji obu stron, Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 28 lipca 2016 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że powództwo oddalił w całości, oddalił apelację pozwanego w pozostałym zakresie i oddalił apelację powoda w całości.

Sąd Apelacyjny co do zasady zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne. Uznał jednak, że Sąd Okręgowy dokonał częściowo wadliwej oceny prawnej.

Sąd Apelacyjny podniósł w pierwszej kolejności, że powód wiązał roszczenia z zachowaniem zarówno Komornika Sądowego, jak i Sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości. Sąd pierwszej instancji powinien zatem ocenić roszczenie powoda zarówno z punktu widzenia art. 417 k.c., jak i art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 1138 ze zm., dalej - „u.k.s.e”). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku

wynikało, że Sąd pierwszej instancji ograniczył rozważania wyłącznie do pierwszej podstawy prawnej, pomijając art. 23 u.k.s.e., co nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ oba przepisy statuują takie same zasady odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego działania Sądu i Komornika w okolicznościach sprawy nie można było uznać za niezgodne z prawem. Niezgodność z prawem na tle art. 417 k.c. obejmuje sprzeczność z normami prawnymi wynikającymi z konstytucyjnie określonych źródeł prawa. Stanowisko to zachowuje aktualność w zakresie unormowania zawartego w art. 23 u.k.s.e. Z bezspornych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynikało, że Komornik, dokonując w dniu 5 lutego 2009 r. opisu i oszacowania nieruchomości, oparł się na opinii sporządzonej w dniu 27 kwietnia 2007 r., zgodnie z którą wartość nieruchomości wynosiła 108 000 zł. Powód twierdził, że operat szacunkowy w dniu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości, a tym samym w dniu licytacji, utracił ważność z uwagi na upływ rocznego terminu przewidzianego w art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm., dalej - „u.g.n.”). Sąd Okręgowy trafnie jednak przyjął, zdaniem Sądu Apelacyjnego, że przepis ten nie ma wprost zastosowania w postępowaniu egzekucyjnym w zakresie szacowania nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zaznaczył, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. jest on związany oceną prawną w tym zakresie zawartą w uzasadnieniu uprzednio wydanego wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 20 listopada 2014 r. i w pełni aprobejuje to stanowisko. Przepisy regulujące opis i oszacowanie nieruchomości, w tym art. 951 k.p.c., są przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 156 ust. 4 u.g.n., a tym samym obowiązek pozyskiwania klauzuli aktualizacyjnej nie ma zastosowania do operatów szacunkowych sporządzanych w postępowaniu egzekucyjnym obejmującym egzekucję z nieruchomości. Na rzecz tego stanowiska przemawia dodatkowo art. 985 § 2 k.p.c. (obecnie uchylony), według którego - w przypadku złożenia ponownego wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, po uprzednim umorzeniu postępowania w okolicznościach określonych w art. 985 § 1 k.p.c., przed upływem trzech lat od daty drugiej licytacji - powtórzenie opisu oszacowania następuje jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Prowadzi

to do wniosku, że organ egzekucyjny nie musi z urzędu dokonywać aktualizacji oszacowania nieruchomości, mimo upływu rocznego terminu przewidzianego w art. 156 ust. 3 u.g.n.

Niezależnie od tego, Sąd Apelacyjny stwierdził, że gdyby założyć, iż operat z dnia 27 kwietnia 2007 r. nie powinien być wykorzystany przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieruchomości w dniu 5 lutego 2009 r., to wadliwość tej czynności Komornika powinna być podnoszona w skardze na opis i oszacowanie nieruchomości. Skargi takiej ani powód, ani inni uczestnicy postępowania nie wnieśli, co wskazywało na to, że nie kwestionują zawartych w opisie i oszacowaniu elementów określonych w art. 947 k.p.c., w tym także wartości nieruchomości. Ponadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, do uznania postępowania organu egzekucyjnego za niezgodne z prawem konieczne byłoby wykazanie, że komornik uchybił obowiązkom w zakresie opisu i oszacowania wynikającym z art. 948 i art. 949 k.p.c., do czego nie doszło. Przesłanką zastosowania art. 951 k.p.c. są zmiany w stanie nieruchomości między sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacyjnym. Wyklucza to zastosowanie art. 951 k.p.c. w sytuacji, w której powód podejmuje próbę podważenia prawomocnego opisu i oszacowania z uwagi na hipotetyczne błędy w wycenie nieruchomości. Powód nie wykazał także, aby po dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości, a przed terminem licytacji, doszło do istotnych zmian w stanie nieruchomości. Ustalona przez Sąd pierwszej instancji różnica w wartości nieruchomości w porównaniu do ustalonej w opisie i oszacowaniu była bowiem wynikiem wzrostu wartości rynkowej nieruchomości w okresie między wyceną z dnia 27 kwietnia 2007 r., a datą sporządzenia opisu i oszacowania.

Sąd Apelacyjny zgodził się także z zarzutem pozwanego, że art. 951 k.p.c. ma charakter fakultatywny i z tego względu upływ czasu, a nawet wzrost cen rynkowych między sporządzeniem opisu i oszacowania, a terminem licytacji, nie nakłada obowiązku dokonania z urzędu dodatkowego opisu i oszacowania. Jego zaniechanie przez organ egzekucyjny nie było zatem sprzeczne z prawem. Analogicznie Sąd ocenił zachowanie Sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości. Sąd ten wprawdzie może z urzędu wydawać komornikowi zarządzenia zmierzające do zapewnienia należytego wykonania egzekucji i usuwać

sposprzeżone uchybienia (art. 759 § 2 k.p.c.), niemniej jednak w okolicznościach sprawy Sąd nie miał podstaw do nakazania komornikowi dokonania dodatkowego opisu i oszacowania.

Przyjmując na tej podstawie, że nie została spełniona podstawowa przesłanka warunkująca odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego w postaci bezprawności, Sąd Apelacyjny stwierdził zarazem, iż Sąd Okręgowy nieprawidłowo przyjął, że powód wykazał szkodę. Błędne było założenie, że przy prawidłowym oszacowaniu istniała realna możliwość zbycia nieruchomości za wyższą kwotę. W stanie faktycznym brakowało bowiem racjonalnych podstaw do przyjęcia, że przy ustaleniu sumy oszacowania na kwotę 146 000 zł doszłoby do zaoferowania wyższej kwoty niż 117 000 zł.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również stanowiska Sądu Okręgowego co do naruszenia dóbr osobistych powoda. W obszernych rozważaniach wskazał m.in., że prowadzenie egzekucji z reguły jest odczuwane przez dłużnika jako dolegliwość nie tylko o charakterze majątkowym, lecz także osobistym. Jest to jednak immanentnie związane z posiadaniem statusu dłużnika. W odczuciu społecznym prowadzenie egzekucji nie jest traktowane jako naruszenie godności osobistej dłużnika, a tym bardziej bezprawne naruszenie tego dobra. Ewentualne wadliwe oszacowanie nieruchomości i jej sprzedaż po zaniżonej cenie mogła godzić jedynie w sferę interesów majątkowych powoda. Jeżeli powód zareagował na te działania przekonaniem, że wyrządzono mu krzywdę, to odczucia takie należy traktować jako nieadekwatne w okolicznościach sprawy, a tym samym niezasługujące na udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 23 i art. 24 k.c.

W podobny sposób Sąd ocenił twierdzenia dotyczące naruszenia innych dóbr osobistych powoda, tj. zdrowia, „wolności od strachu” i „wolności od bólu psychicznego”. Dodał, że wolności od bólu psychicznego nie można traktować jako dobra osobistego, a wolność od strachu może być traktowana jako jeden z aspektów wolności człowieka, ale tylko w tym znaczeniu, że dana osoba powinna być wolna od przymusu psychicznego lub groźby. W okolicznościach sprawy brak było podstaw do uznania, że wolność powoda na skutek czynności egzekucyjnych, z którymi wiązał swoje roszczenie, doznała tego rodzaju ograniczeń.



Niezależnie od tego, Sąd Apelacyjny przyjął, że w odniesieniu do roszczeń o naruszenie dóbr osobistych pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia. Trzyletni termin określony w art. 442<sup>1</sup> § 1 - 3 k.c. należało bowiem w tym przypadku liczyć od chwili, w której powód uzyskał świadomość krzywdy, tj. najpóźniej od dnia licytacji, do której doszło w dniu 1 lipca 2009 r. Pierwszą czynnością, która mogła doprowadzić do przerwania terminu przedawnienia co do tych roszczeń, nie było ponadto wniesienie pozwu, lecz dopiero złożenie pisma procesowego z dnia 22 kwietnia 2013 r., którym dokonano zmiany powództwa przez objęcie pozwem także roszczenia o zadośćuczynienie za krzywdę.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powód zaskarżył w całości skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 156 ust. 3 u.g.n., art. 417 § 1 k.c., art. 23 ust. 1 u.k.s.e. i art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 156 ust. 3 u.g.n., art. 417 § 1 k.c. i art. 23 ust. 1 u.k.s.e. skarżący zmierzał do wykazania, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż zachowanie Komornika Sądowego i Sądu sprawującego nadzór nad egzekucją nie było niezgodne z prawem. W ocenie skarżącego Sąd Apelacyjny nieprawidłowo założył, że art. 156 ust. 3 u.g.n. nie ma zastosowania w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Komornik posłużył się w konsekwencji przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieważną (nieaktualną) wyceną nieruchomości. Uchybienia tego nie dostrzegł Sąd Rejonowy w C. nadzorujący przebieg egzekucji, Sąd Apelacyjny błędnie zaś uznał, że Sąd ten nie miał podstaw do nakazania komornikowi dokonania dodatkowego, względnie nowego opisu i oszacowania. Doszło tym samym także do naruszenia art. 417 § 1 k.c. i art. 23 ust. 1 u.k.s.e.

Oszacowania nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.). Przepisami tymi są przepisy art. 149 i n. u.g.n. dotyczące wyceny nieruchomości, które znajdują zastosowanie do wszystkich nieruchomości,

bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także cel dokonywanej wyceny. Zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza rzeczoznawca majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane zgodnie z przepisami ustawy (art. 174 ust. 2 u.g.n.). Oszacowanie, o którym stanowi art. 948 § 1 k.p.c., ma zatem postać operatu szacunkowego i stanowi podstawę wskazania wartości oszacowania oraz jego podstaw w protokole opisu i oszacowania sporządzanym przez komornika (art. 947 § 1 pkt 7 k.p.c.), a następnie oznaczenia sumy oszacowania i ceny wywołania (art. 953 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Operat szacunkowy sporządzany w celu oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym powinien odpowiadać wymaganiom określonym w kodeksie postępowania cywilnego, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Mając na względzie, że warunki rynkowe, stanowiące podstawę do wyceny nieruchomości, są z istoty rzeczy zmienne, art. 156 ust. 3 u.g.n. stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, co do zasady przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po upływie tego okresu jego wykorzystanie jest dopuszczalne po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Potwierdzenie to następuje przez umieszczenie na operacie klauzuli aktualizacyjnej przez sporządzającego operat rzeczoznawcę, a ponadto - w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 września 2017 r. - dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wycenę, wskazanych w art. 154 u.g.n.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwaliło się stanowisko, że wymaganie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dotyczy również operatów wykorzystywanych w postępowaniu rozpoznawczym, w przypadku, gdy wartość nieruchomości jest przedmiotem dowodu z opinii biegłego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 77/11, niepubl., z dnia 10 kwietnia

2014 r., IV CSK 455/13, niepubl., z dnia 14 maja 2015 r., I CSK 166/14, niepubl. i z dnia 30 września 2016 r., I CSK 646/15, niepubl. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9, z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 171/10, niepubl., z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 12/11, niepubl., z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, niepubl., z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 546/12, niepubl., i z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 254/15, niepubl.). Odmienne zapatrywanie Sądu Apelacyjnego co do sytuacji, w której operat jest sporządzany przez rzeczoznawcę powołanego przez komornika na podstawie art. 948 k.p.c., należało uznać za nieuzasadnione. Pogląd ten nie znajdował oparcia w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których podkreśla się uniwersalny charakter ustanowionych w niej unormowań dotyczących wyceny nieruchomości (art. 149 u.g.n.), ani też w powołanych przez Sąd Apelacyjny art. 951 k.p.c. i art. 985 § 2 k.p.c., przy czym drugi z tych przepisów został obecnie zastąpiony przez dodany ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 ze zm.), przepis art. 948 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Wskazane przez Sąd Apelacyjny przepisy dotyczą przeprowadzenia dodatkowego, względnie nowego opisu i oszacowania. Odnoszą się zatem do sytuacji, w której opis i oszacowanie, rozumiany jako czynność organu egzekucyjnego podejmowana w toku egzekucji z nieruchomości, został już ukończony, co łączy się ze sporządzeniem i podpisaniem protokołu opisu i oszacowania (art. 947 k.p.c.). Z punktu widzenia przedmiotu zaskarżenia skargą na czynności komornika (art. 767 w związku z art. 950 k.p.c.) i dalszego biegu postępowania egzekucyjnego znaczenie ma w tej sytuacji jedynie opis i oszacowanie, jako czynność komornika i wynik określonego stadium egzekucji, nie zaś operat szacunkowy, który z chwilą ukończenia opisu i oszacowania został wykorzystany w celu, w którym go sporządzono. W konsekwencji art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n., jako dotyczące operatu szacunkowego, nie znajdują w tym przypadku zastosowania, a wpływ ewentualnych zmian uwarunkowań prawnych lub czynników mogących rzutować na aktualność opisu i oszacowania po jego sporządzeniu, a przed terminem licytacyjnym, jest unormowany w art. 951 k.p.c.

Jeżeli jednak oszacowanie w postaci operatu szacunkowego ma dopiero posłużyć komornikowi za podstawę opisu i oszacowania oraz oznaczenia sumy oszacowania, nie ma podstaw do odstąpienia od reguł określonych w art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zawierają w tej mierze regulacji, które mogłyby stanowić podstawę do przeciwnego wniosku. Organ egzekucyjny, podobnie jak sąd, nie jest władny samodzielnie ocenić, czy wartość nieruchomości określona w opinii uległa zmianie. Spoczywa na nim natomiast powinność sprawdzenia, w ramach kontroli wymagań formalnych operatu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15, niepubl.), czy w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. nie upłynął czas, w którym operat może być wykorzystany, a w razie potrzeby - uzyskania potwierdzenia aktualności operatu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na rzecz takiej wykładni przemawiały również argumenty funkcjonalne, związane z ochroną interesu stron postępowania egzekucyjnego, wzięwszy pod uwagę, że art. 951 k.p.c. dotyczy zmian w stanie nieruchomości, do których dochodzi między opisem i oszacowaniem a terminem licytacyjnym. Odrzucenie stosowania art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. skutkowałoby zatem brakiem klarownych reguł co do oddziaływania upływu czasu i zmiany warunków rzutujących na wycenę w okresie po sporządzeniu operatu szacunkowego na dopuszczalność wykorzystania operatu jako podstawy dokonania opisu i oszacowania. Jak wynikało z ustaleń Sądu Apelacyjnego, taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, w której wzrost wartości nieruchomości był następstwem zmian cen rynkowych w czasie między sporządzeniem operatu szacunkowego, a ukończeniem opisu i oszacowania, nie zaś po dokonaniu tego ostatniego. Na tendencję szybkiego przyrostu cen w czasie poprzedzającym opis i oszacowanie, a także przewagę popytu nad podażą takich nieruchomości, jak nieruchomość należąca ówczesnie do powoda, zwrócono uwagę również w treści sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego. Zarazem, w operacie tym zamieszczono wyraźną wzmiankę, z której wynikało ograniczenie aktualności dokonanej wyceny okresem 12 miesięcy od daty jej sporządzenia.

Skoro zatem w okolicznościach sprawy, jak ustaliły Sądy *meriti*, Komornik dokonał opisu i oszacowania opierając się na opinii sporządzonej blisko dwa lata

przed ukończeniem opisu i oszacowania, bez uzyskania potwierdzenia aktualności operatu, należało podzielić stanowisko skarżącego, że działanie to było niezgodne z prawem w rozumieniu art. 23 ust. 1 u.k.s.e. Oceny tej, w kontekście odpowiedzialności odszkodowawczej, nie zmieniał powołany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argument, że uchybienie to powinno być podnoszone w skardze na czynność komornika w postaci opisu i oszacowania. Zaniechanie wniesienia skargi na czynności komornika nie uchyla bowiem odpowiedzialności odszkodowawczej komornika za działania lub zaniechania niezgodne z prawem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007 r., III CSK 381/06, OSNC 2008, nr 2, poz. 28, z dnia 30 października 2014 r., II CSK 60/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 123, i z dnia 5 lutego 2016 r., IV CSK 232/15, niepubl.). Nie miało ono tym samym znaczenia z punktu widzenia sytuacji prawnej pozwanego Skarbu Państwa, odpowiadającego solidarnie z komornikiem i obok niego, w razie ziszczenia się przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej komornika. Ubocznie należało zauważyć, że z protokołu opisu i oszacowania nie wynikało jednoznacznie, czy powód brał udział w tej czynności, a w sprawie nie poczyniono ustaleń co do daty i sposobu zawiadomienia go o jej terminie (art. 945 § 1 k.p.c.), co rzutuje na początek biegu terminu do wniesienia skargi na czynności komornika (art. 950 zdanie pierwsze k.p.c.).

Oceniając działania Sądu nadzorującego przebieg egzekucji, Sąd Apelacyjny skupił się na braku podstaw do nakazania z urzędu dokonania dodatkowego opisu i oszacowania, skoro powód nie wykazał, aby do istotnych zmian w stanie nieruchomości doszło po dokonaniu opisu i oszacowania. Sąd Apelacyjny zaakcentował również brak wniosku powoda o dokonanie dodatkowego opisu i oszacowania oraz jego fakultatywny charakter. W rozważaniach tych pominięto jednak powinności spoczywające na Sądzie nadzorującym na podstawie art. 960 zdanie trzecie k.p.c. w zestawieniu z tym, że Komornik Sądowy uczynił podstawą opisu i oszacowania operat szacunkowy, który nie odpowiadał wymaganiom wynikającym z art. 156 ust. 3 u.g.n.

Przepis art. 960 zdanie trzecie k.p.c., obok art. 759 § 2 k.p.c., nakłada na sąd powinność sprawowania z urzędu nadzoru judykacyjnego nad czynnościami egzekucyjnymi dokonywanymi przez komornika. Nadzór ten, łącznie z nadzorem

realizowanym z inicjatywy uczestników postępowania lub osób trzecich, ma w ujęciu teoretycznym charakter ciągły i stanowi istotną gwarancję legalności postępowania egzekucyjnego. Kodeks postępowania cywilnego akcentuje konieczność jego podjęcia po przedstawieniu sądowi przez komornika akt postępowania egzekucyjnego m.in. dlatego, że moment ten poprzedza licytację, w którą zaangażowane są osoby trzecie. W tym kontekście celowe jest, nie tylko w interesie wierzyciela i dłużnika, lecz także potencjalnych uczestników przetargu, zweryfikowanie i naprawienie, przed przystąpieniem do licytacji, ewentualnych uchybień popełnionych na wcześniejszych etapach postępowania egzekucyjnego, w tym w trakcie opisu i oszacowania.

Na Sądzie sprawującym nadzór nad egzekucją spoczywała zatem w okolicznościach sprawy powinność zbadania, czy wykorzystany przez Komornika w celu sporządzenia opisu i oszacowania operat szacunkowy spełniał niezbędne wymagania, w tym wynikające z art. 156 ust. 3 u.g.n. Od obowiązku tego nie zwalniało ustalenie, że opis i oszacowanie nie zostały zaskarżone skargą na czynności komornika. Jakkolwiek granice nadzoru judykacyjnego sprawowanego z urzędu oraz na skutek skargi na czynności komornika nie są jednolicie ujmowane w piśmiennictwie, należało podzielić stanowisko, że w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym brakuje podstaw do konstruowania ogólnej zasady, według której zaniechanie złożenia skargi na czynności komornika wyłącza możliwość korekty niezaskarżonej czynności w trybie nadzoru judykacyjnego realizowanego z urzędu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2007 r., III CZP 16/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 58, z dnia 23 maja 2012 r., III CZP 11/12, OSNC 2012, nr 10, poz. 118, i z dnia 26 października 2016 r., III CZP 63/16, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 77).

Dostrzegając, że opis i oszacowanie został oparty o operat szacunkowy, którego aktualność nie została potwierdzona zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n., Sąd powinien uchylić czynność komornika i nakazać ponowne dokonanie opisu i oszacowania, co zakładałoby konieczność ponownego obwieszczenia o licytacji (art. 955 k.p.c.). Zaniechanie tej czynności było niezgodne z prawem w rozumieniu art. 417 § 1 k.c., toteż zarzut naruszenia tego przepisu, podobnie jak art. 156 ust. 3 u.g.n. i art. 23 u.k.s.e., okazał się uzasadniony.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że skarżący skutecznie podważył zasadniczą podstawę zaskarżonego wyroku, która sprowadzała się do zanegowania przesłanki bezprawności działania po stronie Komornika Sądowego i Sądu sprawującego nadzór nad egzekucją. Jakkolwiek w uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny poczynił dodatkowe rozważania co do istnienia szkody majątkowej i niemajątkowej po stronie powoda, a także przedawnienia roszczeń o naprawienie szkody i o zadośćuczynienie, zagadnienia te powinny zostać poddane ponownej analizie, z uwzględnieniem dokonanej przez Sąd Najwyższy oceny bezprawności działania Komornika i Sądu nadzorującego egzekucję. Przedwczesne okazało się tym samym także odnoszenie się do sformułowanego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 442<sup>1</sup> k.c.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.