

Sygn. akt I A Ca 831/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SA Małgorzata Dołęgowska
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. R., A. R., L. R., B. M., S. G. i M. G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji **pozwanego**

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 5 września 2012 r. sygn. akt I C 590/09

uchyla zaskarżony wyrok w punktach I i IV, znosi postępowanie przed Sądem Okręgowym toczące się w stosunku do Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...i sprawę w tym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego Sądowi Okręgowemu w Ostrołęce.

UZASADNIENIE

J. R. pozwał Miasto O. o zapłatę kwoty 400.000 zł tytułem odszkodowania na podstawie art. 417 § 1 i § 2 k.c. w związku z bezprawnym pozbawieniem go położnych na terenie miasta O. działek gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 4256 m⁽²⁾.

W odpowiedzi na pozew Miasto O. wniosło o oddalenie powództwa. Powołując się na treść art. 36 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 nr 32 poz. 191) podniosło zarzut braku legitymacji procesowej biernej po swojej stronie.

W piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2009 r. swój udział w sprawie po stronie powodowej zgłosili także A. R., L. R., B. M., M. G. i S. G., wnosząc jednocześnie o dopozwanie Skarbu Państwa Wojewody (...) na podstawie art. 194 § 1 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej Skarb Państwa – (...)

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012 r. pełnomocnik Miasta O. wyraził zgodę na zmianę po stronie pozwanej przez wstąpienie w jego miejsce(...) jako statio fisci Skarbu Państwa, zaś Sąd wydał postanowienie o zwolnieniu Miasta O. od udziału w sprawie.

Tym samym postanowieniem z dnia 12 stycznia 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie powodowej A. R., L. R., B. M., M. G. i S. G..

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powodowie żądali zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa (...) na rzecz:

- J. R. kwoty 1.088.930 zł,
- A. R. kwoty 419.790,55 zł,
- L. R. kwoty 419.790,55 zł,
- B. M. 419.790,55 zł,
- S. G. 1.010.022,40 zł.

Cofnięto powództwo M. G..

Skarb Państwa reprezentowany przez(...), który udzielił w toku procesu pełnomocnictw radcom prawnym, w odpowiedzi na pozew i do końca procesu wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 5 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce, w punkcie I, zasądził od Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) na rzecz:

- 1) J. R. kwotę 1.080.700 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 400.000 zł od dnia 12 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 680.700 zł od dnia 25 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.567 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 2) S. G. kwotę 1.001.275 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 269.339 zł od dnia 25 października 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 731.936 zł od dnia 21 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 25.510 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 3) L. R. kwotę 416.395 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 20.990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 4) B. M. kwotę 416.395 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 20.990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
- 5) A. R. kwotę 416.395 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 20.990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

w punkcie II – w pozostałej części powództwo oddalił, w punkcie III – umorzył postępowanie w stosunku do M. G., zaś w punkcie IV orzekł o wydatkach wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Na mocy aktów własności ziemi F. G. stał się właścicielem działki nr (...) położonej w O. o pow. 0,9935 ha, zaś J. R. między innymi działki nr (...).

F. G. zawarł związek małżeński z H. N. w dniu 6 lutego 1929 r., zaś J. R. – z I. G. w dniu 21 lutego 1955 r. i z uwagi na ustrój wspólności ustawowej, wyżej wymienione działki weszły do majątków wspólnych małżonków G. i R.. F. G. zmarł 25 lutego 1992 r., a spadek po nim w całości odziedziczyła wnuczka S. G., co zostało stwierdzone w sprawie Sądu Rejonowego w Ostrołęce o sygn. akt I Ns 126/10.

H. G. zmarła 22 czerwca 2004 r., a spadek po niej nabyły wnuki: A. R., L. R., S. G. i B. M. po 1/4 części każde z nich.

Spadkobiercami roszczeń w odniesieniu do działki nr (...) stali się: S. G. w 5/8 częściach, L. R. w 1/8 części, B. M. w 1/8 części i A. R. w 1/8 części.

Spadek po I. R. zmarłej 13 stycznia 1998 r. nabyli: mąż J. R. oraz dzieci L. R., A. R. i B. M. po 1/4 części.

Spadkobiercami i właścicielami roszczeń w odniesieniu do działki nr (...) stali się: J. R. w 5/8 częściach, L. R. w 1/8 części, A. R. w 1/8 części i B. M. w 1/8 części.

Decyzjami z dnia 19 października 1976 r. wywłaszczono małżonków G. z działki nr (...), zaś małżonków R. z działki nr (...), z przeznaczeniem pod budowę budynku Urzędu Wojewódzkiego w O..

Decyzjami z dnia 28 stycznia 1977 r. za wywłaszczone grunty przyznano odszkodowanie, które uprawnieni otrzymali.

Budynku urzędu wojewódzkiego nie wybudowano, a rodzinie G. i R. nigdy nie zaproponowano zwrotu nieruchomości.

Decyzją z dnia 4 grudnia 1987 r. Urząd Miejski w O. przekazał w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy Urzędzie Wojewódzkim w O. niezabudowane działki gruntu, w tym działki o nr (...).

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1987 r. przekazano spółdzielni wyżej wymienioną nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Prawomocną decyzją z dnia 12 czerwca 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. stwierdziło, że decyzja Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w O. z dnia 4 grudnia 1987 r. o przekazaniu nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ulicy (...) w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w części dotyczącej przekazania działek nr (...) została wydana z naruszeniem prawa. Z uzasadnienia decyzji wynika, że z uwagi na to, że nigdy nie wybudowano budynku urzędu wojewódzkiego, nieruchomości stały się zbędne na cel uzasadniający wywłaszczenie. (...) nie mogły być użyte na inny cel niż określony w decyzjach wywłaszczeniowych, a podlegały zwrotowi właścicielom, chyba że nie mogły być zwrócone. Warunkiem użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel, niż cel uzasadniający jej wywłaszczenie było uzyskanie przez właściwy organ jednoznacznego stanowiska właścicieli lub następców prawnych, że te osoby nie wyrażają zgody na zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Brak jest jakichkolwiek dowodów, że osoby wywłaszczone lub ich następcy prawni nie wyrazili zgody na zwrot działek nr (...), które zostały przekazane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Sąd uznał, że przekazanie nieruchomości nastąpiło bez uzyskania stanowiska poprzednich właścicieli, że nie wyrażają zgody na ich zwrot. Decyzja z dnia 4 grudnia 1987 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa. Nie można stwierdzić jej nieważności, gdyż wywołała nieodwracalne skutki prawne, albowiem w następstwie tej decyzji zawarto akt notarialny z dnia 9 grudnia 1987 r. w przedmiocie przekształcenia nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Dalej Sąd ustalił, że działka nr (...) ma powierzchnię 0,2048 ha, zaś działka nr (...) ha i obie weszły w skład działki nr (...) o pow. 0,6463 ha, będącej własnością Miasta O., a znajdującej się obecnie w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy Urzędzie Wojewódzkim w O., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

Poczynione powyżej ustalenia faktyczne co do zaistniałych w sprawie wydarzeń, a także treść zapadłych decyzji administracyjnych nie były pomiędzy stronami sporne, a wynikały z przedstawionych przez nie dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane. Spór sprowadzał się w zasadzie do ustalenia wartości przedmiotowych działek.

Sąd ustalił wartość wywłaszczonych działek na podstawie opinii biegłego A. W. (1), a wynosi ona 3.358.324 zł według ceny 789,08 zł za m², czyli działka (...) o pow. 2048 m² ma wartość 1.6160.336 zł, zaś działka (...) o pow. 2208 m² ma wartość 1.742.289 zł.

W tym zakresie Sąd posłużył się opinią biegłego A. W. (2) jako wiarygodną, pomijając opinię biegłego J. O.. W wyjaśnieniach do opinii biegły J. O. zawarł stwierdzenie, że poznanie wszystkich aspektów rynku lokalnego wymaga znacznie dłuższego czasu niż czas wyznaczony na wykonanie opinii. Biegły wykonał opinię zgodnie z wiedzą o rynku lokalnym, jaką zdołał uzyskać w czasie wykonywania opinii. Na ostatnim terminie rozprawy obaj biegli wyjaśnili przyczyny rozbieżności pomiędzy swoimi opiniami. Przyczyną tych rozbieżności jest błąd znajomości rynku (...) przez biegłego J. O., pracującego na terenie W.. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się natomiast na terenie O. o najlepszej lokalizacji, dla których obecnie nie istnieje rynek, bo nikt nie sprzedaje nieruchomości w tych okolicach. Należało więc przyjąć za słuszną opinię A. W. (2), który wziął pod uwagę adekwatne transakcje z poprzednich lat i skorygował je trendem występującym obecnie. Na dzień składania przez biegłego wyjaśnień do opinii wartość nieruchomości wzrosła w porównaniu z wartością wskazaną w opinii pisemnej. Do zarzutów pisemnych pozwanego biegły A. W. (2) odniósł się na rozprawie w ustnej opinii uzupełniającej oraz w opinii pisemnej. W ocenie Sądu pozwany nie podważył tego stanowiska.

Zwaloryzowaną wartość odszkodowania za wywłaszczony grunt Sąd ustalił z kolei na podstawie niekwestionowanej opinii biegłego J. O., a wynosi ono: za działkę (...) – „139.999” zł, czyli pozostaje czysta wartość 1.602.037 zł, zaś za działkę (...) – 13.171 zł, czyli pozostaje czysta wartość 1.729.118 zł, z tego udział 1/8 w wartości działki nr (...) wynosi kwotę 200.255 zł.

Mając na względzie powyższe Sąd przyjął, że S. G. należy się 1.001.275 zł, czyli równowartość 5/8 udziału, zaś L. R., B. M. i A. R., którym przysługuje po 1/8 udziału – kwoty po 200.255 zł.

Z kolei równowartość 1/8 udziału w działce nr (...) wynosi 216.140 zł. J. R. należy się 5/8, czyli 1.080.700 zł, a L. R., A. R. i B. M. udziały po 1/8, a z tym odszkodowanie po 216.140 zł na rzecz każdego z nich.

Łącznie więc powodom należne jest: J. R. 1.080.700 zł, S. G. 1.001.275 zł, zaś L. R., B. M. i A. R. po 416.395 zł wraz z odsetkami ustawowymi wskazanymi w wyroku.

Sąd zważył, że podstawą odpowiedzialności Skarbu Państwa w niniejszej sprawie są przepisy wprowadzające ustawę samorządową oraz art. 417 k.c. i 417¹ § 2 k.c., co potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego (np. wyrok z 21 czerwca 2011 r. I CSK 601/11, postanowienie z dnia 9 lipca 2009 r. III CZP 47/09 Lex nr 518113).

Szkoda wynika bowiem z wydania decyzji z dnia 4 grudnia 1987 r., której niezgodność z prawem została stwierdzona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 12 czerwca 2008 r. Na skutek wydania decyzji z dnia 4 grudnia 1987 r. niemożliwym stał się zwrot nieruchomości na rzecz uprawnionych, co skutkowało koniecznością zasądzenia odszkodowania.

Niezgodne z prawem działanie polegało na wydaniu decyzji bez ustalenia, czy uprawnieni odmawiają przyjęcia niewykorzystanej nieruchomości. Związek przyczynowy między wydaniem decyzji a szkodą także istnieje, a przejawia się w tym, że gdyby nieoddanie nieruchomości Spółdzielni, powodom należałoby się zwrot nieruchomości. W ocenie Sądu, zaniedbanie urzędu należało uznać za rażące naruszenie prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Mając na względzie, że powodowie ulegli w nieznacznej części Sąd obciążył ich tylko częścią kosztów, to jest w zakresie nieuiszczonych wydatków. Pozostałe zaś koszty procesu zasądził na podstawie art. 100 k.p.c.

O umorzeniu postępowania w części cofniętego powództwa M. G. orzekł na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości (wskazał wartość przedmiotu zaskarżenia – 3.331.160 zł) i zarzucając mu:

- 1) naruszenie art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) poprzez ustalenie odszkodowania w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy,
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnej wycenie będącej podstawą określenia wartości należnego powodowi odszkodowania,

co miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż przyjęcie takiego ustalenia prowadziło do niewłaściwej i zawyżonej wyceny nieruchomości.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Rozpoznając sprawę w granicach wniesionej apelacji (zakres jej oznaczono poprzez wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia) Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę z urzędu nieważność postępowania przed Sądem Okręgowym od momentu, gdy postępowanie to toczyło się wobec Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...).

W pozwie wniesionym przez J. R. w dniu 23 lutego 2009 r. jako pozwany występowało Miasto O.. W piśmie z dnia 29 grudnia 2009 r. (wpłynęło do Sądu w dniu 31 grudnia 2009 r.) wskazano jako powodów jeszcze inne osoby i zawnioskowano wezwanie do udziału w sprawie – na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. – Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...). Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej Skarb Państwa – (...) (odpis pozwu został doręczony w dniu 12 stycznia 2010 r. (k. 152 akt). Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2010 r. Miasto O. wyraziło zgodę na wstąpienie w jego miejsce Skarbu Państwa. Sprawa o zapłatę z powództwa powodów przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez (...) została wszczęta złożeniem do Sądu pisma z dnia 29 grudnia 2009 r.

Zgodnie z art. 67 § 2 zd. drugie k.p.c. za Skarb Państwa czynności procesowe, w zakresie określonym odrębną ustawą, podejmuje Prokuratura Generalna Skarbu Państwa. Tą ustawą jest ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. nr 169, poz. 1417 ze zmianami). Począwszy od zmiany tej ustawy, wprowadzonej ustawą z dnia 19 marca 2009 r. (Dz. U. nr 79, poz. 660), a więc z dniem 12 czerwca 2009 r., zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 te same ustawy zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną jest obowiązkowe w sprawach rozpoznawanych w pierwszej instancji przez sąd okręgowy.

W dacie wpływu pisma powodów z dnia 29 grudnia 2009 r. do Sądu Okręgowego – w dniu 31 grudnia 2009 r. obowiązywał przepis art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w brzmieniu obecnie obowiązującym, a zatem Skarb Państwa winien być zastępowany w procesie od momentu wezwania do udziału w sprawie przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną nie ma prawnego znaczenia data wniesienia pozwu o zapłatę przez J. R. przeciwko Miastu O., bowiem we wstępnej fazie postępowania, zainicjowanej przez J. R., pozwanym nie był Skarb Państwa, ale inny podmiot. Obowiązek ustawowego zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną ujawnił się dopiero po przekształceniu podmiotowym po stronie pozwanej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 maja 1980 r. w sprawie CR 131/80, OSNCP z 1980, nr 11, poz. 223).

Przy hipotetycznym założeniu, że o wszczęciu sprawy decyduje nie wszczęcie sprawy przez powodów przeciwko Skarbowi Państwa, ale wszczęcie sprawy przeciwko Gminie to wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 8 ust. 1

ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dniu 23 lutego 2009 r. zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną w tej dacie było obowiązkowe, jeżeli wartość przedmiotu sporu przewyższała kwotę 1.000.000 zł. Na rozprawie w dniu 5 października 2010 r. pełnomocnik powodów rozszerzył powództwo domagając się zasądzenia kwoty 3.358.324 zł (k. 213 odwr.), zaś w piśmie procesowym z dnia 12 października 2010 r. sprecyzował dokładnie roszczenia powodów (na rzecz J. R. domagał się zasądzenia kwoty 1.156.265 zł – k. 217 akt). W takiej sytuacji wystąpiłby także obowiązek zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną po podwyższeniu dochodzonego odszkodowania.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego problem skutków naruszenia obowiązku wykonywania zastępstwa procesowego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa jest interpretowany rozbieżnie. W wyroku z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 268/10 stwierdzono, że uchybienie to nie stanowi przyczyny nieważności postępowania. Wyrażono w nim ocenę, że Skarb Państwa mógłby potwierdzić czynności, których dokonał podmiot dokonujący za niego czynności w postępowaniu. Stanowisko to nie zostało podzielone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r. w sprawie IV CSK 403/12, niepubl. W motywach tego orzeczenia wskazano, że „Nie ulega wątpliwości, że art. 67 § 2 zd. drugie k.p.c. został ukształtowany jako wyjątek od ogólnej reguły wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu.... . Z tego powodu w wypadkach określonych przez ustawodawcę – między innymi w art. 8 ust. 1 pkt 1 u.p.g.s.p. – zastępstwo procesowe Skarbu Państwa może być wykonywane wyłącznie przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, nie zaś przez organy państwowych jednostek organizacyjnych”. Argumenty, które zostały przytoczone w motywach tegoż orzeczenia Sądu Najwyższego są przekonujące i zostały podzielone przez Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę. Konsekwencją tegoż stanowiska jest ocena prawna, że występujący dotychczas w sprawie pełnomocnicy Skarbu Państwa nie mogli być pełnomocnikami w toczącej się przeciwko Skarbowi Państwa sprawie cywilnej. Postępowanie przed Sądem Okręgowym dotknięte zatem było nieważnością – art. 379 pkt 2 k.p.c.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2013 r. w sprawie IV CSK 403/12 został wydany w sprawie I ACa 59/12 Sądu Apelacyjnego w Białymstoku i sprawa po rozpoznaniu skargi kasacyjnej została przekazana Sądowi Apelacyjnemu na początku kwietnia 2013 r. i dopiero w tej dacie Sąd mógł się zapoznać z motywami orzeczenia nawiązującymi do nieważności postępowania. Wcześniejsze procedowanie przez Sąd II instancji w niniejszej sprawie powiązane było z treścią zarzutów apelacyjnych pozwanego Skarbu Państwa.

W sytuacji procesowej, jaka występuje w sprawie, Sąd Apelacyjny uznał za właściwe wypowiedzenie się w zakresie zarzutów apelacyjnych.

Sąd podzielił stanowiska prezentowane w orzecznictwie sądów powszechnych (min przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie I ACa 769/11), orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 7 października 2005 r., IV CK 106/05, OSNC 2006, nr 7-8,128, postanowienie z dnia 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 9) oraz piśmiennictwie prawniczym, że art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczy wszystkich nieruchomości będących przedmiotem postępowania administracyjnego, jak i sądowego, jeżeli wymaga to określenia wartości nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami (z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). W postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości winien dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Winien on przestrzegać przepisów rozdziału I, działu IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych w niniejszej sprawie mogły być wykorzystane do ustalenia wartości odszkodowania należnego powodom przez okres 12 miesięcy od chwili ich sporządzenia. Po upływie tego okresu operat szacunkowy, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mógł być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego – umieszczeniu stosownej klauzuli przez rzeczoznawcę. Okolicznością bezsporną jest, że w dacie wydawania zaskarżonego orzeczenia upłynęło ponad 12 miesięcy od daty sporządzenia operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych – A. W. (2)

i J. O.. Mając na uwadze treść art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wyjaśnienia biegłych rzeczoznawców majątkowych złożone na rozprawie w dniu 5 września 2012 r. Sąd Apelacyjny zwrócił się do A. W. (2) i J. O. o zajęcie stanowisk, czy potwierdzają aktualność sporządzonych w sprawie operatów szacunkowych i ewentualnie o ich potwierdzenie w trybie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W pismach przesłanych do Sądu obaj biegli stwierdzili, że nie jest możliwe potwierdzenie sporządzonych przez nich operatów z uwagi na zbyt długi okres od daty wykonania wyceny. Zdaniem biegłego J. O. należy zbadać aktualny stan rynku lokalnego i dokonać ponownego oszacowania nieruchomości. Takie stanowisko biegłych uniemożliwiłoby ustalanie wartości odszkodowania w oparciu o sporządzone przez biegłych operaty szacunkowe. Istota sporu w sprawie sprowadza się do ustalenia wysokości szkody w oparciu o wiadomości specjalne biegłych rzeczoznawców majątkowych, a co za tym idzie postępowanie dowodowe w tej kwestii musiałyby być w całości przeprowadzone przez Sąd I instancji. Wydaje się, że postępowanie dowodowe powinno być prowadzone z pominięciem biegłych, którzy dotychczas wydawali opinie w sprawie z uwagi na ich rozbieżną ocenę odnoszącą się do wydanych opinii, prezentowaną przed Sądami obu instancji (pisma biegłych złożone w postępowaniu apelacyjnym).

Kierując się powyższymi względami Sąd Apelacyjny, na mocy art. 386 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.