

*Sygn. akt I ACa 210/13 Sygn. akt I ACa 210/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 września 2013 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący – Sędzia SA Hanna Muras (spr.)

Sędzia SA Roman Dziczek

**Sędzia SO del. Joanna Zaporowska**

Protokolant – sekr. sąd. Marta Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) A Spółki z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko(...) W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt I C 906/09

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) A Spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...)W. kwotę 10.076,52 (dziesięć tysięcy siedemdziesiąt sześć 52/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od (...) A Spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 68.756 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów**

Sygn. akt I ACa 210/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...) A Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła pozew o zasądzenie, na podstawie art. 36 ust. 3 w związku z art. 37 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od (...) W. kwoty 1.267.112 zł z odsetkami ustawowymi od 20 listopada 2008 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S. z dnia 19 października 2006 r. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwane(...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

**Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. zasądził od(...)W. na rzecz (...) A Sp. z o.o. z siedzibą w W.: 1) kwotę 1.267.112 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 listopada 2008 r. do dnia zapłaty; 2) kwotę 79.718,73 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym wynagrodzenie pełnomocnika procesowego 7.200 zł.**

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:**

Od 17 stycznia 2001 r. powódka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu(...)obszarze 0,1295 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Powódka planowała budowę oficyny mieszkalnej z garażem, która miała być zlokalizowana w głębi nieruchomości. Projektowana zabudowa miała wynieść 240 m<sup>(2)</sup> o łącznej powierzchni użytkowej ok. 650 m<sup>(2)</sup>. Oficyna miała być trzypoziomowa o wysokości 12,5 m. Dnia 19 października 2006 r. Rada (...) W. podjęła uchwałę Nr(...)w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S.. W związku z podjętą uchwałą doszło do ustalenia dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość (czyli(...)), zakazu przekształceń zmieniających istniejący układ przestrzenno-uliczny i przyrodniczy. W szczególności zgodnie z § 13 pkt 1 ust. 1 Planu, zmiana ta dotyczyła m.in. wprowadzenia zakazu: (i) naruszenia pierwotnego podziału działek (dokonywania wtórnego podziału działek na mniejsze działki budowlane) oraz (ii) dogęszczania zabudowy na istniejących działkach poprzez budowę drugiego obiektu domu. Przed datą uchwalenia Planu nie było miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy dla obszaru S.. Z kolei w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego (...) W. z 28 września 1992 r. (obowiązującym do 31 grudnia 2003 r.) powyższe ograniczenie w zabudowie nie występowało dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Z powodu uchwalenia Planu niemożliwa stała się jakakolwiek zabudowa przedmiotowej nieruchomości. Powódka sprzedała nieruchomość 7 grudnia 2006 r. Pismem z 17 listopada 2008 r. powódka zwróciła się w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta (...) W., Urzędu (...) W. – Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z wnioskiem o zapłatę odszkodowania w wysokości 1.267.112 zł jako kwoty równej obniżeniu wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia Planu. W piśmie z 3 lutego 2009 r. Urząd Miasta(...) - Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego uznał się niewłaściwy do rozpoznania wniosku o odszkodowanie. W piśmie tym wskazano również, że przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków od 1979 roku, stąd też „ Niezależnie od uchwalonego plany każda zmiana zagospodarowania tego terenu wymagałaby zgody Konserwatora Zabytków [...] nie ma więc podstaw do stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego w 2006 r.”. W odpowiedzi powódka w piśmie z 18 marca 2009 r. wniosła o zawiadomienie czy złożony wniosek o odszkodowanie został przekazany do właściwej komórki organizacyjnej Urzędu (...) W.. Powódka wskazała również, iż przedmiotowa nieruchomość nie została w całości wpisana do rejestru zabytków w 1979 roku. Zgodnie bowiem z decyzją Konserwatora Zabytków (...) W. z 13 czerwca 1979 r. do rejestru zabytków (...) W. wpisano „ budynek murowany położony w W. przy ul. (...) ”. Z kolei w piśmie Konserwatora Zabytków w W. z 24 marca 2008 r. wyjaśniono, iż ochroną prawną na mocy Decyzji objęty jest powyższy budynek „ wraz z gruntem w granicach jego fundamentowania”. W rezultacie pozostała niezabudowana część przedmiotowej nieruchomości nie jest wpisana do rejestru zabytków. Pismem z 12 maja 2009 r. Urząd (...) W. - Urząd D. P. odmówił Powodowi wypłaty odszkodowania. W odmowie wskazano, że wniosek o odszkodowanie nie spełnia przesłanek z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie zostało udowodnione obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego W. K., iż różnica wartości tej nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 1.3812.452 zł.

Sąd Okręgowy zważył, iż w świetle art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powództwo jest zasadne. W myśl w.w. przepisu, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości ulega obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbył tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2 tego przepisu, to wówczas może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się

na dzień jej sprzedaży. Natomiast w myśl art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia wartości nieruchomości dla powyższych celów dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego W. K., na skutek uchwalenia Planu wartość przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o 1.381.452 zł. Operat został sporządzony zgodnie z wytycznymi art. 37 ust. 1 w związku z art. 37 ust. 11 w.w. ustawy. Stosując do wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości podejście porównawcze, metodę porównywania parami, rzeczoznawca majątkowy ustalił, iż jej wartość rynkowa kształtowała się przed Planem na poziomie 2.095.796 zł, a po jej podjęciu i wejściu w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziomie 714.344 zł. Powódka była użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w chwili wejścia w życie Planu. Następnie powódka zbyła nieruchomość nie korzystając z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W konsekwencji powódka jest uprawniona do żądania odszkodowania od pozwanego w wysokości 1.267.112 zł. Nadto, powódka jest również uprawniona do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy uznał, iż na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powódka jest uprawniona do żądania od pozwanego odszkodowania w wysokości 1.267.112 zł oraz odsetek ustawowych. Spełnione zostały bowiem wszelkie przewidziane prawem przesłanki dla tego żądania.

O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 98 k.p.c.

***Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany*** zarzucając temu wyrokowi, że zapadł:

- z naruszeniem przepisów prawa materialnego:

1). art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez błędne zakwalifikowanie istniejącego stanu faktycznego do zakresu objętego treścią tej przepisu, a w konsekwencji przyjęcie, że Powód jest uprawniony do żądania od Pozwanej odszkodowania,

2). art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że Powodowi przysługują odsetki ustawowe od dnia 20 listopada 2008 r. jako następującego po dniu złożenia wniosku o odszkodowanie;

- z naruszeniem przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

3). art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego W. K. za poprawny, rzetelny bez odniesienia się do konkretnych zarzutów i błędów podnoszonych przez Pozwaną w trakcie postępowania przed Sądem I instancji,

4). art. 233 § 1 k.p.c. przez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego sprawie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że Powód spełniał przesłanki określone art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

5). art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a to ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn dla których dowodom z opinii biegłego E. W. oraz opinii biegłego Z. G. odmówił wiarygodności i mocy dowodowej j również niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku,

6). art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów wskutek pominięcia przez Sąd części materiału sprawy tj. dowodu z opinii biegłego E. W. oraz dowodu z opinii biegłego Z. G., bez podania przyczyn, naruszeniem dyrektywy wszechstronnego rozważenia całego zebranego w sprawie materiału,

7). art. 217 § 2 i 3 k.p.c., art. 224 § 1 k.p.c. i 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez zamknięcie rozprawy bez przeprowadzenia wnioskowanego dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i pominięcie tego wniosku dowodowego bez wydania postanowienia;

8). Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy tj. zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu oraz całkowicie pominął merytoryczne zarzuty Pozwanego m.in. w zakresie legitymacji czynnej Powoda.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W obu przypadkach wniósł o zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie, kwestionując powództwo co do zasady, z ostrożności procesowej w dalszym ciągu pozwany podtrzymał złożony przed Sądem I instancji nierozpoznany przez niego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia różnicy wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S. z dnia 19 października 2006 r.

**Powódka w odpowiedzi na apelację** wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze skarżącym, iż uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest niezmiernie lakoniczne, nie odnosi się do zarzutu braku legitymacji czynnej powoda, brak również argumentacji wskazującej, dlaczego Sąd Okręgowy uznał, że w wyniku uchwalenia w dniu 19 października 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S. doszło do obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości, bowiem wystąpiła niemożność bądź istotne ograniczenie w korzystaniu z tej nieruchomości w dotychczasowy sposób lub z dotychczasowym przeznaczeniem.

Niemniej nie są to tak daleko idące braki w uzasadnieniu, które nie pozwalałyby na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia a tylko w takim przypadku byłoby możliwe stwierdzenie naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego chybiony jest także zarzut nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy – skoro Sąd Okręgowy w oparciu o poczynione ustalenia faktyczne dokonał, co prawda w sposób bardzo oszczędny, oceny zasadności żądania przedstawiając swe stanowisko prawne, odnosząc się tym samym do istoty sprawy.

Co się tyczy legitymacji czynnej powoda – rację ma powód, powołując się na utrwalone stanowisko doktryny, że dla oceny tej kwestii znaczenie ma data uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nie data jego wejścia w życie. Wymaga zauważenia, że już z samej treści przepisu art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż obniżenie wartości nieruchomości jest związane z uchwaleniem planu a nie jego wejściem w życie.

W tej sytuacji, skoro powód był użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 19 października 2006 r., to mimo sprzedaży w.w. nieruchomości po tym dniu a przed wejściem w życie uchwalonego planu – przysługuje mu przewidziane w art. 36 ust. 3 ustawy prawo żądania od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości sprzedanej już nieruchomości. Wbrew twierdzeniu skarżącego, powód posiada zatem legitymację czynną w niniejszej sprawie.

Trafnie natomiast strona pozwana zarzuca, iż nie zostały wykazane przez powoda przesłanki określone w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a to, że w związku z uchwaleniem

planu w październiku 2006 r., korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, wskutek czego wartość nieruchomości uległa obniżeniu. Zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem przepisu prawa materialnego tj. art. 36 ust. 3 w.w. ustawy jest uzasadniony.

Trzeba podkreślić, iż korzystanie z rzeczy w określony sposób jest prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności. Właściciel nieruchomości ( tu: użytkownik wieczysty) może więc potencjalnie wykorzystywać swą nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem.

Nie budzi zatem wątpliwości, że odebranie właścicielowi możliwości dodatkowej zabudowy nieruchomości stanowi istotne ograniczenie tego uprawnienia wynikającego z prawa własności.

Należy jednakże zauważyć, że w niniejszym przypadku możliwość wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości pod dodatkową zabudowę, począwszy od 1979 roku tj. wydania ostatecznych decyzji: z dnia 02 kwietnia 1979 r. o wpisaniu do rejestru zabytków strefy konserwatorskiej S. w granicach w decyzji określonych, w obszarze której pozostaje nieruchomość przy ul. (...) w W. (k - 315) oraz o wpisaniu do rejestru zabytków budynku posadowionego na tej nieruchomości (k - 241) – została uzależniona od uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Przepis art. 27 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1998 r. Nr 98 poz. 1150), obowiązującej w dacie wydania w.w. decyzji, stanowił, iż bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.

Z kolei w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568), która zastąpiła ustawę z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, ustawodawca przewidział, iż pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in.: wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku (pkt 2), podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (pkt 11).

W ustawie z 2003 r. zostały wprowadzone różne formy i zakresy ochrony. W myśl art. 3 pkt 1 tej ustawy zabytkiem jest zarówno nieruchomość lub rzecz ruchoma jak i części lub zespoły będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Fakt objęcia ochroną konserwatorską części terenu S., niezależnie od wpisu do rejestru zabytków posadowionego na tym obszarze budynku przy ul. (...), oznacza, że tej ochronie podlegają również położone w wydzielonej strefie parcele, układy urbanistyczne i przestrzenne, gabaryty zabudowy, co do zasady dotychczasowy widok miasta.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 września 2012 r. II OSK 886/11 (publ. Lex nr 1223299) w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. zabytkiem nie jest tylko i wyłącznie zindywidualizowany obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytku na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków, ale są nimi także objęte strefą konserwatorską układy przestrzenne stanowiące wartość jako całość, jak również ich elementy. W razie zaś wpisania do rejestru zabytków dodatkowo budynku, który wchodzi w skład zespołu budowlanego, przedmiotem ochrony jest także sam budynek ze względu na jego cechy zabytkowe.

Zwraca się nadto w orzecznictwie uwagę, iż w wypadku wpisania do rejestru zabytków określonej strefy konserwatorskiej, wszelka działalność budowlana w takiej strefie, mogąca zagrozić albo naruszyć zabytkowy układ architektoniczny lub zabytkowy zespół budowlany, objęta jest wzmożoną reglamentacją administracyjnoprawną (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2002 r. I CKN 1268/00, publ. OSNC 2004/2/30).

W świetle powyższego, możliwość zabudowy przedmiotowej nieruchomości przez powodową spółkę przed dniem 19 października 2006 r. nie jawi się jako oczywista.

Przy tym wypada podnieść, że w okresie od 01 stycznia 2004 r. do momentu uchwalenia planu w październiku 2006 r. dla obszaru obejmującego nieruchomość przy ul. (...) w W. nie istniał żaden plan miejscowy. W tym stanie rzeczy, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Oczywiście nie można w tym postępowaniu przesądzać czy powód uzyskałby czy też nie, przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli w okresie 2001 r. – X.2006 r. pozwolenie konserwatora zabytków na posadowienie dodatkowego budynku na posesji przy ul. (...), a w okresie I. 2004 r. - X.2006 r. również decyzję o warunkach zabudowy.

Niemniej mając na względzie wymóg uzyskania pozwolenia, o które powód wystąpił w dniu 02 września 2006 r. do Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków w związku z planowaną budową oficyny ( k - 318), oraz fakt, iż powód nie przedłożył Sądowi jakiegokolwiek decyzji wydanej w wyniku rozpatrzenia złożonego wniosku – Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że w istocie możemy mówić w tym przypadku jedynie o hipotetycznej możliwości dodatkowej zabudowy przedmiotowej działki.

Powód nie wykazał bowiem w żaden sposób, aby zapadły wskazane powyżej pozytywne dla niego decyzje. A dopiero wówczas zaistniałaby podstawa do przyjęcia, że nieruchomość przy ul. (...) mogła być potencjalnie wykorzystana na dodatkową zabudowę.

Już tylko brak pozytywnej decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków oznacza, że działka takiego potencjału nie miała.

Jeszcze raz należy wskazać, że rzeczona nieruchomość jest przedmiotem dwóch decyzji o wpisie do rejestru zabytków – chodzi tu zarówno o budynek jak i jego otoczenie. W takich okolicznościach wojewódzki konserwator zabytków winien szczególnie wnikliwie, z uwzględnieniem konieczności zachowania wyglądu zabytku w postaci budynku jak i zachowania wyglądu otoczenia bez zmian układu urbanistycznego, rozważyć możliwość uzyskania pozwolenia na wybudowanie oficyny.

Złożone do akt sprawy decyzje o warunkach zabudowy dotyczące szeregu nieruchomości położonych w strefie ochrony konserwatorskiej S., na poparcie stanowiska powoda o potencjalnej możliwości dodatkowej zabudowy jego działki, nie są przekonującym dowodem. Przedmiotem tych decyzji są bowiem nieruchomości, na których posadowione budynki nie zostały wpisane do rejestru zabytków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ulega wątpliwości, iż wskazane wymogi i pozyskanie stosownego pozwolenia bądź jego brak, nie pozostawałyby też bez wpływu na ustalenie ceny nieruchomości w razie jej sprzedaży przed uchwaleniem miejscowego planu z dnia 19 października 2006 r.

W świetle powyższych rozważań, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do stwierdzenia, aby na skutek ustanowionego w przywołanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazu dodatkowej zabudowy terenu, w granicach którego pozostaje przedmiotowa działka, wartość tej działki uległa obniżeniu.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodzą określone w art. 36 ust. 3 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesłanki, konieczne dla przyznania żądanego odszkodowania. Powództwo jako niezasadne winno zostać oddalone.

Stąd też opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości W. K. nie była przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy i w związku z tym nie ma potrzeby odnoszenia się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, związanych z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną tego dowodu jak i dowodów z opinii pozostałych biegłych tj. E. W. i Z. G. a także decyzji procesowej o pominięciu wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Tym samym ponowiony w apelacji wniosek o dopuszczenie tego dowodu zgłoszonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji podlegał oddaleniu jako bezprzedmiotowy.

W tej sytuacji nie zachodzi także potrzeba rozważenia zasadności zarzutu naruszenia art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia następującego po dniu złożenia wniosku o odszkodowanie.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo, rozstrzygając o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł w oparciu o art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.