

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 16 lutego 2016 roku przeciwko Województwu (...), powód Miasto Ł. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanemu, aby zapłacił stronie powodowej kwotę 407.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od 1 września 2015 roku do dnia zapłaty oraz koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), która pozostaje w samoistnym posiadaniu strony pozwanej, korzystającej z niej bez tytułu prawnego. Należność dochodzona pozwem obejmuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tej nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku, ustalone w oparciu o wycenę sporządzoną na zlecenie powoda przez rzeczoznawcę majątkowego. Powód podejmował próby pozasądowego rozwiązania sporu, lecz okazały się one bezskuteczne.

(pozew k. 2 – 4)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 24 lutego 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 63/16, Sąd uwzględnił powództwo i orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 50)

W dniu 15 marca 2016 roku pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował powództwo co do zasady wskazując, że przez cały okres samoistnego posiadania z należytą starannością sprawował zarząd nad nieruchomością, prowadząc prawidłową gospodarkę ekonomiczno – finansową oraz ponosząc nakłady konieczne w celu utrzymania nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z jej przeznaczeniem, których zwrotu wartości ma prawo się domagać. Pozwany zakwestionował powództwo również co do wysokości podnosząc, że wycena rzeczoznawcy majątkowego, na której oparł się powód formułując pozew, dotknięta jest licznymi wadami, na które pozwany zwracał uwagę w postępowaniu przedsądowym.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 53 – 55)

W piśmie procesowym złożonym 23 lutego 2017 roku powód rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 670.612 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- a) od kwoty 407.600 zł od 1 września 2015 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 263.012 zł od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma procesowego z rozszerzeniem powództwa do dnia zapłaty,

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe k. 184 – 185)

Na poprzedzającej wyrokowanie rozprawie z 6 marca 2017 roku strony podtrzymały swe stanowiska w sprawie.

(protokół k. 201 – 202, zapis CD 00:03:09 – 00:04:17)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto Ł. jest właścicielem dwóch nieruchomości: pierwszej, położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych gruntu o nr 25/3 i 28/7, o łącznej powierzchni 0,1467 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz drugiej, położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych gruntów o nr 25/4 i 28/8, o łącznej powierzchni 0,1468 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(wydruki z ksiąg wieczystych k. 7 – 16)

W dniu 2 lutego 2006 roku nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) została przekazana pozwanemu do zarządzania. Przed przekazaniem nieruchomość ta znajdowała się już w samoistnym posiadaniu Województwa (...). Podstawą prawną przekazania były: uchwała nr XLIX/802/2005 Sejmiku Województwa (...) z 30 listopada 2005 roku oraz zarządzenie nr 43/05 Marszałka Województwa (...) z 15 listopada 2005 roku. Z czynności przekazania został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W dacie przekazania nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny i nie posiadała urzędzonej księgi wieczystej.

(protokół zdawczo – odbiorczy k. 21 – 22)

Decyzją Wojewody (...) nr GN.V. (...) z 26 marca 2010 roku, organ ten stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M. Ł. własności części nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

(decyzja k. 17 – 18)

Decyzją Wojewody (...) nr GN.V. (...) z 26 marca 2010 roku, organ ten stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M. Ł. własności części nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

(decyzja k. 19 – 20)

Pismem z 10 lipca 2012 roku Zarząd (...) zwrócił się do powoda z prośbą o wyrażenie zgody na wydzierżawienie nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w Ł. przy ulicy (...), oznaczonych jako działki o nr (...) oraz – w wypadku zgody – o przedstawienie propozycji stawki czynszu dzierżawnego za grunt oraz powierzchnię użytkową budynków.

(pismo k. 59 – 60)

W dniu 17 lutego 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wystąpiła o zwrot korzyści związanych z dysponowaniem przez Zarząd (...) nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...). W odpowiedzi na to wystąpienie pozwany przedstawił stronie powodowej nakłady finansowe poniesione w celu utrzymania tej nieruchomości w należyтым stanie technicznym w okresie od 2003 roku do 2013 roku.

(pismo pozwanego k. 61 – 68)

W dniu 16 maja 2014 roku pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o przedstawienie propozycji stawki czynszu dzierżawnego oraz pilne sformułowanie projektu umowy na użytkowanie części nieruchomości wykorzystywanej przez Zarząd (...), sprawującego w imieniu pozwanego jako posiadacza samoistnego zarząd nad nieruchomością położoną przy ulicy (...) w Ł..

(pismo k. 69 – 70)

Pismami z: 11 lipca 2014 roku i 21 października 2014 roku pozwany udzielił powodowi informacji o lokalach w nieruchomości, które zostały oddane w posiadanie zależne, poszczególnych podmiotach wynajmujących te lokale oraz wysokości stawek płaconych przez te podmioty czynszu.

(pisma k. 23 – 27)

Pismem z 30 lipca 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), stanowiącego działki ewidencyjne o nr (...) za okres od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku w wysokości 407.600 zł do 31 sierpnia 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania została określona w oparciu o sporządzoną we własnym zakresie przez powoda wycenę autorstwa rzeczoznawcy majątkowego. Pozwany odpowiedział powodowi, że nie może odnieść się do zasadności i wysokości żądania bez zapoznania się z wyceną. Po udostępnieniu mu tej wyceny, pozwany zarzucił tej wycenie nieścisłości, które w jego ocenie dyskwalifikują jej merytorykę. Nadto po raz kolejny powołał się na nakłady konieczne, jakie poczynił na tę nieruchomość.

(wezwanie do zapłaty k. 41 – 43; pisma k. 44 – 46, 71 – 72; zeznania świadka M. G. k. 83 – 85, zapis CD 00:05:10 – 00:20:13)

Strony prowadziły między sobą korespondencję w sprawie zawarcia umowy zamiany nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na inną nieruchomość. Ostatecznie umową zamiany z 15 grudnia 2016 roku powód przeniósł na pozwanego własność m.in. nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w zamian za co pozwany przeniósł na powoda własność innych nieruchomości.

(umowa zamiany k. 188 – 200)

Nieruchomość zlokalizowana w Ł. przy ulicy (...) stanowią przyległe do siebie działki nr (...) o łącznej powierzchni 2874 m², zabudowane budynkiem frontowym, składającym się z dwóch prostokątnych, połączonych ze sobą budynków, zlokalizowanym w zachodniej granicy części nieruchomości murowanym budynkiem parterowym oraz wiatą stalową, usytuowaną w północnej granicy nieruchomości. Wszystkie budynki znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Większy budynek frontowy jest pięciokondygnacyjnym, murowanym, podpiwniczonym, z poddaszem użytkowym budynkiem, wyposażonym w: instalację elektryczną, przyłącze wodno – kanalizacyjne, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, wybudowanym na przełomie lat 1955/1956. Mniejszy budynek frontowy posiada dwie użytkowane kondygnacje połączone funkcyjnie z piętrem II i III większego budynku frontowego. Wjazd na podwórze nieruchomości jest możliwy przejściem bramowym, znajdującym się w obrysie mniejszego budynku.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku frontowego wynosi 1547,80 m², budynku parterowego w podwórzu – 291,51 m², zaś wiaty metalowej około 78 m².

Wysokość stawki czynszu rynkowego z tytułu wynajmu lokali użytkowych zależy od szeregu czynników, takich jak: lokalizacja budynku, wyposażenie w media, powierzchnia lokalu użytkowego, długości witryny wzdłuż ciągu komunikacyjnego, lokalizacja wejścia, lokalizacja lokalu w budynku, dostępność miejsc postojowych i parkingowych, ilość i rozkład pomieszczeń i ich funkcjonalności przydatnej dla prowadzenia działalności gospodarczej, wyposażenia lokalu w media oraz stanu technicznego i utrzymania lokalu.

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) w okresie od kwietnia 2010 roku do 2013 roku znajdowała się pod względem stopnia atrakcyjności lokalizacji w strefie III, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł.. Zarządzenia te ustalają minimalną wysokość stawki czynszu najmu dla lokali stanowiących lokalowy zasób miasta, będące stawką minimalną do przetargów organizowanych przez Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Ł. oraz przewidywane górne granice stawek czynszu możliwych do uzyskania.

Nieruchomość ta znajduje się w odległości około 150 metrów od ulicy (...) oraz od przystanków komunikacji miejskiej. Odległość od placu (...) czy placu (...), położonych w śródmieściu miasta, z łatwym dojazdem z ulicy (...), tj. ulicy o stosunkowo niedużym natężeniu ruchu wynosi paręset metrów. Z uwagi na lokalizację, a przede wszystkim wielokondygnacyjność budynku frontowego, lokale w przedmiotowej nieruchomości nie stanowią atrakcyjnej oferty jako lokale handlowe, ale stanowiły i stanowią bardzo atrakcyjną lokalizację zarówno dla pomieszczeń biurowych i prywatnych gabinetów lekarskich, a nawet – z uwagi na duże powierzchnie każdej kondygnacji – dla prywatnych klinik, szkół językowych, gabinetów odnowy biologicznej, centrów fitness, kancelarii adwokackich i notarialnych czy siedzib instytucji finansowych i ubezpieczeniowych.

Możliwe do uzyskania wynagrodzenie z tytułu czynszu wynajmu lokali użytkowych w budynku frontowym w okresie od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku wynosi 1.639.972 zł, zaś w parterowym budynku w podwórzu w tym okresie – 193.876 zł. W okresie od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku z tytułu czynszu najmu wiaty garażowej można było osiągnąć wynagrodzenie w wysokości 16.800 zł. Realny do uzyskania przychód z tytułu najmu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) wyniósł we wskazanym okresie 1.501.586 zł.

Wysokość wydatków poniesionych przez pozwanego, niezbędnych do uzyskania przychodów w okresie od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku wynosi 830.974 zł. Na kwotę tę składają się wydatki na: utrzymanie stanu technicznego budynków, wynagrodzenie z tytułu sprawowanego zarządu, utrzymanie porządku i czystości, koszt mediów powierzchni wspólnych, podatek od nieruchomości, ochronę budynku i ubezpieczenie.

Utracony przez powoda dochód z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku wynosi więc 670.612 zł.

(opinia biegłego k. 94 – 147; pisemna opinia uzupełniająca k. 170 – 174)

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie: dokumentów złożonych do akt sprawy, zeznania świadka oraz dowodu z opinii biegłego. Złożone do akt sprawy dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

W kwestii określenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w okresie od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku, Sąd oparł się na opinii wydanej przez biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości J. K.. Opinia ta jest spójna, logiczna, uwzględnia wszystkie okoliczności sprawy. W sposób kompleksowy i pełny biegły ustosunkowywał się w opinii do zakreślonej tezy dowodowej. Tok rozumowania przedstawiony przez niego należy uznać za skrupulatny i logiczny, zaś wnioski za przekonujące i zrozumiałe.

Biegły J. K. wydał opinię po dokonaniu wizji lokalnej przedmiotowej nieruchomości, wskazując podstawy jej wydania, określając i opisując stan nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy, czyniąc analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w latach 2010 – 2013 oraz obszernie wyjaśniając sposób dokonania wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Biegły wyjaśnił również w pisemnej opinii uzupełniającej wątpliwości zgłoszone przez pozwanego. Odnośnie zasadniczych zastrzeżeń strony pozwanej, koncentrujących się wokół wysokości ustalonego przez biegłego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania, biegły J. K. wskazał, że w swoich wyliczeniach uwzględnił on dużą łączną powierzchnię wszystkich potencjalnych do wynajmu lokali, przyjmując efektywność najmu na poziomie 80 %, tj. dwukrotnie niższym od przyjmowanego dla pojedynczych lokali. W wyliczeniach biegły uwzględnił zatem okoliczność, iż przez pewien okres w ciągu roku dany lokal może nie przynosić żadnego przychodu. Biegły wskazał również, że sposób użytkowania przez pozwanego poddasza czy piwnicy w nieruchomości w żadnej mierze nie może wpływać na możliwość ich docelowego wykorzystania przez innego najemcę. Ustosunkowując się zaś do uwag pozwanego odnośnie ustalenia przez biegłego zbyt niskich wydatków na utrzymanie stanu technicznego, biegły podkreślił, że wydatki te rosły w stałym rytmie około 5 % rocznie, dlatego biegły do swych wyliczeń przyjął wydatki uśrednione.

Po uzupełnieniu opinii przez biegłego, nie była ona kwestionowana przez żadną ze stron. Po wydaniu pisemnej opinii uzupełniającej pozwany nie zgłaszał żadnych wniosków dowodowych, w szczególności o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Nie zgłosił zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 zd. 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Przepis art. 225 k.c. stanowi natomiast, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Taki posiadacz jest zatem zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz do zwrotu pobranych pożytków, których nie zużył, uiszczenia wartości tych, które zużył, jak również do zwrotu wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Jest również odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Z poczynionych ustaleń wynika, że na mocy dwóch decyzji Wojewody (...) z 26 marca 2010 roku, organ ten stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M. Ł. własności nieruchomości należącej do Skarbu Państwa, a położonej w Ł. przy ulicy (...). Nieruchomość ta przed datą wydania tych decyzji znajdowała się w posiadaniu samoistnym Województwa (...). Po wydaniu tych decyzji, nieruchomość ta nie została wydana właścicielowi, lecz w dalszym ciągu pozostawała w posiadaniu samoistnym strony pozwanej.

Wyniki postępowania dowodowego wiodą zatem do konkluzji, zgodnie z którą pozwany w okresie objętym sporem nie posiadał tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Stronie pozwanej nie przysługiwała ani służebność ani inne ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości. Województwo (...) korzystało ze wspomnianej nieruchomości bez podstawy prawnej. Poczynione ustalenia uprawniają również do wniosku, że pozwany był posiadaczem samoistnym tej nieruchomości w złej wierze. Wiedział on bowiem, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy – co najmniej dwukrotnie zwracał się do powoda z prośbą o wyrażenie zgody na wydzierżawienie nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz – w wypadku zgody – o przedstawienie propozycji stawki czynszu dzierżawnego za grunt oraz powierzchnię użytkową budynków. Tym zachowaniem pozwany dawał wyraz swej wiedzy, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości i wszelkie działania jej dotyczące, w tym wynajęcie pomieszczeń osobom trzecim, wymaga uprzedniej akceptacji ze strony powoda jako właściciela.

Mając na uwadze powyższe Sąd przyjął, że pozwany w całym okresie objętym sporem, tj. od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku był posiadaczem samoistnym w złej wierze nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. i w związku z tym Sąd uznał, że powodowi przysługuje – na podstawie art. 225 zd. 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zd. 1 k.c. – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej za wyżej wskazany okres.

Odnosząc się do wysokości przysługującego Miastu Ł. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości wskazać należy, że o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynika to z faktu, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy, z uwzględnieniem stawek rynkowych, musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, niepubl.).

Ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dochodzonego przez powoda w niniejszej sprawie, Sąd oparł się na opinii wydanej przez biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości J. K., którą to opinię uznał w pełni za miarodajną. Zarówno zastosowana przez wyżej wskazanego biegłego metoda wyliczenia, jak i stawki przez niego wyliczone są – zdaniem Sądu – prawidłowe i w związku z tym Sąd uznał, że kwotą, którą powód uzyskałby tytułem czynszu najmu za okres od 1 kwietnia 2010 roku do 30 września 2013 roku od pozwanego jest kwota 670.612 zł. Taką kwotę zasądził więc od pozwanego na rzecz powoda.

O odsetkach orzeczono na podstawie przepisu art. 481 k.c., przy czym w odniesieniu do kwoty 407.600 zł przyjęto jako termin początkowy biegu odsetek od tej kwoty dzień 1 września 2015 roku, tj. następny dzień po wskazanym przez powoda w wezwaniu do zapłaty (k. 41-43) terminie uregulowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W stosunku do kwoty 263.012 zł, o którą powód w toku postępowania rozszerzył powództwo, jako termin początkowy biegu roszczenia odsetkowego przyjęto dzień 3 marca 2017 roku, tj. dzień doręczenia pozwanemu odpisu pisma procesowego powoda z rozszerzeniem powództwa (k. 187).

Pozwany w toku postępowania podnosił, że poczynił nakłady pieniężne w celu utrzymania nieruchomości należącej do powoda w należyтым stanie technicznym w okresie od 2003 roku do 2013 roku. Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. posiadacz samoistny w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. W orzecznictwie przyjęto, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych przed wydaniem tej rzeczy właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 1988 roku, III CRN 229/88, niepubl.). W rozpoznawanej sprawie pozwany nie udowodnił jednak, aby poniósł nakłady konieczne na nieruchomość powoda, jak również nie wykazał zasadności swego roszczenia co do wysokości. Wymogu udowodnienia co do zasady i wysokości roszczenia o zwrot nakładów nie spełnia zgłoszenie przez pozwanego na tę okoliczność zeznań świadka M. G.. Po tym, jak w lutym 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wystąpiła o zwrot korzyści związanych z dysponowaniem przez Zarząd (...) nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...), pozwany przedstawił nakłady poniesione w celu utrzymania tej nieruchomości w należyтым stanie technicznym w okresie od 2003 roku do 2013 roku (k. 61 – 68). W piśmie tym strona pozwana szczegółowo wymieniła poszczególne wydatki, powołując się na określone faktury dla udokumentowania faktu i wysokości ich poniesienia. W rozpoznawanej sprawie nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwany złożył te faktury do akt sprawy i w ten sposób udowodnił zasadność swego roszczenia.

Zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 226 § 2 k.c. pozwany jako posiadacz samoistny w złej wierze może domagać się jedynie zwrotu nakładów koniecznych. Sąd nie ma zatem możliwości dokonania oceny charakteru poczynionych nakładów bez zapoznania się z materiałem źródłowym w postaci dokumentów rozliczeniowych. Poprzestanie przez pozwanego na dowodzie z zeznań świadka dla wykazania faktu i wysokości poniesionych nakładów jest niewystarczające dla udowodnienia tego roszczenia co do zasady i wysokości, zwłaszcza że jak wynika z pisma znajdującego się na k. 61 – 68, złożenie na tę okoliczność przez pozwanego dokumentów ilustrujących rodzaj i wysokość poniesionych wydatków nie było niemożliwe.

O kosztach sądowych rozstrzygnięto w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany przegrał proces w całości. W związku z tym Sąd nałożył na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową, na które składają się: opłata od pozwu w wysokości 20.380 zł, opłata od rozszerzonej części powództwa w kwocie 13.151 zł, koszt wydania przez biegłego pisemnej opinii głównej w wysokości 8.034,08 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w kwocie 14.400 zł, których wysokość ustalono, mając na względzie regulację zawartą w § 2 pkt 7 w zw. z § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.).

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.