

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 5 kwietnia 2004r pierwotnie do Sądu Rejonowego w Skierniewicach powód Skarb Państwa Nadleśnictwo S. wniosło o nakazanie pozwanemu L. S. (1) wydanie powodowi nieruchomości – O. S., położonej w obrębie leśnym S., oddział 218f leśnictwa G., składającej się z zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2.600 m² i opróżnienie jej ze wszystkich osób i rzeczy prawa jego reprezentujących oraz wniósł o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości opisanej w pozwie, która zakończyła się w dniu 31 stycznia 2004r. Po zakończeniu umowy powód odmówił zgody na dalszą dzierżawę, pozwany zaś odmówił wydania nieruchomości.

(pozew – k. 2-3)

W dniu 16 kwietnia 2004r L. S. (1) złożył powództwo wzajemne o zwrot nakładów i wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. na swoją rzecz kwoty 237.223,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu wskazał, iż na nieruchomości objętej żądaniem eksmisji dokonał licznych remontów, na które powód wyraził zgodę, a których wartość według aktualnych cen wynosi około 250.000 zł.

(odpowiedź na pozew – k. 28-29)

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2004r Sąd Rejonowy w Skierniewicach uznał się niewłaściwym do prowadzenia sprawy i w całości – żądanie eksmisji i żądanie powództwa wzajemnego – sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(postanowienie – k. 42)

W piśmie procesowym z dnia 27 czerwca 2005r L. S. (1) nie kwestionował prawa powoda do żądania zwrotu osady S..

(pismo procesowe pozwanego/powoda wzajemnego – k. 99)

Z kolei Skarb Państwa Nadleśnictwo S. w piśmie procesowym z dnia 28 czerwca 2005r uznało powództwo wzajemne w zakresie kwoty 115.220 zł, w pozostałym zakresie wniosło o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz.

(pismo procesowe powoda/pozwanego wzajemnego/ – k. 101)

W piśmie procesowym złożonym dnia 29.02.2006r L. S. (1) wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu K. R. na podstawie art. 196 § 1 k.p.c. w związku z art. 204 § 3 k.p.c. Pozwany podniósł, iż zawarł z K. R. umowę przelewu wierzytelności służącej mu wobec powoda z tytułu nakładów i przeniósł na nią wszelkie prawa związane z tą wierzytelnością.

(pismo procesowe pozwanego – k. 190)

Powód Skarb Państwa Nadleśnictwo S. nie wyraził zgody na wstąpienie do sprawy K. R. w charakterze powoda wzajemnego.

(pismo procesowe powoda – k. 197-198)

W piśmie procesowym złożonym dnia 23 lutego 2006r Skarb Państwa Nadleśnictwo S. zmieniło żądanie pozwu i obok żądania wydania nieruchomości zgłosiło żądanie zapłaty, wnosząc o zasądzenie od pozwanego L. S. (1) na rzecz powoda Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. kwoty 16.455,30 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu nowego żądania wskazano, że pozwany cały czas zajmuje nieruchomość powoda objętą żądaniem wydania. Powodowi należy się zatem wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z nieruchomości po rozwiązaniu umowy dzierżawy.

(zmiana powództwa – k. 199)

W piśmie procesowym złożonym dnia 7 kwietnia 2006r powód Skarb Państwa Nadleśnictwo S. sprecyzował obszar nieruchomości, której dotyczy żądanie wydania wskazując, iż żądanie dotyczy wydania nieruchomości o powierzchni 3.800 m².

(pismo powoda – k. 206)

Na podstawie art. 192 k.p.c. K. R. powiadomiona została o toczącym się postępowaniu.

Natomiast postanowieniem z dnia 27 czerwca 2007 roku Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego/powoda wzajemnego/ o wezwanie do udziału w sprawie K. R. na podstawie art. 196 § 1 k.p.c. wobec braku podstaw prawnych do dokonania takiego wezwania.

(zarządzenie – k. 224v, zawiadomienie – k. 225, dowód doręczenia – k. 230, postanowienie – k. 300)

Wyrokiem częściowym z dnia 14 marca 2007 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanemu L. S. (1), aby wydał powodowi Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. nieruchomość – O. S. położoną w obrębie leśnym S., w oddziale 218f leśnictwa G., składającą się z zabudowanej działki gruntu o powierzchni 3.800m² i opróżnił ją ze wszystkich osób i rzeczy prawa jego reprezentujących.

(wyrok częściowy – k. 282)

W toku procesu Skarb Państwa Nadleśnictwo S. kilkakrotnie rozszerzało żądanie pozwu w zakresie żądania zapłaty za bezumowne korzystanie przez L. S. (1) z nieruchomości, co do której pozwany zobowiązany został do jej wydania na podstawie wyroku częściowego.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2007r powód rozszerzając żądanie pozwu w tym zakresie wniósł o zasądzenie kwoty 25.503,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania. Powód wskazał bowiem, iż do kwoty należnej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości doliczył również odsetki ustawowe wyliczone na dzień zgłoszenia rozszerzonego żądania.

Ostatecznie powód Skarb Państwa Nadleśnictwo S. wniosło o zasądzenie od pozwanego L. S. (1) kwoty 50.072,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości O. S. za okres od 1 lutego 2004 roku do 12 września 2008 roku.

(rozszerzenie powództwa – k. 242, 264, 278, 317, 355, 398, 501, ostateczne stanowisko procesowe powoda – k. 1127)

Pozwany-powód wzajemny L. S. (1) na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2009 roku rozszerzył żądanie pozwu wzajemnego i wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. z tego tytułu kwoty 284.365,00 zł.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 23 października 2014 roku pozwany-powód wzajemny L. S. (1) podtrzymał żądanie pozwu wzajemnego w zakresie zapłaty kwoty 284.365,00 zł z tytułu nakładów poniesionych przez niego na nieruchomości powoda-pozwanego wzajemnego.

(stanowiska procesowe pozwanego/powoda wzajemnego – k. 627, rozprawa z dnia 23.10.2014r czas 00:28:01-00:38:33, k. 1127)

W pismach z dnia 19 września 2012r i z dnia 8 października 2013r J. F. (1) wniosła o dopuszczenie jej do udziału w niniejszej sprawie w charakterze powódki i zasądzenie na jej rzecz 1/2 wkładu poczynionego przez L. S. (1) na O. S..

Składająca pisma podniosła, iż Sąd Okręgowy w Łodzi po rozpoznaniu apelacji w sprawie o podział majątku dorobkowego między nią a L. S. (1) przyznał jej 1/2 wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych przez L. S. (1) na nieruchomości O. S..

Postanowieniem z dnia 25 października 2012r sąd odmówił J. F. (1) dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze powódki i jednocześnie powyższe pisma potraktowane zostały jako odrębny pozew i zarejestrowane zostały jako nowa sprawa pod sygnaturą I C 1708/12.

Powódka w tej sprawie ostatecznie wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Lasy Państwowe Nadleśnictwa S. na swoją rzecz kwoty 75.001,00 zł tytułem 1/2 nakładów poczynionych przez L. S. (1) na nieruchomości O. S..

Pismo procesowe z dnia 19 września 2012r doręczone zostało pozwanemu Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013 roku.

(postanowienie – k. 955, doręczenie – k. 962 oraz załączone akta I C 1708/12).

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012r wydanym w sprawie sygn. akt I C 1708/12 Sąd Okręgowy w Łodzi połączył tę sprawę do łącznego rozpoznania ze sprawą sygn. akt I C 882/10.

(postanowienie – k. 46 akt I C 1708/12)

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013r sąd dokonał prawidłowego oznaczenia strony pozwanej z powództwa J. F. (1) jako Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. (postanowienie – k. 963).

Powódka J. F. (1) – działając poprzez pełnomocnika – podtrzymała żądanie pozwu, proponując jednocześnie zawarcie ugody ze Skarbem Państwa na kwotę 60.000 zł.

(stanowisko procesowe powódki – k. 963)

Na rozprawie w dniu 28 marca 2013r pozwany (powód wzajemny) L. S. (1) wniósł o odrzucenie pozwu J. F. (1) powołując się na zawisłość sporu.

(stanowisko procesowe pozwanego/ powoda wzajemnego – k. 974)

Postanowieniem z dnia 28 marca 2013r Sąd Okręgowy w Łodzi odmówił odrzucenia pozwu J. F. (1).

Sąd Apelacyjny w Łodzi postanowieniem z dnia 22 maja 2013r oddalił zażalenie pozwanego/powoda wzajemnego/ uniesione od tego postanowienia.

(postanowienie SO – k. 972, postanowienie SA – k. 1025)

W dniu 18 kwietnia 2013r L. S. (1) złożył pismo procesowe, w którym zgłosił swoje przystąpienie do sprawy po stronie pozwanego Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. w sprawie z powództwa J. F. (1) przeciwko Skarbowi Państwa Nadleśnictwo S. (interwencja uboczna).

(interwencja uboczna – k. 1004-1005)

W dniu 11 lipca 2013 roku do sądu wpłynęła opozycja powódki J. F. (1) przeciwko przystąpieniu L. S. (1) do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego Skarbu Państwa Nadleśnictwa S..

(opozycja – k. 1045-1048)

Na rozprawie w dniu 23 października 2014 roku pełnomocnik interwenienta ubocznego podtrzymał wniosek o dopuszczenie L. S. (1) do sprawy w tym charakterze.

Pełnomocnik powódki J. F. (1) podtrzymał złożoną opozycję.

Pełnomocnik powoda-pozwanego wzajemnego i równocześnie pozwanego Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. pozostawił rozstrzygnięcie opozycji do uznania sądu.

(stanowiska procesowe stron – k. 1126-1126v)

Postanowieniem z dnia 23 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi odmówił L. S. (1) dopuszczenia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Skarbu Państwa Nadleśnictwa S..

(postanowienie – k. 1125)

Ostatecznie powódka J. F. (2) o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. na swoją rzecz kwoty 60.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma z dnia 19 września 2012r oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, cofając żądanie w pozostałym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia.

(stanowisko procesowe powódki – rozprawa z dnia 23.10.2014r czas 00:43:02-00:47:48, k. 1127)

Na rozprawie w dniu 23 października 2014 roku powód/pozwany wzajemny/ Skarb Państwa Nadleśnictwo S. uznał wartość nakładów na nieruchomości poczynionych przez pozwanego/powoda wzajemnego/ w zakresie kwoty 188.950 zł.

Równocześnie powód/pozwany wzajemny/ wniósł o potrącenie z tej kwoty kwoty 9.324,85 zł z tytułu wydatków poniesionych przez powoda na remont nieruchomości po jej opuszczeniu przez pozwanego.

Skarb Państwa Nadleśnictwo S. uznało żądanie pozwu J. F. (1) w zakresie kwoty 60.000 zł i wniosło o zmniejszenie o tę kwotę należności zasądzonej na rzecz L. S. (1).

Powód - pozwany wzajemny wniósł nadto o zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz zarówno w zakresie kosztów procesu związanych z powództwem głównym jak i powództwem wzajemnym.

Co do powództwa J. F. (1) wniósł o nieobciążanie go kosztami procesu związanymi z tym powództwem.

(stanowisko procesowe powoda/pozwanego wzajemnego/ i równocześnie pozwanego – rozprawa z dnia 23.10.2014r czas 00:17:30-00:28:00, k. 1126v-1127)

Pozwany/powód wzajemny/ L. S. (1) w zakresie żądania głównego wniósł o jego oddalenie. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu, które to koszty nie zostały pokryte ani w całości, ani w części.

Pozwany/ powód wzajemny/ wniósł również o oddalenie w całości żądania zgłoszonego przez J. F. (1).

(stanowisko procesowe pozwanego/powoda wzajemnego/ rozprawa z dnia 23.10.2014r czas 00:28:01-00:38:33)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 1994r L. S. (1) zawarł ze Skarbem Państwa Nadleśnictwem S. reprezentowanym przez Nadleśniczego L. M. (1) umowę dzierżawy nieruchomości O. S. położonej w obrębie leśnym S., w oddziale 218f leśnictwa G. o powierzchni 2.600m². Na podstawie tej umowy L. S. (1) wziął w dzierżawę powyższą nieruchomość. Umowa została zawarta na okres 10 lat do dnia 31 stycznia 2004r i wskazano w niej, że po tym okresie umowa wygasa, nie może być milcząco przedłużona. Dzierżawca zobowiązał się płacić określony w umowie czynsz dzierżawny. W umowie postanowiono, że dzierżawca nie ma prawa zamieszkiwania na nieruchomości na stałe.

W umowie wskazano, że zakres podstawowych remontów nie obciążających dzierżawcę i wysokość nakładów na te remonty, które za zgodą wydzierżawiającego dzierżawca może wykonać, strony ustalają w pisemnym porozumieniu stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

W umowie postanowiono również, że nakłady poniesione przez dzierżawcę na remonty w zakresie uzgodnionym przez strony zgodnie z porozumieniem stanowiącym załącznik nr 2 wydzierżawiający zwróci dzierżawcy w przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego za wypowiedzeniem albo zaliczy na poczet czynszu dzierżawnego. Nakłady na remonty wykonane poza uzgodnionym zakresem jak również naprawy obciążające dzierżawcę nie podlegały zwrotowi. Nakłady te miały nie podlegać zwrotowi również w przypadku wygaśnięcia umowy, rozwiązania jej przez dzierżawcę za wypowiedzeniem oraz rozwiązania jej przez wydzierżawiającego za wypowiedzeniem – z przyczyn określonych w umowie.

W załączniku nr 2 do umowy dzierżawy nazwanym uproszczonym kosztorysem na naprawę budynku mieszkalnego wyszczególniono następujące elementy jako wymagające remontu: fundamenty, izolacje, ściany konstrukcyjne, ściany działowe, stropy i balkony, schody, balustrady, więźby dachowe, pokrycie dachu, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, stolarka drzwiowa i okienna, oszklenie, podłogi i posadzki, malowanie tynków, malowanie stolarki, piece, kuchnie, centralne ogrzewanie (orurowanie i kotły), instalacja wodno-kanalizacyjna (orurowanie i armatura), instalacja gazowa (orurowanie i armatura), instalacja elektryczna (okablowanie i armatura) oraz roboty różne. W kosztorysie wskazano w odniesieniu do większości wymienionych wyżej elementów wymagających remontu ich zużycie na poziomie 100 %. Przybliżony koszt remontu tych elementów określono wówczas na kwotę 247.231.000 starych złotych. W zestawieniu określono również koszt remontu studni na kwotę 60.000.000 starych złotych oraz ogrodzenia (156 mb) na kwotę 23.400.000 starych złotych.

Aneksiem z dnia 24 lutego 1994r zastąpiono podaną w umowie powierzchnię nieruchomości 2.600m² powierzchnią 3.800m². W aneksie określono też inną kwotę czynszu dzierżawnego. Pozostałe warunki umowy nie zostały zmienione.

W dniu 1 lutego 1994 roku strony umowy dzierżawy podpisały protokół zdawczo-odbiorczy, na podstawie którego Nadleśnictwo S. przekazało L. S. (1) w posiadanie nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy. W protokole tym stwierdzono, że znajdujący się na nieruchomości budynek mieszkalny był w złym stanie technicznym, kwalifikował się do kapitalnego remontu, budynek wykonany był z cegły na fundamencie betonowym, dach kryty blachą. Stwierdzono brak instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, nie było także stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg. W budynku nie było żadnych urządzeń kąpielowych, pieców kaflowych ani pieca kuchennego. Zniszczenie budynku określono na 70%. Na nieruchomości była kopana studnia, ale w złym stanie technicznym, bez wody.

(umowa dzierżawy – k. 5-6, aneksy – k. 7, 8, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 11-12, uproszczony kosztorys załącznik nr 2 do umowy – k. 30-31)

Po zawarciu umowy dzierżawy L. S. (1) rozpoczął remont budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości. Fundamenty zostały odkopane, założono izolację. Zostały wymurowane otwory okienne i drzwiowe, wstawiono nowe okna i drzwi w całym domu. Na dachu pozwany wymienił wszystkie krokwie, położył nowy dach z desek pokrytych papą. Budynek został otynkowany na zewnątrz i wewnątrz. W środku budynku na parterze wykonano nowe wylewki,

położono izolację, postawiona została jedna ściana działowa. Na parterze budynku powstał jeden duży pokój, kuchnia, przedpokój i łazienka. Pozwany zrobił schody na górę, gdzie zostały zrobione trzy pokoje oraz przedpokój. Wszystkie pokoje na górze pozwany wyłożył drewnem (zarówno ściany jak i sufity). Pozwany pobudował kominek, który pełnił funkcję grzewczą, oprócz tego w domu zainstalował kuchnię węglową. Pozwany założył również instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Na nieruchomości pozwany wywiercił studnię głębinową, z której czerpał wodę. Natomiast ścieki odprowadzane były do betonowego szamba, które również wykonał pozwany. Pozwany wykonał również część ogrodzenia.

Wszystkie materiały wykorzystywane przy tym remoncie kupowane były przez pozwanego. Prace remontowe pozwany wykonywał częściowo systemem gospodarczym, częściowo zlecając je wyspecjalizowanym firmom.

Jeszcze w 1994 roku pozwany dokonał wylania fundamentów pod budynek gospodarczy, który chciał pobudować na przedmiotowej nieruchomości. Nadleśnictwo S. w piśmie z dnia 30 listopada 1994r. wyraziło zgodę na pobudowanie na nieruchomości budynku gospodarczego o wymiarach 6 X 12 metrów. Dalszą budowę budynku gospodarczego pozwany kontynuował w 2000 roku.

Pozwany zakończył remont budynku mieszkalnego w 1997 roku. Zamieszkał tam jeszcze jesienią 1996 r. lub w 1997 r.

W czasie przeprowadzania remontu domu na nieruchomości objętej w dzierżawę L. S. (1) pozostawał w związku małżeńskim z J. S.. Żona pozwanego nigdy nie zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości.

W czasie przeprowadzania remontu na nieruchomości Nadleśnictwo S. nie zgłaszało żadnych uwag, nie sprzeciwiało się pracom wykonywanym przez pozwanego. Nadleśnictwo nie zgłaszało też sprzeciwu, kiedy pozwany rozpoczął budowę budynku gospodarczego i urządził nad nim jeszcze dodatkowo użytkowe poddasze.

Od momentu zasiedlenia nieruchomości L. S. (1) cały czas tam mieszkał razem ze swoją konkubiną B. R.. Na nieruchomości mieszkał też syn pozwanego i córka B. R.. W czasie zamieszkiwania na nieruchomości pozwany wykonywał jeszcze jakieś drobne prace remontowe.

Przez cały czas trwania umowy dzierżawy L. S. (1) uiszczał na rzecz Nadleśnictwa S. czynsz dzierżawny w wysokości wynikającej z zawartej umowy dzierżawy i późniejszych aneksów do niej.

Pozwany rozwiódł się ze swoją żoną J. S..

(zeznania pozwanego L. S. – k. 976-978, pismo o wyrażeniu zgody – k. 34, faktury – k. 404-424)

Pod koniec trwania umowy dzierżawy zaczęło dochodzić do nieporozumień między L. S. (1) a Nadleśnictwem S. oraz myśliwymi, którzy mieli prawo polowania na tym terenie. Konflikty te spowodowały, że nadleśniczy L. M. (1) nie widział możliwości przedłużenia umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 3 grudnia 2003r L. S. (1) zwrócił się do wydzierżawiającego z propozycją przedłużenia umowy dzierżawy na dalsze 10 lat do 31 stycznia 2014 roku. W piśmie tym pozwany oszacował swoje nakłady dokonane na wydzierżawioną mu nieruchomość na kwotę około 250.000 zł. Wskazał, że dotychczas uiszczał czynsz niepomniejszany o wartość tych nakładów i zaproponował sukcesywny zwrot tych nakładów poprzez zmniejszenie czynszu należnego za dalszy okres dzierżawy nieruchomości.

W odpowiedzi na to pismo Nadleśnictwo S. w piśmie z dnia 29 grudnia 2003r poinformowało pozwanego, że nie jest zainteresowane przedłużeniem umowy z dnia 1.02.1994r dotyczącej dzierżawy O. S.. Powód wskazał pozwanemu, że po dniu 31 stycznia 2004r zobowiązany jest opuścić nieruchomość. Wskazano również, że rozliczenie nakładów nastąpi według postanowień umowy. Strony wymieniały między sobą jeszcze dalsze pisma. Każda ze stron pozostawała przy swoim stanowisku.

Ostatecznie Nadleśnictwo S. nie zawarło z L. S. (1) kolejnej umowy dzierżawy, nie przedłużono również czasu trwania umowy z dnia 1 lutego 1994r.

W lutym 2004 roku doszło do spotkania pozwanego z przedstawicielem Nadleśnictwa na terenie nieruchomości zajmowanej przez pozwanego. Na spotkaniu tym obecny był również rzeczoznawca majątkowy, który dokonał oględzin O. S., a następnie sporządził wycenę nakładów dokonanych na tę nieruchomość przez pozwanego. Rzeczoznawca majątkowy wycenił nakłady dokonane na nieruchomość przez pozwanego na kwotę 115.220 zł. Nadleśnictwo chciało zapłacić L. S. (1) tę kwotę. Pozwany jednak uważał, iż kwota ta jest zbyt niska, żądał kwoty dwukrotnie wyższej.

(zeznania przedstawiciela powoda nadleśniczego L. M. – k. 159,278v-279, 604-605, pisma pozwanego – k. 13, 15-16, pisma powoda – k. 14, 17, operat szacunkowy – k. 128-146)

Po zakończeniu umowy dzierżawy O. S. L. S. (1) nie opuścił tej nieruchomości, nadal tam mieszkał. W czerwcu 2004r wystąpił do Sądu Rejonowego w Skierniewicach z powództwem o zobowiązanie Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. do zawarcia z nim umowy dzierżawy na O. S. położoną w obrębie leśnym S. o powierzchni 3.800 m² na okres dziesięciu lat. Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 stycznia 2005r powództwo L. S. (1) zostało oddalone.

(niesporne oraz z akt sprawy SR w Skierniewicach: pozew – k. 2-3, wyrok – k. 74)

W dniu 31 stycznia 2006 roku L. S. (1) i K. R. zawarli umowę przelewu praw, na podstawie której L. S. (1) przełał na rzecz K. R. wierzytelność służącą mu wobec Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa S. z siedzibą w M. z tytułu zwrotu nakładów pieniężnych, jakie poniósł na przebudowanie i zmodernizowanie zabudowanej nieruchomości gruntowej O. S., położonej w obrębie leśnym S., w oddziale 218f leśnictwa G., w trakcie trwania umowy dzierżawy z dnia 1.02.1994 roku. W umowie cesji cedent swoje nakłady na nieruchomość wycenił na kwotę nie mniejszą niż 237.223 zł. Zgodnie z umową cesjonariusz miał zapłacić cedentowi za przejęte prawa kwotę 120.000 zł, płatną w 6 ratach po 20.000 zł szczegółowo określonych w umowie cesji. L. S. (1) sporządził również pismo zawiadamiające Nadleśnictwo S. o przelewie wierzytelności.

(umowa przelewu – k. 192-194, powiadomienie – k. 191)

W toku niniejszej sprawy w dniu 14 marca 2007 roku wydany został wyrok częściowy, w którym sąd nakazał pozwanemu L. S. (1), aby wydał powodowi Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. nieruchomość – O. S. położoną w obrębie leśnym S., w oddziale 218f leśnictwa G., składającą się z zabudowanej działki gruntu o powierzchni 3.800m² i opróżnił ją ze wszystkich osób i rzeczy prawa jego reprezentujących.

Wyrok ten wykonany został w trybie egzekucji komorniczej. Przed eksmisją pozwany rzadko przebywał na przedmiotowej nieruchomości, przebywał wtedy za granicą. Na nieruchomości cały czas mieszkała B. R.. W toku egzekucji dokonano protokolarnego spisu rzeczy pozwanego, B. R. nie chciała ich przejąć, wobec czego złożone zostały one w pomieszczeniach Nadleśnictwa. Na terenie nieruchomości było też 8 koni należących do pozwanego, które przekazane zostały firmie zajmującej się opieką nad zwierzętami. Nadleśnictwo płaciło za utrzymanie koni, początkowo opłata ta wynosiła 4.697 zł miesięcznie, potem zaś 5.368 zł miesięcznie. Prowadzona była egzekucyjna sprzedaż tych zwierząt. Nadleśnictwo wystąpiło też do Sądu Rejonowego w Skierniewicach z wnioskiem o zgodę na zniszczenie rzeczy bezwartościowych, które należały do pozwanego, a nie zostały przez niego zabrane. Komornik w toku postępowania egzekucyjnego ustalał koszty związane z egzekucją uwzględniając wydatki ponoszone przez Nadleśnictwo S..

Przedmiotowa nieruchomość wydana została Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. przez komornika w dniu 12 września 2008 roku. Od tego dnia to powód włada przedmiotową nieruchomością.

(zeznania powoda Nadleśniczego L. M. – k. 278v-279, 604-605, postanowienia komornika – k. 574-577, faktury – k. 578-584, 586-589, 595-602)

Po wprowadzeniu w posiadanie nieruchomości przez komornika Nadleśnictwo S. przeprowadziło remont w budynku mieszkalnym. Wówczas okazało się, iż wadliwa jest instalacja elektryczna. Okazało się, że w części pomieszczeń w budynku mieszkalnym oraz w budynku gospodarczym energia elektryczna pobierana jest poza urządzeniem pomiarowym. Nadleśnictwo wykonało nowe rozproszanie tej instalacji i usunęło nieopomiarowane części tej instalacji. Koszt tej pracy **wyniósł 9.324,85 zł** brutto.

Pod koniec grudnia 2008 roku na terenie przedmiotowej nieruchomości zamieszkał nowy użytkownik.

(zeznania powoda Nadleśniczego L. M. – k. 278v-279, 604-605, 975-976, faktura – k. 622, kosztorys – k. 623-624, pismo k. 625)

Łączna wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu korzystania z nieruchomości O. S. w okresie od dnia 1 lutego 2004 roku do dnia 12 września 2008 roku **wynosi 50.052,00 złotych**. Kwota ta obejmuje korzystanie z budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz pozostałej części nieruchomości, przy założeniu że na nieruchomości wszystkie instalacje (elektryczna, wodociągowo-kanalizacyjna oraz centralnego ogrzewania) są sprawne.

(opinia biegłego ds. czynszów J. K. – k. 641-673, ustna opinia uzupełniająca – k. 965-967)

Po rozwodzie pomiędzy L. S. (1) a jego byłą żoną, która powtórnie wyszła za mąż i przyjęła nazwisko F., toczyło się postępowanie o podział majątku dorobkowego.

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2010 roku wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 315/04 Sąd Rejonowy w Skierniewicach ustalił, że w skład majątku dorobkowego L. S. (1) i J. F. (1) wchodzi m.in. kwota 120.000 zł jako wartość wierzytelności względem Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa S. z tytułu nakładów poczynionych z majątku wspólnego L. S. (1) i J. F. (1) na O. S. położoną w obrębie leśnym S., oddział 218f Leśnictwa G.. Sąd Rejonowy przyznał całą tę wierzytelność pozwanemu z odpowiednią splatą na rzecz byłej żony.

Na skutek apelacji L. S. (1) Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 30 czerwca 2011 roku w zakresie tego składnika majątkowego zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wierzytelność w kwocie 120.000 zł przyznał obojgu byłym małżonkom w udziale po 1/2 każdemu z nich. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego wskazano, że nakłady na leśniczówkę O. S. w zakresie kwoty 120.000 zł poczynione zostały z majątku wspólnego J. F. (1) i L. S. (1).

(postanowienie SR – k. 5, postanowienie SO – k. 6, uzasadnienie – k. 7-16 z akt sprawy I C 1708/12 połączonej do wspólnego rozpoznania ze sprawą niniejszą)

Aktualna wartość rynkowa nakładów poczynionych przez L. S. (1) na O. S., położoną w obrębie leśnym S., w oddziale 218f leśnictwa G., o powierzchni działki (...)800m², **wynosi łącznie 188.950 złotych**, w tym:

- wartość rynkowa nakładów poniesionych na budynek mieszkalny to kwota 127.330 zł,
- wartość rynkowa nakładów poniesionych na budynek gospodarczy (przy uwzględnieniu istniejącej konstrukcji dachu) to kwota 51.480 zł,
- wartość rynkowa nakładów poniesionych na budowę studni wierconej to kwota 5.720 zł,
- wartość rynkowa nakładów poniesionych na budowę szamba to kwota 2.080 zł,
- wartość rynkowa nakładów poniesionych na budowę ogrodzenia z siatki to kwota 2.340 zł.

Wartość tych nakładów określona została przy uwzględnieniu stanu nieruchomości na dzień 12 września 2008r, czyli na dzień wydania nieruchomości powodowemu Nadleśnictwu S..

Budynek mieszkalny na ten dzień przedstawiał stan po wykonaniu remontu kapitalnego w zakresie robót remontowych budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych. Wykonane zostało częściowe podpiwniczenie o głębokości piwnicy 140 cm, z zaizolowaniem i ociepleniem fundamentów. Wymieniona została konstrukcja drewnianego stropu i dachu z ociepleniem wełną mineralną i pokryciem dachu papą na pełnym deskowaniu. Ściany zewnętrzne zostały otynkowane. Wykonano nowe podłóża, izolacje i ocieplenie, posadzki betonowe, podłogi z desek drewnianych. Kubaturę poddasza po podmurowaniu ścian zaaranżowano jako użytkowe poddasze z wygrodeniem ścian na drewnianej konstrukcji, dostępne z parteru schodami drewnianymi samonośnymi. Zamontowana została drewniana stolarka okienna i drzwiowa oraz wzmocnione drzwi zewnętrzne. Ściany wewnątrz w salonie zostały otynkowane, w pozostałych pomieszczeniach wyłożone boazerią z drewna iglastego. Łazienka wyposażona była w podstawowe instalacje, tylko wytynkowana. W budynku znajdowała się instalacja elektryczna, wodna z doprowadzeniem wody ze studni głębinowej, kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do szamba na terenie posesji. Ogrzewanie całego budynku stanowił kaflowy trzon kuchenny i kominek z wkładem paleniskowym zamkniętym.

Stan techniczny budynku mieszkalnego z uwzględnieniem zużycia elementów i instalacji na datę wydania go powodowi był dobry, w części do wykończenia (łazienka) i remontu – co najmniej główka komina do przemurowania, do wymiany wkład kominkowy i elementy rozprowdzenia ciepłego powietrza, skruszony podest wejściowy, schody, zmuszale drewniane elementy tarasu poddasza. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 130m².

Budynek gospodarczy jest murowany na betonowych fundamentach ze stropem żelbetowym. Dach o konstrukcji drewnianej, rozbudowany szeroko poza konstrukcję ścian, z podcieniami dookoła budynku, podparty na konstrukcji masywnych słupów i belek drewnianych. Dach pokryty był papą na pełnym deskowaniu. Budynek ten o funkcji docelowej stajni nie miał wykonanych wszystkich robót. Niewykończone były obróbki dachu, nie miał rynien i rur spustowych. Powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego wynosi 62m².

Wywiercona studnia ma głębokość około 30 metrów. Zbiornik bezodpływowy na ścieki jest dwukomorowy, wykonany został z gotowych elementów. Ogrodzenie z siatki wykonano na długości 80 metrów.

(opinia biegłego ds. szacunku nieruchomości T. K. z załącznikami – k. 1071-1092, inwentaryzacja wykonanych nakładów w opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości G. P. – k. 461-490)

Skarb Państwa Nadleśnictwo S. nie przekazał L. S. (1) żadnej kwoty z tytułu zwrotu wartości nakładów poczynionych na O. S.. Żadnej kwoty nie przekazał również na rzecz J. F. (1).

(niesporne)

Sąd uznał za wiarygodny zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci powołanych wyżej dokumentów znajdujących się w aktach sprawy niniejszej oraz w załączonych aktach sprawy tutejszego sądu I C 1708/12 i aktach I C 208/04 Sądu Rejonowego w Skierniewicach. Dowody z tych dokumentów nie były kwestionowane przez strony, potwierdzają przedstawiane przez nie fakty i nie budzą wątpliwości, co do swej wiarygodności.

Wskazać należy, iż zeznania przedstawiciela powoda oraz pozwanego w istocie nie są sprzeczne. W sprawie niekwestionowanie było bowiem poniesienie określonych nakładów przez L. S. (1) na dzierżawioną nieruchomość pozostającą w zarządzie Nadleśnictwa S.. Sporna była wartość tych nakładów, tę jednak ustalić należało w oparciu o opinię biegłych a nie zeznania stron.

Ustalając wartość nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość sąd oparł się ostatecznie na opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości T. K., uznając ją w całości za wiarygodną. Opinia ta jest pełna, jasna, nie budzi wątpliwości co do fachowości oraz rzetelności biegłego, nie zawiera sprzeczności, posługuje się logicznymi

argumentami, wyrażone w niej poglądy są w pełni zrozumiałe. Opinia ta opiera się o aktualny stan wiedzy biegłego oraz stan rynku nieruchomości, uwzględnia również zebrany w sprawie materiał dowodowy. Biegły w sposób szczegółowy opisał metodykę swojej pracy prowadzącej do wniosków opinii, należycie umotywowował sformułowane w opinii tezy. Sąd nie znalazł więc podstaw, aby zobowiązywać biegłego do wydania opinii uzupełniającej zgodnie z sugestiami pozwanego. Wskazać należy, iż samo niezadowolenie strony z treści niekorzystnej dla niej opinii nie uzasadnia wydawania opinii uzupełniającej czy powoływania innych biegłych. Podkreślić należy, iż w przedmiotowej sprawie opinię wydawało trzech biegłych z zakresu szacunku nieruchomości. Żadna z tych opinii nie satysfakcjonowała pozwanego L. S. (1), nawet ta najbardziej korzystna dla niego, a wydana przez biegłą G. P.. Pozwany twierdził, że z uwagi na upływ czasu opinia ta przestała być aktualna i wnosił o uzupełnienie tej opinii. Ponieważ jednak było to niemożliwe z uwagi na zawieszenie biegłej w pełnieniu jej funkcji, sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego i opinię w sprawie wydał biegły M. K.. Opinię tę pozwany kwestionował, a nadto upłynął pewien okres czasu od jej wydania, dlatego sąd dopuścił ostatecznie dowód z opinii kolejnego biegłego w osobie T. K.. W ocenie sądu pozwany nie zdołał podważyć wniosków tej ostatniej opinii, podnoszone przez niego uwagi są chybione i zmierzają wyłącznie do przedłużenia postępowania. Pozwany oczekuje od biegłych ustalenia wartości nakładów w założonej przez siebie wysokości i żadna z opinii odbiegających od tego założenia nie będzie dla niego satysfakcjonująca. Ostatecznie sąd uwzględnił wnioski opinii T. K., gdyż opinia ta oparta jest na najbardziej aktualnych cenach występujących na rynku nieruchomości. Podkreślić należy, iż opinia biegłej G. P. sporządzana była w okresie istotnego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Po tym okresie nastąpił jednak spadek cen na rynku nieruchomości, co wynika z treści opinii powołujących nieruchomości przyjęte do porównania. Niemniej jednak podkreślić należy, iż to pozwany dążył do sporządzania kolejnych opinii określających wartość poniesionych przez niego nakładów według aktualnych cen.

W swoich ustaleniach faktycznych sąd oparł się na również na pisemnej i ustnej opinii biegłego ds. wyceny czynszów J. K. (2). Biegły sporządził opinię w zakresie zleconym mu przez sąd. Jest ona również jasna, pełna, należycie umotywowana, nie budzi wątpliwości co do fachowości biegłego oraz jego rzetelności. Pozwany w żaden sposób nie podważył wniosków tej opinii, stąd jego wniosek o powołanie kolejnego biegłego tej specjalności został oddalony (k. 968).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie w wyroku końcowym przedmiotem rozstrzygnięcia sądu pozostawały trzy roszczenia:

- roszczenie Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez L. S. (1), określane na kwotę 50.072 złotych (powództwo główne);
- roszczenie L. S. (1) przeciwko Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. o zapłatę wartości nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość użytkowaną w ramach łączącej strony umowy dzierżawy, określane na kwotę 284.365 złotych (powództwo wzajemne);
- wreszcie roszczenie J. F. (1) przeciwko Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. o zapłatę udziału 1/2 części w wartości nakładów poczynionych na nieruchomość powoda, określane na kwotę 60.000 złotych.

w zakresie roszczenia głównego Skarbu Państwa Nadleśnictwa S.

Żądanie powództwa głównego uznać należało za uzasadnione praktycznie w całości, a mianowicie w zakresie kwoty 50.052,00 zł.

Pozostaje niewątpliwe, iż po zakończeniu umowy dzierżawy z dnia 1 lutego 1994 roku L. S. (1) nadal korzystał z nieruchomości zwanej O. S., która była przedmiotem tej umowy. (...) tej nie wydał Nadleśnictwu S., mimo nałożenia na niego takiego obowiązku wyrokiem częściowym wydanym w niniejszej sprawie. Wydanie nieruchomości wydzierżawiającemu nastąpiło dopiero na skutek egzekucji komorniczej i miało to miejsce w dniu 12 września 2008 roku.

Podkreślić również należy, iż posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego pozbawione było podstawy prawnej. L. S. (1) nie legitymował się bowiem żadnym tytułem prawnym do władania nieruchomością, skoro umowa łącząca strony wygasła na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, a innej umowy strony nie zawarły. A zatem pozwany bez tytułu prawnego władał nieruchomością należącą do powoda Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. w okresie od dnia 1 lutego 2004 roku do dnia 12 września 2008 roku.

Nie budzi również wątpliwości sądu, że L. S. (1) był posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Doskonale bowiem wiedział, że nie służą mu wobec tej nieruchomości żadne prawa, nie łączy go też żaden stosunek prawny z wydzierżawiającym, będącym równocześnie właścicielem nieruchomości. Podnieść w tym miejscu jeszcze należy, iż to wyłącznie pozwany korzystał z tej nieruchomości. Jak sam podkreślił, jego była żona nigdy nie zamieszkała na tej nieruchomości. J. F. (1) nie była zatem posiadaczem bezumownym nieruchomości, nie obciąża jej zatem obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

W tej sytuacji właściciel rzeczy (Skarb Państwa) mógł żądać od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy za cały okres tego bezumownego korzystania, podstawę prawną takiego żądania stanowią zaś przepisy uzupełniające roszczenia windykacyjne, czyli przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 225 k.c. 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Natomiast art. 224 § 2 k.c. stanowi, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Przepisy określające prawa i obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, stosuje się także w wypadku, gdy samoistny posiadacz rzeczy będącej przedmiotem własności państwowej został wezwany przez właściwy organ państwowy do wydania rzeczy (art. 228 k.c.).

W przedmiotowej sprawie L. S. (1) został wezwany do wydania nieruchomości, nie uczynił tego, dalej korzystał z tej nieruchomości bez podstawy prawnej, dlatego też zgłoszone przez powoda żądanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości uznać należało za usprawiedliwione co do zasady.

Określając wysokość tego wynagrodzenia Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego ds. czynszów J. K. (2), która to opinia nie została skutecznie podważona przez pozwanego. Z opinii tej wynika – po korekcie wynikającej z błędnego wskazania jednego z elementów – że wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu korzystania z nieruchomości O. S. w okresie od dnia 1 lutego 2004 roku do dnia 12 września 2008 roku **wynosi 50.052,00 złotych**. Kwota ta obejmuje korzystanie z budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz pozostałej części nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego ta wysokość czynszu odpowiada wynagrodzeniu za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Z tych względów sąd zasądził od L. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. kwotę 50.052,00 zł tytułem tego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (**punkt 1.a. wyroku**). Oddalenie powództwa głównego nastąpiło wyłącznie w zakresie kwoty 20 zł, gdyż powód domagał się wynagrodzenia w kwocie o te 20 zł wyższej niż wynikało to z opinii biegłego (**punkt 1.b. wyroku**).

Orzekając o odsetkach od żądania pozwu głównego sąd miał na względzie ostateczne stanowisko powoda w zakresie tych odsetek, których powód dochodził od daty wyrokowania i to tylko w zakresie kwoty 25.503,20 zł (tak zostało ostatecznie sformułowane żądanie w zakresie odsetek).

Bez wątpienia roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest roszczeniem, którego termin płatności nie jest oznaczony, powinno być zatem płatne od wezwania do zapłaty. W niniejszej sprawie takie wezwania do zapłaty zastąpione były kolejnymi żądaniami pozwu w tym zakresie, od kolejnego żądania zapłaty powód mógł więc domagać się odsetek ustawowych. Niemniej jednak powód takich żądań nie zgłaszał, wniósł jedynie o zasądzenie kwoty wynagrodzenia w wysokości 25.503,20 zł z ustawowymi odsetkami od daty wyrokowania. Żądanie to zostało więc uwzględnione w całości na podstawie art. 481 § 1 k.c.

w zakresie roszczenia wzajemnego L. S. (1)

Żądanie pozwu wzajemnego L. S. (1) uznać należało za uzasadnione częściowo, a mianowicie w zakresie kwoty 119.625,15 zł.

W zakresie roszczenia zgłoszonego przez pozwanego-powoda wzajemnego podnieść należy, iż poza sporem pozostawało poczynienie przez L. S. (1) wskazanych przez niego nakładów na dzierżawioną nieruchomość. Kwestią sporną pozostawała jedynie wartość tych nakładów. Ponieważ zasady określenia wartości tych nakładów nie były przez strony ustalone, nie wynikają one również z przepisów regulujących umowę dzierżawy czy z roszczeń uzupełniających roszczenia windykacyjne Sąd Okręgowy uznał, że określenie ich wartości winno nastąpić według ich aktualnej wartości na dzień dokonywania rozliczenia. Wartość ta zaś wynika z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości T. K. i opiewa na łączną kwotę 188.950 zł. Taka zatem jest aktualnie wartość nakładów dokonanych przez L. S. (1) na nieruchomość, która było przedmiotem umowy dzierżawy zawartej przez strony w dniu 1 lutego 1994r.

Podstawą prawną rozliczenia dokonanych nakładów są przepisy umowy dzierżawy łączącej strony - § 2 pkt. 4 i 5 umowy w związku z art. 694 k.c., art. 676 k.c. i art. 353¹ k.c. Strony umowy dzierżawy postanowiły bowiem, iż wydzierżawiający zwróci dzierżawcy nakłady poniesione przez niego na remont w zakresie uzgodnionym przez strony w pisemnym porozumieniu stanowiącym załącznik nr 2 do umowy. Nie ulega kwestii, iż pozwany dokonał nakładów na te wszystkie elementy przedmiotowej nieruchomości, które objęte były powyższym załącznikiem. Poza tym pozwany wybudował jeszcze na nieruchomości budynek gospodarczy. Wskazać jednak należy, iż budowa tego budynku nastąpiła za zgodą wydzierżawiającego. A zatem mimo niewymienienia tego elementu w załączniku nr 2 do umowy, sąd uznał, że pozwany może domagać się również zwrotu nakładów związanych z budową budynku gospodarczego.

Podkreślić należy, że ostatecznie Skarb Państwa nie kwestionował prawa pozwanego do zwrotu wartości tych nakładów i uznał wartość tych nakładów do kwoty wynikającej z opinii biegłego T. K., czyli w zakresie kwoty 188.950 zł.

Orzekając o roszczeniu L. S. sąd miał na względzie treść postanowienia Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 29 grudnia 2010 roku wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 315/04, w którym ustalono, że w skład majątku dorobkowego L. S. (1) i J. F. (1) wchodzi m.in. kwota 120.000 zł jako wartość wierzytelności względem Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa S. z tytułu nakładów poczynionych z majątku wspólnego L. S. (1) i J. F. (1) na O. S. położoną w obrębie leśnym S., oddział 218f Leśnictwa G.. Wierzytelność ta przyznana została obojgu byłym małżonkom w udziale po 1/2 każdemu z nich (powyższe postanowienie Sądu Rejonowego zmienione postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2011 r). Sąd w przedmiotowej sprawie związany jest powyższymi prawomocnymi rozstrzygnięciami wydanymi w sprawie o podział majątku dorobkowego L. S. (1) i jego byłej żony, a to zgodnie z art. 365 § 1 k.c.

W przedmiotowej sprawie wartość nakładów poczynionych przez pozwanego na O. S. określona została na kwotę 188.950 zł. Jak wynika z powyższych postanowień wydanych w sprawie o podział majątku, w zakresie kwoty 120.000 zł nakłady pochodziły z majątku wspólnego J. F. (1) i L. S. (1). W sytuacji zatem wystąpienia przez J. F. (1) ze stosownym żądaniem zapłaty przypadającej na nią wartości nakładów, od wartości nakładów należnych L. S. (1) odjąć należało kwotę 60.000 jako wartość nakładów przypadającą jego byłej żonie.

W ten sposób należna pozwanemu kwota uległa zmniejszeniu do kwoty 128.950 zł. Od kwoty tej odjąć należało jeszcze kwotę 9.324,85 zł wydatkowaną przez Nadleśnictwo S. na naprawę instalacji elektrycznej i usunięcie nielegalnego poboru energii, a zgłoszoną w niniejszym procesie do potrącenia. Co do tej kwoty wskazać należy, iż pozwany-powód wzajemny uznał jej zasadność i konieczność potrącenia od wartości należnych mu nakładów (stanowisko pozwanego k. 627).

W konsekwencji L. S. (1) z tytułu zwrotu wartości nakładów należna jest kwota 119.625,15 zł i taką też kwotę sąd zasądził na jego rzecz z tego tytułu (**punkt 2.a. wyroku**). Kwotę tę zasądzono wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następnego po dniu doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu wzajemnego, a to na podstawie art. 481 § 1 k.c. Roszczenie o zwrot nakładów jest również zobowiązaniem, którego termin płatności nie jest określony. Staje się zatem wymagalne dopiero od daty wezwania do spełnienia świadczenia, to zaś nastąpiło w dniu 16 czerwca 2005r, kiedy to strona powodowa otrzymała odpis pozwu wzajemnego (k. 148).

W pozostałym zakresie żądanie pozwu wzajemnego podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Przy ocenie roszczenia zgłoszonego przez pozwanego wskazać jeszcze należy na nieskuteczność dla toku tego procesu czynności przelewu wierzytelności służącej L. S. (1) wobec Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. na rzecz K. R.. Zgodnie bowiem art. 192 pkt. 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Bez wątplenia L. S. (1) dokonał zbycia wierzytelności w toku trwania niniejszej sprawy, nabywca wierzytelności nie wstąpił zaś do procesu, jako że pozwany wzajemny nie wyraził na to zgody. W tej sytuacji L. S. (1) zachował legitymację procesową i działał w procesie nie tylko na swoją rzecz, ale również na rzecz nabywcy wierzytelności.

w zakresie roszczenia J. F. (1)

Zgłoszone przez powódkę żądanie zapłaty ostatecznie kwoty 60.000 zł uznać należało za uzasadnione w całości.

Jak już wskazano wyżej, sąd w niniejszej sprawie związany jest postanowieniem Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 29 grudnia 2010 roku sygn. akt I Ns 315/04, zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2011 roku sygn. akt III Ca 415/11, ustalającym iż kwota 120.000 zł będąca wierzytelnością wobec Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. z tytułu nakładów poczynionych na O. S. pochodziła z majątku wspólnego L. S. (1) i J. F. (1) i zgodnie z postanowieniem sądu w następstwie podziału majątku dorobkowego każdy z byłych małżonków otrzymał udział wynoszący 1/2 części we współwłasności tej wierzytelności.

Powódka J. F. (1) może więc dochodzić swojej „części wierzytelności” z tytułu nakładów bezpośrednio od dłużnika, czyli Skarbu Państwa Nadleśnictwa S..

Z tych względów żądanie pozwu J. F. (1) zostało uwzględnione w całości (**punkt 3.a. wyroku**).

W zakresie odsetek od należności głównej żądanie oparte jest na przepisie art. 481 § 1 k.c. Żądanie zapłaty powódka zawarła w piśmie procesowym z dnia 19 września 2012r, które pozwanemu Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. doręczone zostało w dniu 10 stycznia 2013r (k. 962). Nie spełniając tego żądania pozwany od dnia 11 stycznia 2013r pozostaje w opóźnieniu, powódce należą się zatem odsetki ustawowe wynikające z tego opóźnienia.

Ponieważ powódka cofnęła żądanie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 15.001 zł, w tym zakresie postępowanie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 k.p.c. (**punkt 3.b. wyroku**).

w zakresie kosztów procesu

Sąd rozliczył koszty procesu oddzielnie dla każdego ze zgłoszonych żądań.

W zakresie powództwa głównego strona powodowa wygrała je praktycznie w całości, uwzględnione zostało bowiem jej żądanie nakazania wydania nieruchomości oraz niemal w całości żądanie zapłaty. Na podstawie art. 100 k.p.c.

pozwany powinien zatem zwrócić powodowi koszty procesu związane z powództwem głównym. Koszty procesu poniesione przez powoda, a związane z powództwem głównym, wyniosły łącznie kwotę 6.078,75 zł, na którą składają się: kwota 20 zł tytułem zaliczki, kwota 3.478,75 zł koszty opinii biegłego ds. czynszów, kwota 2.400 zł wynagrodzenie pełnomocnika należne od żądania zapłaty (ustalone według wartości żądania zgłoszonego w pierwszym piśmie procesowym rozszerzającym powództwo), kwota 180 zł wynagrodzenie pełnomocnika należne od żądania eksmisji.

Wskazać przy tym trzeba, iż do rozliczenia nieuiszczonych kosztów sądowych związanych zarówno z powództwem głównym jak i powództwem wzajemnym zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 13.06.1967r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. nr 9, poz. 88 ze zm.) i przepisy wykonawcze do tej ustawy, a to zgodnie z art. 149 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010r, nr 90, poz. 594 ze zm.).

Związane z powództwem głównym nieuiszczone koszty sądowe wiążą się z opłatą sądową od żądania zapłaty oraz żądania eksmisji. Łącznie opłata ta wynosi 3.827 zł. Sąd wyłożył również tymczasowo kwotę 147,75 zł w związku z kosztami ustnej opinii biegłego ds. czynszów. Łącznie nieuiszczone koszty sądowe związane z powództwem głównym wyniosły kwotę 3.974,75 zł i kwota ta w całości obciąża pozwanego L. S. (1) jako przegrywającego sprawę z powództwa głównego.

Jeśli chodzi o poniesione przez strony koszty procesu związane z powództwem wzajemnym, to do ich rozliczenia również zastosowanie ma przepis art. 100 k.p.c. Powód wzajemny L. S. (1) wygrał sprawę z powództwa wzajemnego w 42%, przegrał zaś ją w 58%, co odpada wygranej pozwanego wzajemnego. Powód wzajemny poniósł koszty związane z tym procesem w łącznie kwocie 1.425 zł (400 zł opłata sądowa, 25 zł zaliczka, 1.000 zł zaliczka na biegłego). Pozwany wzajemny poniósł jedynie koszty związane z wynagrodzeniem dla pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 7.217 zł. Łącznie koszty procesu obu stron związane z powództwem wzajemnym wyniosły więc kwotę 8.642 zł. L. S. (1) koszty te obciążają w 58%, pozwanego wzajemnego zaś w 42%. W tej sytuacji to pozwany-powód wzajemny obowiązany jest zwrócić Nadleśnictwu S. tytułem kosztów procesu związanych z powództwem wzajemnym kwotę 3.587,36 zł.

Łącznie zatem – z obu powództw – L. S. (1) zobowiązany jest zwrócić Skarbowi Państwa Nadleśnictwu S. tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 9.666,11 zł i taką też kwotę z tego tytułu sąd zasądził **w punkcie 4.a. wyroku** (kwota 3.587,36 zł plus kwota 6.078,75 zł).

Związane z powództwem wzajemnym nieuiszczone koszty sądowe związane są z nieuiszczoną opłatą sądową oraz kosztami opinii biegłych z zakresu szacunku nieruchomości. Brakująca opłata sądowa związana z tym powództwem wynosi 15.818,25 zł, natomiast wyłożone przez sąd koszty związane z opiniami biegłych wyniosły łącznie kwotę 9.074,68 zł. Pozwanego- powoda wzajemnego obciążają nieuiszczone koszty sądowe odpowiadające jego przegranej w sprawie. Łącznie jest to kwota 14.437,91 zł (kwota 9.174,60 zł z tytułu opłaty sądowej i kwota 5.263,31 zł koszty opinii biegłych).

Obciążające L. S. (1) nieuiszczone koszty sądowe związane z powództwem głównym i wzajemnym wynoszą więc kwotę 18.412,66 zł i także też kwotę sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi z roszczenia zasądzonego na rzecz L. S. (1) tytułem nakładów, a to na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 13.06.1967r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (**punkt 4.b. wyroku**).

W sprawie kosztów procesu związanych z powództwem J. F. (1) przyjęć należało, iż podlegają one rozliczeniu na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze odpowiedzialność stron za wynik procesu. Sąd nie znalazł podstaw, aby nie obciążać pozwanego Nadleśnictwa S. kosztami procesu na rzecz przeciwnika. Pozwany wprawdzie nie dał podstaw do wytoczenia procesu, jednakże po jego wytoczeniu nie uznał przy pierwszej czynności żądania pozwu. Cofnięcie powództwa przez J. F. uznać należało za jej przegraną w sprawie. W związku z tym powódka wygrała proces w 80%, przegrała go zaś w 20 %. Jedyne koszty poniesione przez powódkę wiążą się z kosztami wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika, które wynoszą 3.617 zł. Pozwany poniósł koszty procesu w kwocie 3.600 zł. Łącznie koszty procesu związane z tym powództwem wyniosły 7.217 zł.

Wobec powyższego sąd zasądził od Skarbu Państwa Nadleśnictwa S. na rzecz powódki J. F. (1) kwotę 2.174 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (**punkt 4.c. wyroku**).

Ponieważ pozwany - powód wzajemny reprezentowany był przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata sąd przyznał pełnomocnikowi adw. B. M. wynagrodzenie w łącznej kwocie 11.808 zł wraz z zawartym w niej podatkiem VAT (wynagrodzenie za powództwo główne w kwocie netto 2.400 zł, wynagrodzenie związane z powództwem wzajemnym w kwocie netto 7.200 zł) na podstawie § 2 ust. 3, § 6 pkt 5 i 7 oraz § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r (t. j. Dz. U. z 2011r, poz. 461)

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego adw. B. M..

29.12.2014r