

**Sygn. akt I Ca 303/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SO Antoni Smus

SO Joanna Składowska

Protokolant: Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D. (1)

przeciwko T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1)

i M. D. (1),

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 7 maja 2015 roku, sygn. akt I C 104/09

oraz na skutek apelacji powoda

od wyroku uzupełniającego Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 29 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 104/09

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. nakazuje pozwanym T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) wraz z osobami reprezentującymi ich prawa, opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi Z. D. (1) części domu mieszkalnego w postaci poddasza użytkowego, pomieszczenia łazienki z wc

na parterze i klatki schodowej oraz wszelkich budynków gospodarczych, w tym

w szczególności: warsztaty, suszarni, magazynu oraz drewnianego budynku inwentarskiego, za budynkiem suszarni, wraz z przybudówkami, położonych na nieruchomości położonej we wsi H. nr (...), gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...);

2. zasądza od pozwanych T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powoda Z. D. (1) kwotę 13 870,00 zł (trzydzieści tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych)

z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych) od dnia 21 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- 8 870,00 zł (osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych) od dnia 24 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

3. przyznaje pozwanemu M. D. (1) uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i stosunku do niego nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4. nie przyznaje uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanym D. D. (1), T. D. (1) i K. D. (1);

5. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

6. zasądza od pozwanych T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powoda Z. D. (1) kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu związanych z żądaniem opróżnienia lokalu mieszkalnego;

7. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu związane z żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i w tym zakresie nie obciąża stron kosztami sądowymi. ”

II. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powoda Z. D. (1) kwotę 60,00 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym związanych z żądaniem opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Sygn. akt I Ca 303/15

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli powód Z. D. (1) wniósł o nakazania pozwanemu T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie części domu mieszkalnego o powierzchni 80 m<sup>2</sup> oraz warsztatu o powierzchni 120 m<sup>2</sup> znajdujących się w budynku położnym w obrębie wsi S. nr 10 oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W trakcie procesu powód rozszerzył powództwo w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 56 489 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z ustawowymi odsetkami od kwoty 5000 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 51 489 zł od dnia 21 stycznia 2013 r.; jednocześnie wniósł o potrącenie swej wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z wierzytelnością pozwanych w z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość w wysokości 44 162 zł.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem z 7 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli oddalił w całości powództwo o eksmisję oraz zasądził od pozwanych T. D. (1), D. D. (1), K. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powoda Z. D. (1) kwotę 12 327 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5000 zł od dnia 21 stycznia 2013 roku oraz od kwoty 7327 zł od dnia 24 marca 2014 roku do dnia zapłaty, ponadto zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu i nie obciążył ich obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz Skarbu Państwa.

W piśmie procesowym z 21 maja 2015 r. powód wniósł o uzupełnienie wyroku z 7 maja 2015 r. z uwagi na to, że Sąd nie orzekł o całości żądania tj. w wyroku w którym żądanie zapłaty uwzględnił jedynie częściowo, nie oddalił powództwa w pozostałym zakresie.

Zaskarżonym wyrokiem uzupełniającym z 29 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli W oddalił powództwo o zapłatę w części przekraczającej kwotę zasądzoną w pkt. 2 wyroku z dnia 7 maja 2015r..

### ***Powyższe orzeczenia zapadły po następujących ustaleniach i wnioskach:***

Pod koniec lat 60-tych małżonkowie A. i T. D. (1) (senior) nabyli gospodarstwo rolne o powierzchni 4,17 ha położone w (...) gmina S., w skład którego wchodziła działka siedliskowa na której znajdował się dom z gliny, obora oraz stodoła. Po zakupie nieruchomości małżonkowie D. wspólnie z dziećmi tj. synami T. (juniozem) i Z. oraz córką K. sprowadzili się do S.. W ciągu kolejnych lat areal gospodarstwa był sukcesywnie powiększany. Na początku lat 70 – tych na działce siedliskowej rozpoczęto budowę obory. W tym czasie pozwany T. D. (2) (junior) uczęszczał do szkoły zawodowej, którą ukończył w 1972 roku. Mieszkał z rodzicami i po pracy pomagał im na roli. Zarabiane pieniądze inwestował w gospodarstwo rodziców. W 1972 roku pozwany wykonał przyłącze wodociągowe oraz elektryczne do obory. W tym samym roku A. i T. D. (2) rozpoczęli budowę domu mieszkalnego w której pomagali mieszkający z nimi synowie. W 1973 r. z domu rodzinnego wyprowadził się powód zaś w 1974 r. jego siostra. W tym czasie pozwany T. D. (1) wykonał bramę ogrodzeniową do posesji. W 1975 r. została ukończona budowa domu mieszkalnego.

W 1981 roku pozwany T. D. (1) wziął ślub z pozwaną D. D. (1), która za zgodą teściów wprowadziła się do męża. T. i A. małżonkowie D. namawiali syna i synową, żeby swoje życie związali z ich gospodarstwem. Złożyli im obietnicę, że w przypadku dalszego wspólnego zamieszkiwania i pomocy w gospodarstwie oraz opieki na starość, „przepiszą” na nich gospodarstwo po osiągnięciu wieku emerytalnego. Pozwany T. D. (1) i jego żona D. D. (3) zgodzili się na taką propozycję. W latach 1982-86 T. D. (1) za zgodą rodziców wybudował za własne środki finansowe warsztat i wiatę. W 1983 r. zrezygnował z pracy zawodowej w przedsiębiorstwie państwowym, a na części gruntów przylegających do siedliska rozpoczął uprawę ziół. W tym samym czasie z własnych środków wybudował za zgodą rodziców suszarnię a w budynku warsztatowym rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na naprawie maszyn rolniczych i pojazdów. W połowie lat 80-tych pozwani przeprowadzili się na piętro domu w którym mieszkali, uprzednio adaptując na ten cel istniejący strych. Adaptację strychu wykonali z własnych środków. Powodem przeprowadzki były nieporozumienia do jakich dochodziło pomiędzy pozwaną D. D. (1) i jej teściową. Od tego czasu na działce siedliskowej pozwany T. D. (2) (junior) robił to co uważał za stosowne nie pytając rodziców o zgodę. Czuł się właścicielem na tej nieruchomości. Od połowy lat 80 T. D. (senior) z uwagi na stan zdrowia pracował w gospodarstwie już bardzo mało. Jego obowiązki przejął pozwany oraz jego żona która w 1982 r. zrezygnowała z pracy zawodowej i zajęła się domem oraz dziećmi. W 1985 r. T. D. (junior) rozpoczął naukę w technikum rolniczym (zaocznie) którą ukończył z wynikiem dobrym w 1988r. W drugiej połowie lat 80 pozwany uprawiał swój dzierzawione grunty jak i grunty rodziców.. W tym czasie relacje pomiędzy pozwanym i jego żoną oraz jego rodzicami były poprawne m.in. pozwany T. D. wywiązywał się z obowiązku opieki nad schorowanym ojcem.

W 1990 roku A. i T. D. (1) (senior) przeszli na emeryturę. Wbrew wcześniejszym uzgodnieniom wycofali się z obietnicy darowania całego gospodarstwa (...) oferując pozwanemu wyłącznie grunty rolne. Działkę siedliskową pozwany T. D. miał otrzymać dopiero po ich śmierci, na co on nie wyraził zgody. T. D. (junior) czuł się gospodarzem całego gospodarstwa i oczekiwał od rodziców wypełnienia wcześniejszych obietnic i darowania mu zabudowanej części nieruchomości. W 1990 roku A. i T. małżonkowie D. darowali swojej córce K. D. (2) gruntów rolne o pow. 11 ha. Sytuacja ta stała się zarzewiem konfliktu pomiędzy pozwanym T. D. (juniozem) a rodzicami. Od tego momentu pozwany przestał pomagać rodzicom i skoncentrował się na uprawie własnych gruntów rolnych. W tej sytuacji pomocy A. i T. D. (1) zaczął udzielać ich drugi syn tj. powód Z. D. (1). Jednocześnie ze strony A. D. (1) zaczęły się pojawiać żądania, żeby pozwana D. D. (1) wraz z mężem opuściła nieruchomość w S.. Na tym tle dochodziło pomiędzy pozwanym T. D. (1) i jego matką do awantur. 28 lutego 2003 r. A. i T. małżonkowie D. darowali powodowi Z. D. (1) działkę siedliskową położoną w S. nr 1 dla której Sądzie Rejonowym w Zduńskiej Woli prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W listopadzie 2004 r. powód wypowiedział bratu i bratowej prawo do zajmowania nieruchomości, żądając poprawnego traktowania rodziców. W zamian za to zaproponował zawarcie umowy najmu oraz odstąpienie od eksmisji. Podobne co do treści pisma, powód kierował do pozwanego w 2006 i 2007 roku. W roku 2007 zmarł T. D. (1) senior. Po jego śmierci relacje pomiędzy A. D. (1) a pozwanym i jego rodziną uległy dalszemu pogorszeniu. Na przedmiotowej nieruchomości dochodziło do awantur podczas których A. D. (1) „wyganiała” syna z rodziną i zarzucała mu, że wziął sobie za żonę ubogą kobietę, która nie wniosła do gospodarstwa żadnego majątku. W latach 2006 – 2011 pięciokrotnie na posesji interweniowała Policja wzywana czterokrotnie przez A. D. (1) a jeden raz pozwanego. Interwencje dotyczyły drobnych, incydentalnych nieporozumień rodzinnych i kończyły się pouczeniami. Na początku 2014 r. do H. sprowadził się powód Z. D. (2), który w Z. posiada własny dom oraz masarnię, prowadzoną z synem w (...) spółki jawnej (...). Powodem zmiany miejsca zamieszkania był konflikt z żoną i synem jaki wybuchł po ujawnieniu ogromnych długów (przeszło 2 miliony zł) i skłonności powoda do hazardu. Pozwani nie posiadają innego domu lub mieszkania w którym mogliby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie posiadają również żadnych oszczędności. Pozwany T. D. (1) utrzymuje swoją rodzinę z pracy w warsztacie pobudowanym na posesji w (...) oraz kilkukhektarowego gospodarstwa rolnego, którego funkcjonowanie opiera się na przedmiotowym siedlisku. Powód utrzymuje się ze świadczenia z ZUS w wysokości około 2000 zł miesięcznie. A. D. (1) jest skonfliktowana z większością sąsiadów oraz członkami najbliższej rodziny za wyjątkiem syna Z.. Od kilku lat nie utrzymuje kontaktów z synową H. D. (żoną powoda), oraz mężem zmarłej córki K. D. (2) z którą pod koniec lat 90 tych prowadziła bezskutecznie spory sądowe o odzyskanie gruntów darowanych jej w 1990 roku.

Aktualna wartość nakładów poczynionych na nieruchomości w (...) przez T. D. (1) w postaci: instalacji wodociągowej do budynku obory to 385 zł, instalacji elektrycznej do budynku obory – 492 zł, bramy ogrodzeniowej – 893 zł. Wartość nakładów poczynionych przez pozwanego wspólnie z żoną D. w postaci: budynku warsztatu, magazynu i suszarni ziół to 24 323zł, adaptacji strychu na cele mieszkalne – 16 432 zł, drewnianego budynku inwentarskiego – 1637 zł. Łącznie 44 162 zł . Wysokość czynszu z tytułu najmu nieruchomości w zakresie w jakim korzystają z niej pozwani w sposób wyłączny tj. części domu (44,9 m<sup>2</sup>) oraz warsztatu, magazynu i suszarni ziół (152,5 m<sup>2</sup>) za okres od 12 listopada 2004 r. do 30 listopada 2013 r. wynosi 58 921 zł.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd pierwszej instancji nie dał wiary twierdzeniom powoda Z. D. (1) i świadka A. D. (1), że pozwani utrudniali spokojne zamieszkiwanie A. D. (1). Przeprowadzone w sprawie dowody w postaci informacji z interwencji policyjnych oraz zeznania sąsiadów i dalszych członków rodziny potwierdzają jednoznacznie wersję pozwanych, że wszelkie sytuacje konfliktowe dotyczyły kwestii marginalnych i inicjowane były zawsze przez A. D. (1). Powód jak i jego matka nie byli w stanie skonkretyzować i umiejscowić w czasie rzekomych złych zachowań pozwanych w stosunku do A. D. (1). W ocenie Sądu Rejonowego materiał dowodowy uzasadnia tezę, że reakcją pozwanych na fakt niewypełnienia przez A. D. (1) i powoda obietnicy przepisania gospodarstwa, stało się unikanie przez pozwanych kontaktów z A. D. (1). To właśnie ona z uwagi na apodyktyczną osobowość nieustannie dąży do konfrontacji z pozwanymi, zwłaszcza z synem i synową przypisując im działania które w ogóle nie mają miejsca. Reasumując przyczyną konfliktów na posesji w H. są zachowania A. D. (1), która nieustannie „zaczepia” pozwanych, którzy starają się jej unikać, a ich ewentualne niewłaściwe zachowania są jedynie odpowiedzią na wspomniane „zaczepekki”.

Sąd Rejonowy nie dał także wiary zeznaniom powoda i świadka A. D. (1) w części w jakiej kwestionowali nakłady dokonane przez pozwanych. Twierdzenia tych osób nie tylko są wzajemnie sprzeczne wewnątrz ale też pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadków J. Ł., T. B. i W. W., którzy zgodnie przyznali że pozwany wybudował warsztat ze swoich pieniędzy. Twierdzenie pozwanego- który od najmłodszych lat wszelkie zarobione pieniądze inwestował w gospodarstwo- polegają na prawdzie, ponieważ był on jedynym dzieckiem małżonków D., który pozostał „na gospodarce” z rodzicami i który od początku był szykowany jako ich następca.

W ocenie Sądu pierwszej instancji opinie sporządzone przez biegłą J. S. (1) są miarodajne na potrzeby rozpoznawanej sprawy . Opinie te są kategoryczne, logiczne, spójne i w pełni odpowiadają na pytania sformułowane w postanowieniu dowodowym. Podkreślono, że Sąd ocenia opinie biegłych pod kątem ich logiki, spójności oraz tego, czy odpowiadają

na postawione tezy dowodowe (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 23 lipca 2014r w sprawie III Aua 462/13). Dopiero w sytuacji gdy według oceny sądu opinia biegłego opiera się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, jest niespójna, bądź zawiera błędy logiczne, względnie zawiera niepoddające się ocenie wnioski, co prowadzi do konkluzji, że opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego (por. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2014 r. wydany w sprawie IV CSK 219/13). Opinie biegłej J. S. tego rodzaju wadliwości nie posiadają. Biegła prawidłowo ustaliła wartość odtworzeniową całej nieruchomości z rozbiem na grunt i wartość poszczególnych części składowych, następnie określiła udział procentowych naniesień (nakładów) wykonanych przez powodów. W oparciu o wartość rynkową całej nieruchomości (obliczonej metodą porównawczą) oraz procentowy udział poszczególnych nakładów (obliczonych metodą odtworzeniową) biegła w sposób prawidłowy ustaliła wartość rynkową poszczególnych nakładów. Jednocześnie Sąd Rejonowy zgodził się z poglądem, że wartości rynkowej naniesień (nakładów) nie sposób obliczyć prostą metodą porównawczą albowiem, służące do porównań transakcje sprzedaży na wolnym rynku nie dotyczą części składowych nieruchomości (np. wodociągu, instalacji elektrycznej, szopy czy też domu) lecz całej nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej. Podobnie niemożliwe było zastosowanie metody porównawczej do wyliczenia wysokości czynszu z tytułu bezumownego użytkownika nieruchomości przez pozwanych. Jak wynika z opinii biegłej oraz jej wyjaśnień złożonych na rozprawie nie dysponuje ona wystarczającą ilością transakcji porównawczych tj. umów najmu obiektów zagrodowych na terenie wiejskim. Wiedzą powszechnie wiadomą jest to, że tego rodzaju rynek (tj. najmu części obiektów zagrodowych) na terenie apelacji (...) nie istnieje a ewentualne umowy w tym zakresie mają charakter incydentalny i nie mogłyby stanowić podstawy opinii w sprawie.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powództwo o eksmisję- choć oparte na ustawowej podstawie- nie zasługuje na ochronę z uwagi na fakt, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art.5 k.c).

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje fakt, że powód z powołaniem się na przepis art. 222 § 1 k.c.może żądać wydania nieruchomości. Tym nie mniej, zdaniem Sądu pierwszej instancji, szczególne okoliczności sprawy powodują, że żądanie eksmisji przez tego konkretnie powoda, przeciwko tym konkretnym pozwany, jest na chwilę obecną sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest co do zasady niedopuszczalne chyba, że zachodzą okoliczności wyjątkowe szczegółowo wskazane i wykazane przez stronę pozwaną. Stanowisko, że sąd, rozstrzygając sprawę na podstawie art. 5 k.c., powinien określić wprost zasadę współżycia, na którą się powołuje, było przyjęte we wcześniejszym orzecznictwie. Obecnie judykatura odstąpiła od tego poglądu przyjmując, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, nie publ., z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, nie publ., z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, nie publ., z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, nie publ.).

Zdaniem Sądu Rejonowego żądanie pozwu w zakresie eksmisji pozwanych godzi w podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania powoda. Nieprawdziwa okazała się teza, że pozwany T. D. (1) z rodziną utrudniał czy wręcz uniemożliwiał spokojne zamieszkiwanie A. D. (1) a obecnie także powoda. Pozwany to osoba która od najmłodszych lat nie tylko mieszka w (...) ale także osobiście i finansowo przyczyniła się do rozwoju i utrzymania tej nieruchomości w należyтым stanie. Wspólnie z żoną całe dorosłe życie poświęcił dla tej nieruchomości. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwany „mamiony obietnicami rodziców wiele lat temu zrezygnował z możliwości innego ułożenia sobie życia”. Rodzice pozwanego tylko ze znanych sobie przyczyn zerwali daną mu obietnicę i jeszcze za swego życia darowali siedlisko powodowi, który z tym miejscem nie był w żaden sposób związany i który posiada własny dom w Z.. W ocenie Sądu Rejonowego powód w kategoriach moralnych został przez rodziców oszukany. Pozwany jako młody człowiek ( potrzebny do prowadzenia gospodarstwa) zapewniany był przez rodziców, że w przyszłości

gospodarstwo stanie się jego własnością. Rodzice pozwanego po uzyskaniu uprawnień z KRUS, natychmiast wycofali się z wcześniejszych obietnic proponując mu jedynie grunty. W żadnym razie Rzekomo dlatego aby nie mogli zostać przez niego wyrzuceni z siedliska. Nie można za sensownych uznać obaw rodziców pozwanego, że ich syn wyrzuci ich z siedliska. Po pierwsze na początku lat 90-tych relacje pozwanego T. D. (1) i rodziców były bardzo dobre. Nie mieli zatem żadnym powodów zakładać, że syn będzie ich chciał na starość „wygonić z posesji”. Po drugie istniała możliwość skutecznego zagwarantowania poszanowania praw seniorów poprzez obciążenie siedliska osobistą służebnością dożywotniego mieszkania na ich rzecz. W ocenie Sądu Rejonowego decyzja rodziców pozwanego podyktowana była wyłącznie wolą zachowania dla siebie możliwości kontrolowanie i wpływania na działania ich syna, poprzez dalsze utrzymywanie stanu destabilizacji jego statusu mieszkaniowego i majątkowego. Nic więc dziwnego, że pozwany T. D. (1) poczuł się urażony i zaczął ograniczać kontakty z rodzicami którzy go oszukali w tak ważnej sprawie. Pozwany decyzje o wyborze drogi życiowej i rozwoju zawodowego podejmował kierując się zapewnieniami rodziców. W tej sytuacji całkowicie niemoralne i elementarnie nieuczciwe jest zatem żądanie, aby w wieku 60 lat opuścił z rodziną dotychczasowe miejsce zamieszkania i „układał” sobie życie na nowo tylko dlatego, że jego obecność na posesji przeszkadza A. D. (1) i która w ten sposób chce „ukarać” syna i jego rodzinę za brak pokory i podporządkowania się jej osobie. Tym bardziej, że z tego rodzaju żądaniem występuje powód będący jedynie „figurantem” w zakresie własności siedliska. Dla wszystkich jest bowiem wiadome, że dopóki żyje A. D. (1) to ona decyduje o działaniach powoda, który w jej mniemaniu jest dobrym synem, ponieważ całkowicie się podporządkował matce. Co więcej, z żądaniem eksmisji występuje osoba która obciążyła darowaną działkę hipoteką w celu zabezpieczenia zobowiązań których nie spłaciła i które będą egzekwowane z tej nieruchomości. W tym stanie rzeczy uczynienie zadość żądaniu pozwu godziłoby w elementarne poczucie sprawiedliwości i nie zasługuje na ochronę prawną.

Niezależnie od tego, czy uznamy pozwanego i jego rodzinę za posiadaczy samoistnych czy też zależnych, nie ulega wątpliwości, że z chwilą wystąpienia przeciwko nim przez powoda w listopadzie 2004 r. w piśmie w którym wypowiedział bratu i bratowej prawo do zajmowania nieruchomości, żądając poprawnego traktowania rodziców i proponując w zamian za to zawarcie umowy najmu oraz odstąpienie od eksmisji, pozwani stali się posiadaczami rzeczy w złej wierze.

W rezultacie powód może począwszy od listopada 2004 r. na podstawie art. 224 § 1 k.c. w i art. 230 k.c. domagać się od pozwanych wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, którego wysokość zgodnie z opinią biegłej wynosi 58 921 zł. Tym samym żądanie pozwu w zakresie kwoty 56 489 zł jest w pełni zasadne.

Z drugiej strony pozwanemu w przypadku zwrotu rzeczy, służyłoby na podstawie art. 226 § 1 k.c. i art. 230 k.c. przeciwko właścicielowi roszczenie o zwrot poczynionych za zgodą właścicieli (czyli w dobrej wierze) nakładów na nieruchomość w łącznej kwocie 44 162 zł. Zdaniem Sądu pierwszej instancji osobista praca pozwanego w gospodarstwie nie stanowi nakładu podlegającego zwrotowi albowiem została skompensowana przez korzyści jakie uzyskał on z gospodarstwa (możliwość mieszkania, zarobkowania, nieodpłatne uzyskiwanie produktów żywnościowych itp.).

Zgodnie z aktualnym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa roszczenia z art. 226 k.c. stają się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy. Istnieje możliwość wykonania zobowiązania przed datą jego wymagalności m.in. i. poprzez potrącenie (art. 498 § 1 k.c.).

W tym stanie rzeczy złożone przez powoda w piśmie procesowym z 21 marca 2014 r. oświadczenie o potrąceniu z kwoty 56 489 zł należnej jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, niewymagalnej jeszcze wierzytelności pozwanego T. D. w kwocie 44 162 zł z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość, spowodowało wzajemne umorzenie obu wierzytelności do kwoty 44 162 zł a z mocy art. 366 § 1 k.c. in fine także wygaśnięcie zobowiązań pozostałych pozwanych jako dłużników solidarnych.

W apelacji od wyroku z 7 maja 2015 r. powód Z. D. (1) zarzucił : - rażące naruszenie przepisu art. 233 § 1 k. p. c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez dokonanie przez Sąd wadliwej oceny dowodów, polegającej na niesłusznym nie daniu wiary zeznaniom świadka A. D. (1) i powoda w zakresie, w jakim twierdzili oni, że pozwani

utrudniają zamieszkiwanie w spornej nieruchomości A. D. (1) i powodowi oraz że źródłem konfliktu pomiędzy pozwanymi a A. D. (1) i powodem jest postawa i zachowanie pozwanych oraz daniu wiary przeciwnym zeznaniom pozwanych w tym przedmiocie, w sytuacji gdy zeznania A. D. (1) i powoda są logiczne, spójne i konsekwentne oraz potwierdzają je zeznania świadków F. T. i B. S.; ponadto wbrew twierdzeniom Sądu świadek A. D. (1), B. S., F. T. i powód podali wiele przykładów konkretnych negatywnych i złośliwych zachowań pozwanych w stosunku do A. D. (1), T. D. seniora i powoda, zgodnie twierdzili oni, że pozwani używają w stosunku do rodziców (a obecnie również powoda) słów wulgarnych, że pozwani szarpali rodziców, przepychali ich, spuszczaają psy na podwórko, aby nikt nie mógł wejść do A. D. (1), przeprowadzają prace remontowe w godzinach nocnych; w pełni wiarygodne są ich twierdzenia, zgodnie z którymi konflikt pomiędzy pozwanymi a A. i T. D. oraz powodem powstał wyłącznie na skutek zachowania pozwanych, którzy nie szanowali rodziców i powoda, ubliżali im, czynili szereg złośliwości, dopuszczali się wobec nich przemocy fizycznej i nie pomagali im; A. D. (1) i powód nie mogą zwrócić uwagi pozwanym w jakimkolwiek zakresie dotyczącym nieruchomości, albowiem zawsze kończy się to wyzwiskami ze strony pozwanych,

-rażące naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez dokonanie przez Sąd wadliwej oceny dowodów, polegającej na niesłusznym nie daniu wiary zeznaniom świadka A. D. (1) i powoda w zakresie, w jakim kwestionowali oni nakłady na przedmiotową nieruchomość dokonane przez pozwanych oraz danie wiary przeciwnym zeznaniom pozwanych w tym przedmiocie, w sytuacji gdy zeznania A. D. i powoda są logiczne, spójne i konsekwentne; wbrew ustaleniom Sądu prawidłowe jest twierdzenie A. D. (1), że pozwany T. D. nie sfinansował budowy warsztatu, bo chodził wówczas do szkoły, albowiem obecny warsztat został przerobiony z budynku gospodarczego pobudowanego na nieruchomości w latach 1971-72, kiedy T. D. junior uczęszczał jeszcze do szkoły zawodowej; przesłuchani w sprawie świadkowie, którzy zeznawali w przedmiocie nakładów twierdzili natomiast jedynie, że płacił im pozwany, ale nie mówili, skąd miał pieniądze, nie wiedzieli też, skąd pochodzą materiały budowlane, żaden z nich nie podał konkretnych informacji na temat prac adaptacyjnych na strychu, świadek K. częściowo natomiast potwierdził twierdzenia powoda i A. D. (1) w przedmiotowym zakresie; ponadto powód i A. D. (1) kategorycznie wskazali, które prace finansowali A. i T. D., a które pozwani, nie zaprzeczali wszystkim pracom, wykonanym przez pozwanego, a kiedy powód nie był pewien, kto sfinansował daną część prac, uczciwie to stwierdzał, co potwierdza wiarygodność ich zeznań,

-rażące naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niedokonanie przez Sąd oceny dowodów z zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie (za wyjątkiem A. D. (1)) oraz pozwanych (z treści uzasadnienia można jedynie domniemywać, że Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych), w sytuacji gdy Sąd jest zobowiązany dokonać oceny wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie i to na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału,

-rażące naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewskazanie przez Sąd w uzasadnieniu wyroku, czy przyznał wiarygodność i moc dowodową zeznaniom świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie (za wyjątkiem A. D. (1)) oraz pozwanych, nie wyjaśnienie, dlaczego i na jakiej podstawie uznał, że pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość, jaki jest charakter tych nakładów, nie odniesienie się do zarzutów strony powodowej w tym zakresie (dotyczących m.in. przedawnienia roszczenia, niemożności domagania się zapłaty z uwagi na przepis art. 5 k. c.), Sąd nie odniósł się także do zarzutu zatrzymania podniesionego przez pozwanych (a jedynie samych roszczeń o zwrot nakładów); zgodnie ze wskazanym powyżej przepisem Sąd był natomiast zobowiązany to uczynić,

-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na:

a) bezpodstawnym ustaleniu, że budowa domu mieszkalnego trwała od 1972 do 1975 roku, a warsztat został zbudowany przez pozwanego w latach 1982 - 86, w sytuacji gdy dom był budowany w latach 1971-72, w tym czasie pobudowano również stodołę i budynek gospodarczy przerobiony później na warsztat,

b) bezpodstawnym ustaleniu, że T. D. (1) senior chorował od połowy lat 70', a od połowy lat 80' bardzo mało pracował w gospodarstwie, w sytuacji gdy zachorował on w latach 90' i dopiero wówczas znacznie ograniczył swoją pracę w gospodarstwie,

c) bezpodstawnym ustaleniu, że pozwany T. D. pracował w gospodarstwie rodziców, pomagał im, inwestował w gospodarstwo, a po ślubie pomagała mu w tym żona, w sytuacji gdy w gospodarstwie pracowali jedynie A. i T. D. (1), często korzystając w tym zakresie z pomocy innych osób (zeznania św. B. S., F. T., J. K., powoda), ponadto pozwany T. D. do 1983 roku pracował zawodowo, a później prowadził warsztat, hodowlę ziół oraz uprawiał własną ziemię i hodował zwierzęta, a D. D. pracowała zawodowo do lat 90', co wykluczało ich pomoc w gospodarstwie (...). i A. D. (1); pozwani zarobione pieniądze przeznaczali wyłącznie na potrzeby swojej rodziny, ponadto w czasie choroby ojca to powód się nim zajmował, udzielał mu pomocy, podobnie jak teraz mamie,

d) bezpodstawnym ustaleniu, że relacje pomiędzy pozwanymi a A. i T. D. do lat 90' były poprawne, w sytuacji gdy z zeznań samych pozwanych nie wynika, że w 1983 roku wyprowadzili się na strych z powodu konfliktu pomiędzy nimi, a A. i T. D., co potwierdził również powód i świadek; w rzeczywistości już od chwili ślubu pozwanego z D. D. (1) relacje pomiędzy nimi a A. i T. D. ulegały stopniowemu pogorszeniu, a w 1983 roku były już na tyle złe, że nie byli oni w stanie już razem zamieszkiwać; jak stwierdziła świadek S. pozwany T. D. zmienił się po ślubie, przestał pomagać rodzicom, zaczął zachowywać się nagannie w stosunku do nich, które to zachowania powielala również jego żona,

e) bezpodstawnym ustaleniu, że źródłem złych relacji pomiędzy pozwanymi a A. i T. D. oraz powodem jest postawa i zachowanie A. D. (1), w sytuacji gdy z dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie (zeznania świadków A. D., B. S. i F. T. oraz powoda) wynika, że to pozwani zachowują się wobec A. D. (1) i powoda, a wcześniej również wobec T. D. seniora, w sposób naganny i absolutnie nieakceptowany, używają w stosunku do nich słów wulgarnych, pozwani szarpali rodziców, przepychali ich, spuszczały psy na podwórko, aby nikt nie mógł wejść do A. D. (1), przeprowadzają prace remontowe w godzinach nocnych, w zimie celowo zostawiają otwarte drzwi wejściowe, aby uciekało ciepło, celowo zostawiają zapalone światło mimo braku takiej potrzeby i czynią szereg innych złośliwości, ponadto pozwani często spluwają na widok A. D. (1) lub powoda; konflikt pomiędzy rzeczonymi osobami powstał wyłącznie na skutek zachowania pozwanych, którzy nie szanowali rodziców, nie pomagali im, a na każdą prośbę o pomoc, czy zwrócenie uwagi w zakresie korzystania z nieruchomości, aby robili coś inaczej, reagowali agresją; A. D. (1) czy powód nie mogą zwrócić uwagi pozwanym w jakimkolwiek zakresie, albowiem zawsze kończy się to wyzwiskami ze strony pozwanych, czasem też pozwani celowo ich ignorują, udając, że ich nie słyszą; A. D. (1) i powód są osobami spokojnymi, nigdy nie wywoływali awantur z pozwanymi, nie „zaczepiali” ich, to właśnie oni starają się unikać pozwanych, czasem jednak muszą zwrócić im uwagę w kwestiach dotyczących wspólnego zamieszkiwania i korzystania z obejścia, co zawsze kończy się awanturą ze strony pozwanych; przyczyną nie zapisania pozwanym nieruchomości było właśnie ich negatywne zachowanie, które spowodowało, że A. T. D. zaczęli obawiać się, że pozwani będą źle traktować ich po darowiznie i że mogą wyrzucić ich z domu;

f) bezpodstawnym ustaleniu, że A. D. (1) jest skonfliktowana z większością sąsiadów, w sytuacji gdy utrzymuje ona dobre relacje z wieloma osobami, np. z B. S., F. T., M. Jezuitą, czy K.; w rzeczywistości to pozwani nie utrzymują z nikim kontaktu i są skonfliktowani z wieloma osobami,

g) bezpodstawnym ustaleniu, że powód prowadzi masarnię, w sytuacji gdy obecnie jest on na emeryturze, sam Sąd stwierdził, że powód utrzymuje się ze świadczenia z ZUSu,

h) bezpodstawnym ustaleniu, że powód przeprowadził się do H. z powodu konfliktu z jego żoną i synem, w sytuacji gdy powód wyjaśniał w toku przesłuchania, że zamieszkał z A. D. (1), ponieważ potrzebuje ona pomocy, której nie może otrzymać od pozwanych,

i) bezpodstawnym ustaleniu, że powód ma skłonności hazardowe, a gospodarstwo prowadzone przez pozwanych oparte jest funkcjonalnie na siedlisku



(nieruchomości powoda), w sytuacji gdy okoliczności te nie zostały wykazane jakimikolwiek wiarygodnymi dowodami,

-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym ustaleniu, że żądanie przez powoda eksmisji pozwanych jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy powód realizuje przysługujące mu prawo, a w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, które uzasadniałyby oddalenie powództwa z uwagi na sprzeczność jego żądania z zasadami współżycia społecznego; powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, nie czynił z pozwanymi żadnych ustaleń co do ich zamieszkiwania na niej, nie obiecywał im także darowania rzeczonyj nieruchomości, ma zatem prawo domagać się jej opuszczenia przez pozwanych; ponadto niezależnie od przyczyn konfliktu pomiędzy pozwanymi a A. i T. D. wskazać należy, że istnieje on już co najmniej od 1983 roku, kiedy to pozwani wyprowadzili się na strych, już wówczas zatem wiedzieli oni, że rodzice mogą nie darować im gospodarstwa i liczyć się z taką możliwością, skoro jak twierdzą pozwani A. i T. D. często wzywali ich do opuszczenia nieruchomości, musieli oni zakładać, że rodzice każą im się wyprowadzić; byli wówczas młodzi, dopiero rozpoczynali wspólne, dorosłe życie i wiedząc o problemach w porozumieniu się z rodzicami, powinni już wówczas inaczej ułożyć swoje życie i zamieszkać w innym miejscu; uprawiali już wtedy swoją nieruchomość, twierdzą, że rodzice nie dzielili się z nimi dochodami ze swojego gospodarstwa; brak było zatem jakichkolwiek podstaw, aby przypuszczać, że mogą oni wspólnie zgodnie zamieszkiwać w dłuższej perspektywie; po 1990 roku pozwani mieli już pewność, że nie dostaną gospodarstwa, konflikt eskalował, a nadal byli młodzi i mogli zamieszkać w innym miejscu, nie uczynili tego z własnej woli i wygody, mieszkali na nieruchomości powoda bez ponoszenia żadnych kosztów z tego tytułu przez kilkadziesiąt lat, prowadzili na niej działalność zarobkową (warsztat, suszarnia ziół, hodowla zwierząt), nie pomagając w żaden sposób A. i T. D., a obecnie A. D. (1) i powodowi; pozwani dokonali wyboru zostając na nieruchomości rodziców i uczynili to na własne ryzyko, zwłaszcza, że wszystko wskazywało na to, że do darowizny nie dojdzie, a wspólne zamieszkiwanie jest niemożliwe; wskazać również należy, że A. i T. D. nigdy nie poczynili żadnych konkretnych ustaleń z T. D. (1) odnośnie darowania mu przedmiotowej nieruchomości, toczyły się rozmowy na ten temat, ale nigdy nie kończyły się one zapewnieniami czy obietnicami ze strony rodziców; ponadto pozwani sami naruszają zasady współżycia społecznego wobec A. i T. D. oraz powoda, zachowując się wobec nich w sposób naganny i złośliwy, a zatem nie mogą się powoływać na naruszenie rzeczonych zasad; źródłem konfliktu pomiędzy pozwanymi a rodzicami i powodem, jest wbrew błędnym ustaleniom Sądu naganne zachowanie pozwanych w stosunku do nich; ponadto Sąd nie ustalił, aby to powód zachowywał się nagannie w stosunku do matki, czy też pozwanych, a to jedynie zachowanie stron tego postępowania może mieć jakikolwiek wpływ na jego rozstrzygnięcie, a nie A. D. (1); pozwani mieli też bardzo dużo czasu, aby przygotować się do wyprowadzki, powód wzywał ich oficjalnie do opuszczenia nieruchomości już w 2004 roku, a pozew o eksmisję został złożony w 2009 roku,

- rażące naruszenie przepisu art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. i art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez bezpodstawne oddalenie powództwa o eksmisję z uwagi na to, że żądanie eksmisji przez powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy żądanie powoda w zakresie eksmisji pozwanych nie stanowi nadużycia jego prawa i nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego; powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, nie czynił z pozwanymi żadnych ustaleń co do ich zamieszkiwania na niej, nie obiecywał im także darowania rzeczonyj nieruchomości, ma zatem prawo domagać się jej opuszczenia przez pozwanych; istotnym jest także, że oddalenie powództwa o eksmisję na podstawie przepisu art. 5 k.c. może nastąpić tylko w absolutnie wyjątkowej sytuacji, która nie ma miejsca w niniejszej sprawie; niezależnie bowiem od przyczyn konfliktu pomiędzy pozwanymi a A. i T. D. wskazać należy, że istnieje on już co najmniej od 1983 roku, kiedy to pozwani wyprowadzili się na strych, już wówczas zatem wiedzieli oni, że rodzice mogą nie darować im gospodarstwa i liczyć się z taką możliwością, skoro jak twierdzą pozwani A. i T. D. często wzywali ich do opuszczenia nieruchomości, pozwani musieli zakładać, że rodzice każą im się wyprowadzić; byli wówczas młodzi, dopiero rozpoczynali wspólne, dorosłe życie i wiedząc o problemach w porozumieniu się z rodzicami, powinni już wówczas inaczej ułożyć swoje życie i zamieszkać w innym miejscu; uprawiali już wtedy swoją działkę, rodzice nie dzielili się z nimi dochodami ze swojego gospodarstwa; brak było zatem jakichkolwiek podstaw, aby przypuszczać, że mogą oni wspólnie zgodnie zamieszkiwać w dłuższej perspektywie; po 1990 roku pozwani mieli już pewność, że nie dostaną gospodarstwa, konflikt eskalował, a nadal byli

młodzi i mogli zamieszkać w innym miejscu, nie uczynili tego z własnej woli i wygody, mieszkali na nieruchomości powoda bez ponoszenia żadnych kosztów z tego tytułu przez kilkadziesiąt lat, prowadzili na niej działalność zarobkową (warsztat, suszarnia ziół, hodowla zwierząt), nie pomagając w żaden sposób A. i T. D., a obecnie A. D. (1) i powodowi; pozwani dokonali wyboru zostając na nieruchomości rodziców i uczynili to na własne ryzyko, zwłaszcza, że wszystko wskazywało na to, że do darowizny nie dojdzie, a wspólne zamieszkiwanie jest niemożliwe; wskazać również należy, że A. i T. D. nigdy nie poczynili żadnych konkretnych ustaleń z T. D. (1) odnośnie darowania mu przedmiotowej nieruchomości, toczyły się rozmowy na ten temat, ale nigdy nie kończyły się one zapewnieniami czy obietnicami ze strony rodziców; ponadto pozwani sami naruszają zasady współżycia społecznego wobec A. i T. D. oraz powoda, zachowując się wobec nich w sposób naganny i złośliwy, a zatem sami nie mogą się powoływać na naruszenie rzeczonych zasad; źródłem konfliktu pomiędzy pozwanymi a rodzicami i powodem, jest wbrew błędnym ustaleniom Sądu naganne zachowanie pozwanych w stosunku do nich; ponadto Sąd nie ustalił, aby to powód zachowywał się nagannie w stosunku do matki, czy też pozwanych; pozwani mieli też bardzo dużo czasu, aby przygotować się do wyprowadzki, powód wzywał ich oficjalnie do opuszczenia nieruchomości już w 2004 roku, a pozew o eksmisję został złożony w 2009 roku; oddalenie powództwa o eksmisję spowoduje pozbawienie powoda w sposób trwały i bezterminowy prawa do dysponowania nieruchomością, do której przysługuje mu prawo własności, a tym samym je unicestwi,

-rażące naruszenie przepisu art. 5 k.c. poprzez niewskazanie, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została rzekomo naruszona przez powoda w wyniku żądania eksmisji pozwanych, w sytuacji gdy Sąd był do tego zobowiązany,

-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym ustaleniu przez Sąd, że pozwani poczynili - samodzielnie i w całości - na przedmiotowej nieruchomości nakłady w postaci: instalacji wodociągowej i elektrycznej do budynku obory, bramy ogrodzeniowej, budowy warsztatu, położenia dachu na budynku suszarni i adaptacji strychu na cele mieszkalne, w sytuacji gdy obie instalacje do obory sfinansowali A. i T. D., brama została wykonana przez pozwanego, ale z materiałów A. i T. D., warsztat nie był budowany przez pozwanego od podstaw, a jedynie zaadaptował on na ten cel istniejący już budynek gospodarczy pobudowany przez rodziców, blacha, z której wykonano dach suszarni została zakupiona przez A. i T. D., a w przypadku adaptacji strychu pozwani wykonani i sfinansowali prace w postaci: wykonania podłóg, dociągnięcia instalacji wodnej, założenia instalacji CO, założenia drzwi wejściowych, co wynika z w pełni wiarygodnych zeznań A. D. (1) i powoda, a częściowo także J. K.,

-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym nie ustaleniu przez Sąd, jaki charakter miały nakłady poczynione przez pozwanych na rzeczowej nieruchomości, a w szczególności czy były to nakłady konieczne, czy innego rodzaju,

błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym nie ustaleniu przez Sąd, że domaganie się przez pozwanych zwrotu nakładów, poczynionych na nieruchomości powoda, stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy pozwani mieszkali na spornej nieruchomości i prowadzili na niej działalność zarobkową bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów, w żaden sposób nie pomagali przy tym rodzicom, a wręcz przeciwnie, do czasu zaistnienia konfliktu to A. D. (1) opiekowała się córką T. i D. D., przygotowywała im posiłki, pomagała w praniu, prasowaniu i innych czynnościach domowych,

-rażące naruszenie przepisów art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 117 w zw. z art. 118 k.c. i art. 5 k.c. poprzez błędne uznanie, że pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy częściowo były to nakłady konieczne, które znalazły pokrycie w korzyściach, jakie pozwani uzyskali z rzeczy, ponadto roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest przedawnione, albowiem były one czynione w latach 70' i 80', a ponadto żądanie ich zwrotu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem pozwani mieszkali na spornej nieruchomości i prowadzili na niej działalność zarobkową bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów, w żaden sposób nie pomagali przy tym rodzicom, a wręcz przeciwnie, do czasu zaistnienia konfliktu to A. D. (1) opiekowała się córką T. i D. D., przygotowywała im posiłki, pomagała w praniu, prasowaniu i innych czynnościach domowych,

-rażące naruszenie przepisu art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez błędne uznanie, że doszło do potrącenia wierzytelności stron, w sytuacji gdy ewentualna wierzytelność pozwanych o zwrot nakładów nie jest jeszcze wymagalna, albowiem nie doszło do zobowiązania pozwanych do wydania rzeczy, na którą nakłady te zostały poczynione, natomiast potrącenie mogą być jedynie wierzytelności wymagalne,

-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie doszło do potrącenia wierzytelności stron i ich umorzenia do kwoty 44 162 zł, w sytuacji gdy zarzut zatrzymania aktualizował by się dopiero w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję, a ponadto został podniesiony przez pozwanych z ostrożności, ewentualnie, na wypadek uwzględnienia powództwa o eksmisję, a pozwani nie wytoczyli powództwa wzajemnego o zwrot nakładów i nie zgłosili odrębnego roszczenia w tym zakresie; Sąd natomiast powództwo o eksmisję oddalił, a zarzutu zatrzymania słusznie nie rozpoznał; w związku z tym nie doszło do potrącenia wierzytelności stron, albowiem zarzut w tym przedmiocie został zgłoszony przez powoda tylko na wypadek ustalenia, że zarzut zatrzymania jest zasadny i również aktualizował by się tylko w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję i jednocześnie ustalenia zasadności zarzutu zatrzymania; ponadto powód kwestionował zakres nakładów i wskazywał, że ich wartość mogła co najwyżej wynieść 23.710 zł, a zatem ewentualne potrącenie mogłoby nastąpić tylko do tej kwoty, a w konsekwencji

- rażące naruszenie przepisu art. 498 k.c. w zw. z art. 461 k.c. i art. 321 k.p.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że w niniejszej sprawie doszło do potrącenia wierzytelności stron i ich umorzenia do kwoty 44 162 zł, w sytuacji gdy zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanych podlegał rozpoznaniu przez Sąd jedynie w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję, w razie oddalenia tego powództwa zarzut ten wygasał i Sąd nie był uprawniony do jego rozpoznania, pozwani nie wytoczyli natomiast powództwa wzajemnego o zwrot nakładów i nie zgłosili odrębnego roszczenia w tym zakresie; Sąd nie był zatem uprawniony, aby rozstrzygać o ich ewentualnym roszczeniu o zwrot nakładów na rzeczoną nieruchomość, a zatem w tym zakresie wyrokował co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem i orzekł ponad żądanie; ponadto zarzut potrącenia został podniesiony przez stronę powodową ewentualnie, tylko na wypadek ustalenia przez Sąd, że zarzut zatrzymania jest zasadny, a zatem zarzut ten zaktualizowałby się tylko w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję i jednocześnie ustalenia zasadności zarzutu zatrzymania; Sąd natomiast powództwo o eksmisję oddalił, a zarzutu zatrzymania słusznie nie rozpoznał; w związku z tym nie doszło do potrącenia wierzytelności stron; zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanych zaktualizował by się jedynie w przypadku uwzględnienia powództwa i tylko wtedy Sąd byłby uprawniony do zbadania jego zasadności, wówczas z kolei, gdyby Sąd uznał zarzut ten za zasadny, zaktualizował by się zarzut powoda w zakresie potrącenia wierzytelności; w przypadku oddalenia powództwa o eksmisję taka sytuacja nie wystąpiła i Sąd w ogóle nie powinien rozstrzygać w przedmiocie roszczeń pozwanych o zwrot nakładów na rzeczoną nieruchomość, a zatem nie mogło dojść do potrącenia wierzytelności; ponadto zarzut zatrzymania nie mógł zostać uznany za zasadny, albowiem pozwani nie zostali zobowiązani do wydania nieruchomości powoda, co stanowi jedną z jego przesłanek.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnosił o dokonanie zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1 i 3 w ten sposób, żeby nakazać pozwany wraz z osobami reprezentującymi ich prawa opróżnienie, opuszczenie i wydanie części domu mieszkalnego w postaci poddasza użytkowego, pomieszczenia łazienki z wc na parterze i klatki schodowej oraz wszelkich budynków gospodarczych, w tym w szczególności warsztatu, suszarni, magazynu oraz drewnianego budynku inwentarskiego, za budynkiem suszarni, wraz z przybudówkami, posadowionych na nieruchomości położonej we wsi H. nr (...), gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Jednocześnie powód wnosił o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, poniesionych przed sądem odwoławczym, a w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

***W apelacji od wyroku uzupełniającego z 29 czerwca 2015 r. powód zarzucił: - rażące naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które miał istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez dokonanie przez Sąd wadliwej oceny dowodów, polegającej na niestusznym nie daniu wiary zeznaniom***

**świadka A. D. (1) i powoda w zakresie, w jakim kwestionowali oni nakłady na przedmiotową nieruchomość dokonane przez pozwanych oraz danie wiary przeciwnym zeznaniom pozwanych w tym przedmiocie, w sytuacji gdy zeznania A. D. (1) i powoda są logiczne, spójne i konsekwentne; wbrew ustaleniom Sądu prawidłowe jest twierdzenie A. D. (1), że pozwany T. D. nie sfinansował budowy warsztatu, bo chodził wówczas do szkoły, albowiem obecny warsztat został przerobiony z budynku gospodarczego pobudowanego na nieruchomości w latach 1971-72, kiedy T. D. junior uczęszczał jeszcze do szkoły zawodowej; przesłuchani w sprawie świadkowie, którzy zeznawali w przedmiocie nakładów twierdzili natomiast jedynie, że płacił im pozwany, ale nie mówili, skąd miał pieniądze, nie wiedzieli też, skąd pochodzą materiały budowlane, żaden z nich nie podał konkretnych informacji na temat prac adaptacyjnych na strychu, świadek K. częściowo natomiast potwierdził twierdzenia powoda i A. D. (1) w przedmiotowym zakresie; ponadto powód i A. D. (1) kategorycznie wskazali, które prace finansowali A. i T. D., a które pozwani, nie zaprzeczali wszystkim pracom, wykonanym przez pozwanego, a kiedy powód nie był pewien, kto sfinansował daną część prac, uczciwie to stwierdzał, co potwierdza wiarygodność ich zeznań; wiarygodności zeznań pozwanych przeczy fakt, że rzekomo posiadają oni rachunki i faktury potwierdzające zakup materiałów budowlanych, jednakże nigdy nie przedstawili ich w toku postępowania i nie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z nich,**

**-rażące naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niedokonanie przez Sąd oceny dowodów z zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie (za wyjątkiem A. D. (1)) oraz pozwanych (z treści uzasadnienia można jedynie domniemywać, że Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych), w sytuacji gdy Sąd jest zobowiązany dokonać oceny wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie i to na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału,**

**-rażące naruszenie przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. i 217 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, na okoliczność ustalenia, o jaką kwotę w chwili obecnej zwiększa się wartość nieruchomości gruntowej, położonej we wsi H. nr(...), gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą nr (...) z tytułu nakładów, które zostały poczynione na tej nieruchomości przez pozwanych, przy uwzględnieniu, że koszty dodatkowe przyjęte przez biegłą przy obliczaniu kosztów budowy poszczególnych obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości (części składowych gruntu) powinny zostać uwzględnione jedynie w stosunku do budynku mieszkalnego, obory i stodoły, a w pozostałych wypadkach - z uwagi na brak dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego - winny zostać odjęte, w sytuacji gdy okoliczności będące przedmiotem rzeczzonego dowodu mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a ich stwierdzenie wymaga wiadomości specjalnych; biegła wprost w ustnej opinii uzupełniającej wskazała, że koszty dodatkowe mogą być brane pod uwagę tylko w przypadku, gdy dla danego obiektu, którego wartość jest obliczana, została sporządzona dokumentacja projektowa, w niniejszej sprawie natomiast taka dokumentacja istniała jedynie w odniesieniu do budynku mieszkalnego, obory i stodoły,**

**-rażące naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku niezgodnie z wymogami wskazanymi w przedmiotowym przepisie; Sąd ograniczył uzasadnienie wyroku do jednego zdania, odnoszącego się do meritum sprawy, nie wskazał w uzasadnieniu podstawy faktycznej i prawnej wyroku, nie wyjaśnił również powodów rozstrzygnięcia; odwołał się jedynie do uzasadnienia wyroku zasadniczego z dnia 7 maja 2015 roku, do czego nie był uprawniony; powinien był bowiem sporządzić odrębne, właściwe uzasadnienie wyroku uzupełniającego; ponadto uzasadnienie wyroku zasadniczego również było dotknięte brakami - Sąd nie wskazał w nim bowiem, czy przyznał wiarygodność i**

*moc dowodową zeznaniom świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie (za wyjątkiem A. D. (1)) oraz pozwanych, nie wyjaśnił, dlaczego i na jakiej podstawie uznał, że pozwany przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość, jaki jest charakter tych nakładów, nie odniósł się do zarzutów strony powodowej w tym zakresie (dotyczących m.in. przedawnienia roszczenia, niemożności domagania się zapłaty z uwagi na przepis art. 5 k.c.), Sąd nie odniósł się także do zarzutu zatrzymania podniesionego przez pozwanych (a jedynie samego roszczenia o zwrot nakładów); nie wskazał również, dlaczego oddalił wniosek powoda z dnia 3 lutego 2015 roku o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego; zgodnie ze wskazanym powyżej przepisem Sąd był natomiast zobowiązany to uczynić,*

*-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na:*

*a) bezpodstawnym ustaleniu, że budowa domu mieszkalnego trwała od 1972 do 1975 roku, a warsztat został zbudowany przez pozwanego w latach 1982 - 86, w sytuacji gdy dom był budowany w latach 1971-72, w tym czasie pobudowano również m.in. stodołę i budynek gospodarczy przerobiony później na warsztat, bezpodstawnym ustaleniu, że T. D. (1) senior chorował od połowy lat 70', a od połowy lat 80' bardzo mało pracował w gospodarstwie, w sytuacji gdy zachorował on w latach 90' i dopiero wówczas znacznie ograniczył swoją pracę w gospodarstwie,*

*c) bezpodstawnym ustaleniu, że pozwany T. D. pracował w gospodarstwie rodziców, pomagał im, inwestował w gospodarstwo, a po ślubie pomagała mu w tym żona, w sytuacji gdy w gospodarstwie pracowali jedynie A. i T. D. (1), często korzystając w tym zakresie z pomocy innych osób (zeznania Św. B. S., F. T., J. K., powoda), ponadto pozwany T. D. do 1983 roku pracował zawodowo, a później prowadził warsztat, hodowlę ziół oraz uprawiał własną ziemię i hodował zwierzęta, a D. D. pracowała zawodowo do lat 90', co w sposób oczywisty wykluczało ich pomoc w gospodarstwie (...). i A. D.; pozwani zarobione pieniądze przeznaczali wyłącznie na potrzeby swojej rodziny, ponadto w czasie choroby ojca to powód się nim zajmował, udzielał mu pomocy, podobnie jak teraz mamie,*

*-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym ustaleniu przez Sąd, że pozwani poczynili - samodzielnie i w całości - na przedmiotowej nieruchomości nakłady w postaci: instalacji wodociągowej i elektrycznej do budynku obory, bramy ogrodzeniowej, budowy warsztatu, położenia dachu na budynku suszarni i adaptacji strychu na cele mieszkalne, w sytuacji gdy obie instalacje do obory sfinansowali A. i T. D., brama została wykonana przez pozwanego, ale z materiałów A. i T. D., warsztat nie był budowany przez pozwanego od podstaw, a jedynie zaadaptował on na ten cel istniejący już budynek gospodarczy pobudowany przez rodziców, blacha, z której wykonano dach suszarni została zakupiona przez A. i T. D., a w przypadku adaptacji strychu pozwani wykonani i sfinansowali prace w postaci: wykonania podłóg, dociągnięcia instalacji wodnej, założenia instalacji CO, założenia drzwi wejściowych, co wynika z w pełni wiarygodnych zeznań A. D. (1) i powoda, a częściowo także J. K., -*

*-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym ustaleniu przez Sąd, że kwota, o jaką obecnie zwiększa się wartość rzeczonyj nieruchomości z tytułu nakładów poczynionych na niej przez pozwanych wynosi 44 162 zł, w sytuacji gdy kwota ta mogła co najwyżej wynieść 23 710 zł (minus koszty dodatkowe nieśluszenie uwzględnione przez biegłą, za wyjątkiem budynku mieszkalnego, obory i stodoły, gdzie były one należenie doliczone), jak wynika z uzupełniającej opinii biegłej z dnia 22 września 2014 roku, albowiem pozwani nie poczynili na przedmiotowej nieruchomości nakładów w postaci wykonania instalacji wodociągowej i elektrycznej do obory,*

*brama ogrodzeniowa została wykonana przez pozwanego, ale z materiałów A. i T. D., warsztat nie był budowany przez pozwanego od podstaw, a jedynie zaadaptował on na ten cel istniejący już budynek gospodarczy pobudowany przez rodziców, blacha, z której wykonano dach suszarni została zakupiona przez A. i T. D., a w przypadku adaptacji strychu pozwani wykonani i sfinansowali prace w postaci: wykonania podłóg, dołączenia instalacji wodnej, założenia instalacji CO, założenia drzwi wejściowych;*

*-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym nie ustaleniu przez Sąd, jaki charakter miały nakłady poczynione przez pozwanym na rzeczonyj nieruchomości, a w szczególności czy były to nakłady konieczne, czy innego rodzaju,*

*-błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym nie ustaleniu przez Sąd, że domaganie się przez pozwanym zwrotu nakładów, poczynionych na nieruchomości powoda, stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy pozwani mieszkali na spornej nieruchomości i prowadzili na niej działalność zarobkową bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów, w żaden sposób nie pomagali przy tym rodzicom, a wręcz przeciwnie, do czasu zaistnienia konfliktu to A. D. opiekowała się córką T. i D. D., przygotowywała im posiłki, pomagała w praniu, prasowaniu i innych czynnościach domowych; ponadto pozwani czynili te nakłady mając pełną świadomość tego, że nie przysługuje im tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości oraz że istnieje konflikt pomiędzy nimi a rodzicami, który może doprowadzić do tego, że będą musieli opuścić rzeczonyj nieruchomość; domaganie się zatem przez pozwanym zwrotu nakładów jest absolutnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,*

*- rażące naruszenie przepisów art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 117 w zw. z art. 118 k.c. i art. 5 k.c., poprzez błędne uznanie, że pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy częściowo były to nakłady konieczne, które znalazły pokrycie w korzyściach, jakie pozwani uzyskali z rzeczy, ponadto roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest przedawnione, albowiem były one czynione w latach 70' i 80', a ponadto żądanie ich zwrotu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem pozwani mieszkali na spornej nieruchomości i prowadzili na niej działalność zarobkową bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów, w żaden sposób nie pomagali przy tym rodzicom, a wręcz przeciwnie, do czasu zaistnienia konfliktu to A. D. (1) opiekowała się córką T. i D. D., przygotowywała im posiłki, pomagała w praniu, prasowaniu i innych czynnościach domowych, ponadto pozwani czynili te nakłady mając pełną świadomość tego, że nie przysługuje im tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości oraz że istnieje konflikt pomiędzy nimi a rodzicami, który może doprowadzić do tego, że będą musieli opuścić rzeczonyj nieruchomość; domaganie się zatem przez pozwanym zwrotu nakładów jest absolutnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,*

*- rażące naruszenie przepisu art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez błędne uznanie, że doszło do potrącenia wierzytelności stron, w sytuacji gdy ewentualna wierzytelność pozwanym o zwrot nakładów nie jest jeszcze wymagalna, albowiem nie doszło do zobowiązania pozwanym do wydania rzeczy, na którą nakłady te zostały poczynione, natomiast potrącanie mogą być jedynie wierzytelności wymagalne,*

*- błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie doszło do potrącenia wierzytelności stron i ich umorzenia do kwoty 44.162 zł, w sytuacji gdy zarzut zatrzymania aktualizował by się dopiero w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję, a ponadto został podniesiony przez pozwanym z ostrożności, ewentualnie, na wypadek*

uwzględnienia powództwa o eksmisję, a pozwani nie wytoczyli powództwa wzajemnego o zwrot nakładów i nie zgłosili w toku niniejszego postępowania odrębnego roszczenia w tym zakresie; Sąd natomiast powództwo o eksmisję oddalił, a zarzutu zatrzymania słusznie nie rozpoznał; w związku z tym nie doszło do potrącenia wierzytelności stron, albowiem zarzut w tym przedmiocie został zgłoszony przez powoda tylko na wypadek ustalenia, że zarzut zatrzymania jest zasadny i również aktualizował by się tylko w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję i jednocześnie ustalenia zasadności zarzutu zatrzymania; ponadto powód kwestionował zarówno zasadność roszczenia pozwanych o zwrot nakładów, jak i ich zakres i wskazywał ewentualnie, że ich wartość mogła co najwyżej wynieść 23.710 zł (minus koszty dodatkowe niesłusznie uwzględnione przez biegłą, za wyjątkiem budynku mieszkalnego, obory i stodoły, gdzie były one należnie doliczone), a zatem ewentualne potrącenie mogłoby nastąpić tylko do tej kwoty; z ostrożności wskazać należy, że podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia uznać należy za nieskuteczny, albowiem pozwani w ogóle nie wskazali, jaką wierzytelność zgłaszają do potrącenia z wierzytelnością powoda, a tym bardziej nie skonkretyzowali jej, w tym co do wysokości, co stanowi warunek skuteczności oświadczenia o potrąceniu, a w konsekwencji

- rażące naruszenie przepisu art. 498 k.c. w zw. z art. 461 k.c. i art. 321 k.p.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że w niniejszej sprawie doszło do potrącenia wierzytelności stron i ich umorzenia do kwoty 44.162 zł, w sytuacji gdy zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanych podlegał rozpoznaniu przez Sąd jedynie w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję, w razie oddalenia tego powództwa zarzut ten wygasał i Sąd nie był uprawniony do jego rozpoznania, pozwani nie wytoczyli natomiast powództwa wzajemnego o zwrot nakładów i nie zgłosili w toku niniejszego postępowania odrębnego roszczenia w tym zakresie; Sąd nie był zatem uprawniony, aby rozstrzygać o ich ewentualnym roszczeniu o zwrot nakładów na rzeczoną nieruchomość, a zatem w tym zakresie wyrokował co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem; ponadto zarzut potrącenia został podniesiony przez stronę powodową ewentualnie, tylko na wypadek ustalenia przez Sąd, że zarzut zatrzymania jest zasadny, a zatem zarzut ten zaktualizowałby się tylko w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję i jednocześnie ustalenia zasadności zarzutu zatrzymania; Sąd natomiast powództwo o eksmisję oddalił, a zarzutu zatrzymania słusznie nie rozpoznał; w związku z tym nie doszło do potrącenia wierzytelności stron; zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanych zaktualizował by się jedynie w przypadku uwzględnienia powództwa i tylko wtedy Sąd byłby uprawniony do zbadania jego zasadności, wówczas z kolei, gdyby Sąd uznał zarzut ten za zasadny, zaktualizował by się zarzut powoda w zakresie potrącenia wierzytelności; w przypadku oddalenia powództwa o eksmisję taka sytuacja nie wystąpiła i Sąd w ogóle nie powinien rozstrzygać w przedmiocie roszczeń pozwanych o zwrot nakładów na rzeczoną nieruchomość, a zatem nie mogło dojść do potrącenia wierzytelności; ponadto zarzut zatrzymania nie mógł zostać uznany za zasadny, albowiem pozwani nie zostali zobowiązani do wydania nieruchomości powoda, co stanowi jedną z jego przesłanek; z ostrożności wskazać należy, że podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia uznać należy za nieskuteczny, albowiem pozwani w ogóle nie wskazali, jaką wierzytelność zgłaszają do potrącenia z wierzytelnością powoda, a tym bardziej nie skonkretyzowali jej, w tym co do wysokości, co stanowi warunek skuteczności oświadczenia o potrąceniu.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda dodatkowo kwotę 44 162 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, poniesionych przed sądem odwoławczym, a w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

**Ponadto, na podstawie przepisu art. 380 k.p.c. powód wnosił o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji z dnia 9 kwietnia 2015 roku o oddaleniu wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, zgłoszonego w piśmie powoda z dnia 3 lutego 2015 roku, albowiem postanowienie to nie podlegało zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miało wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy oraz o przeprowadzenie dowodu z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, na okoliczność ustalenia, o jaką kwotę w chwili obecnej zwiększa się wartość nieruchomości gruntowej, położonej we wsi H. nr 1, gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą nr (...) z tytułu nakładów, które zostały poczynione na tej nieruchomości przez pozwanych, przy uwzględnieniu, że koszty dodatkowe przyjęte przez biegłą S. przy obliczaniu kosztów budowy poszczególnych obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości (części składowych gruntu) powinny zostać uwzględnione jedynie w stosunku do budynku mieszkalnego, obory i stodoły, a w pozostałych wypadkach - z uwagi na brak dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego - winny zostać odjęte; przy czym biegły winien dokonać w/w obliczeń w stosunku do obu wersji poczynionych nakładów - wg twierdzeń powoda oraz twierdzeń pozwanych.**

**W ramach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy uzupełnił zebrany w sprawie materiał dowodowy i dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej J. S. (1) na okoliczności wskazane w apelacji od wyroku uzupełniającego .**

W sporządzonych opiniach biegła J. S. wyjaśniła, że nakłady poczynione przez pozwanych, przy założeniu, że dodatkowe koszty budowy powinny być uwzględnione tylko w stosunku do budynku mieszkalnego, obory i stodoły zwiększają wartość przedmiotowej nieruchomości - odpowiednio dla wersji wg twierdzeń powoda o kwotę 22 882,00 zł, zaś wg twierdzeń pozwanych o kwotę 42 619,00 zł. (k.1125 –opinia uzupełniająca biegłej J. S.)

Biegła podniosła, że dodatkowe kosztów budowy powinny być uwzględnione jedynie w stosunku do budynku mieszkalnego, obory i stodoły, ponieważ proces budowlany tych obiektów ( w przeciwieństwie do pozostałych) prowadzony był w oparciu o dokumentację projektową i objęty był nadzorem budowlanym. Ponadto biegła potwierdziła aktualność operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 30 listopada 2013 r.. ( k.1149- 1152 –opinia uzupełniająca biegłej j. S.)

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacje powoda złożone od wyroku z 7 maja 2015 r. oraz od wyroku uzupełniającego z 29 czerwca 2015 r. uzasadnione są częściowo.

Odnosząc się do podniesionych w obu apelacjach zarzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego, trzeba zwrócić uwagę, że prawidłowość zastosowania lub wykładnia prawa materialnego może być dopiero właściwie oceniona na podstawie prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Dlatego właśnie skuteczne zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego, zasługuje na uwzględnienie tylko wtedy, gdy ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. jest skuteczny wówczas, gdy skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 16 grudnia 2005 r., sygn. Akt III CK 314/05, Lex nr 172176).



Oceniając sprawę w tym aspekcie należy stwierdzić, że zgłoszony w apelacji od wyroku z 7 maja 2015 r. zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest usprawiedliwiony w zakresie nie dania wiary zeznaniom świadka A. D. (1) i powoda na okoliczność ich twierdzeń, że pozwani utrudniają zamieszkiwanie w spornej nieruchomości A. D. (1) i powodowi oraz że źródłem konfliktu pomiędzy pozwanymi a A. D. (1) i powodem jest także postawa i zachowanie pozwanych. Jak trafnie podnosi skarżący zebrany w sprawie materiał dowodowy m.in. w postaci zeznań świadków F. T. i B. S. potwierdza, że pozwani w stosunku A. D., T. D. seniora i powoda zachowywali się w sposób złośliwy, co przejawiało się tym, że pozwani w stosunku do rodziców (a obecnie również powoda) używali słów wulgarnych, szarpali rodziców, przepychali ich, spuszczały psy na podwórko, aby nikt nie mógł wejść do A. D., przeprowadzali prace remontowe w godzinach nocnych. Nie ma racjonalnych powodów, żeby odmówić wiary zeznaniom w/wym świadków tym bardziej, że korespondują one z zeznaniami powoda i A. D. a także z zachowaniem najbliższej rodziny pozwanych tj. córki T. D. (1) A. D. (4), która na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2011 r. zwróciła się do świadka A. D. (1) „spadaj babcia” (k140).

W ocenie Sądu Okręgowego ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd pierwszej instancji była zbyt jednostronna i w pewnych momentach sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd Rejonowy z jednej strony wyolbrzymiał fakt niedotrzymania przez rodziców pozwanego T. D. obietnicy przekazania mu działki siedliskowej i konflikt na linii A. D. (teściowa) – D. D. (1)(synowa), z drugiej marginalizował pozytywne zachowania A. D. i jej męża T. D. (seniora), którzy m.in. chcieli częściowo wywiązać się z obietnic danych synowi poprzez przekazaniu mu gruntów rolnych wchodzących w skład ich gospodarstwa, czy faktu zaspokajania przez kilkadziesiąt lat potrzeb mieszkaniowych rodziny pozwanego T. D.. Oceniając postępowanie A. D. (1) Sąd pierwszej instancji nie wziął pod uwagę tego, że w stosunkach wiejskich istnieje przeświadczenie, że wyzbycie całego majątku na rzecz najbliższej rodziny może doprowadzić do sytuacji zagrażających egzystencji osób starszych, jak choćby związanych z „utratą dachu nad głową”. W tej sytuacji narastający konflikt rodziny mógł wywołać obawy u A. D. co do konsekwencji przekazania siedliska na rzecz syna T. D. i jego żony. W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że za pogorszenie relacji rodzinnych odpowiada nie tylko powód i A. D. (1) ale także pozwani i jego rodzina.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie było podstaw do uznania, iż żądanie powoda dotyczące eksmisji pozwanych z części domu mieszkalnego i budynków gospodarczych jest nadużyciem przysługującego mu prawa w rozumieniu art. 5 k.c..

Za takim poglądem przemawiają następujące względy:

Po pierwsze, jak podnosi się w orzecznictwie i doktrynie przy stosowaniu art. 5 k.c. należy kierować ostrożnością i umiarem. Jak podkreśla Sąd Najwyższy, „istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku” (wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 82293; por. też wyroki SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, LEX nr 560607 i z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496). W innym wyroku Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na całkowicie wyjątkowy charakter art. 5 k.c., który przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. „Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych” (wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, z głosem A. Szpunara; tak samo wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949).

Po drugie postępowanie pozwanych narusza zasadę czystych rąk (por. np. wyroki SN z dnia 6 kwietnia 1963 r., III CR 117/62, PiP 1964, z. 4, s. 703, z głosem S. Grzybowskiego, oraz z dnia 29 stycznia 1964 r., III Cr 344/63, OSNC 1964, nr 11, poz. 234; por. także powoływany wyżej wyrok SN z dnia 25 marca 2011 r., II CSK 640/10). Zgodnie z tą zasadą pozwany nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego, skoro sam ich nie przestrzega (np. A. W., J. I., K. S., Prawo cywilne..., s. 141; Z. R., Prawo cywilne..., s. 109; A. S., Uwagi o nadużyciu..., s. 342). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani czynili powodowi i A. D. wiele złośliwości, o których wcześniej była mowa. Takie zachowanie można uznać za naruszenie zasad współżycia społecznego.

Po trzecie możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powołanie się na art. 5. Oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. jest możliwe, gdy niezgodność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażący (wyrok SN z dnia 4 lipca 1969 r., III CRN 231/69, OSN 1970, nr 4, poz. 72). Kryteria oceny nadużycia muszą być zdecydowanie zaostrzone w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. W okoliczność rozpoznawanej sprawy pozwani nie wykazali, że żądanie powoda jest w sposób rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Za takich przyczyn nie można uznać istniejącego pomiędzy stronami konfliktu rodzinnego na tle spraw majątkowych, które w realiach społecznych występuje dość często. Rację ma w tym zakresie powód, że jako właściciel przedmiotowej nieruchomości może domagać się wykonania przysługujących mu uprawnień wynikających z treści art. 140 k.c., w szczególności zaś może na zasadzie art. 222 § 1 k.c. domagać się opuszczenia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanych. Opór pozwanych w tym zakresie jest całkowicie niezrozumiały, jeśli weźmie się pod uwagę to, że już 2004 r. powód (już jako właściciel nieruchomości) wezwał oficjalnie pozwanych do opuszczenia nieruchomości oraz to, że pod koniec 2010 r. (po oddaleniu ich wniosku o zasiedzenie nieruchomości) pozwani mieli już pełną świadomość co do swojej sytuacji prawnej tj. że zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego. W tej sytuacji najpóźniej od 3 listopada 2010 r. (data uprawomocnienia się postanowienia o oddaleniu wniosku pozwanych o zasiedzenie) pozwani powinni liczyć się z koniecznością opuszczenia przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy oddalając powództwo o eksmisję dopuścił się naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. i art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Już tylko te względy uzasadniały dokonanie zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania eksmisji pozwanych w sposób postulowany przez powoda (art. 386 § 1 k.c.).

Orzekając eksmisję pozwanych należało rozważyć, któremu z nich należy przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego w świetle art. 14 ust. ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wprawdzie stosunek uprawniający do korzystania przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości powstał przed 1 stycznia 2005 r., to jednak w ich przypadku nie ma zastosowanie wyłącznie z art. 14 ust. 7 wspomnianej ustawy. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie wyrażone w wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu w sprawie Ca 386/13 (Lex nr 1716906), gdzie wyjaśniono, że art. 14 ust. 7 w/wym ustawy nie stosuje się do umów o używanie lokali zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r.. W takiej sytuacji sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanych, skoro należą oni do podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 3 ustawy.

Jak wynika z akt sprawy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje tylko pozwanemu M. D. (1), który posiada status osoby bezrobotnej (k. 686-zaświadczenie z Urzędu Pracy); pozostali pozwani nie należą do podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 3 ustawy ( pozwani T. D. (1) i D. D. (3) utrzymują się z gospodarstwa rolnego, zaś pozwany K. D. (1) jest studentem)

W tym stanie rzeczy należało przyznać pozwanemu M. D. uprawnienie do lokalu socjalnego i w stosunku do niego wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz odmówić pozostałym uprawnionym prawo do lokalu socjalnego.

Przechodząc do zarzutów apelacji od wyroku uzupełniającego z 29 czerwca 2015 r. należy zgodzić się skarżącym, że Sąd Rejonowy dopuścił się **naruszenia przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. i 217 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, na okoliczność ustalenia, o jaką kwotę w chwili obecnej zwiększa się wartość przedmiotowej nieruchomości z tytułu nakładów, które zostały poczynione na tej nieruchomości przez pozwanych, przy uwzględnieniu, że koszty dodatkowe przyjęte przez biegłą przy obliczaniu kosztów budowy poszczególnych obiektów**

*znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości (części składowych gruntu) powinny zostać uwzględnione jedynie w stosunku do budynku mieszkalnego, obory i stodoły, a w pozostałych wypadkach - z uwagi na brak dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego - winny zostać odjęte.*

*Jest oczywistym, że obowiązkiem Sądu Rejonowego było przeprowadzenie powyższego dowodu w celu dokończenia procedury związanej z oszacowaniem nakładów strony pozwanej i dlatego powyższy dowód należało przeprowadzić na etapie postępowania apelacyjnego.*

*W pozostałym zakresie zarzuty apelacji od wyroku uzupełniającego należy uznać za pozbawione uzasadnionych podstaw .*

*Wbrew stanowisku skarżącego Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. , przy ocenie dowodów, na okoliczność nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomość powoda. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k. 1001 odwrót- (...)). Należy zgodzić się z poglądem , że w świetle zeznań świadków J. Ł., T. B. i W. W. nie ma podstaw aby kwestionować wiarygodność zeznań T. D. w zakresie poczynionych przez niego nakładów. Sąd Okręgowy podziela też ocenę opinii biegłej J. S. pod kątem jej przydatności na potrzeby rozpoznawanej sprawy. W ten sam sposób należy też ocenić opinię sporządzoną przez w/ wym biegłą na etapie postępowania apelacyjnego. Opinie sporządzone przez biegłą były oparte na prawidłowych założeniach metodologicznych a wnioski z nich wypływające były kategoryczne, logiczne i spójne oraz odpowiadały tezie dowodowej.*

*Za chybiony należy też uznać zarzut dotyczący przedawnienia roszczenia pozwanych o zwrot nakładów. W tym zakresie należy przyjąć , że odmowa przyznania tych nakładów pozwany, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy. stanowiłaby naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwany od najmłodszych poświęcał swój czas, pracę oraz środki finansowe na zwiększenie substancji budynkowej przedmiotowego gospodarstwa rolnego, mając nadzieję, że w przyszłości gospodarstwo to stanie się jego własnością. W sytuacji, gdy pozwany z rodziną nie może nadal zamieszkiwać w tym gospodarstwie, ze względów podanych wcześniej, odmowa zwrotu poczynionych przez niego nakładów stanowiła by pogwałcenie elementarnych zasad sprawiedliwości i słuszności.*

*W tym stanie rzeczy po uwzględnieniu wartości nakładów, po korekcie dokonanej przez biegłą J. S. na etapie postępowania apelacyjnego, oraz zarzutu powoda dotyczącego potrącenia powyższej należności z przysługująca w stosunku do pozwanych wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości ( 56 489 zł- 42 619 zł) należało zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13 800 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5 000 zł od 21 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. , zaś kwotę 8 870 zł z ustawowymi odsetkami od 24 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r..*

*Dalej idąc powództwo jak i apelacja podlegały oddaleniu.*

*O kosztach procesu za pierwszą instancję orzeczono, odnośnie żądania powoda w przedmiocie eksmisji, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu*

*W tej sytuacji oraz mając fakt, że pozwani byli zwolnieni od kosztów sądowych a ich pełnomocnik zrzekł się wynagrodzenia za prowadzenie sprawy należało zasądzić od pozwanych na rzecz powoda kwotę 337 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu za pierwsza instancje (200 zł opłata sądowa*

**+ 120 zł wynagrodzenie adwokata+ 17 zł opłata skarbowa od pełnomocnictwa) ora 60 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (§ 10 pkt. 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu)**

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku nadając mu odpowiednie brzmienie odpowiednio do poczynionych wcześniej uwag.