

Sygnatura akt VII C 151/14

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 25 listopada 2014r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w K. w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko M. B.

o eksmisję

I nakazuje pozwanemu M. B. aby opuścił, opróżnił wraz z rzeczami jego prawa reprezentującymi lokal mieszkalny położony w L. nr 68 i wydał go powódce;

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 1480/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Adamek-Rogowska

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2016r. w K.

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko M. B.

o eksmisję

utrzymuje wyrok zaoczny z dnia 25 listopada 2014r. w mocy w całości.

**Sygn . akt I C 1480/15**

## UZASADNIENIE

Powódka A. B. wniosła o nakazanie pozwanemu M. B. opuszczenia, opróżnienia i wydania powódce lokalu położonego w (...), gmina K..

W uzasadnieniu żądania powódka twierdziła, że 1.09.2000r. J. M. zawarła z pozwanym umowę pożyczki. Na jej podstawie pozwany przekazał J. M. 24 000 franków belgijskich na zakup 8,5 ha ziemi położonej w P. wraz z domem w L. nr 68. Warunkiem zawarcia umowy było zobowiązanie J. M., że do czasu spłaty pożyczki nie sprzeda tej nieruchomości, nie odda we władanie osobom trzecim, nie zabuduje jej, nie zastawi, nie obciąży hipoteką bez pisemnej zgody pozwanego. Pozwany zobowiązał się, że po spłacie pożyczonej sumy opuści przedmiotowy lokal. Obowiązek spłaty zadłużenia uwzględniony został w wyroku Sądu Okręgowego w s-H. z 1.09.2000r., zgodnie z którym J. M. zobowiązana została do spłaty na rzecz byłego męża kwoty 15 342,42 Euro, w tym 24 000 franków belgijskich, co stanowiło równowartość 10 890,73 Euro w związku z umową pożyczki. W dniu 23.04.2009r. J. M. dokonała płatności tej sumy, po czym kilkakrotnie kontaktowała się z pozwanym, zwracając się o opuszczenie lokalu, lecz pozwany odmawiał. W dniu 31.07.2012r. J. M. dokonała darowizny na mocy której darowała powódce nieruchomość zabudowaną położoną w L.. Po przeniesieniu prawa własności powódka wystąpiła o wymeldowanie pozwanego z mieszkania w L., wskazując, że dysponuje on lokalem w Gminie B. w Holandii, gdzie stale zamieszkuje. Decyzją Wójta Gminy K. odmówiono wymeldowania, przyjmując, iż to właśnie w L. znajduje się centrum życiowe pozwanego. W tych okolicznościach wobec zajmowania lokalu bez tytułu prawnego powódka domagała się uwzględnienia żądania.

Pozwany M. B. nie stawiał się na rozprawę, ani też nie zajął stanowiska na piśmie, wobec czego sąd na podstawie art. 339 § 1 k.p.c. wydał wyrok zaoczny, którym powództwo uwzględnił.

Pozwany wniósł od niego sprzeciw. Domagał się w nim uchylecia wyroku zaocznego i oddalenia powództwa. Pozwany zarzucił, że korzysta z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy pożyczki, która nie została pozwanemu skutecznie wypowiedziana i na mocy której ma prawo korzystać z nieruchomości na czas nieograniczony. Do umowy tej stosuje się przepisy prawa niderlandzkiego. Z umowy pożyczki nie wynika, aby pozwany zobowiązywał się do opuszczenia nieruchomości po spłacie pożyczki. Niezależnie od tego J. M. nie dokonała spłaty całej należności wynikającej z wyroku Sądu Okręgowego w s-H. z 1.09.2000r. Ponadto pozwany zarzucił, iż ma prawo korzystać z nieruchomości do czasu zwrotu nakładów jakie na nią poczynił.

W toku postępowania pozwany podniósł, iż od lipca 2015r. nie zamieszkuje przedmiotowej nieruchomości, co czyni niniejsze postępowanie bezprzedmiotowym (k.171). Powódka podtrzymała żądanie, podnosząc min., że pozwany wielokrotnie wyprowadzał się z przedmiotowej nieruchomości. Z tego powodu min. były wydawane decyzje o jego wymeldowaniu. Za każdym razem przesłanką była jego długotrwała nieobecność w nieruchomości w L. (k.178).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Dnia 1.09.2000r. J. M. zawarła z pozwanym M. B. umowę pożyczki. Na jej podstawie pozwany przekazał J. M. 24 000 franków belgijskich na zakup 8,5 ha ziemi położonej w P. wraz z domem w L. nr 68. Od kwoty pożyczki zostały ustalone zmienne odsetki obowiązujące w P., równe co do części kwoty odsetkom na hipotekę kredytową, a w pozostałej części odsetkom od konta kapitałowego. Nabyta nieruchomość miała być „poręką” pożyczki. Zgodnie z zapisem właścicielka nieruchomości (...) nie może jej sprzedać, zbywać, zabudowywać, uprawiać, obciążać hipoteką bez pisemnej zgody pozwanego. M. B. mógł korzystać z nieruchomości bez dodatkowych kosztów, na czas nieograniczony.

Dowód: umowa pożyczki k.15

Wyrokiem Sądu Okręgowego w s-H. z 1.09.2000r., pozwana J. M. została zobowiązana do zapłaty na rzecz M. B. kwoty 15 342,42 Euro, powiększonej o połowę odsetek od kredytu hipotecznego nr T 090- (...) udzielonego przez P. na kwotę 9 189,05 Euro i powiększonej o połowę odsetek równą odsetkom od rachunku kapitałowego prowadzonego w P. od kwoty 1701,68 Euro.

Postanowieniem z 22.08.2008r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze stwierdził wykonalność tego wyroku na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

Dowód: k.12-31,32 akt Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze (...)

W oparciu o tenże tytuł wszczęta została przeciwko J. M. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kamiennej Górze egzekucja.

W dniu 23.04.2009r J. M. dokonała zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 16 000 Euro.

Okoliczności bezsporne

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z 14.02.2012r. pozbawiono wykonalności wyrok Sądu Okręgowego w s-H. z 1.09.2000r. w zakresie kwoty 16 000 Euro.

Dowód – wyrok Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z 14.02.2012r. k.242 akt I C 154/10

W dniu 31.07.2012r. J. M. dokonała darowizny, na mocy której darowała powódce A. B. nieruchomość zabudowaną położoną w L.. Po przeniesieniu prawa własności powódka wystąpiła o wymeldowanie pozwanego z mieszkania w L., wskazując, że dysponuje on lokalem w Gminie B. w Holandii, gdzie stale zamieszkuje.

Dowód: umowa darowizny k.5-7

Decyzją Wójta Gminy K. z 5.06.2013r. orzeczono o nie wymeldowaniu M. B. z pobytu stałego w L..

Decyzją z 30.06.2015r. Wójta Gminy K. orzeczono o wymeldowaniu z pobytu stałego M. B.. W toku postępowania ustalono min., że nie zamieszkuje on na stałe w przedmiotowej nieruchomości. Przebywa w niej wyłącznie w okresie letnim.

Dowód: decyzje Wójta Gminy K. z 5.06.2013r. i z 30.06.2015r. k.158,161

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy zauważyć, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy prawa niderlandzkiego. Przedmiotowa umowa została bowiem zawarta 1.09.2000r. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE (...)) w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (R. I) w art.28 stanowi, że ma ono zastosowanie do umów zawartych od dnia 17.12.2009r. W dacie zawarcia przedmiotowej umowy obowiązywał art. 25 prawa prywatnego międzynarodowego, który stanowił, iż strony mogą poddać stosunki w zakresie zobowiązań umownych wybranemu przez siebie prawu, jeżeli pozostaje ono w związku z zobowiązaniem. Jednakże, gdy zobowiązanie dotyczy nieruchomości, podlega ono prawu państwa, w którym znajduje się nieruchomość. Przy tym należy zauważyć, że powódka nie była stroną umowy z pozwanym, lecz jej matka. Zgodnie zaś z art. 24 obowiązującego wówczas prawa prywatnego międzynarodowego własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa w którym znajduje się ich przedmiot. Powódka swoje roszczenie wywodzi z prawa własności do nieruchomości.

Zgodnie z art. 222 par. 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powódka nie była stroną zawartej umowy pożyczki (zawierającej w części wątpliwe co do swej skuteczności zapisy ograniczające prawo własności). Pozwany z przedmiotowej nieruchomości korzystał bezpłatnie i nawet gdyby przyjąć, że mimo zapłaty kwoty 16 000 Euro i zbycia nieruchomości stosunek prawny o elementach użyczenia nie wygasł, a powódka jako nabywca wstąpiła w ten stosunek to i tak była ona uprawniona do jego wypowiedzenia jako zobowiązania o charakterze ciągłym, bezterminowym, na podstawie art.365<sup>1</sup> k.c. Jego skutkiem było wygaśnięcie tego stosunku. Za takie wypowiedzenie należy wówczas uznać doręczenie pozwanemu odpisu pozwu.

Co do zgłoszonego przez pozwanego prawa zatrzymania w związku z nakładami dokonanymi na nieruchomość, to należy zauważyć, że roszczenie takie zgodnie z art. 463 k.c., nie przysługuje min. gdy chodzi o zwrot rzeczy

użyczonych. Ponadto powódka jest właścicielką nieruchomości od dnia 31.07.2012r. , a roszczenie tego rodzaju mogą być skutecznie dochodzone wobec osoby, która była właścicielem rzeczy w czasie dokonywania nakładów.

Pozwany w toku procesu podniósł, podniósł, iż od lipca 2015r. nie zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, co czyni niniejsze postępowanie bezprzedmiotowym (k.171). Taka sytuacja w ocenie Sądu jednak nie zachodzi. Pozwany nie wykazał aby wydał powódce nieruchomość – co było objęte żądaniem pozwu i opróżnił ją ze swoich rzeczy. Same twierdzenia pozwanego są w tym zakresie niewystarczające. Pozwany co prawda został wymeldowany z pobytu stałego, jednakże meldunek jest kwestią o charakterze administracyjno – prawnym a nie cywilno – prawnym. Wobec zgłaszanych w toku niniejszego procesu roszczeń do przedmiotowej nieruchomości koniecznym i zasadnym stało się rozstrzygnięcie co do tych kwestii. Tym więcej, że także w toku postępowania związanego z wymeldowaniem pozwanego zostało min. ustalone, że nie zamieszkuje on na stałe w przedmiotowej nieruchomości, jednak przebywa w niej w okresie letnim. Należy przy tym zauważyć, że oświadczenia pozwanego były sprzeczne. Z jednej strony twierdził, że od lipca 2015r. nie zamieszkuje w nieruchomości z drugiej, w piśmie z 21.09.2015r.- zatem już po wymeldowaniu - powoływał się na prawo do zamieszkiwania w lokalu na okres nieograniczony, skuteczne wobec powódki (k.133). Z tych przyczyn definitywne rozstrzygnięcie kwestii uprawnień pozwanego do zamieszkiwania w lokalu było uzasadnione.

Z przytoczonych względów na mocy art.222 par. 1 k.c. i art.347 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Postanowienie o kosztach wydano na podstawie art. 98 par.1 k.p.c.