

W Y R O K

W IMIENIU POLSKIEJ RZECZYPOSPOLITEJ LUDOWEJ

DNIA 10 LIPCA 1965 R.

SĄD POWIATOWY W SZCZECINIE WYDZIAŁ I CYWILNY

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSP. Kosydar

Kawnicy: Skolnik

Siwiec

Protokolant: sekr. Pytlak

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 1965 roku
sprawy z powództwa

 Marii Bonieckiej zam. w Szczecinie

przeciwko

 Januszowi Orzepowskiemu zam. w Szczecinie - pozwanemu
o eksmisję

- I. nakazuje pozwanemu opróżnić z osób i rzeczy zajmowane mieszkanie i pomieszczenie u powódki w Szczecinie przy ul. Majowej nr 42 i oddać je w posiadanie powódce,
- II. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Powiatowego w Szczecinie) kwotę 316 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej,
- III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 520 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

U Z A S A D N I E N I E

Powódka wniosła o opuszczenie zajmowanego przez pozwanego mieszkania parterowego w nieruchomości powódki w Szczecinie przy ul. Majowej Nr 42 a oddanego pozwanemu na czas od miesiąca listopada 1963 roku do 31.01.1964 r. wobec toczących się między stronami pertraktacji kupna - sprzedaży całej nieruchomości powódki położonej w Szczecinie przy ul. Majowej nr 42 względnie tylko części to jest parteru.

Pozwany nie kupił nawet parterowej części willi, wobec cze-

go powódka zażądała płacenia czynszu po 3.300 zł miesięcznie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany przyznał, że za zgodą powódki po wyremontowaniu przez siebie całego parteru wprowadził się do przedmiotowego mieszkania, a to w skutek przyrzeczenia powódki, że sprzeda pozwanemu cały parter względnie całą willę za cenę 220 tysięcy złotych. Po wprowadzeniu się do mieszkania pozwany mobilizował środki na kupno całej willi bądź parteru. Pozwany zarzucił, że do maja 1964 roku powódka utrzymywała, że transakcja kupna - sprzedaży willi jest aktualna, a z końcem maja odstąpiła od sprzedaży i zażądała od pozwanego tytułem najmu czynszu w wysokości 3.300 złotych miesięcznie. Pozwany nie zgodził się na tak wysoki czynsz. Pozwany wyraził gotowość płacenia czynszu po 800 złotych względnie wyprowadzenia się z mieszkania pod warunkiem zwrotu przez powódkę nakładów na kapitalny remont i to do mieszkania odpowiadającego poprzedniemu mieszkaniu, które opuścił.

Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania powołanych przez strony świadków oraz z przesłuchania stron i ustalił, co następuje:

Jesienią 1963 roku za pośrednictwem świadka ze strony powódki oraz świadka Heleny Górskiej ze strony pozwanego strony skontaktowały się w celu pertraktacji kupna - sprzedaży parteru względnie całej willi powódki, położonej w Szczecinie przy ul. Majowej Nr 42.

Pozwany wyraził chęć nabycia połowy willi za 120.000 złotych, w gotówce względnie w dostawie samochodu marki "Wartburg". W związku z tymi pertraktacjami pozwany za zgodą powódki przystąpił w miesiącu listopadzie do odmalowania, wyremontowania i założenia instalacji gazowej, a w dniu 22 grudnia 1963 roku pozwany wprowadził się i zajął cały parter. Zanim pozwany wprowadził się powódka przesłała pozwanemu umowę najmu zaznaczając, że jeśli pozwany do dnia 31.I.1964 roku złoży w gotówce kwotę 120 tysięcy złotych to dojdzie do skutku nabycie ^(części) willi tj. parteru.

Pozwany gotówki nie złożył, prosił o prolongatę terminu. Powódka czekała z założeniem sprawy do miesiąca maja 1964 roku. W miesiącu kwietniu 1964 roku powódka zebrała komisję w swoim mieszkaniu przy udziale prawnika i pozwanego w tym celu aby pozwany definitywnie wypowiedział się, czy przystąpi do kupna zajmowanego parteru. Pozwany nie wyraził chęci kupna. Mąż powódki za jej zgodą zażądał płacenia czynszu w kwocie 3.300 zł

miesięcznie. Mieszkanie pozwanego składało się bowiem z 3 pokoi, kuchni, łazienki, piwnicy i garażu. Pozwany zgodził się na czynsz w wysokości 1000 zł miesięcznie, zaśądał zwrotu wyłożonych kosztów remontu parteru.

Czynszu jednak pozwany nie płacił. Po wyroku w niniejszej sprawie pozwany przesłał 3000 złotych za zaległy czynsz, kwoty tej powódka nie przyjęła.

W świetle poczynionych ustaleń Sąd zważył co następuje:

Powództwo opiera się na zasadzie umowy użyczenia. Z art. 419 k.z wynika, że użyczenie przypomina na ogół najem z tą jednak zasadniczą różnicą, że używający rzeczy nie jest obowiązany do żadnego wynagrodzenia wobec użyczającego, jest to zatem umowa bezpłatna. Do takiej umowy między stronami doszło w miesiącu listopadzie kiedy pozwany przystąpił do malowania parteru willi powódki i instalacji gazu i kiedy wprowadził się do mieszkania w 1963 roku ze względu na wspólny cel kupna - sprzedaży całej nieruchomości włącznie parteru. Powódka zgodziła się na zajmowanie przez pozwanego parteru z tym, że do dnia 31 stycznia 1964 roku pozwany złoży cenę kupna - sprzedaży parteru w gotówce 120 tysięcy złotych.

Termin ten mąż powódki za zgodą powódki sprolongował do miesiąca marca 1964 roku wobec obietnic pozwanego, że sprawa kupna jest nadal aktualna. Nie do przyjęcia jest zarzut pozwanego, że okoliczności ze względu na powódkę utrudniały dojście do skutku umowy kupna - sprzedaży. Pozwany bowiem tłumaczył utrudnienie tą okolicznością, że powódka dla której miał się postarać o samochód marki "Wartburg" za cenę nabycia parteru willi tj. za 120 tysięcy złotych nie uzyskała zezwolenia na nabycie samochodu.

dowód: zeznania stron

Ta okoliczność nie przeszkadzała bynajmniej do złożenia ceny nabycia w gotówce. Pozwany zwlekał sprawę nabycia. Pozwany przyznał zresztą, że powódka w związku ze staraniami o wyjazd z rodziną do Australii proponowała mu nabycie całej willi. Ta okoliczność dogadzała pozwanemu i wyłącznie dlatego pozwany zwlekał z nabyciem nie tylko całej willi ale nawet parteru. Powódce natomiast zależało na doprowadzeniu do skutku sprawy z pozwanym i dlatego, a potwierdzili to świadkowie M.Kamińska, J.Górska i Z.Wunsch powódka zebrała w kwietniu 1964 roku koncesję składającą się również z osób bliskich ze strony pozwanego (powinowatych z pozwanym małżonków Górskich) i przedstawicieli

ADM ob. Kamińskiej, któremu to świadkowi przewlekłość sprawy i opieszałość pozwanego była znana, aby w ten sposób przy udziale prawnika ob. Wunscha wyświecić zarzut pozwanego, że w świetle prawa jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, że zatem powódka nie zna żadnych przeszkód w dysponowaniu prawem własności przedmiotowej willi, a okoliczność dobitnie wykazywała dążenie powódki do zakończenia pertraktacji z pozwanym. Świadek Kmiecicka Maria biorąc udział w kilkakrotnych rozmowach stron stwierdziła, że wobec napiętej między stronami sytuacji nawet przedstawiciele komitetu blokowego którym sprawa była również znana z uskarżeń powódki, że pozwany nie chce nabyć od powódki parteru ani też nie chce płacić czynszu - proponowali pozwanemu nabycie parceli względnie innego domku jednorodzinnego lecz pozwany wręcz oświadczył, że nie tylko nie chce nieruchomości powódki ale żadnej nieruchomości w Szczecinie.

Wg. załączonego do sprawy wyciągu protokołu ze sprawy karnej między stronami III KP. 3494/64 art. 126 akt przesłuchana w charakterze świadka żona pozwanego Orzepowska Urszula ^{stwierdziła} ze pozwany wiosną 1964 roku nie miał pieniędzy na nabycie nieruchomości od powódki. Wprawdzie świadkowie Jan Górski i Helena Górski stwierdzili, że pozwany miał gotówkę ~~to~~ jednak świadek Frączak Czesław stwierdził, że pozwany oświadczył wprost, że woli mieć drugi samochód aniżeli kupić mieszkanie. Pozwany bowiem przesłuchany w charakterze strony m.in. podał, że będąc w Indiach jako delegat Centrali Handlu Zagranicznego z ramienia CHDP przywiózł z sobą samochód.

Pismo powódki z dnia 7.5.1965 roku (k.48 akt) doręczone pozwanemu przesyłką poleconą potwierdziło, że prolongowany termin używania przez pozwanego mieszkania został ostatecznie oznaczony i w sposób ^{dorozumiany}..... przez pozwanego przyjęty. Skoro zatem w sytuacji stron rozstrzyga cel umowy i skoro stosunek miał się skończyć z upływem czasu wskazanego celem umowy (kupna - sprzedaży zajmowanego przez pozwanego parteru) decyduje czas, w którym cel ten mógł być osiągnięty (vide komentarz J.Korzonka i Rozenblutha do art. 427 k.z.).

Powódka bowiem dostatecznie długi okres czasu w pertraktacjach z pozwanym o nabycie czy to parteru willi czy całej willi udzieliła pozwanemu do zajęcia ostatecznego stanowiska.

W myśl przeto art. 427 k.z. z podanym w piśmie powódki z 7.5.1965 roku terminem tj. 7.5.1964 r. użyczenie skończyło się tym bardziej, że pozwany oporną postawą naruszył zaufanie powódki stanowiące podstawę tej umowy. Powódka nie widzi celu

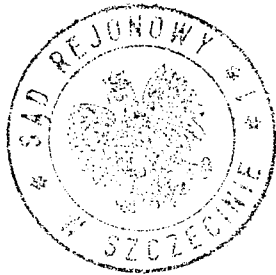
przeprowadzać z pozwanym dalszych rozmów na temat zbycia nieruchomości

dowód: zeznania powódki.

Powódka w okresie po miesiącu maju 1964 roku nie zgodziła się na żadne porozumienie z pozwanym i dlatego też nie przyjęła nadesłaną przez pozwanego kwotę 3000 złotych tytułem zaległego czynszu.

Skoro pozwany w toku niniejszego procesu uznał wysokość czynszu od kwietnia 1964 roku po 1000 zł miesięcznie to przez okres 15-stu miesięcy (od kwietnia 1964 roku do chwili wydania niniejszego wyroku) wymieszkiał koszty zaprowadzonej instalacji gazowej remontu mieszkania co ze względu na art. 3 p.o. pc. należało wziąć pod uwagę.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w sentencji przy czym o kosztach na zasadzie art. 98 k.p.c w związku z § 11 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie wynagrodzenia adwokatów w sprawach cywilnych.



Za zgodność odpisu
Sekretarz

Na oryginalne właściwe
podpisy