

Sygn. akt I C 2621/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Aleksandra Pisera

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **P. S.**

przeciwko **Gminie M. Z.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od P. S. na rzecz Gminy M. Z. kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2621/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 czerwca 2014 roku P. S. wniósł o zasądzenie od Gminy M. Z. kwoty 70.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu powództwa wskazano, że dochodzone roszczenie wynika z umowy użyczenia działek o nr (...) położonych w Z.. Powód wskazał, że celem zawarcia umowy było przeprowadzenie przez niego rekultywacji niekorzystnie przekształconych działek, w tym m.in. uzyskanie dokumentacji niezbędnej do jej przeprowadzenia, zapewnienia utrzymania czystości i porządku na działkach stanowiących przedmiot użyczenia oraz korzystania z przedmiotu użyczenia zgodnie z przeznaczeniem.

W związku z koniecznością wywiązania się z obowiązków dotyczących utrzymania w czystości i porządku działek, wprowadził na teren nieruchomości swoich pracowników wraz ze sprzętem w celu uprzątnięcia i umożliwienia dalszego zagospodarowania nieruchomości. Ponadto powód w celu zabezpieczenia terenu urządził drogę dojazdową do nieruchomości oraz umieścił zamykany szlaban. Tym samym wskazał, że dokonał następujących nakładów na przedmiot umowy użyczenia: posprzątanie przedmiotowych działek, usypanie skarpy, utworzenie rowu odprowadzającego wodę opadową oraz utworzenie drogi dojazdowej do nieruchomości (o łącznej wartości 9.600 złotych – koszt jednego pracownika przez 4 miesiące, po średnio 20 dni roboczych miesięcznie, 8 godzin dziennie); zabezpieczenie terenu szlabanem (1.500 złotych w tym koszt materiałów 1.000 złotych oraz 500 złotych wynagrodzenie pracownika); umieszczenie 80 płyt w celu utwardzenia dojazdu do nieruchomości (24.000 złotych, w tym koszt 80 płyt po 280 złotych każda oraz 1.600 złotych wynagrodzenia pracownika). Koszt wykorzystania sprzętu ciężkiego do zabezpieczenia terenu powód wycenił na łączną kwotę 34.900 złotych (200 złotych za 162 roboczogodziny oraz wynagrodzenie pracownika – 2.500 złotych). Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał art. 713 zd. 2 k.c. w zw. z art. 753 § 2 zd. 2 k.c. Powód podniósł, że Prezydent Miasta Z. w dniu 19 marca 2014 roku bezzasadnie wypowiedział przedmiotową umowę użyczenia, wskazując, iż powód spychał ziemię, równał

teren oraz wysypał ziemię wraz z fragmentami krawężników. Uzasadniając żądanie odsetek, powód powołał się na art. 753 § 2 zd. 2 k.c. wskazując, iż żąda ich od daty dokonania nakładów.

(pozew – k. 2 – 6)

W odpowiedzi na pozew Gmina M. Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady, jak

i wysokości. Potwierdziła fakt zawarcia z pozwanym umowy użyczenia z dnia 4 października 2013 roku, wskazując jednak na zapis jej § 7 ust. 3, w myśl którego biorącemu nie przysługuje roszczenie względem użyczającego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiocie użyczenia w trakcie trwania umowy. W ocenie pełnomocnika pozwanej Gminy, powołany zapis obejmuje swoim zakresem wszystkie roszczenia powoda w niniejszej sprawie. Podkreślił on także, że opieranie żądania pozwu na instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie znajduje podstaw, bowiem nie dotyczy ona sytuacji, gdy istnienie jakiegokolwiek obowiązku prawnego do podjęcia określonych czynności. Skoro zaś strony

w umowie uzgodniły kwestię ewentualnych roszczeń związanych z nakładami poczynionymi przez użytkownika, uregulowania te znajdują pierwszeństwo przed przepisami kodeksu cywilnego, jeżeli nie są one bezwzględnie obowiązujące. Powołane przez powoda przepisy art. 713 k.c. w zw. z art. 753 k.c. nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego, tym samym, zgodnie z zasadą swobody umów, oprócz należy się w niniejszej sprawie na zapisach umowy. Ewentualnie pełnomocnik pozwanej podniósł, że powód był świadomy, że dokonywane nakłady czyni wbrew woli pozwanego, tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że nakłady te były czynione na rzecz użyczającego i w jego interesie, a co za tym idzie, na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, powód zobowiązany jest przywrócić stan poprzedni, a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę. Nakłady zaś może zabrać z powrotem, o ile może to uczynić bez uszkodzenia rzeczy. Ponadto, strona pozwana zanegowała wszelkie nakłady i wydatki poczynione przez powoda podnosząc, iż zostały poczynione w interesie powoda, który zamierzał posadzić na tym terenie kruszarkę i potrzebował mieć dojazd ciężkim sprzętem. Pełnomocnik pozwanej Gminy dodał, iż celem łączącej strony umowy użyczenia było przygotowanie przez powoda dokumentacji niezbędnej do rekultywacji składowiska odpadów, a nie przygotowanie terenu do rekultywacji. Na żadne z podjętych fizycznie na gruncie czynności przez powoda pozwana nie wyrażała zgody, a nadto żadne z podjętych działań nie było potrzebne do uzyskania stosownej dokumentacji. Przy czym, zgodnie z umową wszelkie obciążenia finansowe związane z przygotowaniem i uzyskaniem dokumentacji ponosić miał powód i nie przysługiwały mu żadne roszczenia wobec pozwanej z tego tytułu.

(odpowiedź na pozew – k. 33 – 41)

W piśmie procesowym z dnia 15 lipca 2015 roku (data wpływu) pełnomocnik powoda podniósł, iż w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd podstawy prawnej wskazanej w treści pozwu, wskazuje on jako podstawę swojego żądania art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.,

z uwagi na to, że to umowa dzierżawy miała, zgodnie z ustaleniami stron, obejmować przedmiot polegający na prowadzeniu rekultywacji po uzyskaniu decyzji od Starosty (...).

(pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 15 lipca 2015 roku – k. 116 – 118)

Pismem procesowym z dnia 30 lipca 2015 roku (data wpływu) pełnomocnik pozwanej Gminy podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, kwestionując twierdzenia zawarte w piśmie procesowym strony przeciwnej z dnia 15 lipca 2015 roku, podkreślając przy tym, że zawarcie aneksu do spornej umowy nie zmieniało zakresu jej przedmiotu, a tylko i wyłącznie modyfikowało okres jej obowiązywania. Jej przedmiotem było zaś wyłącznie podjęcie przez powoda działań zmierzających do uzyskania i przygotowania dokumentacji, która w przyszłości pozwoliłaby na rekultywację terenów na zasadach określonych przepisami prawa.

(pismo procesowe pełnomocnika pozwanej z dnia 30 lipca 2015 roku – k. 120 – 123)

Na ostatnim terminie rozprawy w imieniu pozwanej, mimo prawidłowego powiadomienia, nikt się nie stawił. Pełnomocnik powoda podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, podnosząc ponadto zarzut naruszenia przez pozwaną zasad współżycia społecznego.

(protokół – k. 139)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

13 września 2013 roku do Urzędu Miasta Z. wpłynął wniosek P. S. o wydierżawienie mu nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), tj. działki (...) i działki (...) jako drogi oraz części nieruchomości położonej przy ulicy (...) oznaczonej jako działka (...) na cele dojazdowe, w celu przeprowadzenia działań zmierzających do unieszkodliwienia znajdujących się tam odpadów. We wniosku powód zobowiązał się do zagospodarowania terenu m.in. poprzez nasypanie ziemi, podniesienie terenu, zadrzewienie i posadzenie roślin, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i z zachowaniem wszelkich niezbędnych środków ostrożności.

(bezsporne, a ponadto uwierzytelniona kserokopia pisma – k. 109)

W dniu 4 października 2013 roku P. S. zawarł z Gminą M. Z. umowę użyczenia, na podstawie której powód otrzymał w użyczenie działki gruntu położone w obrębie miasta Z. o numerach ewidencyjnych: (...) przy ulicy (...), (...) przy ulicy (...) oraz (...) przy ulicy (...). Tereny te, zgodnie z § 1 ust. 2 umowy, użyczone zostały w celu przeprowadzenia przez P. S. działań zmierzających do uzyskania i przygotowania przez niego dokumentacji (m.in. pozwoleń, zezwoleń, inwentaryzacji itp.), która pozwoli na rekultywację tych terenów na zasadach określonych przepisami prawa. W ust. 3 powołanego paragrafu strony umówiły się, że samowolna zmiana przez powoda sposobu używania użyczanego przedmiotu umowy, może być podstawą do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym. § 3 ust. 2 stanowił, iż wszelkie obciążenia finansowe związane z przygotowaniem i uzyskaniem dokumentacji,

o której mowa w § 1 ust. 2 i związanej z tym procedury ponosi biorący, któremu nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia w stosunku do użyczającego. W § 3 ust. 4 umowy strony postanowiły, że biorący (tj. powód) nie może bez wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności zgody użyczającego (Gminy M. Z.) realizować jakiegokolwiek trwałej zabudowy na przedmiocie użyczenia ani korzystać z przedmiotu użyczenia w inny sposób, niż określony w § 1 ust. 2 tejże umowy. Dalej, w ust. 6 uzgodniono, że biorący zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku na przedmiocie użyczenia oraz na ternie przyległym do przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przypisanymi właścicielowi, a także do korzystania z przedmiotu użyczenia zgodnie z przeznaczeniem,

o którym mowa w § 1 ust. 2 oraz z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności

z przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnym i ochrony środowiska, a także

z poszanowaniem zasad współżycia społecznego oraz praw osób trzecich. Konieczność uzyskania przez powoda pisemnej, pod rygorem nieważności zgody użyczającego m.in.

na zmienie celu wykorzystania przedmiotowych nieruchomości, przewidywał także § 4 ust. 1 umowy. W § 4 ust. 3 strony postanowiły, iż w przypadku naruszenia przez biorącego postanowień z ust. 1 umowa może zostać rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, bez możliwości zwrotu poniesionych przez biorącego nakładów. Możliwość rozwiązania umowy przez użyczającego przed upływem terminu, na który została zawarta bez zachowania terminów wypowiedzenia m.in.

w przypadku naruszenia przez biorącego warunków umowy wprowadzał z kolei § 6 ust. 3.

W ust. 4 wskazano natomiast, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy powinno zostać doręczone w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru. W § 7 ust. 2 strony uzgodniły, że koszty związane z doprowadzeniem przedmiotu umowy do stanu, o którym mowa w ust. 1 ponosi w całości biorący, któremu nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia względem użyczającego tytułem zwrotu tychże kosztów. W ust. 3 wskazano natomiast, że biorącemu nie przysługuje także roszczenie względem użyczającego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiocie użyczenia w trakcie trwania umowy. W § 5 strony zastrzegły prawo przeprowadzenia przez użyczającego w każdym czasie kontroli prawidłowości używania przedmiotu umowy. Umowa została zawarta pierwotnie na okres do 31 grudnia 2013 roku,

a następnie aneksem nr (...) z dnia 14 października 2013 roku przedłużona do 4 października 2016 roku. Aneks został zawarty w związku z informacjami przekazanymi przez powoda pozwanej Gminie, dotyczącymi tego, że S. P. najprawdopodobniej nie zdąży wydać stosownej decyzji w okresie obowiązywania umowy użyczenia.

(uwierzytelniona kserokopia umowy użyczenia – k. 11 – 14, k. 90 – 93, uwierzytelniona kserokopia aneksu nr (...) do umowy użyczenia – k. 10, k. 89, załącznik graficzny do umowy użyczenia – k. 94)

Przed podpisaniem umowy, przygotowanej przez M. M., pracownika wydziału nieruchomości Urzędu Miasta Z., wyjaśnił on powodowi zapisy spornej umowy, podkreślając, iż nie daje mu prawa do wejścia na teren nieruchomości nią objętych,

a służyć ma jedynie uzyskaniu stosownej dokumentacji związanej z przyszłą rekultywacją użyczanych terenów. Powód nie kwestionował jej treści, nie podejmował także prób negocjacji jej zapisów. Ponadto we wrześniu 2013 roku powód, wspólnie z M. S., M. M. i B. B. – pracownikami Urzędu Miasta Z. udali się na przedmiotową nieruchomość. W czasie tego spotkania rozmawiano o tym, że powód musi uzyskać niezbędne zgody i pozwolenia na rekultywację, którą miał zamiar przeprowadzić. Umowa użyczenia umożliwiłaby mu wejście na teren w celu udostępnienia go organom prowadzącym postępowanie w sprawie decyzji rekultywacyjnej, decyzji środowiskowej, sporządzenia inwentaryzacji, dokonania niezbędnych pomiarów, oraz aby mógł występować przed urzędami jako dysponent gruntu. Umowa użyczenia została zawarta w celu przygotowania dokumentacji stanowiącej w przyszłości podstawę do zawarcia z powodem umowy dzierżawy, a później rekultywacji terenu.

(zeznania świadka B. B. – k. 112 v. – 113 v., zeznania świadka M. M. – k. 113 v. – 114, zeznania świadka M. S. – k. 114 – 114 v., zeznania świadka I. W. – k. 129 – 129 v., uwierzytelniona kserokopia notatki służbowej z dnia 7 października 2013 roku pracownika Urzędu Miasta Z. – k. 43)

Powód na nieruchomości będącej przedmiotem umowy użyczenia po upływie tygodnia od jej podpisania, nie informując o tym pozwanej Gminy, rozpoczął szereg prac

– postawił szlaban przed wjazdem na nieruchomość, zabezpieczył teren taśmą, ustawił zakaz wysypywania śmieci, usypał skarpe z mas ziemnych, nawiózł płyty betonowe celem utwardzenia drogi, która istniała już w momencie zawarcia umowy użyczenia. W efekcie tych prac, prowadzonych przy pomocy ciężkiego sprzętu, połamane zostały niektóre z drzew na nieruchomości, nawieziono także odpady budowlane. Powód przystąpił do tych prac i kontynuował je opierając się na decyzji Starosty (...) z dnia 10 stycznia 2014 roku oraz interpretacji aneksu do umowy, który w jego ocenie stanowił zmianę umowy na dzierżawę gruntu.

(zeznania powoda – k. 139 w zw. z k. 111 – 112 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka B. B. – k. 112 v. – 113, zeznania świadka M. M. – k. 113 v. – 114, zeznania świadka R. D. – k. 138 – 139, dokumentacja fotograficzna – k. 70 – 88)

W dniu 11 grudnia 2013 roku powód złożył do Wydziału Urbanistyki, (...) (...) Z. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej nieruchomości objętej umową użyczenia. Następnie, pismem z dnia 23 grudnia 2013 roku zmodyfikował tenże wniosek poprzez wskazanie, że na przedmiotowej nieruchomości prowadzona będzie działalność produkcyjno – usługowa polegająca na umieszczeniu na jej terenie (tj. działce przy ul. (...)) kruszarki służącej do rozdrabniania piasków, kamieni itp., w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

(zeznania powoda – k. 139 w zw. z k. 111 v. wyjaśnień informacyjnych, uwierzytelniona kserokopia pisma powoda z dnia 23 grudnia 2013 roku adresowanego do Wydziału Urbanistyki, (...) (...) – k. 44)

Pismem z dnia 2 stycznia 2014 roku Prezydent Miasta Z., sygn. (...), w reakcji na podejmowanie przez powoda działań sprzecznych

z przedmiotową umową użyczenia, wezwał go do natychmiastowego zaprzestania jakichkolwiek ingerencji na przedmiotowych nieruchomościach, podkreślając, że zostały one użyczone jedynie w celu przeprowadzenia działań zmierzających do uzyskania i przygotowania dokumentacji, która może pozwolić na rekultywację przedmiotowych terenów, a umowa nie daje powodowi żadnych praw do wejścia na teren nieruchomości. Pismo to doręczono P. S. w dniu 3 stycznia 2014 roku.

(uwierzytelnione kserokopie: pisma Prezydenta Miasta Z. z dnia 2 stycznia 2014 roku – k. 45, zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 45 v.)

Pismem z dnia 13 stycznia 2014 roku, sygn. GN.(...) (...) Prezydent Miasta Z. nie wyraził zgody na przeprowadzenie przez P. S. inwestycji na działce nr (...) położonej w Z. przy ul. (...), objętej sporną umową użyczenia, ponownie przypominając powodowi o celu zawarcia umowy oraz braku praw po stronie powoda do wejścia na teren nieruchomości i prowadzenia na niej jakichkolwiek działań.

(uwierzytelniona kserokopia pisma Prezydenta Miasta Z. z dnia 13 stycznia 2014 roku – k. 46)

Decyzjami z dnia 10 oraz 17 stycznia 2014 roku wydanymi na wniosek P. S., Starosta (...) udzielił mu zgody na prowadzenie przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne poprzez odzysk odpadów poza instalacjami i urządzeniami, na warunkach określonych w przedmiotowej decyzji. Zgodnie z pkt 1.3 przetwarzanie odpadów w procesie odzysku, prowadzone miało być na terenie nieruchomości w Z., przy ul. (...), składającej się z działki o nr (...) (objętej sporną umową).

(uwierzytelnione kserokopie: decyzji Starosty (...) z dnia 17 stycznia 2014 roku – k. 56 – 62, decyzji Starosty (...) z dnia 10 stycznia 2014 roku – k. 63 – 66)

W związku z wydaniem przez Starostę (...) decyzji z dnia 10 stycznia 2014 roku zezwalającej P. S. na prowadzenie przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne poprzez odzysk odpadów poza instalacjami i urządzeniami, pismem z dnia 13 lutego 2014 roku, sygn. GN.(...) (...) Prezydent Miasta Z. poinformował powoda o rozpatrywaniu odwołania od przedmiotowej decyzji, przypominając kolejny raz o celu użyczenia mu nieruchomości na podstawie umowy z dnia 4 października 2013 roku i wzywając do nie prowadzenia na niej działań innych niż określonych w przedmiotowej umowie. Pismo to zostało doręczone powodowi w dniu 21 lutego 2014 roku.

(uwierzytelnione kserokopie: pisma Prezydenta Miasta z dnia 13 lutego 2014 roku – k. 47, zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 47 v.)

Powód nie odpowiadał na pisma Prezydenta Miasta Z., w których wzywał on powoda do zaprzestania naruszania warunków umowy użyczenia.

(zeznania świadka B. B. – k. 112 v. – 113 v.)

W dniu 27 lutego 2014 roku Starosta (...) wydał postanowienie, na podstawie którego wznowił na wniosek gminy M. Z. postępowanie administracyjne zakończone decyzją z dnia 17 stycznia 2014 roku.

(uwierzytelniona kserokopia postanowienia Starosty (...) z dnia 27 lutego 2014 roku – k. 49)

Pismem doręczonym powodowi dnia 19 marca 2014 roku Gmina M. Z. wypowiedziała umowę użyczenia na podstawie § 1 ust. 3 oraz § 6 ust. 3 umowy, wskazując jako przyczynę naruszenie przez powoda jej warunków, poprzez spychanie ziemi, równanie terenu oraz wysypywanie ziemi wraz z fragmentami krawężników.

(bezsporne, nadto uwierzytelnione kserokopie wypowiedzenia umowy – k. 15, potwierdzenia doręczenia – k. 15 v.)

Decyzją z dnia 2 kwietnia 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. uchyliło zaskarżoną decyzję Starosty (...) z 10 stycznia 2014 roku.

(uwierzytelniona kserokopia decyzji SKO – k. 51 – 55)

Starostwo Powiatowe w Z., w toku podejmowanych przez powoda działań zmierzających do uzyskania decyzji zezwalających na podjęcie czynności rekultywacyjnych nie zobowiązywało go do dokonywania jakichkolwiek czynności fizycznych na tejsze nieruchomości.

(zeznania świadka B. B. – k. 112 v. – 113, zeznania świadka M. M. – k. 113 v. – 114, zeznania świadka M. S. – k. 114 – 144 v.)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku (data wpływu do Urzędu Miasta Z. – 8 kwietnia 2014 rok), adresowanym do Prezydenta Miasta Z., powód wezwał Gminę M. Z. do zapłaty kwoty 70.000 złotych tytułem nieuzasadnionego rozwiązania przez pozwaną umowy użyczenia z dnia 4 października 2013 roku, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

(uwierzytelniona kserokopia ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty – k. 8 - 9)

P. S. ma 38 lat, w gospodarstwie domowym pozostaje z żoną i dwójką dzieci. Powód uzyskuje dochody w wysokości 3.000-3.500 złotych miesięcznie. Jego żona prowadzi gospodarstwo rolne. Stałe miesięczne wydatki związane z utrzymaniem rodziny powoda wynoszą 1.500-1.800 złotych.

(zeznania powoda – k. 139)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, które uznał za wiarygodne. Sąd uznał zaś za niewiarygodne zeznania pozwanego, w zakresie celu zawarcia spornej umowy użyczenia oraz zgody pozwanej na dokonywane przez niego prace,

a także przekształcenia tejsze umowy, poprzez zawarcie aneksu do niej, w umowę dzierżawy. Twierdzenia te pozostawały w sprzeczności z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w tym przede wszystkim z treścią umowy użyczenia i aneksu do niej, a także zeznaniami świadków powołanych przez stronę pozwaną, które były spójne, logiczne

i wiarygodne. Niewiarygodne były także twierdzenia powoda, iż o konieczności przeprowadzenia przedmiotowych robót rozmawiał z pracownikami pozwanej. Zeznający

w sprawie świadkowie, którzy zaangażowani byli w kwestie związane ze sporną umową, zaprzeczali jakoby takie rozmowy miały miejsce, jednoznacznie wskazując na cel umowy, zgodny z jej literalnym brzmieniem.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na oddaleniu.

W niniejszej sprawie strony łączyła umowa użyczenia. Wprawdzie pełnomocnik powoda w piśmie procesowym z dnia 15 lipca 2015 roku podejmował próby przekonania Sądu, iż w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd powołanej w pozwie podstawy prawnej roszczenia uznać trzeba, że po zawarciu przez strony aneksu do spornej umowy, łączyła ich umowa dzierżawy, jednak stanowisko takie uznać należało za całkowicie bezzasadne, oparte jedynie na subiektywnym, nieuzasadnionym przeświadczeniu powoda, które pozostawało w sprzeczności zarówno z literalnym, jednoznacznym brzmieniem zarówno umowy jak i aneksu, jak i zeznaniami świadków.

Umowa użyczenia uregulowana została przez ustawodawcę w kodeksie cywilnym, którego art. 710 stanowi, iż przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zgodnie z treścią art. 713 k.c. do rozliczenia wydatków lub nakładów

na rzecz, będącą przedmiotem użyczenia, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Ustawodawca odsyła zatem w tym miejscu do art. 753 § 2 zd. 2 k.c., w myśl którego jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

W niniejszej sprawie bezspornym była w zasadzie kwestia dokonywania przez powoda szeregu prac na nieruchomości objętej sporną umową użyczenia. Strony nie były zgodne, co do szczegółowego zakresu tych prac (np. co do drogi dojazdowej, posadowienia szlabanu), jednak zagadnienie to nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Osią sporu pozostawało bowiem to, czy powód był zobowiązany lub choćby uprawniony w ramach spornej umowy do podejmowania robót zmierzających do rekultywacji terenu, jak wskazywała na to strona powodowa oraz jakie skutki wywarło zawarcie aneksu do tejże umowy.

Analiza postanowień spornej umowy z dnia (...) roku nie daje podstaw do przyjęcia, iż poza literalnie, wyraźnie wskazanym celem użyczenia powodowi opisanych w niej działek, istniał inny jeszcze cel dorozumiany, w postaci dokonania rekultywacji przedmiotowych terenów tylko i wyłącznie na podstawie powołanej umowy i następnie aneksu przedłużającego jej obowiązywanie. Rekultywacja tego terenu była wprawdzie celem Gminy M. Z., jednak jej dokonanie miało się odbyć po uprzedniej realizacji zadań wynikających ze spornej umowy użyczenia, tj. uzyskania i przygotowania przez powoda dokumentacji (m.in. pozwoleń, zezwoleń, inwentaryzacji itp.), która pozwoli na rekultywację tych terenów na zasadach określonych przepisami prawa (§ 1 ust. 2 umowy). Na taki cel umowy wskazywali także powołani w sprawie świadkowie, występujący z ramienia pozwanej Gminy. Podkreślić przy tym należało, iż cel ten jak i pozostałe postanowienia umowy użyczenia zostały powodowi wyjaśnione przed jej podpisaniem przez kompetentnego w tym zakresie pracownika Urzędu Miasta Z..

Twierdzenia powoda jakoby przedłużenie obowiązywania umowy aneksem z dnia (...) roku do (...) (pierwotnie umowa była zawarta do dnia (...) roku), wskazywało na to, że stosunek prawny łączący strony przekształcił się w umowę dzierżawy, są całkowicie nieuzasadnione. Taka interpretacja aneksu nie wynika w żadnej mierze z jego treści, w której tylko i wyłącznie przedłużono okres obowiązywania umowy użyczenia, zaznaczając ponadto wyraźnie w jego § 2, że pozostałe zapisy umowy pozostają bez zmian. Powód nie wykazał także, aby strona pozwana, poprzez swoich pracowników, sugerowała chociażby, aby rozpoczął on prace (rekultywacyjne czy inne wymagające fizycznej ingerencji) na przedmiotowej nieruchomości.

Nie sposób także przyjąć, że obowiązki ciężące na powodzie w ramach spornej umowy w postaci utrzymania czystości i porządku na działkach stanowiących przedmiot użyczenia, rozumieć należało w ten sposób, iż w ramach ich wypełniania, powód miał prawo do podejmowania daleko idących robót z użyciem ciężkiego sprzętu na przedmiotowej nieruchomości, w istocie – na co powód sam wskazywał – zmierzały wprost do rekultywacji terenu lub przygotowania terenu do zamierzonej przez powoda działalności gospodarczej związanej z przetwarzaniem odpadów, wykraczając tym samym poza zwyczajowo przyjęte „utrzymanie czystości i porządku” na nieruchomości.

W świetle powyższych rozważań, opierając się na ustalonym w sprawie stanie faktycznym, stwierdzić należało, iż powód dokonując prac na przedmiotowej nieruchomości wyszedł poza ramy umowy użyczenia z dnia (...) roku, na własną rękę, wbrew woli pozwanej. Podkreślić należy, że nie sposób usprawiedliwiać przeświadczenia powoda, iż na podstawie spornej umowy miał on prawo dokonywania na nieruchomości jakichkolwiek robót. Miał on bowiem świadomość, iż druga strona nie zgadza się na takie działania, co było powodowi kilkakrotnie komunikowane poprzez wezwania wysyłane przez pozwaną Gminę do zaprzestania dalszych działań na nieruchomości, wraz z wyraźnym powołaniem się na treść umowy i wskazaniem, że przedmiotowe działania, nie mieszczą się w jej zakresie. Tym samym za zasadne należy uznać wypowiedzenie umowy przez pozwaną Gminę, na podstawie § 1 ust. 3 w zw. z § 6 ust. 3 umowy. W myśl bowiem § 6 ust. 3 umowy mogła ona zostać rozwiązana przed upływem terminu, na który została zawarta bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku m.in. naruszenia przez powoda warunków umowy. § 1 ust. 3 stanowił z kolei, że samowolna zmiana przez biorącego (powoda) sposobu używania użyczanego przedmiotu umowy może być podstawą do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.

Drugą kwestią sporną pozostaje rozliczenie dokonanych przez powoda nakładów na nieruchomości objętej przedmiotową umową użyczenia. Pełnomocnik powoda powoływał się w tym zakresie na przepis dotyczący prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia - art 753 § 2 k.c., który na podstawie art. 713 k.c. stosuje się odpowiednio do umowy użyczenia, wskazując, że jeżeli biorący w użyczenie działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może on żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy realizacji umowy użyczenia. Zdaniem strony przeciwnej, roszczenie powoda jest jednak bezzasadne, bowiem § 7 ust. 3 umowy wyraźnie wskazywał, że biorącemu nie przysługuje roszczenie względem użyczającego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiocie użyczenia w trakcie trwania umowy. Przytoczyć w tym miejscu należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 roku (III CZP 6/09, LEX nr 496385), w myśl którego „w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów.

We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. (...) Umowa użyczenia (...) jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia.”. W świetle cytowanego orzeczenia, mając na uwadze, iż art. 713 k.c. w zw. z art. 753 k.c. nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego, uznać należało, że strony, w zakresie rozliczenia nakładów, związane są postanowieniami zawartej przez nich umowy użyczenia, w myśl których powodowi nie przysługuje z tego tytułu roszczenie.

Nawet jednak gdyby uznać, że rozliczenie nakładów poczynionych przez powoda miałyby nastąpić na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, to nadal podlegałyby oddaleniu, bowiem ustawa uzależnia możliwość skutecznego żądania zwrotu nakładów od działania zgodnie z obowiązkami spoczywającymi na danej osobie

(art. 753 § 2 in fine k.c.) oraz od działania zgodnie z wolą osoby, której sprawę prowadzi

(art. 754 k.c.), a w niniejszej sprawie powód, o czym była już mowa powyżej, niewątpliwie przekroczył swoje uprawnienia i obowiązki wobec pozwanej Gminy i kontynuował swoje działania pomimo wielokrotnego wzywania go przez pozwaną do ich zaprzestania

z przypomnieniem przedmiotu i celu umowy użyczenia łączącej strony. Dodać przy tym należało, iż działania pozwanej nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem po pierwsze zanim zawarła umowę z powodem wyjaśniono mu postanowienia umowne, a po drugie zanim rozwiązała ona umowę z powodem w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po jego stronie, wielokrotnie wzywała go do zaprzestania łamania postanowień tejże umowy. Powód zaś ignorując te wezwania kontynuował prace, które wygenerowały, jego zdaniem, nakłady objęte przedmiotowym powództwem.

Ponadto powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na nieudowodnienie przez stronę powodową wysokości dochodzonego roszczenia. Powód nie przedstawił bowiem jakichkolwiek, poza własnymi zeznaniami oraz zeznaniami jego pracownika, który nie posiadał jednak w tym zakresie wiedzy (ponad to, jakie otrzymywał wynagrodzenie, ale nie za te konkretne roboty lecz wynikające ze stosunku pracy) dowodów uzasadniających wysokość dochodzonego przez niego roszczenia, w szczególności rachunków, faktur itp. Powód cofnął również wniosek dowodowy o opinię biegłego na okoliczność wartości tychże nakładów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.c. zasądzając na rzecz Gminy M. Z. kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów reprezentującego ją
w toku postępowania pełnomocnika w osobie adwokata (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu
z dnia 28 września 2002 roku (t.j. Dz.U. 2013.461).