

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 lipca 2015 r. powód Stowarzyszenie (...), D., B. z siedzibą w L. domagał się ustalenia istnienia pomiędzy stronami stosunku użyczenia działki nr (...) w L. zabudowanej budynkiem szkolnym oraz pomieszczeń kotłowni w budynku wielorodzinnym znajdującym się na działce nr (...), a w szczególności, iż nie uległ on rozwiązaniu przez wypowiedzenie z dnia 11 lutego 2015 r.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pomiędzy nim, a Gminą M. została zawarta umowa użyczenia przedmiotowej nieruchomości na cele statutowe powoda. Zawarcie umowy ze strony pozwanej gminy poprzedzone było zgodą rady Gminy wyrażoną uchwałą. Pismem z dnia 11 lutego 2015 r. Burmistrz Miasta i Gminy M. wypowiedział przedmiotową umowę. W ocenie powoda B. nie miał uprawnień do wypowiedzenia umowy bowiem nie uzyskał w tym zakresie zgody Rady Gminy wyrażonej w uchwale.

W dniu 25 listopada 2015 r. pozwana wniosła odpowiedź na pozew żądając oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że wypowiedzenie umowy użyczenia nie wymagało zgody Rady Gminy, bowiem w art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym wskazane jest co należy do kompetencji Rady Gminy i do takich czynności nie należy wypowiedzenie umowy użyczeniu. Ponadto podniosła, że wypowiedzenie umowy użyczenia nastąpiło w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości i poprzedzone było zasięgnięciem przez B. opinii Rady Miejskiej.

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 r. powód podtrzymał żądanie pozwu, pozwana podtrzymywała stanowisko z odpowiedzi na pozew.

W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2015 r. stanowiącym załącznik do protokołu pełnomocnik powoda podniósł, że powództwo jest zasadne z uwagi na nieudowodnienie przez pozwaną zasadności złożonego w trybie art. 716 k.c. wypowiedzenia.

W piśmie z dnia 16 grudnia 2015 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o otwarcie zamkniętej rozprawy i dopuszczenie dowodów z dokumentów argumentując to faktem zmiany stanowiska pełnomocnika powoda w zakresie uzasadnienia żądania pozwu.

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2015 r. Sąd otworzył zamkniętą rozprawę na nowo i dopuścił dowody z dokumentów złożonych przez pełnomocnika pozwanej.

Na rozprawie w dniu 1 marca 2016 r. strona pozwana podtrzymywała swoje stanowisko nie uwzględniające powództwa, strona powodowa w rozprawie nie uczestniczyła.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20 sierpnia 2004 r. strony zawarły umowę użyczenia na mocy, której powód wziął w użyczenie od pozwanej nieruchomości położoną w m. L. stanowiącą działkę nr (...) wraz z istniejącymi zabudowaniami. Umowa została zawarta na czas funkcjonowania szkoły społecznej. Zawarcie umowy ze strony Gminy M. poprzedzone zostało uchwałą nr XXIII/128/04 Rady Gminy w M. z dnia 17 sierpnia 2004 r. mocą, której wyrażono zgodę na nieodpłatne użyczenie od dnia 1 września 2004 r. na czas nieokreślony nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wraz z budynkami. Z uwagi na podział nieruchomości w dniu 1 lutego 2013 r. strony zawarły aneks do przedmiotowej umowy doprecyzowując numerację działek. Na sesji Rady Miejskiej w M. w dniu 6 lutego 2015 roku B. poinformował, że ze względu na przewidziane w zadaniach budżetowych na rok 2015 przygotowanie projektu budowy Samorządowego Domu Pomocy Społecznej, zamierza wypowiedzieć z końcem lipca umowę użyczenia nieruchomości przekazanej na Niepubliczną Szkołę Podstawową w L.. B. na sesji rady podniósł, że szkoła nie miała i nie ma sensu dalszego funkcjonowania, dlatego należy budynki przeznaczyć

na inny cel jakim jest opieka nad ludźmi starszymi, a mając na uwadze fakt posiadania własnej nieruchomości, która po modernizacji może być przeznaczona na ten cel, nie ma sensu budowanie obiektu od podstaw (wyciąg z protokołu nr (...) k. 80 – 83). Pismem z dnia 11 lutego 2015 r. Burmistrza Miasta i Gminy M. wypowiedział powodowi umowę użyczenia z dniem 31 lipca 2015 r. Jako powód wypowiedzenia wskazano zamiar przeznaczenia budynku szkolnego na inne cele. W dniu 25 lutego 2015 r. powód wystąpił do Wojewody (...) z pismem, w którym podniósł, że posiada wiedzę o planowanym przez B. utworzeniu w budynku szkoły Dziennego (...), dlatego wystąpił on do B. z ofertą współpracy. Jak wynikało z pisma powód zainteresowany był realizowaniem w partnerstwie z Gminą projektu zakładania i prowadzenia Dziennego (...) (pismo k. 84 - 85). Zażaleniem z dnia 18 lutego 2015 r. skierowanym do Wojewody (...) powód zaskarżył wypowiedzenie umowy użyczenia (zażalenie k. 86 – 87).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, który pomiędzy stronami był bezsporny.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie

Pomiędzy stronami zawarta została umowa użyczenia. Jak wynika z treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Sam fakt zawarcia umowy, jak również jej przedmiot był pomiędzy stronami bezsporny. Jedyne spór jaki pojawił się pomiędzy stronami polegał na możliwości wypowiedzenia przedmiotowej umowy przez Burmistrza Miasta i Gminy M..

W treści pozwu powód kwestionował uprawnienie do wypowiedzenia tej umowy bez uprzednio uzyskanej zgody Rady Miasta i Gminy M..

Bezsporne było, że B. jako osoba wypowiadająca umowę nie posiadał zgody Rady Miasta i Gminy M. wyrażonej w formie uchwały.

Jak wynika z treści art. 11a. ust 1 pkt 1 i 2 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2015 poz. 1515), w dalszej części uzasadnienia nazywanej ustawą, organami gminy są rada gminy i wójt (burmistrz, prezydent miasta). Zgodnie z treścią art. 31 ustawy Wójt kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz. W myśl art. 18 ust. 2 ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należą enumeratywnie wymienione czynności, m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W ocenie Sądu Rejonowego zgody Rady Gminy wymaga jedynie obciążenie prawa. Natomiast wypowiedzenie tak zawartej umowy nie wymaga uzyskiwania zgody Rady Gminy lecz jest samodzielnym uprawnieniem Wójta. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy M. posiadał uprawnienie do wypowiedzenia umowy użyczenia.

Jak wynika z treści art. 716 k.c. jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Jak uważa się w doktrynie „Przyjąć należy, iż okolicznościami nieprzewidywanymi przy zawarciu umowy, w jakich rzecz może być używana, są te, które pojawiły się u używającego z uwagi na jego subiektywne nastawienie do rzeczy, jak i te, które wynikają z okoliczności obiektywnych, do jakich należy zaliczyć pojawienie się nowych sposobów, do jakich rzecz może przez używającego być wykorzystana” (Zdzisław Gawlik komentarz do art. 716 k.c. Lex, uchwała SN z dnia 8 lipca 1992 r., III CZP 81/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 30).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy w trybie art. 716 k.c.

Jak wynikało z zeznań D. B. M. (k. 61 – 62) Gmina dokonała analizy potrzeb oświatowych, a w zasadzie było to podsumowanie strategii (...) na lata 2000-2015. Informację o przeprowadzonej analizie przedstawił Radzie Miasta i Gminy M.. Z analizy wynikało, że system placówek publicznych prowadzonych przez gminę M. jest wystarczający i placówka w L. jest zbędna

w systemie (...). Jak dalej zeznawał, jednym z priorytetów jakie przyjęła gmina M. na kadencję 2014-2018 jest opieka nad osobami w wieku starszym i w związku z tym w tej kadencji gmina zaplanowała utworzenie co najmniej dwóch jednostek, które będą miały charakter domu dziennego pobytu dla osób starszych i samorządowego domu opieki społecznej z opieką 24 godzinną. W dalszych zeznaniach strona uzasadniała konieczność

i potrzebę utworzenia tego typu placówki wskazując, że wręcz idealnym miejscem na powstanie samorządowego domu opieki społecznej i domu dziennego pobytu w L. byłaby nieruchomość, która została użyczona stowarzyszeniu na prowadzenie niepublicznej szkoły w L., ponieważ obiekt po wstępnych analizach doskonale nadaje się na tego typu placówkę po przeprowadzeniu prac dostosowawczych. W związku z powyższym poinformował Radę Gminy w M., że zamierza rozwiązać umowę użyczenia stowarzyszeniu i rozpocząć pracę związane z przygotowaniem projektu. W tej sprawie radni jednoznacznie wskazali, że zaproponowane przez B. kierunki są słuszne, że należy podjąć jak najszybciej działania.

Sąd dał wiarę zeznaniom D. J.. Zeznania te były szczere, logiczne i posiadały potwierdzenie w dowodach z dokumentów w postaci wyciągu z protokołu nr (...) z sesji Rady Miejskiej w M. (k. 80-83).

Sąd dał wiarę dokumentom dołączonym do akt sprawy w tym umowie użyczenia, aneksowi, uchwale Rady Gminy z 17 sierpnia 2004r., wypowiedzeniu umowy użyczenia -stanowiącym załączniki do pozwu oraz wyciągowi z protokołu nr (...) (k. 80 – 83), pismu do Wojewody (...) (k. 84 – 85) i zażaleniu na postanowienie (k. 86 – 87). Dokumenty te nie były przez strony kwestionowane w toku postępowania.

Sąd nie dał wiary zeznaniom D. D. (k. 60v – 61) zeznającej w charakterze powoda w części, w których twierdziła, że nie posiadała wiedzy o tym, że nieruchomość będąca przedmiotem użyczenia ma zostać przeznaczona na dom seniora i że fakt taki nie był poruszany na sesji Rady Miasta.

Zeznania w tej części są sprzeczne z zeznaniami pozwanego, jak również z dowodami z dokumentów w postaci wyciągu z protokołu nr (...) (k. 80 – 83) i pisma do Wojewody (...) (k. 84 – 85).

Z wyciągu z protokołu nr (...) jednoznacznie wynika, że na sesji Rady Miasta w dniu 6 lutego 2015 r. B. prezentował plany zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i konieczność wypowiedzenia umowy. Natomiast z pisma podpisanego przez D. D. do Wojewody (...) z dnia 25 lutego 2015 r. wynikało, że powód miał wiedzę o planowanym przez B. utworzeniu w budynku szkoły Dziennego (...) i wystąpił on do burmistrza z ofertą współpracy. Jak wynikało z pisma powód był zainteresowany realizowaniem w partnerstwie z Gminą projektu zakładania i prowadzenia Dziennego (...) (pismo k. 84 - 85).

W związku z powyższym należało uznać, że B. miał podstawy do wypowiedzenia umowy, bowiem nieruchomość objęta umową stała się potrzebna Gminie w celu przeznaczania jej na cele związane z zapewnieniem pomocy osobom starszym, a w chwili zawierania umowy powody te nie były przewidziane.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwaną składały się koszty zastępstwa procesowego obliczone na podstawie § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163, poz. 1349 z późn. zm.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.