

**Sygn. akt: I C 775/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Dalkowska
Protokolant:	Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **S. S. (1)**

**przeciwko Z. R.**

**M. P.**

**W. P.**

**G. C.**

1. Oddała powództwo
2. Kosztami procesu obciąża powoda i uznaje za uiszczone w całości

Sygn. akt I C 775/16

## UZASADNIENIE

Powódka S. S. (2) w pozwie przeciwko Z. R., M. P., W. P. i G. C. domagała się stwierdzenia nieważności oświadczeń woli złożonych przez każdego z pozwanych w dniu 25 kwietnia 2016r. wyrażających zgodę na obciążenie nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G. prawem korzystania z niej przez członków Wspólnoty przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu wskazała, że jako współwłaścicielka nieruchomości przy ul. (...) nie wyraziła zgody na dalsze udostępnianie wspólnego terenu tej nieruchomości celem usuwania przez firmę (...) odpadów z nieruchomości sąsiedniej przy ul. (...). Pozwani w kwietniu wyrazili taką zgodę, jednak jest ona w ocenie powódki nieważna, albowiem taka czynność polegająca na obciążeniu nieruchomości wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 199 k.c. Powódka dodała także, iż w celu ustanowienia służebności gruntowej konieczne jest złożenie oświadczeń przez wszystkich współwłaścicieli i to w formie aktu notarialnego. W związku z tym brak zachowania tej formy powoduje, iż sporna czynność jest nieważna.

/pozew k. 2 – 6 i 9 - 10/

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. R. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż od 30 lat tj. od wydzielenia nieruchomości przy ul. (...) istnieje pomiędzy współwłaścicielami niepisana ustna umowa użyczenia na zasadzie

wzajemnych korzyści. Powódka nabyła lokal wraz z wszelkimi zobowiązaniami, w tym również ustnymi. Ponadto przez okres 10 lat nie zgłaszała żadnych uwag dotyczących wywozu śmieci. Ścieżka którą dokonywany jest wywóz nie wpływa w żaden sposób na obniżenie wartości nieruchomości, ani nie ogranicza miejsc parkingowych i nie niszczy zieleni. Pozwany wyjaśnił, iż niniejsza sprawa jest konsekwencją otrzymania przez powódkę pisma od sąsiedniej wspólnoty dotyczącego niewłaściwego korzystania przez nią z dachu nieruchomości sąsiedniej. Jednak skutki działań pozwanej będą miały negatywne skutki i to głównie finansowe, gdyż części sieci wodociągowej z głównym wodomierzem znajdują się w częściach piwnicznych wspólnoty (...). W związku z tym wspólnota ta będzie mogła zażądać stosownych opłat za dzierżawę lub nakazać wykonanie własnego przyłącza. Podobna sytuacja dotyczy umożliwienia wejścia na dach, albowiem w budynku przy ul. (...) nie ma wjazdu na dach. Również część właścicieli korzysta nieodpłatnie z piwnic należących do wspólnoty Morska 65.

/odpowiedź na pozew k. 19 – 20/

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

Powódka oraz Z. R., M. P. i D. P., W. i W. małżonkowie P. oraz A. T. są właścicielami lokali położonych w budynku przy ul. (...) w G. tworząc tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, w której panuje zarząd właścicielski.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 25 kwietnia 2016r. pozwani wyrazili zgodę na wywóz pojemników ze śmieciami przez teren ich posesji przy ul. (...) dla wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. Zgodę w imieniu A. T. wyraził G. C. upoważniony do tego w oparciu o notarialne pełnomocnictwo.

(dowód: uchwała k. 12, pełnomocnictwo k. 50, zeznania pozwanego Z. R.)

Wywóz pojemników ze śmieciami odbywał się w ten sposób od niemal 30 lat bez żadnej pisemnej zgody. Z uwagi na sprzeciw powódki pozwani złożyli sporne oświadczenia.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za wiarygodne przedłożone przez strony do akt niniejszego postępowania dokumenty co do ich istnienia i treści, których autentyczność nie budzi wątpliwości sądu, a nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, dlatego też brak podstaw do odmowy dania im wiary. Ponadto sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych co do faktu złożenia spornych oświadczeń ich przyczyn oraz okoliczności towarzyszących temu. W ocenie sądu zeznania te są rzeczowe i korespondują ze sobą tworząc spójny obraz zaistniałej sytuacji. Sąd dał również wiarę zeznaniom powódki, które są wyrazem jej stanowiska w tej sprawie i oceny czynności dokonanych przez pozwanych, do czego powódka ma prawo, co jednakże nie przesądza o ich słuszności.

Powódka w niniejszym postępowaniu domagała się stwierdzenia nieważności oświadczeń woli złożonych przez pozwanych na mocy których wyrazili oni zgodę na wywóz przez nieruchomość wspólną przy ul. (...) pojemników ze śmieciami należących do wspólnoty przy ul. (...). Zdaniem powódki oświadczenia te są nieważne z uwagi na brak zachowania formy aktu notarialnego oraz zgody wszystkich właścicieli.

W pierwszej kolejności sąd zważył, iż powódka w niniejszym postępowaniu jak sprecyzowała podczas swoich zeznań domagała się stwierdzenia nieważności poszczególnych oświadczeń woli złożonych przez pozwanych w dniu 25 kwietnia 2016r., a nie uchwały jako całej. Zważyć zaś należy, iż przyczyny nieważności danego oświadczenia czy też szerzej wady złożonych oświadczeń określone są w art. 82 i następnych k.c. a należą do nich stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, pozorność, działanie pod wpływem błędu, podstępny czy groźby. W realiach niniejszej sprawy powódka jednak nie wykazała, aby zachodziła jakakolwiek okoliczność skutkująca możliwością uznania złożonych przez pozwanych oświadczeń woli za wadliwe, ani tym bardziej nieważne. Pozwani

jak wynika z ich zeznań dobrowolnie i świadomie złożyli sporne oświadczenia. Ponadto jak wynika z załączonego pełnomocnictwa notarialnego G. C. został upoważniony przez A. T. do uczestnictwa w zebraniach wspólnoty z prawem do składania oświadczeń. Z tych też względów sąd nie dopatrył się, aby zakwestionowane oświadczenia były nieważne.

Powódka wskazywała przy tym, iż czynność prawa w postaci ustanowienia służebności gruntowej wymaga dla swojej ważności formy aktu notarialnego oraz zgody wszystkich współwłaścicieli. W związku z tym skoro nie zachowano powyższych wymagań czynność ta jest nieważna. Sąd zważył, iż rację ma powódka, iż do ustanowienia służebności gruntowej wymagane jest spełnienie powyższych warunków. W ocenie sądu pozwani jednak za pomocą spornych oświadczeń nie ustanowili służebności gruntowej ani też ich celem ani zamiarem nie było obciążenie nieruchomości wspólnej taki ograniczonym prawem rzeczowym. Jak wynika ze zgodnych zeznań pozwanych wywóz odpadów z sąsiedniej nieruchomości od 30 lat wykonywany był przez ich nieruchomość, na co wyrażali oni zgodę jako współwłaściciele. W związku ze sprzeciwem powódki złożyli oni sporne oświadczenia w celu wyrażenia woli na dalszy wywóz odpadów przez wspólną nieruchomość. Podkreślić przy tym należy, iż powódka nie kwestionowała ani nie domagała się stwierdzenia nieważności całej czynności prawnej w z dnia 25 kwietnia 2016r. a jedynie oświadczeń woli złożonych przez każdego z pozwanych. Sąd nie dopatrył się jednak, aby złożone przez pozwanych oświadczenia woli były wadliwe czy też nieważne jak wskazywała powódka. Z tych też względów powództwo podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 6 k.c.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i uznając, iż powódka przegrała postępowanie, obciążył ją całością kosztów procesu powstałych w niniejszej sprawie uznając je jednocześnie za uiszczone.