

Sygn. akt: I Ns 66/15

POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Żninie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Michalak
-----------------	---------------------

Protokolant:	Aneta Kaźnica
--------------	---------------

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015 r. w Żninie

na rozprawie

sprawy z **wniosku** K. W., M. W., J. B., K. B.

z udziałem R. B. (1), G. S., E. B., E. S.

w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

postanawia:

1. Wniosek oddalić;
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz solidarnie uprawnionych uczestników E. S. i G. S. kwotę 274 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

/-/ T. M.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. i M. W. oraz K. i J. B. wnieśli o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym nr (...) stanowiącym własność K. i M. W. położonym w budynku wielorodzinnym w B. jako zgodnej z interesem wnioskodawców i całej wspólnoty mieszkaniowej.

Wywiedli, że są właścicielami lokalu, których udział we współwłasności stanowi 50,81 % całości. K. W. w lokalu użytkowym prowadzi sklep. Małżonkowie S. odmawiają zgody na sprzedaż alkoholu. Sklep funkcjonuje na granicy opłacalności. Sprzedaż alkoholu w żaden sposób nie naruszy żadnego interesu właścicieli lokali mieszkalnych.

Uczestnicy E. i G. S. w odpowiedzi na wniosek domagali się jego oddalenia wywodząc, iż w B. są inne punkty sprzedaży napojów alkoholowych. Ich lokal bezpośrednio sąsiaduje z lokalem, w którym miałby być sprzedawany alkohol.

Dopuszczenie do sprzedaży alkoholu spowoduje naruszenie miru domowego uczestników i ograniczenie ich uprawnień jako właścicieli lokalu mieszkalnego.

Uczestnicy E. i R. B. (2) nie sprzeciwili się wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu.

Sąd ustalił, co następuje:

Na nieruchomości położonej w B. , zapisanej w księdze wieczystej BY 1Z/ (...) stoi budynek wielorodzinny

Uczestnicy E. i R. B. (2), E. i G. S. oraz wnioskodawcy K. i J. B. są właścicielami lokali mieszkalnych wyodrębnionych w tym budynku .

K. i M. W. są właścicielami lokalu użytkowego od maja 2013r.

W lokalu tym małżonkowie W. prowadzą sklep.

Osoba poprzednio prowadząca taką działalność w tym lokalu sprzedawała m.in. alkohol.

(bezsporne)

Wówczas osoby spożywające alkohol załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne na terenie nieruchomości.

(dowód: zeznania uczestniczek E. S. i E. B. – płyta-E-protokół z 15.09.2015r. k.105)

Chcąc polepszyć opłacalność swojej działalności małżonkowie W. zwrócili się do właścicieli pozostałych lokali w budynku o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w sklepie.

Małżonkowie B. i B. wyrazili na powyższe zgodę.

Małżonkowie S. natomiast sprzeciwili się.

(bezsporne)

E. S. leczy się (...).

Jej syn Ł. był leczony z powodu choroby nowotworowej.

(dowód: dokumentacja medyczna k. 66-70)

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornie wnioskodawcy i uczestnicy jako właściciele poszczególnych lokali są współwłaścicielami nieruchomości położonej w B., zapisanej w księdze wieczystej (...).

Należy zgodzić też ze stanowiskiem wnioskodawców ,że zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych na terenie wspólnej nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i zgodnie z art. 199 kc wymaga wyrażenia zgody wszystkich współwłaścicieli.

Poza sporem pozostaje brak zgody małżonków S. i w takiej sytuacji wnioskodawcy mogli jedynie zwrócić się o rozstrzygnięcie przez Sąd.

Z art. 199 kc wynika ,że Sąd orzeka mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Wnioskodawcy wywodzili, że wyrażenie takiej zgody leży w interesie wszystkich współwłaścicieli doprowadzając do poszerzenia asortymentu oraz umożliwiając dalsze funkcjonowanie sklepu.

Według małżonków W. i świadka E. W. bez możliwości sprzedaży alkoholu sklep trzeba będzie bowiem prawdopodobnie zamknąć ze względów finansowych.

Na dowód sytuacji finansowej przedłożono też dokumentację księgową

(k.79-87)

Według wnioskodawców M. W. i K. B. (płyta E- protokół z 15.09.2015r.k. 105) oraz świadka E. W. (płyta E- protokół z 30.06.2015r. k.91) nie ma też żadnych okoliczności, które przemawiałyby przeciwko sprzedaży alkoholu w sklepie.

Wywodzili oni m.in. że alkoholu w sklepie nie można będzie spożywać i wykluczony jest kontakt klientów z rodziną S.. Wnioskodawcy wskazywali też na możliwość cofnięcia zezwolenia w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

Z zeznań E. S. oraz E. B. , która nie sprzeciwiała się wyrażeniu zgody, wynikało jednak ,że gdy poprzedni właściciel sklepu sprzedawał alkohol klienci załatwiali potrzeby fizjologiczne na terenie nieruchomości.

Zeznaniom tym należało dać wiarę jako zgodnym z logiką i zasadami doświadczenia życiowego.

Z tych samych względów należało też zgodzić się ze stanowiskiem uczestników S. ,że dopuszczenie do sprzedaży alkoholu doprowadzi do zakłócenia porządku , hałasów oraz zanieczyszczenia terenu wokół budynku.

Ze względu na doświadczenia życiowe i powszechną wiedzę można mówić o bardzo wysokim prawdopodobieństwie takich skutków mimo formalnego zakazu spożywania alkoholu w sklepie i na zewnątrz sklepu.

Małżonkowie S., których lokal sąsiaduje ze sklepem, a okna ich mieszkania znajdują się na bardzo małej wysokości nad chodnikiem byłiby narażeni na stałe wręcz znoszenie hałasu czy też siadanie na parapetach .

Zezwolenie na sprzedaż alkoholu ograniczałoby zatem możliwość spokojnego i niezakłóconego korzystania przez tych uczestników z lokalu mieszkalnego stanowiącego ich własność.

Rodzina S. wymaga spokoju także ze względu na stan zdrowia uczestniczki i jej syna , a zatem w ocenie Sądu nie było uzasadnienia do takiego naruszenia ich interesów.

Niewątpliwie istnieje procedura cofnięcia zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, ale w czasie trwania takiego postępowania uczestnicy byłiby nadal zdani na konieczność znoszenia niewłaściwego zachowania klientów.

W B. znajduje się już jeden punkt sprzedaży napojów alkoholowych, a umożliwienie sprzedaży alkoholu w sklepie małżonków W. wcale nie musi wpłynąć korzystnie na opłacalność tej działalności .

Jak wynikało z zeznań poprzedni właściciel sklepu mimo sprzedaży alkoholu zamknął sklep ze względów finansowych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd ustalił, że ocena interesów wszystkich współwłaścicieli musi prowadzić do wniosku, że sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu nie byłaby uzasadniona.

Dlatego też Sąd na podst. art. 199 kc wniosek oddalił.

Ze względu na oczywistą sprzeczność interesów wnioskodawców i małżonków S. o kosztach orzeczono zgodnie z art. 520§ 3 kpc.

/-/ T. M.