

## **Opracowanie dotyczące Uchwał Wspólnot Mieszkaniowych o zgodzie na sprzedaż napojów alkoholowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych**

### podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U.2012.1356 j.t.),
2. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.),
3. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodek cywilny (Dz.U.2014.121 j.t.).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez właściwy organ zezwalający, czyli wójta (burmistrza, prezydenta miasta), właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży.

Zezwolenie na sprzedaż alkoholu wydaje się na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez przedsiębiorcę. Zgodnie zaś z art. 18 ust. 1 pkt. 3) ustawy o wychowaniu w trzeźwości (...) do takiego wniosku należy załączyć **pisemną zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym**. Brak załączenia do wniosku przedsiębiorcy wymaganych ustawowo załączników powoduje, że organ zezwalający nie może wydać zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

Wypada zauważyć, że przywołany wyżej art. 18 ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości (...) wyraża powszechnie obowiązujący zakaz detalicznej sprzedaży napojów alkoholowych, który może być uchylony tylko wskutek wydania stosownego zezwolenia. Uzależnienie wydania zezwolenia od przedłożenia zgody, o której mowa w art. 18 ust. 6 pkt. 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości (...), świadczy o tym, że ustawodawca uznał za stosowne, z uwagi na specyfikę działalności gospodarczej w zakresie handlu alkoholem, uzależnić wydawanie zezwoleń od zgody konkretnie oznaczonych podmiotów. Brak uzyskania zgody od właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku jest negatywną przesłanką wydania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, w przypadku budynków wielorodzinnych przedsiębiorca musi uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej w formie pisemnej uchwały na sprzedaż napojów alkoholowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, w przypadku budynków wielorodzinnych przedsiębiorca musi uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej w formie pisemnej uchwały na sprzedaż napojów alkoholowych.

Judykatura i doktryna jednolicie uważa, że wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu stanowi czynność, która przekracza zarząd zwykły rzeczą wspólną (np. wyrok NSA, II GSK 131/10, czy wyrok WSA w Szczecinie z dnia 20.08.2008 r.). Takie zakwalifikowanie czynności ma wpływ na sposób wyrażenia zgody w związku z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych składających się z nie więcej niż siedmiu lokali oraz tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych liczących więcej niż siedem lokali.

Ustawa o własności lokali w art. 19 wskazuje, że jeżeli liczba lokali nie jest większa niż siedem to do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Natomiast art. 199 Kodeksu cywilnego przewiduje, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Oznacza to, że w takiej sytuacji zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele lokali.

W przypadku tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych liczących więcej niż siedem lokali ustawa o własności lokali w art. 20 przewiduje powołanie obowiązkowo jednoosobowego lub kilkusobowego zarządu. Taki zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W ramach czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje czynności samodzielnie. Jednakże w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów. W powyższej sytuacji oznacza to, że zarząd do wydania zgody na sprzedaż napojów alkoholowych musi najpierw uzyskać zgodę większości współwłaścicieli lokali wyrażonej w formie pisemnej uchwały.

W praktyce może się zdarzyć, że organ zezwalający wyda zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych bez wymaganej zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku (np. z powodu przeoczenia) albo wyda zezwolenie na podstawie błędnie wyrażonej zgody przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej (np. zarząd wyda zgodę bez uzyskania uprzednio zgody w formie uchwały współwłaścicieli). Naczelny Sąd Administracyjny w takiej sytuacji stwierdził, że *„Brak zgody wskazanej w art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi jest wadą postępowania w sprawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, jednak wydanie takiego zezwolenia pomimo braku zgody nie może być kwalifikowane jako rażące naruszenie prawa”* (wyrok

NSA z dnia 3 grudnia 2013 r., II GSK 1315/12). Powyższe oznacza, że uchylenia decyzji wydanej na podstawie wadliwie przeprowadzonego postępowania trzeba dochodzi na podstawie skargi na drodze postępowania sądowo administracyjnego (np. art. 145 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

Warto również podkreślić, że jeżeli o uzyskanie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych stara się jeden z właścicieli lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, to przysługuje mu prawo zaskarżenia do sądu uchwały odmawiającej zgody na sprzedaż napojów alkoholowych.

Ustawa o wychowaniu w trzeźwości (...) w art. 18 ust. 10 wskazuje również przyczyny cofnięcia przez organ zezwalający zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych i są to np.: nieprzestrzeganie określonych w ustawie zasad sprzedaży napojów alkoholowych, a w szczególności: sprzedaży i podawania napojów alkoholowych osobom nieletnim, nietrzeźwym, na kredyt lub pod zastaw lub powtarzającego się co najmniej dwukrotnie w okresie 6 miesięcy, w miejscu sprzedaży lub najbliższej okolicy, zakłócania porządku publicznego w związku ze sprzedażą napojów alkoholowych przez dany punkt sprzedaży, gdy prowadzący ten punkt nie powiadamia organów powołanych do ochrony porządku publicznego.

**Podsumowując, jednym z obligatoryjnych warunków uzyskania przez przedsiębiorcę zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych jest uzyskanie w formie pisemnej od wspólnoty mieszkaniowej na taką sprzedaż zgody. Niedołączenie do wniosku o wydanie zezwolenia zgody wspólnoty mieszkaniowej na sprzedaż napojów alkoholowych jest negatywną przesłanką wydania zezwolenia. W związku z powyższym przy braku zgody wspólnoty mieszkaniowej organ zezwalający nie może wydać decyzji pozytywnej na sprzedaż napojów alkoholowych.**

opracowanie:

Michał Kijewski – radca prawny

Bartosz Blonka - prawnik