

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

Sprzedaż alkoholu w budynku wspólnoty mieszkaniowej

KATARZYNA RADZIKOWSKA

Warszawa, 9 lutego 2023



ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

A
URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

ZEZWOLENIE na sprzedaż alkoholu – decyzja administracyjna



Warszawa
Ursynów

URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



- **KONCESJA (potocznie)**
- **Podstawa prawna** - Ustawa z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, Kodeks postępowania administracyjnego oraz akty prawa miejscowego (MPZP i uchwały w sprawie maksymalnej liczby zezwoleń, inne)
- **3 rodzaje zezwoleń** (napoje do 4,5 % alkoholu oraz piwa, powyżej 4,5 % do 18 %, powyżej 18 % alkoholu) - ale oddzielnie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych do spożycia w miejscu (gastronomia) lub poza miejscem sprzedaży (sklepy)
- **WYMAGANIA**
 - KRS - prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży alkoholu;
 - akt własności, umowa najmu lub inny dokument poświadczający tytuł prawny do lokalu,
 - pozytywna decyzja Państwowego Inspektora Sanitarnego o spełnieniu warunków sanitarnych,
 - **Zgoda właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie znajdował się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym.**

ZGODA

„Zgoda właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie znajdował się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym.”

CZY ZGODĘ MOŻE WYDAĆ ZARZĄD WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ ?

NIE, nie może bez uprzedniej uchwały WM

CZY ZGODĘ MOŻE WYDAĆ ZARZĄDCA, nawet PEŁNIĄCY ZARZĄD WE WSPÓLNOCIE ?

NIE, nie może bez uprzedniej uchwały WM



ZGODA

Zarząd wspólnoty nie jest uprawniony do wyrażenia takiej zgody, nie jest on uprawniony, aby samodzielnie odnosić się do wniosku właściciela lokalu o jej wyrażenie.

W takich przypadkach zgoda musi pochodzić od właścicieli lokali, gdyż stanowi ona **czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną**.

Art. 22 UWL – (katalog czynności „w szczególności”, ale nie wyczerpuje)

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 30 grudnia 2021 r. (sygn. akt: I ACa 454/21)



18 ust. 6 pkt 3 ustawy o wychowaniu w trzeźwości - przepis ten wskazuje bowiem w sposób wyraźny podmioty uprawnione do wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych, jeśli punkt sprzedaży ma być zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Katalog tych podmiotów jest katalogiem zamkniętym. **Z treści przepisu wyraźnie wynika, że zarząd wspólnoty nie jest uprawniony do wyrażenia takiej zgody, nie jest on uprawniony by samodzielnie odnosić się do wniosku właściciela lokalu o jej wyrażenie.**

W takich przypadkach zgoda musi pochodzić od **właścicieli lokali, jako że stanowi ona czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną**. Do jej wyrażenia koniecznym jest więc podjęcie **odpowiedniej uchwały wspólnoty mieszkaniowej**, w budynku której planowane jest utworzenie lub kontynuowanie takiej placówki handlowej lub gastronomicznej.

Zarząd w pierwszej kolejności powinien więc zwrócić się do członków wspólnoty mieszkaniowej, dopiero gdy ci wyrażą swoją wolę w sposób prawem przewidziany (**uchwałą**) na tej podstawie może złożyć stosowne oświadczenie, czyli w zależności od poczynionych ustaleń wyrazić zgodę lub nie. **Pamiętajmy, że uchwała winna obejmować zgodę i udzielenie pełnomocnictwa zarządowi/zarządcy WM.**



URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA





Warszawa
Ursynów

URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Ustawa o własności lokali nie nakłada żadnych ograniczeń **w sprawach zgłaszania projektów uchwał.**

Ustawa mówi jedynie w jakich sprawach konieczne **jest podjęcie uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2).** Wynika stąd, że każdemu **z członków wspólnoty mieszkaniowej** przysługuje prawo inicjatywy w sprawach uchwał. Każdy może proponować podjęcie uchwały w sprawie, którą uważa za istotną. Każdy może też proponować treść takiej uchwały. Propozycje te mogą być składane w dowolnym momencie.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 UWL uchwały właścicieli lokali są podejmowane **na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów.** Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.



URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Zgoda - nie in blanco i nie bezterminowo

Spotyka się praktykę wspólnot, polegającą na formułowaniu zgody in blanco.

- w treści uchwały przyjmuje się, że zgoda dotyczy wszystkich najemców danego właściciela lokalu,
- na podstawie 1x przyjętej uchwały dla lokalu - zezwolenia kolejnym użytkownikom lokalu

Tymczasem, uchwała ma dotyczyć **konkretnego podmiotu**.

„ (...) z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że **zgoda właściciela budynku powinna być aktualna i adresowana do konkretnego podmiotu, który będzie prowadził działalność polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych** (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. akt II GSK 274/06, Lex nr 287959).

Lokal UŻYTKOWY nie ma roszczenia o wyrażenie zgody

Z prawem własności lokalu użytkowego nie jest powiązane roszczenie o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu.

Wyrażenie zgody przez wspólnotę na sprzedaż alkoholu, wymaganej na podstawie (...) przepisu art. 18 ust. 6 pkt 3 ustawy z 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, **stanowi kompetencję wspólnoty mieszkaniowej**. Z samego prawa własności lokalu użytkowego nie wynika roszczenie właściciela lokalu o wyrażenie zgody (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 9 czerwca 2016 r., I ACa 93/16, Lex nr 2111367).

Wspólnota mieszkaniowa może odmówić zgody. Ale co, gdy nie podejmuje żadnej decyzji? Wówczas pozostaje droga sądowa – wniosek o upoważnienie do dokonania takiej czynności, jeśli wspólnota w określonym przez sąd terminie nie podejmie stosownej uchwały o wyrażeniu lub odmowie wyrażenia zgody.

Sąd Najwyższy wskazał na opcję **wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zarząd zwykły nieruchomością wspólną** (por. uzasadnienie wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00). Zgodnie z Art.1 1ust.UWL w sprawach nieuregulowanych ustawą stosuje się przepisy KC. Zatem, właściciele, którzy doznają ograniczeń w korzystaniu ze swojego prawa własności do lokalu ze strony innych właścicieli (współwłaścicieli) w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, mogą skorzystać ze środków przewidzianych w kodeksie cywilnym do ochrony swoich praw.

Odmowa poddania stosownej uchwały pod głosowanie narusza podstawowe prawo członka wspólnoty do współkorzystania z nieruchomości wspólnej i decydowania o jej losie, (Wyrok SO w Olsztynie z 19.11.2018 r., IX Ca 681/18, LEX nr 2593024.)



URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Uchwałę negatywną możesz zaskarżyć

Uchwałę, w której większość głosowała na „nie” można zaskarżyć, oczywiście takie uprawnienie przysługuje wyłącznie **właścicielowi lokalu**, a nie najemcy. Art. 25 UWL. Można zaskarżyć, jeżeli uchwała w przedmiocie – „WM nie wyraża zgody” . Ale nie można zaskarżyć, jeżeli uchwała mająca za przedmiot „ WM wyraża zgodę” , nie uzyskała większości, przez co nie została podjęta.

Stały zakaz ?

- Stały i z góry zakaz przez WM – sprzeczne z przepisami prawa;
- dysponowanie dowodami uzasadniającymi wprowadzenie takiego zakazu i przedstawienie konkretnych przesłanek decyzji;
- Wydanie takiego zakazu może naruszać prawo własności tych członków wspólnoty lokali użytkowych, którzy zamierzają urządzić punkt sprzedaż alkoholu, jak również ich interes w rozumieniu art. 25 ust. 1 UWL (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 maja 2017 roku, sygn.. akt: I C 132/17).

Wspólnota może ograniczać godziny sprzedaży

- Właściciele lokali mogą ograniczyć godziny sprzedaży alkoholu,
- Racjonalne przesłanki, np. zakaz po godzinie 22.00,
- Zapisy w uchwale – samodzielnie nie decyduje zarząd



Zgoda na czas określony

Na podstawie zgody wspólnoty mieszkaniowej, pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów przez przedsiębiorcę, organ gminy wydaje pozytywną decyzję administracyjną w przedmiocie zezwolenia, na czas oznaczony, nie krótszy niż 4 lata w lokalach gastronomicznych, i nie krótszy niż 2 lata w sklepach. Tymczasem, w niektórych wspólnotach istnieje praktyka udzielania zgody w "karencji rocznej", jest ona **jednak niezgodna z prawem.**



URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

Taka treść uchwały powoduje, że realizacja praw właścicielskich w oparciu o art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali jest iluzoryczna i pozbawia właścicieli wpływu na stworzenie komukolwiek sposobności do sprzedaży napojów alkoholowych.

Rozstrzyga o wydaniu zezwolenia na sprzedaż organ gminy, zatem podejmowanie uchwały sprzecznej z obowiązującą decyzją administracyjną, stanowi próbę ingerencji w ustawowe kompetencje organu.

Art. 18 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi - jednorazowe przedłożenie zgody do wniosku o wydanie zezwolenia, a nie - corocznie. Uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do zajęcia stanowiska w sprawie sprzedaży alkoholu nie ma charakteru uprawnienia nieograniczonego i jak każda decyzja wspólnoty mieszkaniowej powinna być zgodna z przepisami prawa.



Warszawa
Ursynów

URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

- W uchwale wspólnota mieszkaniowa **powinna wskazać w jakim zakresie** wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu - Zezwolenie A – do 4,5% alkoholu + piwo; B - od 4,5% do 8% alkoholu z wyjątkiem piwa; (WINO); C – powyżej 18% alkoholu, a także czy wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych do spożycia w miejscu (w lokalu gastronomicznym) lub poza miejscem sprzedaży (w sklepie).

Wspólnota może cofnąć zgodę ?

Wspólnota mieszkaniowa nie jest związana wcześniej podjętą uchwałą o wyrażeniu zgody. Może zawsze zmienić lub uchylić uchwałę, bowiem nie tworzy się po stronie właściciela lokalu użytkowego praw nabytych. W czasie obowiązywania tej decyzji administracyjnej organu (terminowa), cofnięcie zgody nie wpływa na jej ważność.

Natomiast, do wydania kolejnego zezwolenia konieczne jest wyrażenie kolejnej zgody (uchwała) i tylko od wspólnoty mieszkaniowej zależy wówczas decyzja.

ZEZWOLENIE

Cofnięcie zezwolenia - orzecznictwo NSA (np. II GSK 131/10)

- jednorazowe naruszenie zakazu sprzedaży alkoholu **osobom nieletnim i nietrzeźwym** daje podstawę do cofnięcia koncesji na podstawie art. 18 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, Trybunał Konstytucyjny (sygn. akt P 26/09) uznał też, że „cofnięcie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych następuje, mimo że przedsiębiorca dochował należytej staranności w doborze, przeszkoleniu, jak i w wykonywaniu bieżącego nadzoru nad pracownikami.”
- **2x w ciągu 6 miesięcy zakłócenie porządku** publicznego w miejscu sprzedaży lub jego sąsiedztwie, o ile ma to związek ze sprzedażą alkoholu, a sprzedawca nie wezwał policji lub straży miejskiej (art. 18 ust. 10 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi)
- na przedsiębiorcy spoczywa **obowiązek zorganizowania** sprzedaży w taki sposób, by klienci zachowaniem swoim nie naruszali przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (wyrok NSA w Warszawie z dnia 22 maja 2001r. sygn. akt II SA 1452/00).
- zezwolenie na sprzedaż alkoholu zostało wydane mimo **braku zgody wspólnoty mieszkaniowej – domaganie uchylenia decyzji administracyjnej,**

Warszawa
UrsynówURSYNOWSKI
KONGRESWSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWAURSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Praktyka inwestorów w nowych budynkach mieszkalnych:

- Sprzedaż/najem lokali użytkowych dla podmiotów planujących sprzedaż alkoholu;
- Uchwała WM na etapie pierwszych uchwał „startowych”, czyli przy wyodrębnieniu i sprzedaży 1 lokalu we wspólnocie mieszkaniowej.
- Niemniej, uchwała taka jak każda uchwała może zostać zmieniona przez WM, kolejną uchwałą.
- Zawieranie w umowach sprzedaży lokali postanowienia, iż nabywca jest świadom, że w budynku są lokale użytkowe, w których może być prowadzona sprzedaż alkoholu, lub wręcz że nabywca wyraża zgodę na prowadzenie sprzedaży alkoholu w lokalach. Postanowienia takie nie są wiążące dla WM, wspólnota może podjąć uchwałę o odmiennej treści. (wyrok SA w Warszawie z 15.11.2017 r., VII ACa 974/17, LEX nr 2487711).

Uwaga: *Przy planowaniu lokalu gastronomicznego koniecznym jest zwrócenie uwagi na kwestie przystosowania lokalu użytkowego dla wymogów gastronomicznych, przede wszystkim pod kątem wentylacji. Często praktyką jest pomijanie tego zagadnienia, a kolejno z problemem pozostaje wspólnota i zarządca.*



URSYNOWSKI
KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKI KONGRES

WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH
I ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

A
URSYNOWSKIE
CENTRUM KULTURY
ALTERNATYWY

Dziękuję za uwagę

k.radzikowska@lux-dom.pl

606 277 489

