

**Czy zgoda właściciela, użytkownika lub administratora na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mieści się w pojęciu zwykłego zarządu?**

Czynność polegająca na wyrażeniu przez te osoby omawianej zgody – **przekracza zakres zwykłego zarządu**. Należy odnieść się w tym miejscu również do przepisu art. 19 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, w przypadku, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, **nie jest większa niż siedem**, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Kodeks cywilny reguluje zaś problematykę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w art. 199 w taki sposób, iż do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.