

Sygn. akt II Ca 1759/22

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda

Protokolant: Sekr. sąd. Monika Dudek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 stycznia 2023 r. sprawy

z wniosku J. P., S. P., T. P., A. P. (1), I. G. (1)

z udziałem

A. P. (2), M. T., A. G., P. G., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K., B. S., I. P. (1)

o zmianę zarządcy rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestnika P. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 26 lipca 2022 r. sygn. akt VIII Ns 690/20

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 1759/22

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26.07.2022r. Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek J. P., S. P., T. P., A. P. (1), I. P. (2) o zmianę zarządcy nieruchomością wspólną – K. K. na K. B.. Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.243-245).

Postanowienie zaskarżył uczestnik P. G.. W wywiedzionej apelacji zarzucił:

1/ naruszenie przepisów art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w sposób sprzeczny z zasadami logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego oraz prawdopodobieństwa wersji polegające na przyjęciu przez Sąd Rejonowy w Kielcach, iż zarząd przymusowy sprawowany przez zarządcę sądowego K. K. nad nieruchomością położoną w K. przy ul. (...) dla której jest urządzona księga wieczysta o numerze (...) jest sprawowany w sposób prawidłowy i nie godzi w dobro nieruchomości nim objętej, gdy :

- zarządca przymusowy K. K. żąda od uczestnika P. G. zapłaty zaliczek na poczet zarządu nad nieruchomością już uiszczonych i występuję o ich zapłatę do Sądu, gdzie jego powództwo zostaje prawomocnie w całości oddalone – sygn. akt I C 446/21 Sądu Rejonowego w Kielcach;

- zarządca przymusowy K. K. nie udziela na żądanie współwłaścicieli informacji dotyczących nieruchomości objętej przez niego w zarząd, tj.: dot. zatwierdzania obowiązujących stawek naliczeń na utrzymanie części wspólnych, dot. zatwierdzenia planu remontów, dot. zakresu remontów części wspólnej oraz ich kosztów, a także nie stosuję się do uchwał podejmowanych przez współwłaścicieli w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną,

- relacje panujące pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości poł. przy ul. (...) w K., a zarządcą przymusowym K. K. nie pozwalają na współdziałanie współwłaścicieli z zarządcą, co wyklucza prawidłowe sprawowanie zarządu,

- wszyscy współwłaściciele nieruchomości poł. Przy ulicy (...) w K., poza uczestnikiem B. S. podpisali umowę z 8.01.2021 r, ze spółką (...) Sp. z.o.o. w K. o zarząd nad nieruchomością (umowa k.47-49) i ustalili wspólny plan działania w zakresie sprawowania zarządu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rzeczą.

co doprowadziło do niezasadnego oddalenia wniosku;

2/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 199 k.c, w zw. z art. 203 k.c, w zw. z art. 201 k.c, poprzez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowania polegające na przyjęciu przez Sąd Rejonowy w Kielcach, że czynność ustanowienie zarządcy jest czynnością przekraczająca zwykły zarząd nad rzeczą, gdy jest zgoła odmiennie albowiem każdy ze współwłaścicieli może wystąpić o ustanowienie zarządu przymusowego do Sądu, a legitymacja do żądania upoważnienia sądowego przez każdego współwłaściciela do dokonania czynności dot. wyłącznie czynności zwykłego zarządu, natomiast do czynności przekraczającej zwykły zarząd upoważnienie Sądu mogą otrzymać na wniosek wyłącznie współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę.

Wobec powyższego skarżący wniósł o:

1/ zwrócenie się przez Sąd do Sądu Rejonowego w Kielcach o nadesłanie akt sprawy I C 446/21 dopuszczenie dowodów z dokumentów znajdujących się w tych aktach w szczególności pism procesowych stron oraz wyroku wraz z uzasadnieniem na fakt, iż zarządca przymusowy K. K. narusza zasady prawidłowej gospodarki nad nieruchomością położoną w K. przy ul. (...);

2/ zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości;

3/ przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej;

4/ zasądzenie od uczestników postępowania prezentujących interes sprzeczny z kierunkiem apelacji uczestnika P. G. na rzecz uczestnika – P. G. kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego za obie instancje wg norm przepisanych.

Wnioskodawcy – I. G. (1), T. P., S. P.; uczestniczka A. P. (2) – przyłączyli się do apelacji.

Uczestnik P. S. wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nie zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym w szczególności dotyczących stanu prawnego nieruchomości wspólnej (w tym kręgu jej współwłaścicieli i przysługujących im udziałów), istnienia i sposobu sprawowania zarządu sądowego tą nieruchomością.

To oznacza, że nie znalazł usprawiedliwienia zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zgłoszony w apelacji. Analiza treści tego zarzutu pozwala stwierdzić, że nie wyczerpywał on istoty tego rodzaju zarzutu naruszenia prawa procesowego, skoro po pierwsze nie wskazywał dowodu, czy dowodów, które Sąd pierwszej instancji miałby wadliwie ocenić, po drugie w sposób skonkretyzowany nie wskazywał i nie wykazywał wadliwości takiej oceny z punktu widzenia kryteriów wynikających z tego przepisu, po trzecie nie wskazywał na fakt, czy fakty, które skarżący zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (czyli podważeniem oceny dowodów będących podstawą ustalenia faktu, czy faktów) zwalczałby. Wprawdzie, zarzut opisany w pkt. 1 tiret 1 wskazuje na fakt niezasadnego żądania przez zarządcę nieruchomości od P. G. (jednego ze współwłaścicieli nieruchomości) zaliczek na poczet zarządu nieruchomością i wytoczenia w związku tym powództwa, które w sposób prawomocny zostało przez Sąd Rejonowy w Kielcach oddalone w sprawie o sygn. akt I C 446/21, to jednak zauważyć należy, że skarżący nie zarzuca wadliwości ustalenia faktu odmiennego od tego, na który wskazuje (czyli ustalenia faktu w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy), ani tego, że Sąd Rejonowy nie ustalił tego faktu, na który wskazuje (czyli zaniechał ustalenia faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy). Tym samym zarzut w tej części pozostaje nieefektywny. Skarżący eksponując ten fakt, w istocie zmierzał dopiero do jego wykazania w postępowaniu apelacyjnym, skoro na jego potwierdzenie zgłosił dowód z akt Sądu Rejonowego o sygn. 1C 446/21. Wobec tego na ich podstawie Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, iż powództwo K. K. (zarządcy nieruchomości wspólnej) w stosunku do P. G. o zapłatę kwoty 5028,40 zł (z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej) zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 17.05.2022r. Przy czym, niespornie, K. K. najpierw wytoczył powództwo o zapłatę w/w kwoty ze wskazanego tytułu, w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 27.02.2020r., które na skutek wniesienia sprzeciwu zostało umorzone, a następnie w terminie trzech miesięcy od dnia wydania postanowienia o umorzeniu postępowania, tj. w dniu 17.02.2021r. zostało wytoczone powództwo w sprawie o sygn.. akt IC 446/21. P. G. dokonał wpłaty kwoty 3900 zł na poczet dochodzonego przez Zarządcę nieruchomości zadłużenia w dniu 30.04.2020 r.

Odnosząc się do dwóch kolejnych części zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (oznaczonych pkt. 1 tiret 2 i 3) zauważyć należy, że Sąd Rejonowy ustalił wskazane w tym miejscu przez skarżącego fakty, skarżący nie kwestionuje prawidłowości ich ustalenia, a jedynie neguje zasadność wyprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji – na ich podstawie – wniosku, co do prawidłowości sprawowanego przez K. K. zarządu sądowego nieruchomości. To w sposób oczywisty wyklucza naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. – już co do samej zasady, a jedynie może mieć znaczenie z punktu widzenia oceny prawidłowości zastosowania tych podstaw prawnych, które pozostają właściwe dla oceny zasadności wniosku o zmianę osoby zarządcy nieruchomością wspólną.

Ulenie faktu wskazanego w ostatniej części zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (pkt. 1 tiret 4) także nie było kwestionowane przez skarżącego, a został on wyeksponowany jedynie dla uzasadnienia tezy o niewłaściwym sprawowaniu zarządu przez K. K.. Wobec tego od razu wyjaśnić należy, że fakt zawarcia umowy przez większość współwłaścicieli (za wyjątkiem jednego z nich) z innym podmiotem „zewnętrznym” o zarząd nieruchomością, przede wszystkim był faktem prawnie obojętnym dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Jej przedmiotem ponad wszelką wątpliwość było żądanie zmiany osoby zarządcy sądowego, a nie uchylenie zarządu sądowego. Tej treści konkluzji nie zmienia to, że P. G. w piśmie stanowiącym odpowiedź na wniosek (k.82) stwierdził, że „jest za uchyleniem zarządu sądowego”, a sytuacji gdy Sąd uzna, że utrzymanie zarządcy sądowego dla nieruchomości jest konieczne to wnosi o zmianę dotychczasowego zarządcy na firmę (...) Sp. z o.o. Jeżeli nawet potraktować to pismo jako żądanie zniesienia zarządu sądowego nieruchomości, to nie zostało ono rozpoznane zaskarżonym postanowieniem, bo jako złożone przez uczestnika, a nie wnioskodawcę (jedynie mającego możliwość zmiany żądania wniosku) nie mogło być rozpoznane w tym postępowaniu, a co najwyżej mogło zostać wyłączone i rozpoznane w oddzielnym postępowaniu, co dotychczas nie nastąpiło – jak wskazują czynności ujawnione w aktach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. To, że fakt zawarcia w/w umowy pozostaje irrelevantny dla rozstrzygnięcia tej sprawy (raz jeszcze podkreślić należy o zmianę osoby zarządcy) nie budzi żadnych wątpliwości z punktu widzenia właściwych podstaw prawnych, tj. art. 615 k.p.c. w zw. z art. 931 § 2 k.p.c., art. 935 § 1-3 k.p.c., fakt zawarcia umowy przez współwłaścicieli, czy ich większość – z podmiotem zewnętrznym o zarząd nieruchomości, nie może mieć żadnego znaczenia dla oceny prawidłowości wykonywania zarządu przez dotychczas ustanowionego zarządcy sądowego. Ponadto nie można tracić z pola widzenia i tego, że ta umowa zawarta przez współwłaścicieli w czasie, w którym ich zarząd ustawowy nad nieruchomością –

w rozumieniu art. 199-201 k.c. jest przecież odjęty z uwagi na ustanowienie zarządu sądowego – w rozumieniu art. 203 k.c. (p. także St. Rudnicki Komentarz do art. 199 i nast. k.c. – syst. inf. pr. Lex), pozostaje nieważna. Zawarcie przez współwłaścicieli umowy o zarząd nieruchomości stanowi natomiast czynność zarządu nieruchomością wspólną. Taki pogląd ma także potwierdzenie w orzecznictwie (p. wyrok SN z dnia 17.06.2015r., ICSK 355/14). Orzeczenie to oczywiście zapadło na tle stanu faktycznego, w którym rzecz dotyczyła wyboru członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a więc chodziło o nieruchomość wspólną, zabudowaną, w której lokale stanowią odrębną własność poszczególnych współwłaścicieli części wspólnych nieruchomości i do której to nieruchomości mają zastosowanie przepisy szczególne względem art. 199 i nast. k.c., tj. przepisy Działu IV ustawy z dnia 24.006.1994r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048t.j.) Przypomnieć należy, że nieruchomość o jakiej mowa w niniejszym postępowaniu jest wprawdzie zabudowana budynkiem mieszkalnym wielolokalowym, ale odrębna własność lokali nie została w tym przypadku ustanowiona, dlatego w/w przepisy ustawy o własności lokali nie mają w tym przypadku zastosowania (p. także uchwała SN z dnia 7.10.2009r. III CZP 60/09). Nie jest to jednak przeszkodą do tego, by przyjąć, że pogląd potwierdzony w tym w/w orzeczeniu Sądu Najwyższego w zakresie identyfikacji czynności prowadzącej do wyłonienia zarządu nieruchomością wspólną rozciągał się także na zawarcie umowy o zarząd nieruchomością przez jej współwłaścicieli z podmiotem trzecim. Takie rozumowanie w sposób oczywisty wpisuje się w rozumienie pojęcia zarządu nieruchomością wspólną – jako całokształt czynności faktycznych i prawnych, które dotyczą nieruchomości wspólnej bezpośrednio lub pośrednio (p. także uchwała SN składu 7 sędziów z dnia 25.1994r., III CZP 182/93), a więc m.in. także i ustanowienia sposobu administrowania, czyli samego ustanowienia zarządu, w tym i zawarcia umowy o ten zarząd z podmiotem trzecim. Zatem abstrahując już od tego, że zawarcie takiej umowy przez współwłaścicieli z podmiotem trzecim (o zarząd nieruchomością) już co do zasady nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o zmianę osoby zarządcy sądowego, to przede wszystkim taka czynności prawna jest nieważna – jako niezgodna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 203 k.c.).

W konsekwencji powyższego oczywistą pozostawała konstatacja, że bezprzedmiotowym był zarzut naruszenia art. 199 k.c. w zw. z art. 203 kc w zw. z art. 201 k.c., tj. rozważenie tego, czy ustanowienie zarządu nieruchomością wspólną jest czynnością zwykłego zarządu, czy też przekracza ona zakres zwykłego zarządu. Raz jeszcze podkreślić należy to, że ustanowienie zarządu – poprzez zawarcie przez współwłaścicieli umowy z podmiotem trzecim – niezależnie od tego, że jest czynnością prawną nieważną (wobec odjęcia współwłaścicielom takiego uprawnienia – jako wpisującego się w pojęcie zarządu nieruchomością – na rzecz zarządu ustanowionego przez sąd), to przede wszystkim pozostaje prawnie obojętne dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o ziszczenie się przesłanek do zmiany osoby zarządcy sądowego. Chociaż nie ma to żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, to już tylko ubocznie Sąd Okręgowy wyraża pogląd, że tak jak uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu (p. w/w wyrok SN z dnia 17.06.2015r., I CSK 355/14), tak i zawarcie umowy przez współwłaścicieli nieruchomości (gdzie nie zostały ustanowione odrębne własności lokali), w tym i z podmiotem trzecim – o zarząd nieruchomością jest czynnością zwykłego zarządu. Nie ma żadnych argumentów jurystycznych, które uzasadniałyby różnicowanie charakteru tego rodzaju – tożsamej w sensie treści - czynności, tylko z uwagi na już wyżej wyjaśnioną odrębność regulacji co do samego ustanowienia (wyłonienia) zarządu.

Jak zostało już wskazane, w apelacji brak zarzutów naruszenia przepisów art. 615 k.p.c. w zw. art. 935 § 1 i 2 k.p.c., tj. zarzutów z odwołaniem, się do tych przepisów prawa procesowego, które w istocie stanowiły o podstawie prawnej zaskarżonego postanowienia. Nie mniej jednak w zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. znalazła się i taka treść, która wskazuje na to, że skarżący zakwestionował prawidłowość wnioskowania Sądu pierwszej instancji co do braku przesłanek faktycznych i prawnych do zmiany osoby zarządcy sądowego na inną osobą niż K. K., który aktualnie ten zarząd sprawuje.

Tak zidentyfikowany zarzut naruszenia przepisów art. 615 k.p.c. w zw. z art. 935 k.p.c., chociaż nie zostały one wprost w jego treści przywołane, nie był zasadny.

Ocena podstawy faktycznej – w kontekście przesłanek wynikających z wyżej wskazanych podstaw prawnych, dokonana przez Sąd Rejonowy, pozostawała prawidłowa. Sąd Okręgowy w całości ją podzielił i przyjął za własną.

Poszerzając argumentację Sądu pierwszej instancji trzeba podkreślić rzecz zasadniczą. Ani przepisy kodeksu cywilnego, ani przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie regulują wprost przesłanek zmiany osoby zarządcy nieruchomości ustanowionej przez sąd. Stąd to odesłanie do art. 935 k.p.c. i potrzeba odpowiedniego ich stosowania w tym przypadku. Przy czym istota zagadnienia sprowadza się do tego, że przepis art. 935 § 1 k.p.c. wskazuje na pewien model właściwego, starannego postępowania zarządcy – w tym także odnoszący się do zarządcy ustanowionej przez sąd (art. 615 k.p.c.) co ma zasadnicze znaczenie dla oceny tego, czy sposób sprawowania zarządu przez zarządcę ustanowioną przez sąd odbiega od tego modelu, czy też nie, a wobec tego, czy istnieją podstawy do zmiany osoby zarządcy. W orzecznictwie wskazuje się na pewien wzorzec należytej staranności obowiązujący zarządcę nieruchomości ustanowioną przez sąd, który obejmuje jego profesjonalizm w podejmowaniu czynności składających się na zarząd nieruchomością. Staranność-zawodowego zarządcy może być uznana za niemieszczącą się w tym wzorcu wtedy, gdy podjęte przez niego działania lub jego zaniechania są oczywiście sprzeczne z przepisami mającymi zastosowanie albo z nałożonymi na niego obowiązkami. Przy czym właściwym punktem odniesienia dla weryfikacji dochowania należytej staranności przez zarządcę nieruchomości zasadnicze znaczenie ma to, co wynika z przepisów art. 935 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 615 kpc. A więc nałożenie na zarządcę obowiązku sprawowania zarządu w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Tym samym, jego czynności sprowadzają się do zakresu czynności zwykłego zarządu. Pojęcie zwykłego zarządu, mimo że ustawodawca posługuje się tym określeniem w przepisach prawa cywilnego, nie ma definicji legalnej z uwagi na to, że zakres zwykłego zarządu musi być oceniany zawsze na tle okoliczności konkretnego stanu faktycznego. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że są to czynności dotyczące bieżących spraw danego podmiotu prawa, które nie prowadzą do uszczuplenia jego potencjału ekonomicznego, np. zakup niezbędnych materiałów, pobieranie lub opłacanie czynszu, wykonywanie bieżących remontów, itp. (p. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25.10.2017r., I ACa 418/17).

To wszystko jedynie wzmacnia trafność wniosku Sądu pierwszej instancji, co do braku podstaw zmiany osoby zarządcy nieruchomości. Z punktu widzenia tak zidentyfikowanych, zarówno co do źródła, treści, jak i zakresu, kryteriów sprawowania zarządu nieruchomością przez zarządcę ustanowioną przez sąd, zarzut skarżącego – co tego, że zarządca K. K. wykonuje ten zarząd w sposób nie prawidłowy nie znalazł żadnego oparcia.

Odnosząc się do tego, do czego odwołuje się skarżący – uzasadniając tezę przeciwną, po pierwsze stwierdzić należy, że chociaż powództwo K. K. w sprawie o zapłatę rzeczywiście zostało oddalone, to nie można tracić z pola widzenia tego, że wcześniej istniały co do zasady podstawy dla zainicjowania elektronicznego postępowania upominawczego, skoro jeden ze współwłaścicieli rzeczywiście zalegał za zapłatą większej części z kwoty na którą opiewało później wytoczone powództwo. Zatem podjęta przez zarządcę inicjatywa dochodzenia w postępowaniu sądowym zaległości płatniczych od współwłaściciela co do zasady wpisywała się we właściwie pojmowane sprawowanie zarządu nieruchomością. Faktem jest że uszło uwadze zarządcy to, że P. G. już po umorzeniu elektronicznego postępowania upominawczego dokonał wpłaty kwoty 3900 zł, co oznaczało brak konieczności kontynuowania drogi sądowej w dochodzeniu roszczenia i wytaczania kolejnego powództwa. Jednak to jednorazowe, incydentalne zachowanie zarządcy, w ocenie Sądu Okręgowego, jest dalece nie wystarczające dla uzasadnienia tezy o nieprawidłowym sprawowaniu zarządu nieruchomością przez zarządcę sądowego. Może świadczyć o jednorazowym (incydentalnym) wyjątku od reguły prawidłowego sprawowania zarządu, a tym samym nie może uzasadniać tezy o nieprawidłowym sprawowaniu tego zarządu. Jest tak tym bardziej, że to zaniechanie ze strony zarządcy uprzedniego sprawdzenia, czy nastąpiła wpłata na poczet zadłużenia, nie skutkowało powstaniem żadnej szkody w nieruchomości. Po drugie, nie do przyjęcia pozostaje i ten argument skarżącego, który eksponuje brak możliwości współdziałania współwłaścicieli z zarządcą, co uniemożliwia prawidłowe sprawowanie zarządu. W tym przypadku istota zagadnienia sprowadza się do tego, co zostało już wyżej przez Sąd Okręgowy wyjaśnione. Mianowicie ustanowienie zarządu sądowego i jego istnienie w rozumieniu art. 203 k.c. (a więc do czasu jego uchylenia przez sąd, oczywiście w sytuacji spełnienia i wykazania przez współwłaścicieli, w odrębnym postępowaniu sądowym, właściwych ku temu przesłanek – stosownie do art. 614 k.p.c., a także wobec ustania stanu opisanego w art. 203 k.c., a będącego podstawą ustanowienia zarządu sądowego), powoduje stan odjęcia zarządu ustawowego nieruchomości przez jej współwłaścicieli. Oznacza to wyłączenie uprawnienia współwłaścicieli do udziału w sprawowaniu zarządu nieruchomością, w jakimkolwiek jego wymiarze. Po trzecie, współwłaściciele nieruchomości, wbrew tezie nakreślonej przez skarżącego, mają pełne i

niczym nieograniczone (w szczególności wolą zarządcy, czy jej brakiem) możliwości powzięcia informacji dotyczących nieruchomości tak, w zakresie jej stanu technicznego (skoro mieszkają na tej nieruchomości i mogą czynić stosowne obserwacje), jak i w zakresie - najogólniej rzecz ujmując - wyników finansowych, a to na podstawie składanych okresowo Sądowi Rejonowemu sprawozdań przez zarządcę, które przecież pozostają przedmiotem postępowania sądowego o ich zatwierdzenie (art. 937 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c.), a zatem są dostępne także współwłaścicielom.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt. 1 sentencji. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 520 § 1 k.p.c.

(...)

(...)

(...)