

Sygn. akt XXIV C 1425/08

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: protokolant sądowy Beata Klimek

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad D.” w W.

przeciwko K. K. (1)

o ochronę dóbr osobistych

1. zobowiązuje K. K. (1), aby w terminie tygodnia od uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie złożyła pisemne oświadczenie skierowane do Zebrania Przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej S. nad D.” w W., podpisane imieniem i nazwiskiem pozwanej, o następującej treści: „Przepraszam Spółdzielnię Mieszkaniową (...) nad D.” i jej zarząd za rozpowszechnienie przeze mnie 29 maja 2008 roku wśród Przedstawicieli członków Spółdzielni pisma, w którego treści zawarty został nieprawdziwy zarzut, że zarząd Spółdzielni kłamliwie oświadczył w akcie notarialnym z 21 marca 2007 roku, że Spółdzielnia jest właścicielem gruntów pod budynkiem centrum handlowego (...), co naruszyło dobre imię Spółdzielni”;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt XXIV C 1425/08

## UZASADNIENIE

Pozwem z 30 czerwca 2008 roku, sprecyzowanym pismem z 7 czerwca 2012 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad D.” z siedzibą w W. wniosła o:

1. zobowiązanie pozwanej K. K. (1), aby w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie opublikowała na swój koszt w wydaniu tygodnika lokalnego (...) i w wydaniu (...) - Magazyn Spółdzielczy na stronie 3 każdego z tych pism, okolone ramkami, czcionka Times N. R., rozmiar 12, kolor czarny oraz w Gazecie (...) (dodatku do dziennika Gazeta (...)) na stronie 3 w górnym prawnym rogu, okolone ramkami, czcionka Times N. R., rozmiar 12, kolor czarny, a także wywiesiła w siedzibie powódki, czcionka Times N. R., rozmiar 14, kolor czarny, oświadczenie zawierające przeprosiny o następującej treści:

„Na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia ..., sygn. akt XXIV C 1425/08 wyrażam ubolewanie i przepraszam Spółdzielnię Mieszkaniową (...) nad D.” oraz Zarząd ww. Spółdzielni w osobach Pana S. B. (1) i Pana G. J. (1) za sporządzenie i rozpowszechnienie przez mnie w dniu 29 maja 2008 r. wśród Przedstawicieli tej Spółdzielni pisma Stowarzyszenie (...) S. nad D. - Zachód”, którego treść zawiera nieprawdziwe zarzuty wobec Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „S. nad D.” i jej statutowych organów oraz narusza dobre imię Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad D.”

podpisane pełnym imieniem i nazwiskiem pozwanej, uzupełnione datą wydania wyroku;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz Stowarzyszenia (...)

z siedzibą w W., ul. (...), kwoty 5.000 zł za naruszenie dóbr osobistych powódki i jej statutowych organów;

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana rozpowszechniła w marcu 2008 roku oraz 29 maja 2008 roku na terenie Spółdzielni, wśród przedstawicieli członków oraz członków podpisane przez siebie pisma „Dotyczy budynku Batuty 1” oraz Stowarzyszenia (...) nad D.(...)W pismach tych pozwana wystosowała pod adresem zarządu powódki szereg nieprawdziwych zarzutów, które godzą w dobre imię i cześć powódki. W piśmie datowanym na 25 marca 2009 roku powódka wskazała, że chodzi o następujące stwierdzenia pozwanej:

1. zawarte w piśmie z 10 marca 2008 roku:

a. zarząd Spółdzielni jest nielegalny;

b. zarząd rutynowo kłamie w sprawie zaskarżenia uchwały o określeniu własności lokali;

c. zarząd jest przeciwny przekształceniom w spółdzielni, bo ma większe haracze od wykonawców;

d. zarząd zawyża powierzchnię działki dopisanej do budynku, co spowoduje rażące (ponad 5-krotne) zawyżenie opłat;

e. zarząd zmieniając sprzecznie z ustawą sposób pomiaru, zawyżył powierzchnię lokali, co spowoduje zawyżenie czynszu.

2. zawarte piśmie z 29 maja 2008 roku:

a. rzekomych roszczeń kupców (...) od Spółdzielni w wysokości 194.930.700 zł z tytułu zwrotu nakładów - co spowoduje obciążenie każdego mieszkańca Spółdzielni na kwotę po około 40.000 zł;

b. doprowadzenie do strat Spółdzielni na transakcji sprzedaży (...) w wysokości 483 mln zł, co spowoduje obciążenie każdego mieszkańca na kwotę 91.132 zł;

c. kłamliwe oświadczenia S. B. (1) i G. J. (1) w umowie sprzedaży nieruchomości z budynkiem (...);

d. władze Spółdzielni, w tym jej zarząd, są nielegalne;

e. kwestionowanie prawomocnych orzeczeń sądowych dotyczących legalności urzędującego zarządu Spółdzielni w osobach S. B. (1) i G. J. (1);

f. wadliwe i nadmiernie kosztowne było wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

g. zawyżenie kosztów zawierania umów przez kancelarię notarialną C. spowodowało zawyżenie opłaty o prawie 250 zł od każdego aktu notarialnego, co dało zarządowi nieuprawniony zysk w skali całej SM = 1,3 mln zł;

h. zawyżane są nadal koszty remontów w Spółdzielni;

i. pięciokrotne zawyżenie kosztów remontów 110 balkonów wykonywanych przez firmę (...). K.”;

j. doprowadzenie przez nielegalne władze Spółdzielni do zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielni poprzez niewykonywanie niezbędnych remontów;

k. zawyżane zostały powierzchnie lokali co spowoduje comiesięczne wyłudzenie czynszu.

Podkreślono także, że pozwana notorycznie dopuszcza się naruszanie dóbr osobistych powódki, czego dowodem są liczne postępowania sądowe toczące się między stronami oraz wykluczenie pozwanej z członkostwa w powodowej Spółdzielni (pozew - k. 2 - 5, pismo procesowe - k. 433 - 435, pismo procesowe - k. 1072 - 1073).

W odpowiedzi na pozew pozwana K. K. (1) wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu wskazała, że od 12 lat nielegalny zarząd spółdzielni prowadzi walkę ze Stowarzyszeniem, którego ona jest prezesem. Pozwana podniosła, że pomimo inicjowania przez powódkę licznych postępowań nie zakończyły się one dla Spółdzielni korzystnymi rozstrzygnięciami. Wszczynane przez prokuraturę postępowania kończyły się odmową wszczęcia postępowania lub jego umorzeniem z powodu braku znamion przestępstwa. Pozwana podtrzymała podnoszone przez siebie pod adresem zarządu powódki zarzuty w zakresie niegospodarności, zawyżania opłat, działania na szkodę członków spółdzielni itd. (odpowiedź na pozew - k. 72 - 81).

Podczas rozprawy 5 marca 2014 roku powódka złożyła pismo, w którym sformułowała żądanie ewentualne o zobowiązanie pozwanej, aby w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie złożyła pisemne oświadczenie, skierowanego do Zebrania Przedstawicieli członków Spółdzielni, zawierającego przeprosiny o treści wskazanej w piśmie procesowym z 7 czerwca 2012 roku - podpisane pełnym imieniem i nazwiskiem pozwanej i uzupełnione datą wyroku (pismo - k. 1241).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego na wniosek stron Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

22 grudnia 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad D.”

z siedzibą w W., reprezentowana przez ówczesny zarząd w osobach S. B. (1) i M. P., będąc użytkownikiem wieczystym niezabudowanych działek objętych księgami wieczystymi nr (...), zawarła z PPHU (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę dzierżawy tychże działek na okres 25 lat od daty ich przekazania dzierżawcy (do 2021 roku). Powódka wyraziła zgodę na wzniesienie na wydzierżawianym terenie - na koszt dzierżawcy - obiektu handlowo-usługowego oraz jego wynajmowanie osobom trzecim. Dzierżawca przez cały czas trwania umowy obowiązany był do uiszczania kosztów utrzymania nieruchomości. Po wybudowaniu obiektu, co zgodnie z umową miało nastąpić w terminie 24 miesięcy od daty przekazania nieruchomości, dzierżawca obowiązany był do administrowania nim i uiszczania czynszu na rzecz Spółdzielni, przy czym jego nieopłacenie przez 3 kolejne okresy płatności uprawniało powódkę do wypowiedzenia umowy.

Następnie 28 grudnia 1995 roku PPHU (...) Sp. z o.o. zawarła z (...) SA z siedzibą w W. umowę dzierżawy przedmiotowego terenu do 2020 roku w celu realizacji inwestycji budowlanej. Porozumieniem z 31 stycznia 1996 roku ustalono, że (...) SA jest uprawniona do wynajmowania na rzecz osób trzecich powierzchni użytkowej we wzniesionym budynku. (...) SA finansowała budowę centrum handlowego z pieniędzy wpłaconych przez akcjonariuszy - przyszłych użytkowników lokali handlowych. Przyjęta stawka wynosiła 1.000 USD za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Powyższe okoliczności zaniepokoiły członków spółdzielni co wywołało reakcję rady nadzorczej, która 4 czerwca 1996 roku powołała specjalną komisję ds. zbadania zawartej przez Spółdzielnię umowy dzierżawy z PPHU (...) Sp. z o.o. W sprawozdaniu z 26 czerwca 1996 roku komisja poddała miazdzącej krytyce dotychczasowe działania zarządu w tym zakresie. Wskazano na liczne uchybienia - brak uzyskania przez zarząd zgody na zawarcie umowy w formie uchwały zgromadzenia przedstawicieli spółdzielni, niewłaściwe badanie dokumentacji przetargowej PPHU (...) Sp. z o.o. (spółka nie posiadała kapitału na zagospodarowanie terenu), niedostateczne zabezpieczenie interesu spółdzielni (liczne niekorzystne zapisy umowne) oraz jej członków (pozbawienie okolicznych mieszkańców miejsc parkingowych). Komisja wyraziła także zaniepokojenie

z powodu aktywnego angażowania się przez zarząd w reklamę nowopowstającego centrum handlowo - usługowego na łamach prasy i w telewizji.

Aneks do umowy z 28 czerwca 1996 roku PPHU (...) Sp. z o.o. zobowiązała się do „odtworzenia miejsc parkingowych dla części użytkowników dotychczasowych miejsc parkingowych na terenie objętym umową. 18 września 1996 roku rada nadzorcza spółdzielni uchwałami nr 55/96 i 56/96 odwołała z funkcji członków zarządu spółdzielni (...) oraz rozwiązała z tymi osobami stosunki pracy na podstawie art. 52 § 1 pkt 1 k.p. (ciężkie naruszenie obowiązków pracowniczych). W uzasadnieniu, oprócz kwestii podniesionych w sprawozdaniu komisji, wskazano także, że zarząd nie realizował uchwał rady nadzorczej (m.in. dotyczącej programu oszczędnościowego), utrudniał wykonywanie uprawnień kontrolnych i nadzorczych przez radę nadzorczą i dopuścił się niegospodarności. Uchwałą zebrania przedstawicieli spółdzielni z 5 października 1996 r. powyższe uchwały rady nadzorczej zostały uchylone.

Budowę Centrum Handlowego (...) zakończono ostatecznie w 1999 r.

Na podstawie uchwały rady nadzorczej z 3 kwietnia 2000 roku nr (...), powołana została kolejna komisja ds. zbadania okoliczności zawarcia przez spółdzielnię umowy z PPHU (...) Sp. z o.o. W sprawozdaniu datowanym na 22 maja 2002 roku komisja powtórzyła zarzuty podniesione w sprawozdaniu z 1996 roku, nadto wskazała, że z uwagi na nieprecyzyjne zapisy umowy możliwa jest ich dowolna interpretacja, co PPHU (...) Sp. z o.o. wykorzystuje do unikania płatności. Wskazano także na działania zarządu (np. umowę na dzierżawę terenu pod instalacje dostarczające media), które zostały podjęte niezgodnie z uchwałami rady nadzorczej i doprowadziły do naruszenia interesów spółdzielni. Dodatkowo krytycznej ocenie poddano działania zarządu w zakresie egzekwowania należnych wierzytelności - wskazano, że sprawy sądowe przeciwko spółce (...) prowadzone są nieefektywnie (umowa dzierżawy - k. 1212 - 1216, aneks do umowy - k. 1217 - 1218, pismo rady nadzorczej - k. 1221, stanowisko rady nadzorczej - k. 1222, opinia prawna - k. 1223 - 1227, sprawozdanie komisji z 26 czerwca 1996 roku - k. 1228 - 1230, uchwała nr 5/96 - k. 87, uchwała nr 55/96 - k. 88, sprawozdanie komisji z 22 maja 2002 roku - k. 1231 - 1237, zeznania świadka B. K. - k. 952 - 957, zeznania pozwanej K. K. (1) - e-protokół rozprawy z 5 marca 2014 roku).

W 2006 roku zarząd wystąpił z pomysłem sprzedaży przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, na której posadowione było Centrum Handlowe (...). Kwestia ta była rozpatrywana na posiedzeniu rady nadzorczej 23 października 2006 roku. Argumentami za sprzedażą miały być możliwość przeprowadzenia remontów w Spółdzielni za uzyskane środki finansowe, oraz niebezpieczeństwo ogłoszenia upadłości przez PPHU (...) Sp. z o.o., co skutkowałoby możliwością skierowania do spółdzielni roszczeń o zwrot poniesionych nakładów przez (...) SA, oraz niekorzystne zmiany podatkowe, które miały być wprowadzone od 1 stycznia 2007 roku. Prezes zarządu zwrócił uwagę na fakt,

że Spółdzielnia posiada jedynie prawo użytkowania wieczystego gruntu, budynek Landu został sfinansowany przez udziałowców. Ostatecznie decyzja została podjęta 23 listopada 2006 roku przez zebranie przedstawicieli. W trakcie obrad zarząd podtrzymał wcześniejszą argumentację - wskazał przy tym także na okoliczność,

że obroty Centrum Handlowego (...) spadają w związku z czym PPHU (...) Sp. z o.o. przekazuje Spółdzielni tytułem czynszu coraz mniejsze kwoty i rośnie jej zadłużenie. W trakcie obrad wskazano również, że Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty, jest właścicielem wzniesionych na gruncie naniesień w postaci budynków. Ponieważ jednak nakłady na przedmiotowe budynki zostały poniesione przez inne podmioty, to przysługuje im roszczenie o zwrot równowartości nakładów. Zgromadzenie przedstawicieli uchwałą z 23 listopada 2006 roku nr (...) wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości na której posadowione było Centrum Handlowe (...) za cenę nie niższą niż 50.000.000 zł. 21 marca 2007 roku, na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, Spółdzielnia zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. za cenę netto 85.000.000 zł (104.310.000 zł brutto). Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na potrzeby sprzedaży nieruchomości, jej wartość na dzień 4 października 2006 roku wynosiła 34.146.300 zł. Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego W. B. (1) wartość nieruchomości na dzień 2 lutego 2008 roku wynosiła 230.107.900 zł, natomiast w operacie sporządzonym na zlecenie (...) Sp. z o.o. na dzień 8 kwietnia 2008 roku wartość nieruchomości ustalono na kwotę 282.700.000 zł. Jak zaś wynika z operatu szacunkowego z 27 kwietnia 2011 roku wykonanego przez A. S. (1) wartość nieruchomości wynosiła 451.100.000 zł. (protokół z posiedzenia rady nadzorczej - k. 113 - 120, protokół zebrania

przedstawicieli spółdzielni - k. 104 - 106, stenogram wypowiedzi G. J. (2) z zebrania przedstawicieli spółdzielni - k. 94 - 96, umowa sprzedaży - k. 32 - 57, strona tytułowa operatu W. B. - k. 1208, strona tytułowa operatu A. S. - k. 1209, wyciąg z operatu A. P. - 1210, zeznania świadka B. K. - k. 952 - 957, zeznania w imieniu strony powodowej - G. J. (1) - k. 1095 - 1099, zeznania pozwanej K. K. (1) - e-protokół rozprawy z 5 marca 2014 roku).

W 2000 roku spółdzielnia zawarła z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. umowę w przedmiocie remontu balkonów w budynkach mieszkalnych na terenie Spółdzielni. Na wykonane roboty udzielono 10 letniej gwarancji. Wskutek ich nieprawidłowego wykonania szybko zaczęły pojawiać się usterki. Protokołem z 4 czerwca 2003 roku po zbadaniu balkonu pozwanej stwierdzono występowanie spękań oraz wykwitów i odprysków szpachli. Jako przyczynę podano przeciekanie wody opadowej z balkonu ostatniej kondygnacji. Zalecono zwrócenie się do wykonawcy z reklamacją. 9 lipca 2007 roku Spółdzielnia zawarła z J. K. (1) umowę dotyczącą remontu balkonów w budynku przy ul. (...) w W., zmienioną następnie aneksem z 30 lipca 2007 roku. Cena jednostkowa za remont balkonu typowego wynosiła 2.440 zł netto, zaś balkonu ostatniej kondygnacji 2.920 zł netto. Koszt pomalowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni balkonu wynosił 292 zł + VAT. Zgodnie z informacją S. aktualną na 31 lipca 2007 roku stawka za dwukrotne malowanie starych tynków wewnętrznych ścian farbami ftalowymi - z jednokrotnym szpachlowaniem wynosiła 16,79 zł za 1 m<sup>2</sup>, zaś cena 10 litrowego pojemnika z białą farbą wynosiła 81 zł. Poziom zużycia farby wynosił 0,25 litra / 1 m<sup>2</sup>. Pismem z 9 listopada 2007 roku pozwana wezwała zarząd spółdzielni do naprawienia balkonu, bowiem usterki od prawie 5 lat nie zostały usunięte. Prace w tym zakresie zostały zlecone PHU (...), jednakże nie doprowadziło to do trwałego usunięcia wad. Pismem z 19 września 2008 roku pozwana poinformowała zarząd, że remont balkonu nie został przeprowadzony prawidłowo co powoduje przeciekanie wody deszczowej do jej balkonu. W protokole z 8 listopada 2011 roku ponownie stwierdzono istnienie usterek - zacieki, spękania / spurchlenia farby. W piśmie z 20 grudnia 2011 roku Spółdzielnia wskazała, że konieczny jest ponowny remont balkonów, który będzie wykonany przez PHU (...) w ramach gwarancji. W piśmie z 7 sierpnia 2012 roku Spółdzielnia wezwała pozwaną do udostępnienia lokalu mieszkalnego w związku z koniecznością remontu balkonu. Pismem z 6 września 2013 roku pozwana poinformowała Spółdzielnię, że pomimo wielokrotnie wykonywanych napraw woda nadal zalewa jej balkon (korespondencja stron - k. 1164 - 1171, umowa z 9 lipca 2007 roku - k. 339 - 343, aneks z 30 lipca 2007 roku - k. 344, informacja S. - k. 103, dokumentacja fotograficzna - k. 1161 - 1163, zeznania świadka M. S. - k. 892 - 894, zeznania pozwanej K. K. (1) - e-protokół rozprawy z 18 września 2013 roku).

W trakcie zebrania przedstawicieli 23 listopada 2006 roku, kiedy omawiano kwestię sprzedaży prawa użytkownika wieczystego do nieruchomości, na której posadowione było Centrum Handlowe (...), zarząd podnosił argument możliwości sfinansowania z uzyskanych środków finansowych niezbędnych remontów. Wskazano na konieczność pilnej modernizacji instalacji przeciwpożarowych we wszystkich wysokich budynkach, istniejący stan zagrażał bowiem bezpieczeństwu mieszkańców, nadto w Spółdzielni przeprowadzono liczne kontrole w tym zakresie. W 2007 roku dokonano modernizacji instalacji w 2 budynkach za łączną kwotę 122.646 zł - (...) i N. (...), w 2008 roku w 7 budynkach za łączną kwotę 741.205 zł - B. (...) M. (...), N. (...), Sonaty (...), natomiast w 2009 roku w 13 budynkach za łączną kwotę 2.343.327 zł - B. (...), K. (...), (...) i (...), N. (...), (...) (...) (...). Ostatnie modernizacje przeprowadzono w 2010 roku (protokół zebrania przedstawicieli spółdzielni - k. 104 - 106, tabela kosztów modernizacji instalacji przeciwpożarowej - k. 1243, zeznania świadka C. S. - k. 883 - 886, zeznania świadka J. C. - k. 887 - 889, zeznania świadka U. P. - k. 895 - 899, zeznania pozwanej K. K. (1) - e-protokół rozprawy z 18 września 2013 roku).

K. K. (1) działając w Stowarzyszeniu (...) nad D. -(...)" z siedzibą w W., sporządziła pismo zatytułowane „Dotyczy budynku (...)", które opatrzyła swoim własnoręcznym podpisem i datą 10 marca 2008 roku, oraz skierowane do przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad D." pismo datowane na 29 maja 2008 roku.

Pismo z 29 maja 2008 roku, skierowane do przedstawicieli członków powodowej Spółdzielni (około 80 osób) w związku z odbywającym się tego dnia zebraniem, zostało im doręczone do skrzynek pocztowych. W piśmie znalazły się następujące fragmenty: „Ponieważ w umowie sprzedaży p. B. i J. kłamliwie oświadczyli, że spółdzielnia jest właścicielem budynków (...) i sprzedaje prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością posadowionych na tym gruncie budynków, to kupcom (...) należy się od spółdzielni zwrot nakładów w kwocie 194.930.700 zł (tj. po

około 40.000 zł na statystyczne mieszkanie spółdzielni)”, „Na tej transakcji Spółdzielnia straci 483.000.000 zł z czego 125.000.000 wyłożymy gotówką. To oznacza stratę na jedno mieszkanie = 91.132 zł.” „Powyższe fakty po raz kolejny potwierdzają zasadność odwołania S. B. z funkcji prezesa zarządu w 1996 roku uchwałą RN nr(...) której ważność potwierdził prawomocny, konstytucyjny wyrok Sądu Okręgowego (SO) III C z dnia 14 czerwca 2004 roku, i której nie podważył SO III C w postępowaniach (...) (J. przeciwko SM) oraz (...) (A., D., L., P. przeciwko SM), zakończone prawomocnie w 2006 roku, których wyroki są skrętnie ukrywane przez władze spółdzielni. Jednocześnie wyrok w sprawie 1373/04 nie potwierdził ważności uchwały RN nr 18/2003 w sprawie powołania G. J. na funkcję z-cy prezesa SM.” „Jeżeli chodzi o zawyżanie kosztów remontów, to proceder trwa nadal np. w umowie nr (...) z dnia 9.07.2007 r. podpisanej przez S. B. i G. J. na remont 110 balkonów z zaprzyjaźnioną z zarządem SM firmą (...) K. ustalono cenę 1 balkonu (...) na 2.440 zł, a na ostatniej kondygnacji 2.920 zł bez podatku VAT. Cena ta jest zawyżona co najmniej 5-o krotnie do obowiązujących w W.” „Jednocześnie nielegalne władze SM nie wykonują niezbędnych dla bezpieczeństwa mieszkańców remontów polegających na podłączeniu instalacji p. poż.” „Wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (USM) z 2000 r. okazało się bardzo kosztowne i pochłonęło ponad 600.000 zł z czego tylko 5% gmina uznała za uzasadnione”, „Ponadto nadużyciem jest (...) wyznaczenie obligatoryjnie kancelarii notarialnej C., która zawyżyła opłatę o prawie 250 zł od każdego aktu notarialnego co daje zarządowi nieuprawniony zysk w skali całej SM = 1.300.000 zł.” „Kolejną wadą uchwał jest zawyżona pow. lokali średnio o 2 m.kw.” (bezsporne - pisma pozwanej - k. 17 - 18, 19 - 20, protokół z zebrania przedstawicieli z 29 maja 2008 roku - k. 21 - 31).

W postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, sygn. akt VIII K 282/09, wyrokiem z 15 grudnia 2011 roku K. K. (1) została uznana winną popełnienia przestępstwa z art. 212 § 1 k.k. polegającego na tym, że w piśmie skierowanym do przedstawicieli SM (...) nad D.” na zebranie przedstawicieli 29 maja 2008 roku, które sygnowała swoim nazwiskiem i podpisem oraz nazwą Stowarzyszenia (...) „S. nad D.(...)”, a które zostało rozpowszechnione niepublicznie poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych członków zebrania przedstawicieli w maju 2008 roku, przed terminem zaplanowanego na 29 maja 2008 roku zebrania przedstawicieli, zawarła nieprawdziwe informacje dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad D.” i jej statutowych organów, w szczególności kwestionując legalność zarządu spółdzielni oraz bezzasadnie zarzucając mu zawyżenie kosztów wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w postaci wprowadzenia do umowy notarialnej zapisu o powierzeniu zarządu SM, a także wyznaczenia obligatoryjnie kancelarii notarialnej, która zawyżyła opłatę i zawyżenie powierzchni lokali co spowodowało zawyżenie podatku od własności nieruchomości, udziałów i comiesięcznej opłaty czynszowej, a w skali osiedla comiesięczne wyludzenie czynszu od dodatkowego budynku co mogło poniżyć zarząd spółdzielni oraz narazić go na utratę zaufania.

Na tej podstawie Sąd skazał K. K. (1) na grzywnę w kwocie 2.000 zł, zawieszając jej wykonanie na okres roku próby oraz zobowiązał ją do przeprosin, poprzez skierowanie do członków zebrania przedstawicieli pisma z informacją, że w piśmie z 29 maja 2008 roku zawarła powyższe nieprawdziwe stwierdzenia. Wyrokiem z 9 lipca 2012 roku, w sprawie X Ka 614/12 Sąd Okręgowy w Warszawie utrzymał w mocy zaskarżone rozstrzygnięcie (wyrok w sprawie VIII K 282/09 - k. 1002 - 1003, wyrok w sprawie X Ka 614/12 - k. 1084).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów, które uznał za wiarygodne, bowiem ich prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

W odniesieniu do dowodów ze złożonych w toku postępowania zeznań świadków oraz stron na wstępie trzeba stwierdzić, że nieprzydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie były dowody z zeznań E. I., E. G., M. C., B. Z. i A. S. (3) przeprowadzone na okoliczność rozpowszechniania przez pozwaną pism i ich treści, bowiem kwestia ta nie była pomiędzy stronami sporna. Pozwana potwierdziła fakt sporządzenia oraz podpisania przez siebie przedmiotowych pism jak również ich rozłożenia do skrzynek pocztowych w budynku Batuty 1 (pismo z 10 marca 2008 roku) oraz do skrzynek pocztowych przedstawicieli członków spółdzielni (pismo z 29 maja 2008 roku).

Wskazać także trzeba, że tłem sporu w niniejszej sprawie był wieloletni konflikt na linii zarząd powodowej Spółdzielni - pozwana i reprezentowane przez nią Stowarzyszenie. Dlatego też zeznania przesłuchanych świadków, którzy wyraźnie opowiadali się po jednej ze stron sporu, w zakresie, w jakim nie znajdowały potwierdzenia w treści zgromadzonych

w sprawie dokumentów, nie mogły stanowić podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych. Jakkolwiek niektórzy świadkowie podkreślali, że nie pozostają ze stronami w konflikcie, to jednak niewątpliwie każda z tych osób z uwagi na długotrwałość przedmiotowego sporu i w gruncie rzeczy podnoszenie przez pozwaną tożsamyh lub zbliżonych zarzutów, miała już wyrobiony pogląd na sprawę i emocjonalny stosunek do opisywanych okoliczności. Warto także zaznaczyć, że znakomita większość z zeznających świadków to członkowie powodowej Spółdzielni lub jej pracownicy, zatem niewątpliwie osoby te były żywotnie zainteresowane kwestiami poruszonymi w niniejszym postępowaniu. Niektóre osoby, np. J. Ć. czy A. F., zajmowały się doradztwem prawnym w powodowej Spółdzielni, zatem siłą rzeczy stały na stanowisku, że wszelkie działania, co do których K. K. (1) podnosiła zarzuty, były podejmowane prawidłowo. Z drugiej zaś strony zeznania w sprawie składał np. C. S. i M. S. czyli osoby należące do Stowarzyszenia (...) nad D.-Zachód”, którego prezesem jest pozwana, w związku z czym oczywistym było, że podzielały one jej punkt widzenia i opisywały zdarzenia w sposób korzystny dla pozwanej. Dlatego też stwierdzenia świadków co do ewentualnych nieprawidłowości działania zarządu lub ich braku nie mogły być traktowane inaczej jak tylko jako ich prywatna opinia na ten temat, w związku z czym pozbawione były one wartości dowodowej. Wiarygodność tychże zeznań budziła poważne wątpliwości również odnośnie szeregu szczegółowych informacji przekazywanych przez świadków. Przykładowo wskazać należy, że świadek J. Ć. zeznał, że opłaty związane z przekształceniami własnościowymi nie przekroczyły kwoty 200.000 zł, podczas gdy z dokumentów w postaci tabel wykonania planu „pozostałych kosztów” eksploatacji zasobów mieszkaniowych w latach od 2001 do 2010 roku wynika kwota ponad 600.000 zł. Wyraźnie widać było także duże emocjonalne zaangażowanie niektórych świadków w sprawę - A. W. wskazywał na „kłamliwą propagandę” czy też chęć „przejęcia władzy” przez pozwaną. Także obie pozostające w sporze strony formułowały pod adresem przeciwnika szereg oskarżeń, w szczególności pozwana wobec powódki, które nie poddawały się weryfikacji, bowiem poza zeznaniami wskazywane okoliczności nie zostały potwierdzone za pomocą innych środków dowodowych. Mając zaś na uwadze omówiony powyżej kontekst sytuacyjny niniejszej sprawy twierdzenia te nie mogły stanowić podstawy dokonania ustaleń faktycznych. Przykładowo członek zarządu powódki G. J. (1) zeznając w jej imieniu wskazał, że jeden z banków uznał Spółdzielnię za niewiarygodną, co wiązało z działalnością pozwanej, przy czym nie przybliżył okoliczności tego zdarzenia czy chociażby nie wskazał nazwy banku. Z kolei pozwana twierdziła, że przy remoncie stropodachów w budynkach Spółdzielni zamiast materiałów ocieplających stosowano masę z pociętych gazet i to po zawyżonych kosztach, również nie przedstawiając na tę okoliczność żadnych dowodów.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 23 k.c. w zw. z art. 43 k.c. dobra osobiste osoby prawnej pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach. Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad D.” na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nabyła osobowość prawną (art. 11 § 1 ustawy prawo spółdzielcze). Zgodnie z art. 24 § 1 k.c., który na podstawie art. 43 k.c. stosuje się odpowiednio do osób prawnych, ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, chyba że nie jest ono bezprawne. W razie dokonanego naruszenia może on także żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Na zasadach przewidzianych w kodeksie może on również żądać zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny. Natomiast na gruncie art. 448 k.c. w razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę lub na jego żądanie zasądzić odpowiednią sumę pieniężną na wskazany przez niego cel społeczny, niezależnie od innych środków potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia. Jak wynika z powołanych powyżej przepisów, aby można było mówić o naruszeniu dóbr osobistych danego podmiotu muszą łącznie wystąpić przesłanki w postaci: a) istnienia dobra osobistego, którego ochrony domaga się powód, b) zagrożenia albo naruszenia tego dobra przez działanie pozwanego, oraz c) bezprawny charakter tego działania. Podkreślenia wymaga fakt, że powód musi jedynie wykazać istnienie dwóch pierwszych przesłanek, bowiem bezprawność działania, zgodnie z art. 24 k.c. objęta jest domniemaniem. Tym samym w toku postępowania w sprawie naruszenia dóbr osobistych bezprawność działania jest przyjmowana za punkt wyjścia w rozważaniach i to

strona pozwana, wykazując okoliczność przeciwną, tj. brak bezprawności, może zwolnić się od odpowiedzialności za dokonane naruszenie.

W uzasadnieniu pozwu powódka powołała się na naruszenie jej dóbr osobistych w postaci dobrego imienia i czci. Terminy te są ze sobą w związku - należy przez nie rozumieć dobro osobiste, na które składają się takie elementy jak pozytywna opinia / renoma, poważanie ze strony innych podmiotów i ich zaufanie. Wskazać należy, że cześć została wymieniona w art. 23 k.c., w związku z czym niewątpliwie dobro osobiste, którego ochrony domagała się powódka istnieje i kwestia ta nie wymagała szerszego omówienia.

Przechodząc do kolejnej przesłanki, a mianowicie oceny czy doszło do naruszenia renomy powódki, na wstępie wskazać należy, że jak podkreśla się zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, w polskim systemie prawnym przy ocenie czy doszło do naruszenia dóbr osobistych danego podmiotu decydujące znaczenie mają kryteria obiektywne, ujęte w ramy przeciętnych ocen społecznych.

Nie jest zatem wystarczające ani miarodajne wyłącznie subiektywne przekonanie strony powodowej o tym, że konkretne działanie doprowadziło do naruszenia jej dóbr osobistych. Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych pozwana rozpowszechniła na terenie powodowej Spółdzielni dwa pisma - datowane na 10 marca 2008 roku, skierowane do mieszkańców jej bloku mieszkalnego przy ul. (...) oraz datowane na 29 maja 2008 roku skierowane do przedstawicieli członków Spółdzielni, doręczone im przed mającym się tego dnia odbyć zebraniem. W pismach tych pozwana sformułowała pod adresem władz powodowej Spółdzielni (w szczególności zarządu) liczne zarzuty m.in. kwestionowanie ich legalności, składanie fałszywych oświadczeń w tym przed notariuszem, nieprawidłowości w procedurze uwłaszczeniowej lokali, zawyżania kosztów przeprowadzanych remontów, narażenie Spółdzielni i jej członków na straty finansowe i wywołanie stanu zagrożenia życia członków Spółdzielni poprzez niewykonywanie niezbędnych remontów. Były to bardzo poważne oskarżenia, z których miała wynikać z jednej strony niekompetencja, z drugiej zaś celowe działanie na szkodę członków Spółdzielni. Stwierdzenia takie niewątpliwie mogły narazić powódkę na utratę dobrego imienia w oczach adresatów pism. Powyższe mogło nie tylko negatywnie rzutować na postrzeganie powódki przez inne podmioty, ale także negatywnie odbić się na prowadzonej przez nią działalności. Warto przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, jeżeli określone zarzuty godzą w organ osoby prawnej (np. spółdzielni), przez który ona działa, to tym samym są zarzutami kierowanymi pod adresem samej osoby prawnej, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 listopada 2005 r., V CK 314/05, LEX nr 186727, podobnie wyrok Sądu Najwyższego z 14 maja 2009 r., I CSK 440/08, LEX nr 511034).

Wyjątkiem w tym zakresie są wypowiedzi pozwanej, w których miała ona kwestionować prawomocne wyroki sądowe dotyczące legalności urzędującego zarządu Spółdzielni w osobach S. B. (1) i G. J. (1), a które zostały zawarte w piśmie z 29 maja 2008 roku. Fakt kwestionowania korzystnych dla danej osoby orzeczeń sądowych nie powoduje bowiem naruszenia dóbr osobistych tego podmiotu.

W następnej kolejności wymagało zbadania czy działanie pozwanej miało charakter bezprawny.

Na wstępie wskazać trzeba, że wyrokiem z 15 grudnia 2011 w sprawie VIII K 282/09, utrzymanym w mocy wyrokiem z 9 lipca 2012 roku, w sprawie X Ka 614/12 pozwana została prawomocnie skazana za czyn z art. 212 § 1 k.k. polegający na tym,

że w piśmie z 29 maja 2008 roku K. K. (1) zawarła nieprawdziwe zarzuty dotyczące powódki kwestionujące legalność zarządu spółdzielni oraz bezzasadnie zarzucające mu zawyżenie kosztów wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w postaci wprowadzenia do umowy notarialnej zapisu o powierzeniu zarządu SM, a także wyznaczenia obligatoryjnie kancelarii notarialnej, która zawyżyła opłatę i zawyżenie powierzchni lokali co spowodowało zawyżenie podatku od własności nieruchomości, udziałów i comiesięcznej opłaty czynszowej, a w skali osiedla comiesięczne wyludzenie czynszu od dodatkowego budynku co mogło poniżyć zarząd spółdzielni oraz narazić go na utratę zaufania. Powołane w wyroku karnym zarzuty pokrywają się z następującymi wskazanymi przez powódkę twierdzeniami pozwanej, które miały naruszyć jej dobra osobiste: „władze Spółdzielni w tym jej zarząd są nielegalne”, „wadliwe i nadmiernie kosztowne wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, „zawyżenie kosztów zawierania umów przez kancelarię notarialną C. spowodowało zawyżenie opłaty o prawie 250 zł



od każdego aktu notarialnego, co dało zarządowi nieuprawniony zysk w skali całej SM = 1,3 mln zł”, „zawyżane zostały powierzchnie lokali co spowoduje comiesięczne wyłudzenie czynszu”. Zgodnie z art. 11 k.p.c. ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. W świetle powyższego uznać zatem należało, że w zakresie wymienionych we wzmiankowanym wyroku karnym stwierdzeń, które odpowiadały zawartym w piśmie z 29 maja 2008 roku zarzutom, na które wskazywała powódka, działanie pozwanej miało charakter bezprawny.

W odniesieniu do pozostałych sformułowanych przez pozwaną zarzutów naruszających dobre imię powódki konieczne było przeprowadzenie ich analizy pod kątem bezprawności. Wskazać przy tym należy, że jakkolwiek pozwana podnosiła, że wielokrotnie korzystała w zakresie kwestii technicznych z pomocy zaprzyjaźnionych fachowców - inżynierów, to jednak formułowane przez nią wypowiedzi mogły być traktowane jedynie jako jej prywatna opinia, gdyż pozwana formułowała je jako zwykły członek spółdzielni. Ich analiza prowadzi nadto do wniosku, że nie miały one charakteru informacji, tylko ocen i wniosków. Tym samym nie podlegały one kwalifikowaniu w kategoriach prawdy i fałszu. Opinie i poglądy można bowiem oceniać jedynie poprzez określenie czy zostały sformułowane w sposób racjonalny, czy znajdują oparcie w posiadanych przez autora informacjach i czy były w danych okolicznościach dopuszczalne. Rozważyć zatem należało, czy w konkretnych okolicznościach faktycznych stwierdzenia pozwanej można było uznać za usprawiedliwione, czy też nie.

Warto w tym miejscu ogólnie wskazać, że Sąd nie tracił z pola widzenia faktu, że powodowa Spółdzielnia, działając poprzez swoje organy, sprawuje zarząd majątkiem stanowiącym mienie jej członków oraz rozporządza środkami pieniężnymi od nich pobranymi. Dlatego też każdy członek spółdzielni jest uprawniony do sprawowania osobistej kontroli nad władzami spółdzielni i domagania się odpowiedzi na nurtujące go pytania, czy też brania udziału w dyskusji np. poprzez formułowane przez siebie pisma z krytycznymi wypowiedziami i prawa tego nie powinien być pozbawiony. Trafny jest pogląd, że krytyka władz spółdzielni, jest nie tylko prawem, lecz obowiązkiem każdego z członków spółdzielni, gdyż to członkowie tworzą Spółdzielnię Mieszkaniową. Dążenie członka Spółdzielni do sprawdzenia prawidłowości wydatkowania środków finansowych jest działaniem podejmowanym w interesie samej Spółdzielni i dla dobra jej członków.

Odnośnie twierdzeń dotyczących roszczeń kupców (...) wobec Spółdzielni w wysokości 194.930.700 zł z tytułu zwrotu nakładów oraz doprowadzenia do strat Spółdzielni na transakcji sprzedaży (...) w wysokości 483.000.000 zł, co spowoduje - według twierdzeń pozwanej - obciążenie każdego mieszkania w Spółdzielni na kwoty odpowiednio około 40.000 zł i 91.132 zł, to należało wziąć pod uwagę, że proces budowy przedmiotowego centrum był niezwykle skomplikowany i prowadzony na niejasnych zasadach. Powódka, umową z 22 grudnia 1995 roku, wydzierżawiła teren pod jego budowę PPHU (...) Sp. z o.o., która miała z własnych środków wznieść centrum i płacić Spółdzielni czynsz, docelowo w wysokości połowy czynszu regulowanego przez kupców mających stoiska w centrum. Jednak spółka (...) już 28 grudnia 1995 roku zawarła umowę z (...) SA, zgodnie z którą to ta ostatnio wymieniona spółka miała pełnić rolę inwestora. Centrum handlowe wybudowane zostało ze środków zebranych od akcjonariuszy (...) SA, która nie posiadała własnych funduszy na zrealizowanie inwestycji. Cały proces z uwagi na niejasność wzajemnych powiązań w trójkącie: spółdzielnia - PPHU (...) Sp. z o.o. - (...) SA, nieprecyzyjne zapisy umowne oraz działania ówczesnego zarządu od początku budził wątpliwości członków spółdzielni, czego najlepszym dowodem jest fakt powołania przez radę nadzorczą dwóch komisji specjalnych do zbadania okoliczności związanych z zawarciem przez powódkę umowy z PPHU (...) Sp. z o.o. oraz przebiegiem całej inwestycji. Nadto na problemy natury faktycznej nałożyły się również zagadnienia prawne - wspomniana nieprecyzyjność zapisów umownych powodowała wątpliwości co do zakresu praw i obowiązków powódki jako wydzierżawiającego i jako użytkownika wieczystego. Na pierwszy plan wybijała się kwestia nakładów, jakie pracujący w centrum handlowym kupcy ponieśli w związku z jego budową. Byli oni akcjonariuszami (...) SA, która na mocy umowy dzierżawiła od PPHU (...) Sp. z o.o. grunty, na których posadowione było centrum handlowe (...) do 2021 roku. Zgodnie natomiast z umową PPHU (...) Sp. z o.o. ze Spółdzielnią, wzmiankowane grunty miały być przekazane z powrotem Spółdzielni w 2021 roku. Nie sprecyzowano, na jakich zasadach, w szczególności czy odpłatnie. W takiej konfiguracji powódka jako użytkownik wieczysty cały czas pozostawała oczywiście właścicielem

wzniesionych na gruncie budynków, jednakże w momencie ich ewentualnego objęcia w posiadanie wraz ze zwrotem gruntu i w konsekwencji pozbawienie tego posiadania kupców powstawała kwestia zwrotu poniesionych przez nich nakładów. Pogląd, że roszczenia z tego tytułu obciążą Spółdzielnię był wyrażany chociażby na zebraniu przedstawicieli członków 23 listopada 2006 roku. W związku z planowaną sprzedażą prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości sporządzony został operat szacunkowy, który określał jej wartość na kwotę 34.146.300 zł. Zgodnie z uchwałą przedstawicieli spółdzielni zarząd uzyskał zezwolenie na sprzedaż za kwotę nie niższą niż 50.000.000 zł. Ostatecznie nieruchomość została zbyta umową z 21 marca 2007 roku za sumę 85.000.000 zł (104.310.000 zł brutto). Oceniając fragmenty wypowiedzi pozwanej zawierające ocenę, że Spółdzielnia poniosła straty na transakcji sprzedaży należało brać pod uwagę, że zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi w niecały rok później od tej transakcji wartość nieruchomości określana była na kwotę 230.107.900 zł i 282.700.000 zł, co znacznie przewyższało sumę uzyskaną przez Spółdzielnię. Jak zaś wynikało z operatu szacunkowego z 2011 roku wartość nieruchomości wynosiła 451.100.000 zł. Mało prawdopodobnym jest, by w przeciągu 4 lat wartość nieruchomości wzrosła ponad 4-krotnie, co może nasuwać podejrzenia, że jej sprzedaż nastąpiła po znacznie zaniżonej cenie. Podsumowując powyższe stwierdzić trzeba, że wyrażone przez pozwaną przekonanie w odniesieniu do ewentualnego obowiązku zwrotu nakładów akcjonariuszom (...) Sp. z o.o., co wiązałoby się ze znacznymi wydatkami Spółdzielni, mając na uwadze duży stopień skomplikowania oraz liczne niejasności, nie były oderwane od faktów. Podobnie należało ocenić stwierdzenia pozwanej dotyczące strat, jakie - zdaniem pozwanej - poniosła powodowa Spółdzielnia z tytułu sprzedaży nieruchomości, na której posadowione było centrum handlowe (...) po zaniżonej cenie. W zakresie przedstawionych przez pozwaną wyliczeń przede wszystkim podkreślić trzeba, że wbrew temu co wskazywała powódka, sumy te zostały przedstawione jako kwoty obciążające lokale mieszkalne, a nie poszczególnych członków spółdzielni. Mając zaś na uwadze dane, jakimi dysponowała pozwana, wykonane przez nią, jako nieprofesjonalistę, obliczenia uznać należało za dopuszczalne, co nie znaczy, że prawidłowe. Tym samym nie można było uznać, że w tym zakresie działania pozwanej miały charakter bezprawny.

Nieuprawniony był natomiast w ocenie Sądu zarzut pozwanej, jakoby zarząd powodowej Spółdzielni kłamliwie oświadczył przed notariuszem przy sporządzaniu umowy sprzedaży, że Spółdzielnia jest właścicielem budynków centrum handlowego (...). Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty gruntu, na którym posadowione było przedmiotowe centrum była również właścicielem tychże budynków, co wynika z art. 235 § 1 k.c., zgodnie z którymi wzniesione przez użytkownika wieczystego budynki stanowią jego własność. Sytuacja przedstawia się tożsamo, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste budynki wzniesie inny podmiot niż użytkownik wieczysty. W szczególności, budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność wieczystego użytkownika (por. uchwała Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., III CZP 60/11, OSNC 2012/6/66). Prawo własności budynków znajdujących się na użytkowanym gruncie jest bowiem zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkownika wieczystego. Mogą one być przenoszone tylko łącznie; zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Zawierając umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zarząd powodowej spółdzielni musiał równocześnie dokonać zatem zbycia własności posadowionych na nim budynków. Nie miało w tym momencie żadnego prawnego znaczenia, że to nie ze środków Spółdzielni poczyniono nakład w postaci wzniesienia tych budynków. Należało brać pod uwagę, że pozwana była osobą żywo interesującą się sprawami spółdzielni, aktywną w kontrolowaniu poczynąń jej władz, nie powinna wobec tego poprzestawać na instynktownym przekonaniu, że skoro to nie Spółdzielnia wyłożyła pieniądze na budynki Landu, to nie ona jest ich właścicielem, tylko skonsultować to z prawnikiem, choćby nieodpłatnie zapytać w najbliższej kancelarii notarialnej, jak przedstawia się stan własności budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Skoro pozwana aktywnie korzystała z prawa członka spółdzielni do krytyki poczynąń jej władz, to można było od niej wymagać, aby weryfikowała w podstawowym przynajmniej zakresie nasuwające się jej wnioski, czego odnośnie omawianego zarzutu nie uczyniła. Tym samym uznać należało, że zarzut składania przez zarząd powodowej spółdzielni fałszywych oświadczeń o przysługującej własności budynków został sformułowany bez dostatecznych podstaw, bez wystarczającego sprawdzenia przez pozwaną czy jest zasadny, a zatem w złej wierze. Dlatego też w ocenie Sądu w tym zakresie działanie pozwanej było bezprawne, nie dające się usprawiedliwić działaniem w interesie spółdzielni.

Jeśli chodzi o twierdzenia dotyczące zawyżania koszty remontów w Spółdzielni, w tym zawyżenie kosztów remontów 110 balkonów wykonywanych przez firmę (...). K.”, to pozwana nie przedstawiła materiału dowodowego, w świetle którego stwierdzenia te można byłoby uznać za w pełni uprawnione. Sąd nie mógł oprzeć się w tej kwestii jedynie na zeznaniach pozwanej, gdyż nie znajdowały one oparcia w innych dowodach. W ocenie Sądu nie oznaczało to jednak, że wypowiedzi pozwanej były bezprawne, gdyż nie można było pominąć wspomnianego już wcześniej prawa pozwanej do krytykowania poczynań spółdzielni, której była członkiem. Istotny były tu zwłaszcza okoliczności związane z remontami balkonów w powodowej Spółdzielni. Pierwotnie prace w tym zakresie zostały w 2000 roku powierzone (...) Sp. z o.o., która udzieliła gwarancji na wykonane przez siebie naprawy na okres 10 lat. Wkrótce okazało się, że remont został przeprowadzony nieumiejętnie a balkony wymagają ponownej naprawy. Nie zdecydowano się jednak na skorzystanie z udzielonej gwarancji, lecz zatrudniono w 2007 roku nowego wykonawcę - J. K. (2) - obecnie (...). Również w tym przypadku efekt prac pozostawiał wiele do życzenia, czego dobitnym przykładem była sytuacja związana z balkonem pozwanej, który z uwagi na nieumiejętnie przeprowadzone remonty od wielu lat był niszczone przez przeciekającą ze znajdującego się nad nim balkonu wodę. W tych okolicznościach sformułowany przez pozwaną zarzut o zawyżaniu przez powodową spółdzielnię kosztów remontu można było uznać za zrozumiały, gdyż wynikający z doświadczeń pozwanej. W odniesieniu do sformułowania dotyczącego jednostkowych kosztów remontu określonych w umowie powodowej spółdzielni z J. K. (2), zważyć należało, że ustalono je na kwotę 2.440 zł netto za balkon zwykły, zaś w przypadku balkonu ostatniej kondygnacji na kwotę 2.920 zł netto. W sytuacji, w której jednym z głównych elementów remontu balkonu jest jego pomalowanie, a pozwana dotarła do informacji, że koszt robocizny w przypadku tego typu usługi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> to 16,79 zł, zaś koszt farby to również wydatek rzędu kilkunastu zł na 1 m<sup>2</sup>, za dopuszczalne należało uznać kwestionowanie przez członka spółdzielni kosztów tego remontu i wyrażenia ogólnego przekonania o zawyżaniu kosztów remontów w Spółdzielni.

Odnośnie stwierdzenia pozwanej jakoby władze Spółdzielni doprowadziły do zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielni poprzez niewykonywanie niezbędnych remontów, to należało zważyć, że z poczynionych ustaleń faktycznych wynikało, że jednym z argumentów podniesionych przez zarząd powodowej Spółdzielni w debacie dotyczącej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do gruntów, na których znajdowało się centrum handlowe (...), była konieczność wykonania niezbędnych remontów. Wskazywano m.in. na konieczność modernizacji instalacji przeciwpożarowej we wszystkich budynkach należących do spółdzielni. Z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego powódka uzyskała kwotę 85.000.000 zł. Jednakże w roku dokonania tej transakcji (tj. roku 2007), dokonano modernizacji instalacji jedynie w 2 budynkach, w roku 2008 w kolejnych 7, w roku 2009 w 13, zaś w roku 2010 w pozostałych budynkach. Nawet jeśli przyjąć, że do końca maja 2008 roku zostały przeprowadzone modernizacje we wszystkich 7 budynkach zmodernizowanych w tymże roku, to oznacza to, że w dacie sporządzenie przez pozwaną inkryminowanego pisma, zaledwie niespełna co 4 budynek miał zmodernizowaną instalację przeciwpożarową. Z okoliczności faktycznych nie wynikało, by stan ten związany był z jakimiś obiektywnymi przeszkodami w szczególności natury finansowej - do 2009 roku wydatki na modernizację wyniosły około 3.200.000 zł. Skoro zaś brak przeprowadzenia modernizacji instalacji przeciwpożarowej zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców - co potwierdza, ujawniona w protokole z zebrania przedstawicieli członków z 23 listopada 2006 roku, okoliczność, że spółdzielnia była ponaglana przez organy państwowe, to trudno jest wytłumaczyć opieszałość powódki w tym zakresie. Dlatego też sformułowany w tym przedmiocie zarzut pozwanej należało uznać za usprawiedliwiony.

Podsumowując stwierdzić należało, że z wypowiedzi pozwanej naruszających jej dobre imię powodowej Spółdzielni, na które powołała się powódka w uzasadnieniu pozwu, oprócz tych za które została ona skazana prawomocnym wyrokiem karnym, jedynie zarzut składania przez zarząd spółdzielni kłamliwych oświadczeń co do własności budynków centrum handlowego (...) należało uznać za sformułowany w warunkach bezprawności.

Wobec powyższego należało dokonać oceny zasadności żądań strony powodowej – w zakresie wypowiedzi naruszających dobra osobiste powódki dokonanych w warunkach bezprawności - które miałyby zmierzać do usunięcia skutków naruszenia jej dobra osobistego. Zgodnie z art. 24 k.c. w razie dokonania naruszenia, ten czyje dobro zostało naruszone, może żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie.

Natomiast na gruncie art. 448 k.c. w razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę lub na jego żądanie zasądzić odpowiednią sumę pieniężną na wskazany przez niego cel społeczny, niezależnie od innych środków potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia. Przyjmuje się, że sposób usunięcia skutków naruszenia powinien być w każdym wypadku dostosowany do konkretnych okoliczności sprawy.

Powódka domagała się od pozwanej przeprosin za treści zawarte w piśmie z maja 2008 roku oraz zapłaty kwoty 5.000 zł na wskazany cel społeczny za naruszenie dóbr osobistych treściami zawartymi w pismach z marca i maja 2008 roku.

Zgodnie z żądaniem pozwu pozwana miała na własny koszt opublikować przeprosiny w tygodniku lokalnym (...) i w wydaniu (...) - Magazyn Spółdzielczy oraz w dodatku do Gazety (...) - Gazeta (...) jak również wywiesić tekst przeprosin w siedzibie powódki. Jako żądania alternatywnego, powódka domagała się zobowiązania pozwanej do wystosowania pisma zawierającego przeprosiny skierowane do Zebrania Przedstawicieli członków Spółdzielni.

Jeśli chodzi o zgłoszone przez powodową Spółdzielnię żądanie zobowiązania pozwanej do opublikowania na jej koszt w wymienionych wyżej tytułach prasowych przeprosin o treści wskazanej w pozwie, to biorąc pod uwagę zwłaszcza krąg osób do których pismo z 29 maja 2008 roku dotarło, a także konsekwencje rozkolportowania przedmiotowego pisma, należało dojść do wniosku, że nakazanie opublikowania przeprosin w prasie byłoby środkiem nieadekwatnym, nieproporcjonalnym do sytuacji. Zauważyć należy, że pismo podpisane przez pozwaną dotarło do określonego kręgu odbiorców, którymi byli Przedstawiciele członków Spółdzielni. Pismo to zostało zatem rozkolportowane w ilości około 80 egzemplarzy, gdyż tylu było wówczas Przedstawicieli. Natomiast (...) - Magazyn Spółdzielczy jest pismem wydawanym w ilości adekwatnej do liczby członków powodowej Spółdzielni, których jest ok. 6.000, tygodnik PASSA, będący bezpłatnym czasopismem, rozpowszechniany jest na terenie trzech dzielnic W.: W., U. i M. w nakładzie kilkudziesięciu tysięcy egzemplarzy. W jeszcze większym nakładzie wydawany jest dodatek do Gazety (...) - Gazeta (...). Przyjmuje się, że sposób ochrony dobra, w tym przypadku, publikacja przeprosin, powinien być adekwatny do jego naruszenia, do rodzaju i rozmiaru naruszonego dobra oraz uwzględniać całokształt okoliczności, w tym zachowanie osoby, której dobra osobiste zostały naruszone, a także dawać satysfakcję poszkodowanemu, lecz nie powinien prowadzić do upokorzenia sprawcy naruszenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 10 lipca 1998 r., I ACa 202/98, LEX nr 34807). Z okoliczności sprawy wynika, że treść pisma z 29 maja 2008 roku trafiła do grona kilkudziesięciu osób, to jest do niewielkiej części członków powodowej Spółdzielni. Za ich pośrednictwem list mógł dotrzeć do szerszej grupy osób. Postępowanie dowodowe nie wykazało jednak, aby była to znacząca liczba osób. Wskazany przez stronę powodową sposób usunięcia naruszenia jej dóbr, czyli opublikowanie przeprosin w prasie wydawanej w ilości egzemplarzy nieporównanie większym niż liczba osób, które zapoznały się z pismem z 29 maja 2008 roku, stanowił w takiej sytuacji - w ocenie Sądu - nieadekwatny do okoliczności naruszenia środek ochrony dóbr osobistych. W niniejszej sprawie publikacja przeprosin w prasie nie była zdaniem Sądu środkiem ani proporcjonalnym ani koniecznym do usunięcia skutków naruszenia. To samo dotyczy zamieszczenia przeprosin w siedzibie powodowej Spółdzielni, gdzie mógłby się z nimi zapoznać nieporównanie większy krąg odbiorców (gdyż do Spółdzielni przychodzi wielu członków i kontrahentów Spółdzielni) niż grono osób, które przeczytały pismo z 29 maja 2008 roku. Nakazanie publikacji przeproszenia w wydawnictwach prasowych i w siedzibie Spółdzielni stanowiłoby - zdaniem Sądu - niewspółmierny środek reakcji w stosunku do sposobu dokonania naruszenia dóbr osobistych powódki i w istocie miałyby charakter represyjno - odwetowy, daleko wykraczający poza ramy określone w dyspozycji art. 24 k.c.

Uwzględnieniu podlegało natomiast sformułowane przez powódkę żądanie ewentualne, jako adekwatne do sposobu naruszenia jej dóbr osobistych przez pozwaną, jednakże tylko w zakresie zarzutu składania przez zarząd Spółdzielni kłamliwych oświadczeń co do własności budynków centrum handlowego (...). Skierowanie oświadczenia do Zebrania Przedstawicieli członków spowoduje bowiem, że przeproszenie dotrze do możliwie zbliżonego grona osób, jak to, które zapoznało się z pismem naruszającym dobrą sławę Spółdzielni.

W zakresie naruszających renomę powódki stwierdzeń objętych wyrokiem karnym z 15 grudnia 2011 roku, to należało wziąć pod uwagę, że pozwana została już zobowiązana do przeproszenia powódki (pkt III tegoż wyroku). Podstawą

tego orzeczenia był art. 72 par. 1 pkt 2 k.k., który przewiduje możliwość nałożenia na skazanego, w stosunku do którego warunkowo zawieszono wykonanie kary, pewnych obowiązków, w tym przeproszenia, czego celem jest zapobiegawczo-wychowawcze oddziaływanie na skazanego. Skoro zapadło i uprawomocniło się już orzeczenie sądowe nakazujące przeproszenie powodowej Spółdzielni za rozpowszechnienie treści naruszających dobre imię Spółdzielni, w sposób odpowiedni do usunięcia skutków naruszenia, to niezasadnym byłoby nakazywanie powtórnego przeproszenia.

W odniesieniu do żądania zapłaty kwoty 5.000 zł na wskazany cel społeczny, to należy przypomnieć, że powinien istnieć związek pomiędzy stopniem intensywności, zasięgiem i sposobem naruszenia dobra osobistego, a orzeczonym sposobem usunięcia skutków owego naruszenia (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 10 lipca 1998 r., I ACA 202/98, OSA 2000/2/6). Analogicznie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 17 lipca 2002 roku (I ACA 544/02, TPP 2003/3/101), stwierdzając jednocześnie, że wybór czynności skierowanej na usunięcie skutków naruszenia „nie jest pozostawiony arbitralnemu uznaniu pokrzywdzonego. Czynność ta powinna być dobrana stosownie do rodzaju, intensywności i zasięgu dokonanego naruszenia, sądowi orzekającemu zaś przysługuje kompetencja do kontroli, czy wskazana przez powoda czynność pozwanego stanowi odpowiedni środek usunięcia skutków naruszenia dobra osobistego”. Należało też brać pod uwagę trafny pogląd wyrażony przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 7 lutego 2005 roku, że krzywdę moralną naprawia się w polskim systemie prawa przede wszystkim przez środki ochrony niemajątkowej (SK 49/03, oTK-A 2005/2/13).

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy Sąd uznał, że uwzględnienie żądania przeproszenia w zakresie wskazanym w punkcie 1 wyroku wydanego w niniejszej sprawie i orzeczenie obowiązku przeproszenia w punkcie III wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa zapadłego 15 grudnia 2011 roku spowodowało, że doszło do przywrócenia stanu sprzed naruszenia dobrego imienia powódki. Stosowanie dalszych środków nie było już potrzebne. Nakazanie zapłaty kwoty 5.000 zł na cel społeczny byłoby nieadekwatne do okoliczności sprawy i nie odpowiadałoby wymogowi zastosowania odpowiedniego środka naprawienia powstałej krzywdy.

Zasadność żądania zasądzenia od sprawcy naruszenia dóbr osobistych zadośćuczynienia czy kwoty na wskazany cel społeczny należy oceniać w świetle wszystkich okoliczności sprawy. Z poczynionych ustaleń wynikało zaś, że skutki dokonanego przez pozwaną naruszenia były krótkotrwałe i niewielkie. Do naruszenia doszło w okolicznościach realizowania prawa pozwanej jako członka Spółdzielni do krytykowania poczynań jej władz, z czego część zarzutów okazała się usprawiedliwiona. Zasądzenie w tych warunkach stosownej kwoty na cel społeczny byłoby niezgodne z wymogiem dostosowania tego środka do okoliczności sprawy i rozmiaru doznanej krzywdy. Biorąc pod uwagę ograniczone grono adresatów obu pism stanowiących podstawę żądania pozwu oraz fakt, że jak wynikało z zeznań świadków, członkowie spółdzielni w większości wyrzucali je bez zapoznania się z ich treścią, to zastosowanie dodatkowego środka ochrony postaci zasądzenia kwoty pieniężnej na cel społeczny stanowiłoby dla pozwanej dolegliwość niewspółmierną do skali dokonanego przez nią naruszenia, w związku z czym żądanie pozwu w tej części nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd zobowiązał pozwaną do przeproszenia powódki - poprzez złożenie oświadczenia adresowanego do Zebrania Przedstawicieli członków powodowej Spółdzielni - za naruszenie dobrego imienia powódki sformułowaniem w piśmie z maja 2008 roku zarzutu o rzekomym składaniu kłamliwego oświadczenia przez członków zarządu na temat własności budynków centrum handlowego (...). W pozostałym zaś zakresie oddalił powództwo jako bezzasadne w związku z czym orzeczono jak w punktach 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. W niniejszej sprawie w zakresie roszczenia majątkowego powódka przegrała w całości, zaś w odniesieniu do roszczenia niemajątkowego wygrała w części. Taka sytuacja co do zasady uzasadniałaby zastosowanie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Jednakże pozwana nie poniosła żadnych kosztów niezbędnych do celowej obrony, w związku z czym koszty nie mogłyby podlegać wzajemnej kompensacie lub zniesieniu. Nadto zważyć należało,

że - jak wynikało z zeznań pozwanej - znajduje się ona obecnie w trudnej sytuacji materialnej. Powyższe okoliczności przemawiały za uznaniem, że w niniejszej sprawie zachodził wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., dlatego też Sąd nie obciążył pozwanej kosztami procesu, w związku z czym orzeczono jak w punkcie 3 wyroku.