

Sygn. akt I ACa 1305/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marzena Konsek – Bitkowska (spr.)

Sędzia SA Edyta Mroczek

Sędzia SA Jacek Sadowski

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o ochronę dóbr osobistych

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 marca 2012 r., sygn. akt I C 480/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**- w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że nakazuje Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. złożenie w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wyroku pisemnego oświadczenia o treści: „Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., oświadczamy, iż w sprawozdaniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. za rok 2010, znalazły się nieprawdziwe informacje, jakoby Pan C. M. kradł**

**z części wspólnej naszej nieruchomości energię elektryczną, ciepło do c.o., ciepłą wodę, kanalizację i nie płacił za ww. media. Za podanie nieprawdziwych, naruszających dobre imię Pana C. M. informacji, Zarząd Wspólnoty przeprasza Pana C. M..”**

**i zamieszczenie tego oświadczenia na tablicy ogłoszeń znajdującej się w budynku przy ul. (...) w W. na okres jednego miesiąca,**

**- w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz C. M. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)**

**w W. na rzecz C. M. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód C. M. żądał ochrony swoich dóbr osobistych przez zakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. zamieszczania w jej pismach nieprawdziwych informacji, jakoby powód kradł z części wspólnej nieruchomości energię elektryczną, ciepło do c.o., ciepłą wodę, zimną wodę, kanalizację i nie płacił za te media. Powód domagał się również nakazania pozwanej dopełnienia czynności potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia dóbr osobistych przez złożenie pisemnego oświadczenia o treści wskazanej w pozwie, a także nakazania pozwanej dokonania wpłaty kwoty 5.000 złotych na rzecz Caritas Polska.

Pozwana Wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 960 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, iż okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były między stronami bezsporne:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, przysługuje mu własność odrębnego lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...), usytuowanego w budynku przy ulicy (...) w W.. Na dorocznym zebraniu właścicieli lokali osoby pełniące funkcje Członków Zarządu Wspólnoty przedstawiły zebranym pisemne sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2010, w treści którego m.in. stwierdzono, że „Pan M. właściciel lokalu (...) (...) pobierał (kradł) z części wspólnej naszej nieruchomości energię elektryczną, ciepłą wodę, zimną wodę, kanalizację i nie płacił za ww media. Zarząd Wspólnoty po ustaleniu pobierania mediów bezumownie, media odłączył, opomiarował i ponownie włączył, za wyjątkiem energii elektrycznej. Ponieważ przewody zasilania lokalu (...) wychodzą po opomiarowaniu- za licznikiem energii części wspólnej, służyły do kradzieży prądu”.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana Wspólnota nie może w ogóle być biernie legitymowana jako pozwana w sprawie o ochronę dóbr osobistych. Konstatacja ta wynika z charakteru zdolności prawnej wspólnot mieszkaniowych. Sąd powołał się na uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. podjętej w składzie siedmiu sędziów w sprawie III CZP 65/07 (OSNC z 2008, nr 7-8, poz. 69), w której przyjęto ostatecznie, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Taki wniosek wyprowadzony został z treści art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 ustawy oraz z jej art. 17. W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny), w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną: przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy), jednak tylko nieruchomości potrzebnej do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty. Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty precyzuje także zobowiązania, za które wspólnota odpowiada. Zobowiązaniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej są zobowiązania związane z gospodarowaniem taką nieruchomością, wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy powołał również wyrok Sąd Najwyższy z dnia 15 października 2008 r., sygn.. akt I CSK 118/08, dotyczący możliwości posiadania majątku odrębnego przez wspólnotę oraz kwestii braku legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej do dochodzenia roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Analiza powyższych orzeczeń doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, iż działania członków Zarządu wspólnoty nie mogą obciążać wspólnoty, jeśli nie mieszczą się w zakresie jej zdolności prawnej. W szczególności takiej skuteczności pozbawione są akty stanowiące ekscesy tych osób, w tym czyny stanowiące działania bezprawne naruszające dobra chronione innych osób, skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą lub z tytułu naruszenia dobra osobistego. Sąd uznał zatem, że pomówienie czy zniesławienie kogokolwiek przez osoby piastujące funkcje członków Zarządu Wspólnoty niezależnie od formy dokonanego naruszenia (słownie, pisemnie) oraz audytorium (na zebraniu właścicieli lokali czy poza nim) nie może być traktowane jako czyn samej Wspólnoty, lecz są to działania własne osób fizycznych, podejmowane jedynie na swoje ryzyko i swój rachunek. Działania te nie mieszczą się bowiem w zakresie przypisywanej wspólnocie mieszkaniowej zdolności prawnej.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, w szczególności: art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80. poz. 903 ) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji biernej w postępowaniu o naruszenie dóbr osobistych, a także art. 38 k.c. w związku z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że działania członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie stanowią działania wspólnoty mieszkaniowej, czego skutkiem było nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd I Instancji.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja co do zasady zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wyprowadził niesłuszne wnioski z orzeczeń Sąd Najwyższego dotyczących granic zdolności kontraktowej wspólnot mieszkaniowych a także zdolności do posiadania odrębnego majątku. W żadnym ze wskazanych orzeczeń nie poddawano analizie zdolności prawnej wspólnot w zakresie odpowiedzialności deliktowej, w tym odpowiedzialności z tytułu naruszenia dóbr osobistych. Wnioski co do ograniczonej zdolności kontraktowej a także co do rodzaju majątku, jaki gromadzić może wspólnota mieszkaniowa na swoją rzecz, wypływały z analizy celu, dla jakiego wspólnoty zostały powołane do życia przez ustawodawcę, tj. zarządzania nieruchomościami wspólnymi. Zważyć jednak trzeba, że z działalnością każdej jednostki organizacyjnej wiąże się także ryzyko wyrządzenia szkody lub krzywdy podmiotom trzecim na skutek bezprawnych działań tej jednostki. Nie budzi przy tym wątpliwości, że zarówno osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, działają przez swoje organy (art. 38 k.c. w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). W konsekwencji zarówno osoby prawne jak i jednostki organizacyjne określone w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. ponoszą odpowiedzialność za działania swoich organów, choć w określonych przypadkach nie zwalnia to z odpowiedzialności osobistej także piastunów organów danego podmiotu (osoby prawnej lub jednostki). Żaden przepis ustawy nie wyłącza odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za delikt, którego dopuścił się zarząd wspólnoty. Przeciwnie, przepis art. 416 k.c., który stanowi wprost, że osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu, ma na podstawie art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych. Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że odpowiedzialność na podstawie art. 24 k.c. jest w istocie odpowiedzialnością deliktową: odpowiedzialnością za szkodę niemajątkową (krzywdę) wyrządzoną bezprawnym działaniem naruszydźciela, z tym że zmodyfikowane zostały przesłanki tej odpowiedzialności:

- dla aktualizacji roszczeń niemajątkowych (art. 24 § 1 k.c.) wystarczająca jest obiektywna bezprawność działania naruszcyciela, zaś elementy subiektywnej winy musi być wykazany dopiero w przypadku dochodzenia roszczeń majątkowych na podstawie art. 448 k.c. lub roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 415 i n. k.c. w zw. z art. 24 § 2 k.c.,

- domniemywa się, że naruszenie dóbr osobistych miało charakter bezprawny,

a zatem to pozwany w procesie wykazuje brak bezprawności aby uwolnić się od odpowiedzialności,

- ponadto z istoty niemajątkowego charakteru roszczeń wskazanych w art. 24 § 1 k.c. wynika, że nie podlegają one przedawnieniu.

Przyjąć zatem należy, że wspólnota mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność deliktową na równi z osobami prawnymi, w szczególności zaś odpowiada za naruszenie dóbr osobistych, którego dopuścił się jej zarząd działaniami podjętymi w ramach swoich uprawnień. Przeciwny pogląd Sądu Okręgowego oparty na analizie granic zdolności kontraktowej wspólnot mieszkaniowych, bez należytej oceny wniosków wypływających z art. 416 k.c. w zw. z art. 38 k.c. w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., należy uznać za błędny.

Powyższe nakazywało uzupełnienie dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Na podstawie dowodów przeprowadzonych przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny ustalił, że powód po zakupie lokalu nie dokonywał jakichkolwiek modyfikacji istniejących instalacji, a w szczególności takich, które służyć by miały do nielegalnego poboru energii elektrycznej lub innych mediów. Powód nabył lokal od poprzedniego właściciela w grudniu 2009 roku i w kwietniu 2010 r. zwrócił się o udzielenie informacji o wysokości opłat należnych na rzecz Wspólnoty. Ponieważ mieszka na stałe za granicą i w W. przebywa sporadycznie, o informacje te zwrócił się poprzez swego pełnomocnika, będącego również pracownikiem firmy powoda. Pozwana (zatrudniona przez nią firma administrująca) pierwotnie odmówiła podania informacji o wysokości opłat, wskazując że informacji takiej udzieli dopiero po przedstawieniu wypisu z księgi wieczystej. Po przedstawieniu tego wypisu pozwana w szczególności zażądała zapłaty kwoty 3000 zł na poczet pobranej energii elektrycznej, którą to kwotę powód uiszczył, zastrzegając jednak prawo jej rozliczenia, uważał bowiem, że jest to kwota rażąco wygórowana. Odczucia powoda nie były bezpodstawne, doświadczenie życiowe poddaje bowiem w wątpliwość, by lokal o powierzchni niespełna 52 m<sup>2</sup> mógł zużyć w ciągu czterech miesięcy energię elektryczną za taką kwotę. Jak wskazał świadek zgłoszony przez pozwaną Wspólnotę, J. P. (k. 95), w przypadku tego typu lokalu wpłata 3000 zł wystarczy na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej przez okres jednego roku.

Mimo dokonanej wpłaty pozwana wspólnota odcięła doprowadzenie energii elektrycznej do lokalu powoda. Powód w konsekwencji wystąpił na drogę sądową z powództwem o ochronę naruszonego posiadania, które to powództwo zostało uwzględnione wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy- Śródmieścia z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt I C 1585/10.

Pozwana nie udowodniła, aby pozwany nielegalnie pobierał energię elektryczną, wodę, ciepło do c.o. lub też nielegalnie odprowadzał ścieki do kanalizacji. Ze stanowisk stron wynika, że konflikt do jakiego doszło między stronami ma jeszcze podłoże w sporach między Wspólnotą a poprzednimi właścicielami lokalu (...), przy czym poprzednią współwłaścicielką była matka powoda.

Powyższe okoliczności nie były sporne i ustalone zostały przez Sąd Apelacyjny w oparciu o dowody przeprowadzone przez Sąd Okręgowy na podstawie zeznań świadków, złożonych dokumentów a także w oparciu o zgodne w przeważającej części twierdzenia stron. Strony bowiem nie różniły się w istotny sposób w swoich twierdzeniach co do faktów, natomiast nadawały im różne znaczenie.

Sąd Apelacyjny uznał, że dobra osobiste powoda zostały naruszone. W sprawozdaniu zarządu wspólnoty, z zasady adresowanym do wszystkich jej członków i zaprezentowanym na zebraniu wspólnoty, powód został wprost pomówiony o kradzież tzw. mediów. Insynuacja, że powód nielegalnie, naruszając normy prawa – w tym także prawa

karnego- pobierał m.in. energię elektryczną, narusza jego dobre imię. Twierdzenie to okazało się pomówieniem. Powodowi można było postawić zarzut, że w okresie kilku miesięcy nie uiszczał opłat za nabyty lokal, jest to jednak gatunkowo zupełnie inny zarzut – nieterminowego wywiązywania się z zobowiązań cywilnych. Zaległości w opłatach za lokale są bowiem zjawiskiem dość częstym w praktyce wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni a także w przypadku lokali oddawanych w najem. Zaległości takie stanowią jedynie o istnieniu długu cywilnego, nie upoważniają natomiast w żadnym razie do postawienia zarzutu nielegalnego poboru lub kradzieży mediów. Są to sytuacje o zupełnie innym ciężarze gatunkowym. Nie można też przeoczyć, że pozwana wspólnota nie wykazała, by na koniec roku 2010 powód miał jakiegokolwiek zaległości w opłatach, musiała mieć też pełne rozeznanie w tym, że powód nabył lokal, dla którego nie został przez poprzednich właścicieli (w tym przez podmiot, który wybudował budynek i przekazał go wspólnocie) założony odrębny licznik. To powód podjął kroki, aby sytuację tę unormować, co zresztą – spotykało się z oporem ze strony Wspólnoty. Wspólnota z łatwością mogła uzyskać wiedzę, że powód nie dokonywał samowolnie żadnych przeróbek instalacji, a w szczególności takich, które mogłyby służyć nielegalnemu poborowi energii lub innych mediów, czy też nielegalnemu spustowi ścieków. Zamieszczenie w sprawozdaniu wzmianki o kradzieży uznać zatem należy za działanie bezprawne.

Nie budzi wątpliwości, że sporządzając sprawozdanie ze swojej działalności zarząd Wspólnoty działał w ramach swych uprawnień i w związku z powierzonymi mu przez Wspólnotę obowiązkami. Na Wspólnocie spoczywa zatem obowiązek zadośćuczynienia krzywdzie wyrządzonej przez jej organ.

Nie ma racji pozwana dowodząc, że żądanie pozwu winno być ocenione jako nadużycie prawa. Zaleganie w opłatach, podobnie jak opóźnienie w zapłacie innego długu pieniężnego, stwarza po stronie dłużnika obowiązek zapłaty odsetek za czas opóźnienia, które zwykle rekompensują wierzycielowi uzyskanie świadczenia pieniężnego po terminie. W żadnym razie opóźnienie lub zwłoka w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie usprawiedliwia pomawiania dłużnika o nielegalny pobór mediów czy kradzież. W przypadku naruszenia dóbr osobistych działaniami wierzyciela dłużnikowi służy w takim przypadku ochrona prawna i dochodzenie tej ochrony przed sądem nie może być ocenione jako sprzeczne z art. 5 k.c.

Przechodząc do oceny poszczególnych roszczeń zgłoszonych w pozwie, Sąd Apelacyjny zważył, że dla usunięcia skutków naruszenia dobrego imienia powoda pozwana Wspólnota winna złożyć oświadczenia, w którym przyzna, że kradzież energii i innych mediów nie miała miejsca, powinna także przeprosić powoda za przekazanie członkom wspólnoty nieprawdziwych informacji, które godziły w jego cześć. Nie można zgodzić się ze Wspólnotą, że do naruszenia dóbr osobistych powoda przez Wspólnotę doszło tylko w oczach jej samej. Wbrew zapatrywaniom Wspólnoty nie ma podstaw do pełnego utożsamiania jej z właścicielami poszczególnych lokali, którzy choć z racji współwłasności tworzą wspólnotę mieszkaniową, to są przecież podmiotami całkowicie odrębnymi od wspólnoty zarówno w sensie prawnym jak i faktycznym. Zamieszczając wzmiankę o kradzieży pozwana naruszyła dobre imię powoda w oczach właścicieli lokali położonych w tej Wspólnocie. Do nich zatem winno być adresowane oświadczenie. W ocenie Sądu Apelacyjnego wystarczające jest jednak wywieszenie tego oświadczenia na tablicy ogłoszeń wspólnoty na okres wskazany w wyroku, pozwoli to bowiem wszystkim mieszkańcom (właścicielom lokali) zapoznać się z jego treścią. Sąd Apelacyjny uznał, że nie ma potrzeby doręczania tego oświadczenia bezpośrednio każdemu właścicielowi listami poleconymi, o co wnioskował powód.

Powód nie wykazał, aby jego krzywda wykraczała poza negatywne odczucia jakie wiązały się ze świadomością, że został właścicielom przedstawiony jako osoba nielegalnie pobierająca media. Powód nie stawił się w Sądzie, nie wnioskował o jego przesłuchanie, w swoich pismach koncentrował się zaś na swojej pozycji zawodowej – prezesa spółki. Zauważyć jednak wypada, że do naruszenie dóbr osobistych doszło wobec ograniczonego kręgu odbiorców – właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę, nie zaś wobec potencjalnych kontrahentów biznesowych powoda czy jego spółki. Powód nie wykazał też, jak dalekie były rzeczywiste skutki naruszenia, ile osób zapoznało się ze sprawozdaniem i jak bardzo jego treść wpłynęła na sposób postrzegania powoda przez innych właścicieli. Stąd Sąd uznał, że nie ma podstaw do zasądzenia od pozwanej Wspólnoty kwoty na wskazany w pozwie cel społeczny.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że zbędne jest wydawanie zakazu dalszych naruszeń, w sytuacji gdy stwierdzone naruszenie miało charakter jednorazowy, a powód nie udowodnił, by istniało realne zagrożenie, że pozwana nadal będzie pomawiać go o nielegalny pobór/kradzież tzw. mediów. W tej części powództwo podlegało zatem oddaleniu.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. i 386 § 1 k.p.c. orzekł jak na wstępie. Zważywszy na ostateczny wynik sprawy Sąd orzekł o kosztach procesu za obie instancje na podstawie art. 100 k.p.c. Obie strony wygrały proces jedynie w części, obie ponosiły koszty pełnomocników, koszty sądowe ponoszone były jednak wyłącznie przez powoda. W tej sytuacji Sąd uznał, że treść art. 100 k.p.c. przemawia za zasądzeniem od pozwanej na rzecz powoda kwoty stanowiącej równowartość uiszczonej przez niego opłaty od roszczeń niemajątkowych (opłaty od pozwu i opłaty od apelacji).