

Uchwały niepodjętej nie zaskarżysz

Skoro uchwała nie została podjęta to nie można jej zaskarżyć, gdyż brak jest w zaistniałej sytuacji substratu zaskarżenia. Uchwała nie jest uchwałą istniejącą, co do której sąd mógłby rozstrzygnąć czy zachodzą przesłanki jej uchylecia - wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku. Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku (sygn. akt XV C 339/13)

W przedmiotowej sprawie jeden z właścicieli lokali prowadził w swoim lokalu mieszkalnym na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z projektem prace związane z wybudowaniem balkonu.

W trakcie przeprowadzania prac budowlanych okazało się, iż elementy konstrukcyjne więźby dachowej kwalifikują się do naprawy, wzmocnienia lub wymiany. Właściciel lokalu wymieniła uszkodzoną krokwie ponosząc z tego tytułu koszt.

Na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej poddano pod głosowanie uchwałę w sprawie zwrotu nakładów poniesionych przez właściciela lokalu na remont konstrukcji dachu. Treść projektu poddanej pod głosowanie uchwały przewidywała zwrot nakładów poniesionych na remont konstrukcji dachu ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Uchwała nie została jednak podjęta. Za uchwałą głosowało 22% udziałów, a przeciw podjęciu uchwały było 54% udziałów. Właściciel lokalu zaskarżył ją więc do sądu, który uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem sądu, skoro uchwała nie została podjęta to nie można jej zaskarżyć, gdyż brak jest w zaistniałej sytuacji substratu zaskarżenia. Uchwała nie jest uchwałą istniejącą, co do której sąd mógłby rozstrzygnąć czy zachodzą przesłanki jej uchylecia.

Z powyższego względu powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali a contrario. Określenie „uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, żeby doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego.

Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów. Wprawdzie judykaty te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. może zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca. Odmienne

stanowisko w tej kwestii, iż mamy tu do czynienia ewentualnie z uchwałą podjętą niezgodnie z przepisami prawa, o jakiej mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie może się ostać, gdyż o niezgodności z prawem uchwały można orzekać tylko wtedy, kiedy uchwała istnieje, a nie o tym, czego nie ma... (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05).

Skoro zaskarżona uchwała nie została podjęta to Sąd nie rozstrzygał czy powódce należy się zwrot środków przeznaczonych przez nią na wymianę krokwi. Rozstrzygnięcie w tym zakresie stanowiłoby bowiem orzeczenie ponad żądanie pozwu, a więc sprzecznie z treścią art. 321 kodeksu postępowania cywilnego. Wnosząc pozew o uchylenie uchwały powódka określiła bowiem podstawę faktyczną a poprzez nią także podstawę prawną żądania. Z uwagi na wartość wykonanych prac tutejszy sąd nie byłby też właściwy do rozpoznania ewentualnych innych żądań powódki związanych z poniesionymi przez nią kosztami remontu części wspólnych nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa w postępowaniu egzekucyjnym

Wspólnota mieszkaniowa, która nie współdziała z organem egzekucyjnym musi się liczyć z tym, że jej bezczynność przez okres roku spowoduje umorzenie postępowania egzekucyjnego - wynika z postanowienia Sądu Okręgowego w Słupsku.

W przedmiotowej sprawie sąd rejonowy umorzył postępowanie egzekucyjne w zakresie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości.

W uzasadnieniu podniósł, że wierzyciel, którym jest wspólnota mieszkaniowa od czasu zajęcia wskazanej nieruchomości dłużników, przez ponad rok nie dokonał czynności niezbędnych do dalszego prowadzenia egzekucji. W szczególności nie wniósł o przeprowadzenie przez komornika sądowego opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Sąd I instancji wyjaśnił, iż fakt niepodjęcia przez wierzyciela czynności wymaganej do dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego przez okres jednego roku, skutkowało jego umorzeniem z mocy prawa zgodnie z art. 823 k.p.c.

Wspólnota mieszkaniowa zaskarżyła powyższe orzeczenie zażaleniem, domagając się jego uchylenia. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że w treści wniosku o wszczęcie egzekucji domagała się odstąpienia od wyceny zajętej nieruchomości i ustalenia jej wartości wyłącznie w oparciu o sporządzone wcześniej operaty szacunkowe.

Po otrzymaniu zaś zawiadomienia o dokonany przez komornika sądowego zajęciu, bezskutecznie czekała na dalsze działania tegoż organu egzekucyjnego.

Sąd okręgowy uznał, że zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 823 k.p.c, postępowanie egzekucyjne umarza się z mocy samego prawa, jeżeli wierzyciel w ciągu roku nie dokonał czynności potrzebnej do dalszego prowadzenia postępowania lub nie zażądał podjęcia zawieszono postępowania.

Termin powyższy biegnie od dnia dokonania ostatniej czynności egzekucyjnej, a w razie zawieszenia postępowania - od ustania przyczyny zawieszenia. Przepis ten przewiduje rygorystyczną sankcję w stosunku do wierzyciela w postaci umorzenia postępowania egzekucyjnego ex legē i stanowi normę mającą go dyscyplinować.

Wierzyciel, który nie współdziała z organem egzekucyjnym (ani z sądem, ani z komornikiem), musi się liczyć z tym, że jego bezczynność przez okres roku spowoduje umorzenie postępowania. Wierzyciel jest gestorem postępowania egzekucyjnego i decyduje sam, w jaki sposób egzekucja ma być prowadzona.

Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nakładają na wierzyciela szereg obowiązków, których wykonanie umożliwi organowi egzekucyjnemu prowadzenie egzekucji.

Art. 823 k.p.c. określa wypadki umorzenia egzekucji z mocy samego prawa i tym samym wprowadza domniemanie zaniechania prowadzenia egzekucji przez wierzyciela. Ustawodawca założył racjonalność działania wierzyciela. Jeżeli wierzyciel nie zamierza prowadzić egzekucji, nie musi w zasadzie podejmować żadnych czynności, aby postępowanie to się zakończyło.

Wierzyciel bowiem wie lepiej, czy prowadzenie egzekucji jest dla niego korzystne, zważywszy na koszty tego postępowania, wypłacalność dłużnika, czy też inne czynniki brane pod uwagę przez wierzyciela.

Istotne jest również to, że umorzenie postępowania egzekucyjnego nie pozbawia wierzyciela możliwości wszczęcia ponownie postępowania egzekucyjnego.

Umorzenie postępowania egzekucyjnego z mocy samego prawa następuje przy bezczynności wierzyciela, gdy upłynął rok od ostatniej czynności organu egzekucyjnego, nie zaś po upływie roku od ostatniej czynności wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym.

Czynnością potrzebną do dalszego prowadzenia postępowania jest każdy wniosek konieczny do tego, aby organ egzekucyjny mógł dalej prowadzić egzekucję, np. wniosek o dokonanie opisu i oszacowania. Wniosek taki wierzyciel powinien zgłosić najdalej w ciągu roku od dnia ostatniej czynności dokonanej przez organ egzekucyjny.

Wspólnota mieszkaniowa z bliżej nieokreślonych względów nie podjęła czynności wymaganych do dalszego prowadzenia egzekucji (nie złożyła wniosku o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości), a ograniczyła się jedynie do oczekiwania na aktywność organu egzekucyjnego, który nie mógł w tym zakresie działać z urzędu i przeprowadzić kolejne czynności egzekucyjne bez stosownego wniosku wierzyciela.

W konsekwencji, w skutek trwającego przeszło rok braku aktywności wierzyciela, postępowanie egzekucyjne uległo umorzeniu.

Reklama na elewacji budynku wspólnoty

Umieszczenie reklamy na elewacji budynku nie można traktować jako normalnego z niej korzystania, a zatem wspólnota mieszkaniowa ma prawo podejmować uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie tej części budynku. Natomiast umieszczenie reklamy na oknach lokalu przez jego właściciela nie wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej - wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (sygn. akt I ACa 544/12)

W przedmiotowej sprawie powodowie wnieśli o uchylenie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zajęcie części wspólnej nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe oraz pobierania opłat.

Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił jednak powództwo. W jego ocenie brak jest podstaw do przyjęcia, że normalnym sposobem korzystania z elewacji budynku jest umieszczanie na niej reklam. Dotyczy to także sytuacji, w której dana reklama jest związana z lokalem użytkowym wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej i służy jedynie promowaniu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu.

Takie korzystanie z nieruchomości wykracza poza ramy wyznaczone dyspozycją art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, gdyż nie jest zgodne z normalnym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej.

Z tego względu uznał Sąd I instancji, że zajęcie części wspólnych budynku pod nośniki reklamowe stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, co w myśl art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na której dokonanie wymagana jest zgoda właścicieli lokali.

Zasadne było więc uregulowanie kwestii korzystania z części wspólnych nieruchomości z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe, co oznacza, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisu art. 22 ust. 3 pkt. 4 ustawy o własności lokali. Wprawdzie uznać trzeba, że wprowadzenie odpłatności za umieszczenie nośników reklamowych na nieruchomości wspólnej jest rozwiązaniem niekorzystnym dla powodów, którzy na fasadzie budynku umieścili baner reklamowy o znacznych rozmiarach, jednak wspólnota ma prawo pobierać pożytki z nieruchomości wspólnej, w tym również od członków wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli korzystanie przez nich z tej nieruchomości wykracza poza normalne przeznaczenie tej nieruchomości. W niniejszej sprawie umieszczenie reklamy działalności gospodarczej prowadzonej przez powodów służy wyłącznie ich interesom, a nie interesom wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości. Sąd Apelacyjny uznał jednak apelację za niezasadną.

Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że ściany zewnętrzne budynku zaliczają się do części wspólnych nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że część wspólna nieruchomości nie jest wyznaczona granicami stanowiącymi obrys poszczególnych lokali (czy to mieszkalnych, czy to użytkowych) z zewnętrznej ich strony. Dlatego fronty ściany w obrysie lokalu użytkowego należącego do powodów zalicza się do części wspólnych budynku.

Jednak w sytuacji gdy okna służą wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu, należy uznać, że nie stanowią one nieruchomości wspólnej (wyrok WSA w Warszawie z 16 listopada 2009 r., sygn. VII SA/Wa 672/09, LEX nr 589555, wyrok NSA z 7b czerwca 2011 roku, sygn. II OSK 486/10, LEX nr 992591).

Jednak banery reklamowe powodki ewidentnie oprócz okien przykrywają jeszcze część ścian zewnętrznych budynku pomiędzy i pod oknami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji w sposób wyczerpujący i przekonywający wyjaśnił, jak należy rozumieć korzystanie z nieruchomości wspólnej (elewacji budynku) zgodnie z jej przeznaczeniem, stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd odwoławczy akceptuje pogląd, że podstawowe funkcje ścian zewnętrznych budynku to funkcje konstrukcyjne, służące ociepleniu, ewentualnie estetyce budynku.

Baner reklamowy nie wiąże się z typowym korzystaniem z elewacji budynku, umieszczony został w celu czysto komercyjnym, tj. nastawiony jest na osiągnięcie zysku dla potrzeb działalności gospodarczej powodki. Działalność reklamowa członka wspólnoty, nawet jeśli wiąże się z posiadaniem w niej lokalem użytkowym, nie może być uznana za normalne przeznaczenie nieruchomości wspólnej (elewacji budynku).

Korzystanie z elewacji w zakresie reklamy przekracza zakres współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Fakt, iż powodowie są członkami wspólnoty, nie oznacza, że nie powinni co do zasady uiszczać na jej rzecz opłat z tego tytułu. Reklama nie musi naruszać konstrukcję nośną ściany, a nawet ingerować w inny sposób w substancje budynku, aby dojść do wniosku, że już samo jej posadowienie w obrębieniu elewacji stanowiłoby zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej.

Uchwała może dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej

Wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym nie może na przykład podejmować uchwał zakazujących określonego sposobu korzystania z lokalu - uznał Sąd Apelacyjny w Gdańsku. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku (sygn. akt I ACa 543/12)

W przedmiotowej sprawie powódka podjęła prace przygotowawcze do przebudowy swojego lokalu. Przebudowa łączyła się ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń w lokalu ale wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę, w której zobowiązała ją do niezmienniania funkcje poszczególnych pomieszczeń lokali bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Powódka wniosła o uchylenie uchwały, a Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił ją jako niezgodną z prawem.

Sąd przypomniał, że właściciele lokali tworzący z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową są upraw-nieni do podejmowania uchwał jedynie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej. W szcze-gółności w formie uchwały wyrażają zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, których przykładowy katalog jest wymieniony w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wspólnota nie jest jednak uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym nie może na przykład podejmować uchwał zakazujących określonego sposobu korzystania z lokalu.

Zaskarżona uchwała wykracza zatem poza kompetencje ogółu właścicieli, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Wprowadzając nakaz zachowania funkcji poszczególnych izb w lokalu stanowiącym odrębną własność oraz uzależniając możliwość zmiany ich funkcji, pozwana przyznała sobie uprawnienie do decydowania w kwestii przekraczającej zakres nadany jej przez ustawę.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska wspólnoty, że podjęcie spornej uchwały było usprawiedliwione faktem, iż planowana przez powódkę przebudowa spowoduje konieczność ingerencji w instalacje, stanowiące części wspólne budynku oraz może naruszyć substancję samego budynku.

Konsekwencje takie mają charakter pośredni, a ochrona substancji budynku i zasady dokonywania podłączeń do wspólnych instalacji są uregulowane odpowiednimi przepisami o charakterze administracyjnym.

Od wyroku wspólnota wniosła apelację jednak Sąd Apelacyjny w Gdańsku uznał, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie gdyż zaskarżona uchwała była sprzeczna z prawem. Jej przedmiotem nie było uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej lecz ingerencja i to w gruncie rzeczy incydentalna bezpośrednio w przebudowę lokalu wykonywaną przez powódkę, tj. w treść uprawnień właściciela odrębnego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem sądu chybiony jest między innymi zarzut naruszenia art. 144 kodeksu cywilnego. Z przepisu tego wprawdzie wynika, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Nie oznacza to jednak, że na podstawie tego przepisu można podjąć uchwałę. O ile bowiem powódka korzysta z przysługującego jej prawa odrębnej własności lokalu sprzecznie z treścią art. 144 k.c, to właścicielom innych lokali lub wspólnocie mieszkaniowej przysługuje możliwość wystąpienia o odpowiednią ochronę na drogę sądową.

Pomówienie członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Działanie które polegało na rozpowszechnianiu nieprawdziwych, nieudowodnionych a przez to bezprawnych informacji na temat jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej i jednocześnie członka zarządu przez innego członka tej wspólnoty powinno spotkać się z sankcją prawną. Wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie (sygn. akt I C 146/12)

W przedmiotowej sprawie pomawiający zobowiązany został do publicznych przeprosin i wyjaśnień o ustalonej przez sąd treści poprzez ich wywieszenie na wszystkich klatkach schodowych wspólnoty mieszkaniowej oraz do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie.

W pozwie powód domagał się zobowiązania pozwanego, w oparciu o art. 24 kodeksu cywilnego do złożenia oświadczenia skierowanego do wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej z przeprosinami i wyjaśnieniami, że pomówienia były bezpodstawne.

Powód ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz hospicjum kwoty 10 000 zł. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż poczynszy od 2006 roku pozostaje „obiektem ataków” ze strony pozwanego, który zarzuca mu działanie na szkodę wspólnoty mieszkaniowej oszustwa, kradzież pieniędzy.

Powód podniósł, iż pozwany kieruje w stosunku do niego bezpodstawne zarzuty oraz godzi w dobra osobiste cześć oraz narusza prawo do prywatności, poprzez rozpowszechnianie danych osobowych powoda. Wszystkie zarzuty jakie stawiane są przez pozwanego nie mają żadnego potwierdzenia w rzeczywistości.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 23 k.c. dobra osobiste człowieka, takie jak w szczególności zdrowie, wolność, cześć, swoboda sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, tajemnica korespondencji, nietykalność mieszkania, twórczość naukowa, artystyczna, wynalazcza i racjonalizatorska, pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach.

W świetle art. 24 § 1 i § 2 k.c. 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. Jeżeli skutek naruszenia dobra osobistego została wyrządzona szkoda majątkowa, poszkodowany może żądać jej naprawienia na zasadach ogólnych.

Powołany na wstępie rozważań przepis art. 24kc, wskazuje na następujące elementy uprawniające do podjęcia działań celem ochrony dóbr osobistych: istnienie dobra osobistego; bezprawność wynikająca z cudzego działania, wymierzonego przeciwko dobru osobistemu; zagrożenie dobra osobistego wywołane cudzym działaniem; bezprawność działania osoby trzeciej, która przejawia się w naruszeniu dobra osobistego.

Przy ocenie czy doszło do naruszenia dobra osobistego decydujące znaczenie ma nie tyle subiektywne odczucie osoby żądającej ochrony prawnej, ale to, jaką reakcję wywołuje w społeczeństwie to naruszenie.

Ocena ta musi być dokonana przy stosowaniu kryteriów obiektywnych. Naruszenie dobra osobistego może nastąpić zarówno przez pomówienie o ujemne postępowanie w życiu osobistym jak i przez zarzucenie niewłaściwego postępowania w życiu zawodowym naruszające dobre imię danej osoby i mogące narazić ją na utratę zaufania potrzebnego do wykonywania zawodu lub innej działalności, poniżenie w oczach opinii publicznej. W tych samych kategoriach należy rozważać każde zachowanie się osoby trzeciej, która poprzez oświadczenie wyrażone na piśmie lub wypowiedziane, powoduje ujemne skutki w postaci postrzegania przez otoczenie osoby fizycznej poprzez pryzmat nieprawdziwych stwierdzeń. Należy jednak rozróżnić, czy wypowiedziane treści dotyczą danych o faktach, jeśli tak czy są one prawdziwe, czy też dotyczą oceny lub opinii o osobie, bowiem nie każda krytyczna ocena(opinia) osoby zasługuje na ochronę.

Ze wskazanych wyżej przepisów wynika, że podstawową przesłanką uwzględnienia roszczeń o ochronę dóbr osobistych jest bezprawny charakter naruszenia bądź zagrożenia dobra osobistego. Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie i ustalone na jego podstawie okoliczności wskazują, że doszło do naruszenia dobra osobistego w postaci dobrego imienia, godności i czci powoda będącego członkiem zarządu i jednym z właścicieli lokali. Działania pozwanego w ocenie sądu stanowiły naruszenia dobra powoda. Powód miał prawo skorzystać ze środków ochrony tych praw przewidzianych w kodeksie cywilnym.

Działanie pozwanego które polegało na rozpowszechnianiu nieprawdziwych, nieudowodnionych a przez to bezprawnych informacji na temat powoda i podejmowanych przez niego działań, mogło spowodować, że powód w ocenie opinii publicznej oraz środowiska, w którym się obraca i które go zna, a za takie z całą pewnością można uznać członków wspólnoty mógł i może być postrzegany jako osoba nieuczciwa, której nie można zaufać i która własnym działaniem zmierza do niekorzystnych rozporządzeń majątkowych członków wspólnoty, przynajmniej tych którzy są właścicielami lokali mieszkalnych.

Nawet gdyby uznać, iż działania pozwanego mieściły się w granicach tzw. dozwolonej krytyki powoda jako osoby pełniącej funkcję publiczną, tj. członka zarządu, to zważyć należy, iż co prawda każdy człowiek ma prawo do krytyki drugiego człowieka, niemniej jednak krytyka ta nie powinna w żaden sposób przekraczać granic, jakie potrzebne są do osiągnięcia celu społecznego takiej krytyki. Działanie pozwanego w powyższym zakresie granice dopuszczalnej krytyki przekroczyło.

Sąd zobowiązał więc pozwanego do złożenia w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku, pisemnego, czytelnego oświadczenia skierowanego do wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej poprzez jego wywieszenie przez okres 30 dni na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych należących do wspólnoty mieszkaniowej z wyjaśnieniami i przeprosinami o ustalonej przez sąd treści.

Samo wywieszenie na klatkach schodowych przeprosin o treści określonej w wyroku nie jest jednak wystarczającym sposobem kompensaty krzywdy moralnej doznanej przez powoda i nie dostatecznie usunie skutki naruszenia jego dóbr osobistych, bowiem rozmiar tej krzywdy jest znaczny, intensywność naruszenia przez pozwanego dóbr osobistych powoda była dość duża i nie ograniczała się do jednej wypowiedzi czy stwierdzenia.

Jednocześnie, biorąc też pod uwagę sytuację majątkową i rodzinną pozwanego oraz jego wiek sąd uznał, iż kwota 2 000 zł będzie kwotą odpowiednią w realiach niniejszej sprawy.